

Silao de la Victoria, Guanajuato, 17 diecisiete de septiembre de 2019 dos mil diecinueve.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **463/1ªSala/19** promovido por *****, a través de su apoderado legal *****, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado en la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 8 ocho de marzo de 2019 dos mil diecinueve, *****, a través de su apoderado legal, promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«A) En primer término, lo es, LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA sobre el predio rústico denominado «*****», (...) INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE SAN MIGUEL DE ALLENDE, GUANAJUATO, el día veinte de agosto de dos mil ocho, mediante la escritura número *****, de fecha siete de abril de dos mil seis, ante la fe del Lic. *****, notario público ***** del Distrito Federal, mediante el cual hace constar que *****, representada por ***** reconoce deber al acreedor *****, la cantidad de \$*****, suma que el deudor se compromete a pagar el siete de abril de dos mil ocho, con intereses y como garantía del incumplimiento de dicha obligación constituye hipoteca sobre el inmueble anteriormente descrito y el cual cuenta con número de folio real *****. (...)

B) En segundo término, lo es, la DENEGACIÓN DE LA PRÓRROGA DE LA INSCRIPCIÓN HIPOTECARIA sobre el predio rústico descrito en el inciso que antecede, el cual cuenta con número de folio real *****(...) ingresada en el Registro Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, el día veintitrés de enero de dos mil diecinueve. (...)»

Además, la parte actora hizo valer como pretensión en la presente causa:

1) la nulidad de la cancelación de la inscripción de la hipoteca sobre el predio rustico denominado «*****» inscrito bajo el folio real *****; **2)** el reconocimiento de su derecho consistente en que sea dejado sin efectos la resolución de fecha 25 veinticinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, recaída a la solicitud número ***** presentada el día 18 dieciocho de julio del mismo año; **3)** la imposición de la condena a la autoridad demandada para el pleno restablecimiento del derecho que le fue conculcado; y **4)** se decrete la retrotracción de la resolución emitida sobre la solicitud número ***** presentada el día 18 dieciocho de julio.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto de fecha 13 trece de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada para que diera contestación a la misma; igualmente, se tuvo por acreditada la personalidad de la parte actora en el presente proceso.

También se corrió traslado de la demanda a los terceros con derecho incompatible para que comparecieran en el proceso y manifestaran lo conveniente a sus intereses.

Se concedió la suspensión solicitada para el efecto de mantener las cosas en el estado en que se encuentran, esto es, para que no se realicen movimientos registrales, respecto del predio rústico denominado

«*****» inscrito bajo el folio real *****, del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de San Miguel de Allende, Guanajuato, hasta en tanto se dicte sentencia en el presente proceso.

Asimismo, se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por el actor en su demanda, así como la presuncional legal y humana en todo lo que le favorezca; igualmente, se le tuvo por señalando como domicilio para recibir notificaciones los Estrados de este Tribunal y toda vez que los abogados que señaló no tenían registrada su cédula profesional en la Secretaría General de Acuerdos, se les tuvo únicamente como autorizados para imponerse en autos.

Además, se requirió al actor para que exhibiera los documentos consistentes en la prórroga de la inscripción hipotecaria sobre el predio rústico denominado «*****» inscrito bajo el folio real *****, y la escritura pública número ***** de fecha 5 cinco de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, otorgada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público ***** de San Miguel de Allende, Guanajuato, ya que el justiciable únicamente anexó copias certificadas de las mismas.

Posteriormente, mediante auto de fecha 7 siete de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al **Registrador Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato**, por dando contestación a la demanda; igualmente, se le tuvo por designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones, así como por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas.

Asimismo, se tuvo a «*****», **a través de su apoderada legal *******, y **a «*****», a través de sus apoderados legales ***** y *******, en sus caracteres de terceros con derecho incompatible, por manifestando lo

conveniente a sus intereses; asimismo, se les tuvo por acreditada la personalidad con la que comparecen, por admitidas las pruebas exhibidas y ofrecidas en sus respectivos cursos, así como por objetando las documentales ofrecidas por el accionante, por designando abogados autorizados -únicamente para imponerse en autos- y por señalando domicilio procesal para recibir notificaciones.

En el mismo acuerdo, se dio vista a la parte actora, a «****» -tercero con derecho incompatible-, y a la autoridad demandada, para que manifestaran lo que a su interés convenga para que esta Sala se pronunciara respecto a la medida suspensiva, toda vez que «****» manifestó que no se fijó garantía alguna a la parte actora para garantizar los daños o perjuicios que se puedan ocasionar con la suspensión concedida por esta Sala, y exhibió al efecto copia certificada del contrato de compraventa de 18 dieciocho de enero de 2019 dos mil diecinueve, con el cual pretende demostrar los daños o perjuicios que le pueden ocasionar.

Por último, se concedió a la parte actora el derecho para ampliar su escrito inicial de demanda, toda vez que la autoridad demandada hizo valer la causal de improcedencia por consentimiento tácito.

En ese orden temporal, mediante acuerdo dictado el 6 seis de junio de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a las partes por manifestando lo que a sus derechos corresponde en relación con la medida suspensiva concedida en auto de fecha 13 trece de marzo de 2019 dos mil diecinueve y, en consecuencia, se ratificó la concesión de la suspensión para efecto de mantener las cosas en el estado en que se encuentran, esto es, para que no se realicen movimientos registrales, respecto del predio rústico denominado «****» inscrito bajo el folio real *****, del Registro

Público de la Propiedad y del Comercio de San Miguel de Allende, Guanajuato, hasta en tanto se dicte sentencia en el presente proceso.

Asimismo, se tuvo a la parte actora por ampliando su escrito inicial de demanda, así como por señalando abogados autorizados en el presente proceso, y por señalando correo electrónico para recibir notificaciones; por tal motivo, se ordenó correr traslado del escrito de ampliación de demanda a la encausada para efecto de dar contestación a la misma.

Igualmente, se requirió a la autoridad demandada para que exhibiera de manera completa la solicitud *****, del antecedente folio *****, por tener relación con los hechos controvertidos.

Enseguida, mediante auto emitido el 11 once de julio de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la autoridad demandada por no dando contestación a la ampliación de demanda; no obstante, sí se le tuvo por dando cumplimiento al requerimiento que le formulado, al exhibir copia certificada de la solicitud *****, del antecedente del folio *****.

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.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 21 veintiuno de agosto de 2019 dos mil diecinueve tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la parte actora, y no así por la autoridad demandada y los terceros con derecho incompatible.

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 y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; 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. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, previo al estudio del fondo, debe fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.¹

Así, del análisis integral al escrito de demanda, se advierte que el accionante pretende controvertir la legalidad de:

- La boleta de resolución emitida el 29 veintinueve de enero de 2019 dos mil diecinueve, por el Registrador Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, mediante la cual se niega la prórroga de inscripción de hipoteca constituida sobre el predio rústico bajo el folio real número *****, y recaída a

¹ Al efecto, resulta ilustrativo lo establecido en la tesis de rubro: «**ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.**» *Novena Época; Registro: 181810; Instancia: Pleno; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia(s): Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255*

la solicitud número *****, presentada el día 23 veintitrés del mismo mes y anualidad, por *****; y

▪ La boleta de resolución emitida el 25 veinticinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, por el Registrador Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, a través de la cual se canceló el gravamen inscrito con folio número *****, y recaída a la solicitud número *****, presentada el día 18 dieciocho del mismo mes y anualidad, por *****.

Actuaciones cuya existencia se encuentra debidamente acreditada en autos, mediante las documentales que exhiben tanto el actor como la autoridad demandada consistentes en las aludidas boletas de resolución, mismas que al revestir la calidad de documentos públicos, tienen valor probatorio pleno para generar convicción en quien resuelve respecto de su contenido y existencia, aunado al reconocimiento expreso del Registrador Público demandado en su contestación sobre la veracidad de la emisión y existencia de las boletas de resolución impugnadas.

Ello, con fundamento en lo dispuesto por los ordinales 48, fracción VIII, 114, 127, 128 y 129 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, así como de conformidad, por símil o analogía, en lo establecido en la tesis 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.»²

Énfasis añadido.

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.

Lo anterior, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente:

«**IMPROCEDENCIA.** Sea que las partes la aleguen o no, debe examinarse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser esa cuestión de orden público en el juicio de garantías».³

² Tesis: XXI.1o.P.A.11 K (10a.), 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 Página: 2434

³ Octava Época, Registro: 210784, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 80, Agosto de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.

En su escrito de demanda, la autoridad demandada manifiesta que en la presente causa se actualizan las causales de improcedencia previstas en el ordinal 261, fracciones I y IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismas que disponen:

«**Artículo 261.** El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones:

I. Que no afecten los intereses jurídicos del actor; (...)

IV. Respecto de los cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiéndose que se da este último únicamente cuando no se promovió el proceso administrativo ante el Tribunal o los Juzgados, en los plazos que señala este Código; (...).»

Ello, pues expresa por una parte, que los actos impugnados se encuentran debidamente fundados y motivados, en cumplimiento con los elementos de validez estipulados en el numeral 137 del código de la materia; y por otra parte, sostiene que la promoción del proceso administrativo fue realizada de manera extemporánea, ya que la notificación de la calificación recaída a la solicitud número *****, fue efectuada por estrados publicados en esa oficina registral el día 26 veintiséis de julio de 2018 dos mil dieciocho, misma que surtió efectos al día siguiente y que la fecha de la presentación de la demanda, transcurrieron más de seis meses.

Además, los terceros con derecho incompatible también invocan que en el presente proceso se actualiza el consentimiento tácito del accionante, como causal de improcedencia y sobreseimiento del presente proceso, bajo la misma óptica indicada por la autoridad demandada.

Al respecto, el accionante aduce en su escrito de ampliación de demanda que no tuvo conocimiento de las resoluciones impugnadas sino hasta el día 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve, fecha en que le fue realizada la notificación de la resolución recaída a la solicitud número *****.

Luego, en su ocurso de contestación a la ampliación de demanda, la autoridad demandada señala que la notificación efectuada de la cancelación de inscripción bajo la solicitud número ***** fue llevada a cabo en términos de la normativa aplicable.

Ahora bien, se determina que en la presente causa no se actualizan las causales de improcedencia invocadas por la autoridad demandada, con base en los siguientes razonamientos:

En primer lugar, en relación con la ausencia de afectación al interés jurídico del actor, quien resuelve determina que tal invocación de improcedencia resulta **inatendible**.

Ello, pues el aserto enunciado por la autoridad versa sobre situación que atañe al estudio del fondo del asunto, y no así sobre la existencia de un impedimento para dirimir y resolver la presente litis.

Clarificando que, las causas de improcedencia estipuladas en el numeral 261 del código de la materia, constituyen una omisión o irregularidad en los presupuestos procesales que -precisamente- impiden analizar el fondo de la controversia planteada, es decir, la legalidad o ilegalidad del acto. Sustenta lo anterior, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia siguiente:

«**IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE.** Las causales de improcedencia del juicio de garantías deben ser claras e inobjetables, de lo que se desprende que, si se hace valer una en la que se involucre una argumentación íntimamente relacionada con el fondo del negocio, debe desestimarse».⁴

Por otra parte, los ordinales 263, primer párrafo, 265, fracción II, y 266, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, disponen lo siguiente:

«**Artículo 263.** La demanda deberá presentarse por escrito o en la modalidad de juicio en línea ante el Tribunal; y por escrito ante el Juzgado respectivo, dentro de los treinta días siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación del acto o resolución impugnado o a aquél en que se haya ostentado sabedor de su contenido o de su ejecución(...)»

Artículo 265. El escrito de demanda expresará: (...) **II.** El acto o resolución que se impugna y, en su caso, la fecha de su notificación o en la que se haya ostentado sabedor del mismo;...

Artículo 266. A la demanda se **anexará:** **IV.** La constancia de notificación del acto o resolución impugnado, excepto cuando el demandante declare bajo protesta de decir verdad que no recibió la misma o cuando hubiera sido por correo; (...)

Lo resaltado es propio.

En tal sentido, de una interpretación sistemática y funcional a los anteriores preceptos legales, se tiene que la «**oportunidad**» para promover el proceso administrativo constituye un presupuesto procesal necesario.

⁴ Tesis P./J. 135/2001, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, Tomo XV, Enero de 2002, Núm. de Registro: 187973, consultable a Página 5.

De ese modo, la presentación de la demanda ante este Tribunal, ya sea por escrito o mediante juicio en línea, deberá ajustarse de -manera inexorable- a la temporalidad legal de treinta días hábiles y, para efecto de computar dicho plazo, se parte de dos hipótesis:

1. En caso de haberse «**notificado**» el acto impugnado, el cómputo será a partir del día siguiente a aquél en que haya surtido efectos dicha notificación; y
2. Cuando no se haya notificado, el plazo se computará a partir del día siguiente en que se haya «**ostentado sabedor**» del acto o resolución que se impugna.

Además, como formalidad legal necesaria, primero, el accionante deberá expresar en su demanda la fecha en que le fue notificado el acto combatido o bien, la fecha en que se haya ostentado sabedor del mismo; y segundo, deberá anexar su constancia de notificación, quedando exceptuado de ello cuando refiera -bajo protesta de decir verdad- que no recibió la misma o bien, cuando se hubiere realizado por correo.

En la especie, el accionante manifiesta en su demanda que el 23 veintitrés de enero de 2019 dos mil diecinueve, solicitó al Registro Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, la prórroga de inscripción hipotecaria, así como la actualización del libro de propiedad relativo al predio rustico denominado «*****», con número de folio real *****, para efecto de que siga vigente la inscripción de la hipoteca constituida mediante solicitud número *****.

Luego, el 29 veintinueve de enero de 2019 dos mil diecinueve, a la solicitud antes referida recayó la boleta de resolución con solicitud número *****, emitida por el Registrador Público Suplente de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, y respecto de la cual el accionante **manifiesta que se «ostentó sabedor» el día 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve**, mediante la publicación por estrados de resoluciones recaídas a las solicitudes ingresadas al Sistema Registral de la Dirección General de Registro Públicos de la Propiedad y Notarías.

Además, señala el impetrante que en la misma fecha también se «ostentó sabedor» de la existencia y contenido de resolución recaída a la solicitud número *****, al desprenderse de la resolución recaída a la solicitud número ***** que el gravamen que pretendía prorrogar se encontraba ya cancelado mediante la solicitud número *****, motivo por el cual procedió a solicitar copia simple de dicha solicitud, sus anexos, así como de la resolución recaída a la misma.

En relación con lo anterior, la autoridad sostiene en su contestación que la notificación de la calificación recaída a la solicitud número *****, fue efectuada por estrados publicados en esa oficina registral el día 26 veintiséis de julio de 2018 dos mil dieciocho, exhibiendo al efecto documento original de publicación de resoluciones recaídas a solicitudes (estrados) realizada el día antes mencionado.

Sin embargo, se considera que la encausada parte de una apreciación incorrecta de los hechos, ya que si bien la autorización de la solicitud número *****, relativa al folio real número *****, fue publicada mediante estrados el día 26 veintiséis de julio de 2018 dos mil dieciocho, lo cierto es que dicha determinación, al tener la naturaleza jurídica de una

resolución definitiva⁵ y, por tanto, impugnabile, era necesario que se hubiere notificado al accionante de manera «personal».

Ello, conforme a lo dispuesto en los ordinales 39, fracción I, y 43, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismos que disponen:

«**Artículo 39.** Las notificaciones podrán realizarse: **I.** Personalmente con quien deba entenderse la diligencia, en el domicilio del interesado o en el que se haya señalado para tal efecto;(...)

Artículo 43. Se notificarán personalmente: (...) **II.** La resolución definitiva y las interlocutorias que se dicten en el procedimiento o proceso; (...)

Luego, al no encontrarse acreditado en los autos del presente proceso que la autoridad demandada hubiere efectuado legal notificación al accionante de la boleta de resolución número *****, se concluye que ***** -parte actora-, tuvo conocimiento de la misma el día 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve, fecha en que se ostentó sabedor de la boleta de resolución número ***** y que al momento de solicitar en copia simple la misma, es que el impetrante tuvo «**pleno conocimiento**» del contenido de la boleta de resolución número ***** en la que se canceló la inscripción de la hipoteca constituida mediante solicitud número *****.

Luego, es precisamente a partir del 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve, que el actor tuvo la oportunidad -real y auténtica- de

⁵ Se considera definitiva, en tanto que la misma define o da certeza respecto de la situación legal o administrativa del accionante en relación con su derecho personal constituido sobre el predio bajo el folio real R3*****, con motivo de la inscripción de hipoteca efectuada mediante solicitud número *****. Esclarece tal aserto, la tesis cuyo rubro reza: «**RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS IMPUGNABLES A TRAVES DEL JUICIO DE NULIDAD, CARACTERISTICAS DE LAS**» *Octava Época Registro: 223446 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo VII, Marzo de 1991 Materia(s): Administrativa Tesis: Página: 206*

controvertir tal determinación, remarcando que la eficacia y exigibilidad de todo acto administrativo se configura a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación «legalmente efectuada» y, en su defecto, a partir de la fecha en que el interesado se ostentó sabedor de su contenido, de conformidad con lo dispuesto por los numerales 45, último párrafo, y 141, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Finalmente, para efecto de generar mayor certeza al respecto, quien resuelve procede a realizar el verificativo del cómputo relativo al término legal previsto por el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, para presentar la demanda ante este Tribunal, de acuerdo a las siguientes precisiones:

- el 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve, la parte actora tuvo conocimiento de los actos impugnados;
- el 31 treinta y uno de enero de 2019 dos mil diecinueve, inició el término de los treinta días hábiles para presentar la demanda ante este Tribunal, conforme a lo establecido en el ordinal 263, primer párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- el día 14 catorce de marzo de 2019 dos mil diecinueve, feneció el término legal de 30 treinta días hábiles para presentar la demanda ante este Tribunal;
- el 8 ocho de marzo de 2019 dos mil diecinueve, la parte actora presentó su escrito de demanda en este Tribunal.

- entre los días 31 treinta y uno de enero y 8 ocho de marzo de 2019 dos mil diecinueve, transcurrieron **26 veintiséis días hábiles**, descontándose el día 4 cuatro de febrero con motivo de la conmemoración del Aniversario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los sábados y domingos⁶, por ser días inhábiles.

Habida cuenta del cómputo anterior, se concluye que el actor promovió proceso administrativo en contra de las boletas de resolución números ***** y ***** , **de manera oportuna.**

Robustece el anterior pronunciamiento, lo establecido en la tesis siguiente:

«**ACTO CONSENTIDO. CONDICIONES PARA QUE SE LE TENGA POR TAL.** La H. Segunda Sala de este Alto Tribunal ha sustentado el criterio que este Pleno hace suyo, en el sentido de que para que se consienta un acto de autoridad, expresa o tácitamente, se requiere que ese acto exista, que agravie al quejoso y que éste haya tenido conocimiento de él sin haber deducido dentro del término legal la acción constitucional, o que se haya conformado con el mismo, o lo haya admitido por manifestaciones de voluntad.»⁷

Con base en todo lo anterior, **se desestiman** las causales de improcedencia y sobreseimiento invocadas tanto por la autoridad demandada en su ocurso de contestación, como por los terceros con derecho incompatible.

⁶ De conformidad con el Calendario Oficial de Labores 2018, aprobado en Sesión Ordinaria del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, celebrada el 4 cuatro de enero de 2018 dos mil dieciocho. Consultable en la siguiente dirección electrónica: http://tcagto.gob.mx/?page_id=2184

⁷ Séptima Época. Registro: 232527. Pleno. Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 139-144, Primera Parte. Materia Común. Página: 13

En consecuencia, al no advertirse la actualización de alguna causal de improcedencia o sobreseimiento de las previstas por los ordinales 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se procede a realizar el estudio de la controversia planteada**, al no existir impedimento alguno para entrar a conocer y dirimir el fondo de la presente causa administrativa.

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

Ello, 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**».⁸

QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación. En su escrito inicial de demanda y, concretamente, en el único concepto de impugnación esgrimido, el accionante aduce que la autoridad demandada **no respetó su derecho de audiencia**, al haber efectuado la cancelación de la hipoteca sin notificarle previamente sobre la misma, pues éste tenía el carácter de parte interesada.

⁸ Tesis: 2a. /J.58/2010, 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, Página: 830.

Por tanto, señala el accionante que el Registrador Público demandado debió otorgarle la oportunidad de oponerse a la cancelación, esto es, debió oír al demandante, así como darle la oportunidad de alegar y ofrecer pruebas, en acato a lo establecido por los artículos 1 y 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En contraposición, el Registrador Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, manifiesta en el punto correlativo de su contestación que no existe violación alguna a la garantía de audiencia del actor, toda vez que la cancelación por caducidad procedió por su omisión de realizar los trámites administrativos para asegurar la prelación registral de su crédito, pues desde la fecha de su inscripción tenía conocimiento de dicha obligación.

Además, agrega que no corresponde a esa autoridad realizar notificación alguna para garantizar su derecho de audiencia, sino que es obligación del particular efectuar las gestiones necesarias para preservar su prelación registral.

Por último, «*****» y «*****», en sus caracteres de terceros con derecho incompatible, expresan en sus recursos -en similitud de argumentos-, que la cancelación de la inscripción de hipoteca se encuentra debidamente fundada y motivada, ya que no se transgredió en forma alguna el derecho de audiencia del justiciable.

Ello, en virtud de que el derecho a la garantía de audiencia se actualizó y se le otorgó al impetrante desde la génesis de la inscripción de la hipoteca, pues fue el actor quien realizó los trámites de la inscripción de la hipoteca en agosto del año 2008 dos mil ocho, siendo consciente de que era su obligación solicitar prórroga cada 3 tres años, sin haber

llevado a cabo tal acción y, por tanto, la misma caducó, con motivo de su desinterés para que la inscripción de la hipoteca subsistiera en el tiempo.

Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se precisa que la *litis* en la causa de conocimiento estriba en determinar si se siguieron o no las formalidades esenciales del procedimiento para efecto de dictar la cancelación de la debatida inscripción de la hipoteca *****, concretamente, si se respetó o no el derecho del accionante a la garantía de audiencia previo a la emisión del acto confutado.

Ahora bien, una vez realizado el análisis a la determinación consignada en la boleta recaída a la solicitud número *****, así como a las constancias que integran los autos, quien resuelve concluye que el concepto de impugnación esgrimido por el actor resulta **fundado** y suficiente para declarar la nulidad de los actos impugnados, con base en las siguientes consideraciones:

El artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece como requisito de todo acto de autoridad que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Garantía que a su vez se consagra en lo dispuesto por el artículo 137, fracción VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que a la letra dispone:

«Artículo 137. Son elementos de validez del acto administrativo:

VIII. Ser expedido de conformidad con las formalidades del procedimiento administrativo que establecen los ordenamientos jurídicos aplicables y en su defecto, por lo dispuesto en este Código; »

Énfasis añadido

En tal sentido, se colige que los preceptos citados consagran el principio de «**seguridad jurídica**», del cual se advierte que las formalidades esenciales del procedimiento implican escuchar plenamente al sujeto afectado, antes de la emisión de un acto privativo, es decir, que debe concedérseles a aquéllos, la oportunidad de exponer argumentos en defensa de sus intereses pues en caso contrario, el acto privativo resultaría ilegal.

En adición a lo anterior, ha sido considerado que la facultad para emitir actos privativos también asiste a las autoridades administrativas, no sólo a las jurisdiccionales; de ahí que, por mayoría de razón debe sostenerse que los actos privativos de las autoridades no judiciales deben cumplir como regla general con la garantía de previa audiencia.

En el caso concreto, se advierten como hechos relevantes que dieron génesis a la presente controversia, los siguientes:

1. El día 20 veinte de agosto de 2008 dos mil ocho, fue inscrita mediante solicitud número ***** en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, la escritura pública número *****, de fecha 7 siete de abril de 2006 dos mil seis, efectuada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número ***** adscrito al entonces Distrito Federal, en la cual se hizo constar el contrato de reconocimiento de adeudo y pago con garantía hipotecaria celebrado entre «*****» y *****, como garante hipotecario, comprometiéndose el deudor a pagar el día 7 siete de abril de 2008

dos mil ocho con intereses, y quedando en garantía del cumplimiento de dicha obligación la constitución de una hipoteca sobre el inmueble correspondiente al predio rustico denominado «****», inscrito bajo el folio real *****.

Hecho que se encuentra debidamente acreditado en autos mediante el certificado de gravámenes recaído a la solicitud *****⁹, el cual tiene valor probatorio pleno para generar convicción en quien resuelve respecto de su contenido y existencia, de conformidad con lo dispuesto por los ordinales 48, fracción VIII, 114, 127, 128 y 129 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato.

2. No obstante, derivado del incumplimiento del citado contrato, el día 8 ocho de abril de 2015 dos mil quince, el acreedor -actor- promovió juicio especial hipotecario radicado el 23 veintitrés del mismo mes y año, en el Juzgado Sexagésimo Cuarto de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, bajo el expediente número *****.

Juicio que fue resuelto el día 8 ocho de febrero de 2017 dos mil diecisiete, mediante sentencia definitiva a través de la cual se condenó a «*****» a pagar al ahora accionante la cantidad de \$*****, así como de los interés moratorios correspondientes, y la cual causó estado el día 13 trece de julio de 2017 dos mil diecisiete.

Posteriormente, el actor promovió incidente de ejecución de sentencia, el cual fue resuelto mediante interlocutoria de fecha 23

⁹ Visible a foja número 396.

veintitrés de marzo de 2018 dos mil dieciocho, mediante la cual se aprobó la liquidación formulada por concepto de suerte principal para que «*****» pagara a ***** -actor-.

Los anteriores acontecimientos, se encuentran correctamente demostrados en la causa de conocimiento mediante la documental exhibida por el actor consistente en copias certificadas del expediente número *****, las cuales hacen fe la existencia de su original y al no haber sido objetadas por las partes, adquieren eficacia demostrativa plena en términos de los ordinales 78, 117 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

3. El 25 veinticinco de julio de 2018 dos mil dieciocho fue inscrita la solicitud número ***** en el Registro Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, a través de la cual se canceló la hipoteca constituida con motivo de la solicitud número ***** sobre el inmueble correspondiente al predio rustico denominado «*****», inscrito bajo el folio real *****, a petición de *****.

Hecho que se encuentra debidamente acreditado en el presente proceso, mediante las documentales consistentes en escrito de solicitud identificado con el número ***** y presentada el día 18 dieciocho de julio de 2018 dos mil dieciocho, así como con la boleta de resolución emitida el 25 veinticinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, mismas que al no haber sido objetadas por las partes, adquieren eficacia demostrativa plena en términos de los ordinales 78, 117 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

4. El día 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho, fue inscrita la solicitud número ***** en el Registro Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, mediante la cual se autorizó como nuevo titular registral a «*****», con motivo del contrato de compraventa simple celebrado entre «*****» e «*****», respecto del predio rustico denominado «*****», inscrito bajo el folio real ***** , hecho constar en la escritura pública número ***** , de fecha 5 cinco de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, efectuada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** en San Miguel de Allende, Guanajuato.

Acontecimiento que se encuentra correctamente demostrado en autos, mediante las documentales consistentes en impresión de boleta de resolución emitida el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho recaída a la solicitud número ***** , y copia simple de escritura pública número ***** , las cuales al no haber sido controvertidas ni legalmente objetadas por las partes, adquieren eficacia demostrativa plena en términos de los ordinales 78, 117, 124 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

5. El 29 veintinueve de enero de 2019 dos mil diecinueve, fue emitida la boleta de resolución recaída a la solicitud número ***** , en la cual se negó la prórroga de inscripción de hipoteca constituida sobre el predio rústico bajo el folio real número ***** , y recaída a la solicitud número ***** , peticionada el día 23 veintitrés del mismo mes y anualidad, por ***** . Ello, bajo la siguiente fundamentación y motivación:

«SE NIEGA LA PRESENTE SOLICITUD TODA VEZ QUE EL GRAVAMEN QUE PRETENDE PRORROGAR SE ENCUENTRA YA CANCELADO MEDIANTE SOLICITUD 230133, Y QUE EL INMUEBLE DADO EN

GARANTÍA HA CAMBIADO DE TITULAR REGISTRAL.- CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2505, 2511 Y 2513 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE GUANAJUATO, ARTÍCULOS 12 FRACCIÓN I, 23, 24, 37 Y 38 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO.»

Ahora bien, los artículos 2506, 2521, 2522, 2531, 2524-A, 2535 y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato, en relación con las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Guanajuato y, especialmente, con su extinción, indican lo siguiente:

«**Artículo 2506.** La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirse por todo el que tenga interés legítimo en asegurar el derecho que se va a inscribir, o por el Notario que haya autorizado la escritura de que se trate.

Artículo 2521. Las inscripciones no se extinguen en cuanto a tercero, sino por su cancelación, o por el registro de la transmisión del dominio, o derecho real inscrito a otra persona.

Artículo 2522. Las inscripciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes, por caducidad, por decisión judicial o por cambio a inscripción definitiva.

Artículo 2524-A. Cancelada una inscripción o una anotación, se presumen extinguidos sus efectos.

Artículo 2531. La cancelación de las inscripciones de hipotecas constituidas en garantía, puede hacerse:

- I. Presentándose la escritura de cancelación otorgada por el acreedor hipotecario;
- II. Por resolución judicial, y
- III. Por caducidad.

Artículo 2535. Las cancelaciones se harán en la forma que fije el reglamento; pero deberán contener, para su validez, los datos necesarios, a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa porque se hace la cancelación y su fecha.

Artículo 2536-B. La caducidad de la inscripción registral operará por el simple transcurso del tiempo y el registrador podrá hacer la cancelación de oficio, a petición de parte o de terceros.»

Énfasis y subrayado añadido.

De los artículos transcritos, se advierte que una de las formas en que puede extinguirse la inscripción de una hipoteca constituida en garantía, puede ser, entre otras, la cancelación por caducidad en cuanto a terceros, la cual opera por el simple transcurso del tiempo y una vez cancelada la inscripción se presumen extinguidos sus efectos.

En este contexto, la cancelación por caducidad de la inscripción del contrato de reconocimiento de adeudo y pago con garantía hipotecaria, implica la afectación de los derechos del accionante derivados de la inscripción registral, consistentes en la prelación y en la publicidad hacia terceros, aunado al derecho que en su caso se actualizaría con motivo de las resoluciones recaídas al juicio especial hipotecario e incidente de ejecución de sentencia bajo el número de expediente *****emitidas los días 8 ocho de febrero de 2017 dos mil diecisiete y 23 veintitrés de marzo de 2018 dos mil dieciocho, por lo que dada la naturaleza «privativa» del acto impugnado, era necesario que antes de su emisión debía respetarse el derecho de audiencia previa previsto en el artículo 14 de la Constitución Federal.

Lo anterior encuentra apoyo en la tesis aislada con el texto y rubro siguientes:

«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»¹⁰

De ese modo, la garantía de audiencia y debido proceso tiene a su vez como parte medular, el respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, las que han sido definidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación como aquéllas etapas o trámites que garantizan una adecuada defensa.

En esos términos, el Máximo Tribunal ha precisado que las formalidades esenciales del procedimiento, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: **1)** la notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; **2)** la oportunidad de ofrecer y desahogar pruebas en que se finque la defensa; **3)** la oportunidad de alegar; y **4)** el dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. Ello, conforme a lo establecido en la jurisprudencia siguiente:

¹⁰ Tesis: XVI.1o.A.T.15 K (10a.), Décima Época, Registro: 2004162, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXIII, Agosto de 2013, Tomo 3 Materia(s): Constitucional Página: 1607

«FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO. La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.»¹¹

Luego, tomando en cuenta lo anterior y lo que aconteció en el caso concreto, es pertinente destacar que el artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone que los actos administrativos se presumirán legales; sin embargo, las autoridades administrativas deberán probar los hechos que los motiven cuando el interesado los niegue lisa y llanamente, salvo que la negativa implique la afirmación de otro hecho.

Esto resulta sumamente relevante, puesto que el promovente negó que se le hubiera notificado la solicitud de cancelación, así como que se le haya dado intervención en dicho trámite para argumentar lo conveniente a su derecho y ofrecer pruebas para demostrar que no operó la figura jurídica de la caducidad.

¹¹ Tesis: P./J. 47/95, Novena Época, Registro: 200234 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo II, Diciembre de 1995 Materia(s): Constitucional, Común Página: 133

Ahora bien, en relación con la negativa vertida por el accionante, se considera que tal expresión **sí implica una negativa lisa y llana**¹², pues ésta fue realizada de manera categórica, sin condiciones y, sobre todo, sin comprender la afirmación de otro hecho.

De esa forma, conforme a las reglas de la distribución de la carga probatoria previstas por el mencionado ordinal 47, le fue constituido a la parte demandada demostrar que sí respetó el derecho de audiencia del actor previo a emitir el acto impugnado.

Sin embargo, del análisis realizado a las boletas de resolución impugnadas y, particularmente, a la que recayó a la solicitud número *****, se aprecia que en el apartado identificado como «DATOS DE CALIFICACIÓN» la autoridad únicamente expresó lo siguiente:

«SE CANCELA GRAVAMEN INSCRITO CON SOLICITUD *****,»

Ante tal panorama, se aprecia que del propio acto impugnado, así como de las demás constancias que obran en este proceso administrativo, la autoridad demandada efectivamente canceló la inscripción de la solicitud número *****, relativa a la hipoteca constituida para garantizar el contrato de reconocimiento de adeudo y pago, **dejando de observar y aplicar lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

¹² Ilustrativo de lo anterior, resulta la tesis de rubro siguiente: «CARGA PROBATORIA EN EL JUICIO DE NULIDAD. NO CONSTITUYE UN REQUISITO SOLEMNE PARA FINCARLA A LA AUTORIDAD DEMANDADA CUANDO EL ACTOR NIEGA LOS HECHOS QUE MOTIVEN LOS ACTOS O RESOLUCIONES DE AQUÉLLA, QUE AL HACERLO UTILICE LA EXPRESIÓN "LISA Y LLANAMENTE".» *Novena Época; Registro: 170117; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXVII, Marzo de 2008; Materia(s): Administrativa; Tesis: V.2o.P.A.12 A Página: 1741.*

Clarificando al efecto que si bien, el Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, no prevé algún trámite o procedimiento específico a través del cual al Registrador Público respete el derecho fundamental de audiencia previa consagrado en favor del accionante, lo cierto es que ello no le eximía de su obligación consistente en otorgar al particular la oportunidad de ser oído en defensa antes de llevar a cabo el acto privativo, sin excepción alguna.

Sustenta lo anterior¹³, lo establecido en la jurisprudencia cuyo rubro y texto rezan:

«AUDIENCIA, GARANTIA DE. DEBE RESPETARSE AUNQUE LA LEY EN QUE SE FUNDE LA RESOLUCION NO PREVEA EL PROCEDIMIENTO PARA TAL EFECTO. La circunstancia de que no exista en la ley aplicable precepto alguno que imponga a la autoridad responsable la obligación de respetar a alguno de los interesados la garantía de previa audiencia para pronunciar la resolución de un asunto, cuando los actos reclamados lo perjudican, no exime a la autoridad de darle oportunidad de oírlo en defensa, en atención a que, en ausencia de precepto específico, se halla el mandato imperativo del artículo 14 constitucional, que protege dicha garantía a favor de todos los gobernados, sin excepción.»¹⁴

Además, también refuerza el aserto antes pronunciado, la tesis que indica:

«ANOTACIONES REGISTRALES PREVENTIVAS. LA NORMATIVA DE SU CANCELACIÓN OMITE LA AUDIENCIA PREVIA, PERO EL REGISTRADOR PUEDE INSTRUMENTARLA. Las anotaciones preventivas hechas en el Registro Público de la Propiedad originan la constitución de algunos

¹³ En congruencia con el criterio asumido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito, dentro de la resolución emitida el día 22 veintidós de febrero de 2019 días mil diecinueve, dentro del **Amparo Directo Administrativo número 573/2018**, en el cual se pronunció, en esencia, que: «(...) debe privilegiarse la aplicación del artículo 14 de la Constitución Federal, pues la circunstancia de que la norma aplicable al caso no imponga a la autoridad administrativa la obligación de respetar el derecho fundamental de previa audiencia, no la exime de darle al gobernado, sin excepción, la oportunidad de ser oído en defensa.»

¹⁴ Séptima Época, Registro: 238542 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 66, Tercera Parte Materia(s): Administrativa, Común Tesis: Página: 50

derechos subjetivos, de los que el titular se ve privado con la cancelación. Sin embargo, el artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal autoriza tal cancelación, sin prever en él o en otras disposiciones, un procedimiento de audiencia previa para los beneficiarios, por lo cual el enunciado legal es contrario al artículo 14 constitucional. No obstante, para purgar ese vicio, no es indispensable un acto legislativo, sino que el registrador está en aptitud de instrumentar un procedimiento idóneo, para respetar dicha garantía, mediante la aplicación directa del imperativo constitucional, el cual deberá contener, como elementos indispensables, la comunicación fehaciente y completa de la causa por la que se pretende cancelar la anotación, y otorgar brevísimo plazo para que el beneficiario de la anotación registral fije su posición al respecto, aporte las pruebas adecuadas e idóneas para acreditar los escasos hechos o situaciones que pudieran evitar la cancelación, y formular allí mismo las alegaciones conducentes. Al respecto, conforme al artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, el afectado con la posible caducidad del asiento preventivo, sólo podría aducir: 1) que la ley le da al caso un tratamiento diferente; 2) que aún no han transcurrido los tres años previstos para la caducidad de la anotación preventiva; 3) que el beneficiario con la anotación solicitó la prórroga oportunamente; y 4) si se actúa a solicitud de alguien, que hace la petición carece de interés para hacerla. Para acreditar esos hechos, el afectado requerirá ordinariamente pruebas documentales recabables de manera sencilla y práctica, pues el Registro Público de la Propiedad tendría que demostrar que ya transcurrieron tres años, desde la inscripción hasta la solicitud de cancelación, y que la solicitante tiene interés suficiente para realizarla, y el afectado tendría que demostrar que existe un supuesto normativo que le da un tratamiento diverso a la cancelación, o bien, que solicitó la prórroga antes de que venciera el plazo. Por tanto, el procedimiento que deberá sustanciarse podrá colmar las formalidades constitucionales del procedimiento, si una vez que, a juicio del Registro Público, se estima generada la caducidad de la anotación preventiva, o ante la presentación de la solicitud de cancelación, se da vista al titular del derecho registral, para que, verbigracia, en tres días manifieste lo que a su derecho convenga y, en su caso, exhiba las pruebas correspondientes, y una vez transcurrido ese término, el Registro Público de la Propiedad resuelva de inmediato lo conducente.»¹⁵

Resaltado propio.

¹⁵ Tesis: I.4o.C.28 C (10a.), Décima Época Registro: 2005956 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 4, Marzo de 2014, Tomo II Materia(s): Constitucional, Civil Página: 1592

Con base en lo anterior, se considera que en la presente causa le asiste la razón al actor, pues tratándose de actos de autoridad que tengan como consecuencia el menoscabo o supresión definitiva de algún derecho que asista a los gobernados, previamente a su emisión debe otorgarse a los interesados la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas que consideren oportunas para su defensa, así como alegar con tal fin lo que estimen pertinente; **circunstancia que en la especie, no sucedió.**

De esa manera, toda vez que la parte demandada no cumplió con la carga probatoria que le fue asignada en el presente proceso, se concluye que para efecto de emitir la boleta de resolución impugnada, no fue previamente respetado su derecho de audiencia y, por tanto, queda acreditada la causal de nulidad prevista en la fracción III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 137, fracción VIII, del mismo ordenamiento legal, al haberse dictado la boleta de resolución número ***** en contravención de lo dispuesto en el artículo 14 de nuestra Carta Magna.

Luego, al estar en presencia de un vicio formal o de procedimiento por no haberse otorgado al accionante la oportunidad de alegar y probar en contra del acto privativo de sus derechos, la nulidad deberá ser **para efecto**¹⁶ de que la autoridad demandada emita una nueva decisión, debiendo prescindir del vicio detectado y siguiendo los lineamientos del presente fallo.

¹⁶ En ese sentido, se precisa que toda violación procedimental traerá como consecuencia una nulidad para efectos, con el propósito de que el acto satisfaga las formalidades esenciales, y sólo después de subsanada la violación formal o satisfecho el procedimiento, procederá el estudio y resolución de las cuestiones de fondo.

De lo anterior, por analogía, es propicio acudir a la jurisprudencia de rubro siguiente:

«SENTENCIAS DE NULIDAD. FORMA EN QUE LAS AUTORIDADES DEBEN CUMPLIRLAS, EN ATENCIÓN AL ORIGEN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LOS VICIOS DETECTADOS, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Los artículos 51 y 52 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo prevén los tipos de nulidad que pueden decretarse en el juicio contencioso administrativo, los cuales dependerán del origen de la resolución impugnada y de los vicios detectados; aspectos a los que debe acudirse para determinar la forma en que las autoridades deben cumplir las sentencias de nulidad. En cuanto a su origen, debe distinguirse si la resolución se emitió con motivo de una instancia, solicitud o recurso promovido por el gobernado o con motivo del ejercicio de una facultad de la autoridad. En el primer caso, donde el orden jurídico exige de la autoridad demandada un pronunciamiento, la reparación de la violación dictada no se colma con la simple declaración de nulidad de dicha resolución, sino que es preciso que se obligue a la autoridad a dictar otra para no dejar incierta la situación jurídica del administrado. En cambio, cuando la resolución administrativa impugnada nace del ejercicio de una facultad de la autoridad, no es factible, válidamente, obligarla a que dicte una nueva, ante la discrecionalidad que la ley le otorga para decidir si debe o no actuar y para determinar cuándo y cómo debe hacerlo. Por lo que corresponde al vicio en que se incurrió, éste puede ser material o formal; en aquél, su ineficacia es total y, por eso, la declaración de nulidad que se impone, impide a la autoridad demandada volver a emitir el acto impugnado, si éste no tuvo su origen en una solicitud, instancia o recurso del particular, pues de ser así, al emitirlo de nuevo deberá prescindir del vicio material detectado. Para el caso de que el vicio incida en la forma del acto, esto es, en su parte estructural o en un acto procedimental que puede ser susceptible de reponerse, la ineficacia debe ser para el efecto de que se emita otro en el que se subsane esa deficiencia, si deriva de una solicitud, instancia o procedimiento promovidos por el gobernador o, simplemente, declarar su nulidad si no tiene ese origen, lo que no impide que la autoridad vuelva a emitir otro en idéntico sentido, siempre que purgue el vicio formal detectado.»¹⁷

¹⁷ Décima Época; Registro: 2008190; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 14, Enero de 2015, Tomo II; Materia(s): Administrativa; Tesis: XVI.1o.A. J/17 (10a.); Página: 1659

Lo subrayado es propio.

Además, también se aprecia que la invalidez de la resolución contenida en la boleta de resolución número ***** también genera la ilegalidad del resto de las actuaciones que emanaron de la misma, así como de aquellas que en alguna forma se encuentran condicionadas por dicho acto y que, en la especie, resulta ser la boleta de resolución con número de solicitud *****, emitida el 29 veintinueve de enero de 2019 dos mil diecinueve; por tener ésta el carácter de un fruto derivado de un acto viciado de origen.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 300, fracción II, del código de la materia, así como de conformidad con la siguiente jurisprudencia:

«**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.** Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte, alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.»¹⁸

En suma, de conformidad con en el artículo 300, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se decreta la **Nulidad** de las boletas de resolución números ***** y ***** , emitidas por el Registrador Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, **para el efecto** de que esa autoridad:

¹⁸ Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia(s): Común. Tesis: .Página: 280

1) Previo a resolver sobre la procedencia o improcedencia de lo peticionado en la solicitud número ***** presentada el 18 dieciocho de julio de 2018 dos mil dieciocho por *****, otorgue a la parte actora la posibilidad de expresar su defensa en un trámite o procedimiento de cancelación por caducidad ***** con la finalidad de que se le permita ofrecer pruebas y rendir alegatos para desvirtuar las causales aducidas por el solicitante; y

2) Una vez efectuado lo anterior, con plenitud de jurisdicción, emita una nueva resolución debidamente fundada y motivada, en la que se valoren los argumentos y elementos de prueba que subsistan y se hayan aportado a dicho procedimiento, y se resuelva conforme a derecho sobre lo peticionado tanto en la diversa solicitud número ***** como en la solicitud número *****.

Lo anterior, considerando la existencia de las actuaciones y lo resuelto dentro del juicio especial hipotecario bajo el expediente número *****, por el Juzgado Sexagésimo Cuarto de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, sin perjuicio de la compraventa inscrita en fecha 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho, bajo el folio número *****.

Finalmente, el Registrador Público de la Propiedad de San Miguel de Allende, Guanajuato, **deberá cumplimentar la determinación que precede e informar sobre ello a esta Sala**, 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 319, 321 y 322 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEXTO. Análisis de las pretensiones. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por la parte actora.

En su demanda, el impetrante solicita que: **(i)** se deje sin efectos la resolución de fecha 25 veinticinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, recaída a la solicitud número *****; **(ii)** se imponga la condena a la autoridad demandada para el pleno restablecimiento del derecho que le fue conculcado; y **(iii)** se decrete la retrotracción de la resolución emitida sobre la solicitud número *****, presentada el día 18 dieciocho de julio.

Al respecto, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 300, fracción V, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se determina que las pretensiones solicitadas por el actor **han quedado satisfechas al tenor de la declaración de nulidad**, conforme a lo expuesto en el Considerando Quinto de este fallo.

Ello, pues el reconocimiento de derecho y condena solicitados se traducen directamente en el efecto de la nulidad otorgada, atendiendo a que el vicio que originó la declaración de nulidad consistió en la contravención a las formalidades del procedimiento, resultando entonces procedente la desaparición en el orden jurídico del acto impugnado pero conminando a la autoridad administrativa para que emitiera una nueva decisión en la que satisfaga correctamente las formalidades esenciales del procedimiento y, en particular, para que sea respetada la garantía de audiencia del justiciable.

Precisando que, toda violación procedimental traerá como consecuencia una nulidad para efectos, y sólo después de subsanada la violación formal

o satisfecho el procedimiento, procederá el estudio y resolución de las cuestiones de fondo. Al efecto, resulta orientador el criterio emitido por la Segunda Sala de este Tribunal, siguiente:

«RECONOCIMIENTO DEL DERECHO Y CONDENA. CUANDO SE TRADUCEN DIRECTAMENTE EN EL EFECTO DE LA NULIDAD OTORGADA, SU ESTUDIO ES INNECESARIO. Cuando las pretensiones de reconocimiento a un derecho y/o la condena --solicitadas por la parte accionante-- se traducen directamente en el efecto de la nulidad decretada, resulta innecesario un pronunciamiento al respecto, pues estas pretensiones se encuentran ya atendidas dentro del estudio que llevó a la nulidad decretada y se encuentran supeditadas a la emisión de ese nuevo acto.»¹⁹

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 298, 299 y 300, fracción III, 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.

¹⁹ Expedientes 2422/2ªSala/16, sentencia del 9 de febrero de 2017; 486/2ªSala/16, sentencia del 27 de abril de 2017; y 316/2ªSala/17, sentencia del 8 de junio de 2017. Actor: *****.

TERCERO. Se decreta la Nulidad de las resoluciones impugnadas, **para el efecto** precisado en el Considerando Quinto de esta sentencia, por los motivos y fundamentos expuestos en el mismo.

Notifíquese a las partes.

En su oportunidad procesal archívese el presente expediente como asunto concluido y dese 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.

Versión Pública TJA