

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 5 cinco de febrero de 2019 dos mil diecinueve.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **763/1ªSala/18** promovido por *****, 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 Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 21 veintiuno de mayo de 2018 dos mil dieciocho, *****, por su propio derecho, promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«...la resolución de fecha 10 de marzo de 2017 a las 14:33:16 mediante la cual se ordena la cancelación de la décima sexta inscripción identificada como solicitud: *****, relativa al registro de fecha 17 de agosto de 1994 de la escritura número ***** (*****) de fecha 18 de junio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro) ante el notario número 7 ***** de la ciudad de Querétaro, Estado de Querétaro...»

La parte actora hizo valer como pretensión exclusivamente la nulidad total del acto impugnado.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto de fecha 29 veintinueve de mayo de 2018 dos mil dieciocho, a fin de

proveer sobre la admisión de la demanda, se requirió al actor la exhibición de las copias necesarias para el duplicado, así como para correr traslado a las demás partes.

En acuerdo de 25 veinticinco de junio de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al accionante por cumpliendo el requerimiento formulado en el auto que precede, se admitió la demanda, y 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 del actor para que manifestara lo que a su interés conviniera.

Se admitieron las pruebas ofrecidas en su escrito inicial de demanda; además, se tuvo a la parte actora por designando abogados autorizados en términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como señalando domicilio para recibir notificaciones.

En proveído de fecha 15 quince de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a *****, por manifestando lo que a sus intereses convino, dado su carácter de tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor. Se le tuvo por haciendo suyas las pruebas ofrecidas por el actor, por designando abogado autorizado y se le requirió para efecto de que señalara domicilio para recibir notificaciones

A la par, se requirió al licenciado *****, a fin de que exhibiera el documento que acredite su personalidad como Registrador Público de

la Propiedad del Partido Judicial de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Guanajuato.

A través de acuerdo de 13 trece de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al Registrador Público de la Propiedad de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Guanajuato, por acreditando la personalidad que ostenta, y se le tuvo por contestando la demanda en tiempo y forma, por rindiendo el informe de autoridad que le fue solicitado; además, se señalaron los estrados como domicilio para recibir notificaciones de la autoridad demandada, toda vez que no expresó el correo electrónico asignado por este Tribunal para tal efecto.

Finalmente, 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 14 catorce de noviembre de 2018 dos mil dieciocho fue celebrada la audiencia de alegatos, mismos que no fueron presentados por ninguna de las 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 Guanajuato¹; 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 10 diez de marzo de 2017 dos mil diecisiete, correspondiente a la solicitud ***** (foja 57), a la que se concede valor probatorio pleno ya que no fue controvertida ni objetada por las partes, aunado a que el Registrado Público demandado reconoció como cierto acto que se le atribuye²; ello, de conformidad con 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.

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

¹Vigente a partir del día 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante decreto número 196, 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.

² Manifestación visible en el escrito de contestación de demanda -foja 1747 del sumario en estudio-.

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.»³

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.

En su escrito por el que se apersona al proceso, ********, tercero con derecho incompatible, adujo la hipótesis de improcedencia contenida en el artículo 261, fracciones IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, bajo el argumento de que acorde al artículo 263 de la codificación administrativa ya mencionada, el término para presentar la demanda de nulidad es de 30 treinta días después de tener conocimiento del acto, término legal que es improrrogable, por lo que solicita se revise la manifestación expresa del actor de haber tenido conocimiento del acto con antelación al término de 30 treinta días invocado.

³ 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

Es de desestimarse la causal aludida por las siguientes razones lógico-jurídicas:

Desde el escrito inicial de demanda, la parte actora manifestó que el 15 de marzo de 2018 dos mil dieciocho, solicitó al Registro Público de la Propiedad de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Guanajuato, un certificado de gravámenes respecto del predio rústico «*****»; sin embargo, del contenido del Certificado⁴ advirtió que sobre dicho inmueble no se encontró registrado ningún gravamen, por lo que investigó la razón de cancelación de los mismos.

En consecuencia, el 03 tres de abril de 2018 dos mil dieciocho, ante esa misma autoridad, solicitó copias certificadas de la cancelación de gravámenes, las cuales le fueron entregadas mediante solicitud número *****, el subsecuente día 06 seis de abril del mismo año, y que el actor ofreció en este proceso como prueba de su intención.

Las copias certificadas hacen fe de la existencia de su original, razón por la cual adquieren valor probatorio pleno, máxime que no fueron objetadas por las partes, de conformidad con los ordinales 78 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En seguimiento a lo anterior, el impetrante manifiesta que tuvo conocimiento de la resolución de 10 diez de marzo de 2017 dos mil diecisiete -acto impugnado- el 06 seis de abril de 2018 dos mil dieciocho -fecha en que le fueron entregadas las copias certificadas de

⁴ Visible a foja 25, al que se concede valor probatorio pleno de conformidad con los ordinales 48, fracción VIII, 78, 121, 114, 127, 128 y 129 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

la cancelación de inscripción-, a lo cual, ofreció la prueba de informes de la autoridad con el objeto de que se señalara la fecha en que el ahora accionante recibió las copias certificadas peticionadas mediante solicitud número ****.

Del informe rendido por el Registrador Público de la Propiedad del Partido Judicial de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Guanajuato, se advierte la coincidencia entre lo expresado por el actor y lo manifestado por la autoridad, es decir, que la recepción de las copias certificadas de la cancelación de gravámenes sucedió el 06 seis de abril de 2018 dos mil dieciocho; ello, con fundamento en los arábigos 113 y 122 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Acorde a lo preestablecido, se concluye que **** -parte actora-, tuvo conocimiento de la cancelación de los gravámenes, el día 15 quince de marzo de 2018 dos mil dieciocho, fecha en que se ostenta sabedor de la boleta de certificación número **** «CERTIFICADO DE GRAVAMENES»; sin embargo, debe precisarse que fue hasta el momento en que la autoridad ahora demandada le entregó las copias certificadas del procedimiento de cancelación, cuando el impetrante tuvo «**pleno conocimiento**» del contenido de la boleta de resolución número **** en la que se cancelan diversos gravámenes, entre ellos el inscrito mediante solicitud número ****.

Luego, a partir de la fecha en que le fueron entregadas las copias certificadas que contienen la solicitud de cancelación de inscripción por caducidad y su respectiva boleta de resolución, es que el actor tuvo la oportunidad -real y auténtica- de controvertir tal determinación, mediante la promoción de la demanda de nulidad.

Para mayor claridad, debe remarcarse que la eficacia y exigibilidad de todo acto administrativo se configura a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación «legalmente realizada», de conformidad con lo dispuesto por el numeral 141, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En ese sentido y a fin de generar certidumbre sobre la oportunidad de la demanda, 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 su presentación ante este Tribunal, de acuerdo a las siguientes precisiones:

- el 06 seis de abril de 2018 dos mil dieciocho, la parte actora tuvo conocimiento del acto impugnado;
- el **09 nueve de abril de 2018 dos mil dieciocho**, 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 21 veintiuno de mayo de 2018 dos mil dieciocho, feneció el término legal de 30 treinta días hábiles para presentar la demanda ante este Tribunal;

- el **21 veintiuno de mayo de 2018 dos mil dieciocho**, la parte actora presentó su escrito de demanda en este Tribunal.
- entre los días 09 nueve de abril y 21 veintiuno de mayo de 2018 dos mil dieciocho, transcurrieron **30 treinta días hábiles**, descontándose el día 01 uno de mayo, por ser inhábil, así como los días sábado y domingo⁵.

Habida cuenta del cómputo anterior, y al resultar inconcuso que el accionante tuvo conocimiento de lo acto que en esta causa controvierte, el 06 seis de abril de 2018 dos mil dieciocho, y habiendo presentado su demanda dentro de los 30 treinta días señalados en la codificación administrativa, **se desestima** la causal de improcedencia invocada por el tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor.

Agotado lo anterior, y al no advertirse oficiosamente algún supuesto legal que impida el análisis de fondo de la presente causa administrativa, quien resuelve determina no decretar el sobreseimiento en el 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 tendentes a controvertir su eficacia.

⁵ 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

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».**⁶

QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación. El concepto de impugnación identificado como **«PRIMERO»** del escrito inicial de demanda, **es fundado** con base en las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación se exponen:

Primeramente, en dicho argumento de violación, esencialmente señala el actor que la autoridad demandada no respetó su derecho de audiencia en razón de que llevó a cabo la cancelación de la hipoteca, sin notificarle previamente pues tenía el carácter de parte interesada por lo que debió otorgársele la oportunidad de oponerse a la cancelación, esto es, el Registrador Público demandado debió oír al demandante, darle la oportunidad de alegar y ofrecer pruebas, en acato a los artículo 1 y 14 de la Carta Magna.

En contraposición, el Registrador Público de la Propiedad del Partido Judicial de Dolores Hidalgo, Cuna de la Independencia Nacional, Guanajuato, manifiesta que es verdad que en fecha 10 diez de marzo de 2017 dos mil diecisiete, se canceló por caducidad la inscripción

⁶ 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.

solicitud número *****, lo cual se hizo apegado a derecho y a lo ordenado por los artículos 2535 y 2536-A del Código Civil para el Estado de Guanajuato, así como 79 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, cumpliéndose los requisitos para que procediera la cancelación.

Atento a las circunstancias dadas, es importante establecer la *litis* en el presente proceso, la cual consiste en determinar si se siguieron las formalidades esenciales del procedimiento, concretamente la garantía de audiencia.

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.

Por disposición del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece como requisito para dichos actos que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Lo anterior se reitera en la fracción VIII del artículo 137 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

Así, 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 abono 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, el 17 diecisiete de agosto de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, fue inscrita mediante solicitud número ***** en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, la escritura pública número ***** de fecha 18 dieciocho de junio de 1994 mil novecientos noventa y cuatro, ante el notario número ***** licenciado ***** del Partido Judicial de Querétaro, Querétaro, se hizo constar el contrato de reconocimiento de adeudo y pago con garantía hipotecaria celebrado entre *****, hoy *****, ***** y *****, ***** y ***** todos de apellidos *****, así como ***** y ***** ambos de apellidos *****, como garantes hipotecarios.

Derivado del incumplimiento del contrato los acreedores promovieron juicio sumario hipotecario radicado en el Juzgado 5° de Primera Instancia de lo Civil en Querétaro, Querétaro, bajo el expediente número ****.

Estos hechos el actor los acredita con las copias certificadas del expediente número ****, las cuales hacen fe la existencia de su original, por lo 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.

Ahora bien, los artículos 2506, 2521, 2522, 2531, 2524-A, 2535 y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato, en relación a las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Guanajuato y 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 la inscripción de las hipotecas constituidas en garantía se extingue en cuanto a terceros por su cancelación, ésta puede hacerse por caducidad -como en la especie aconteció- que opera por el simple transcurso del tiempo. 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 del derecho al pago del promovente reconocidos en la sentencia de 22 veintidós de agosto del año 2000 dos mil, por lo que dada la naturaleza privativa del acto impugnado, antes de su emisión debió 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.»⁷

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 aquellas 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

⁷ 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

alegar; y 4) el dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas.

Así se deriva de la tesis jurisprudencial P./J.47/95, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que textualmente señala:

«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.»⁸

Es oportuno destacar que de acuerdo al artículo 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, 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.

⁸ 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

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

En ese tenor, es decir, ante la negativa del impetrante, la parte demandada debía acreditar en este proceso que sí respetó el derecho de audiencia del actor previo a emitir el acto impugnado.

Sin embargo, del documento denominado boleta de resolución «SOLICITUD INSCRITA», visible a fojas 57 a 58 del expediente, concretamente del apartado «DATOS DE CALIFICACION» se advierte únicamente lo siguiente:

«“CANCELAN
SOLICITUDES...****»
Resolución: AUTORIZADA»

En virtud de lo anterior, del propio acto impugnado, así como de las demás constancias que obran en este proceso administrativo, este órgano jurisdiccional se percató de que efectivamente la parte demandada canceló la inscripción de la solicitud número *****, relativa al contrato de reconocimiento de adeudo y pago con garantía hipotecaria, dejando de observar y aplicar lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Se ilustra lo antepuesto con el criterio de autoridad contenido en 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 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.»⁹

Resaltado propio.

Así pues, dado que la parte demandada no probó los hechos que el actor negó; tal omisión genera la presunción¹⁰ de que no le fue respetado su derecho de audiencia. Por lo tanto, al haberse dictado el acto impugnado en contravención de lo dispuesto en el artículo 14 de nuestra Carta Magna, se actualiza el supuesto de ilegalidad descrito 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.

Ante lo fundado del concepto de impugnación en análisis, 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 la resolución de fecha 10 de marzo de 2017 dos mil diecisiete, relativa a la cancelación por caducidad de la inscripción del contrato de reconocimiento de adeudo y pago con garantía hipotecaria **para el efecto** de que la autoridad encausada le otorgue a la parte actora la posibilidad de expresar su defensa en el trámite o procedimiento de cancelación por caducidad relativo a la solicitud *****, con la finalidad de que se le permita ofrecer pruebas, y rendir alegatos para desvirtuar las causales alegadas por el solicitante y con plenitud de jurisdicción se

⁹ 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

¹⁰ De acuerdo a la regla prevista en el numeral 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato

dicte una resolución debidamente fundada y motivada en la que se deberán valorar los elementos de prueba que se hayan aportado a dicho procedimiento.

Es aplicable al respecto la jurisprudencia de contenido obligatorio, cuya literalidad expresa:

«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.»¹¹

Al tenor de la declaración de nulidad, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de impugnación, en razón de que ello a nada práctico conduciría, pues ante la transgresión a las formalidades del procedimiento, es indispensable su reposición, esto es, no habrá ningún efecto diverso o de mayor beneficio para el accionante.

Sirve de apoyo a esta afirmación, la tesis¹² que a la letra dice:

«CONCEPTOS DE VIOLACION. ESTUDIO INNECESARIO DE LOS.
Habiendo resultado fundado y suficiente para otorgar el amparo solicitado, uno de

¹¹ Época: 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

¹² Época: Novena Época; Registro: 195992; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VII, Junio de 1998; Materia(s): Laboral; Tesis: XI.3o.5 L; Página: 626.

los conceptos de violación, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de violación vertidos en la demanda de amparo.»

SEXTO. Análisis de las pretensiones. El actor solicitó exclusivamente la nulidad total del acto impugnado.

Esta Sala de conocimiento determina que ha quedado satisfecha su pretensión.

Ello obedece a las reglas de la nulidad, atendiendo a los vicios que originaron la anulación, habiendo quedado precisada la contravención a las formalidades del procedimiento, por lo que lo procedente es la desaparición en el orden jurídico del acto impugnado, independientemente de la causa específica que haya originado ese pronunciamiento, pero los alcances de la insubsistencia declarada dependerán de la naturaleza de la resolución anulada, con la intención de determinar cuándo la sentencia de nulidad obliga a la autoridad administrativa a dictar una nueva resolución y cuándo no debe tener tales efectos, remitiéndonos a la génesis de la resolución impugnada.

En ese sentido **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.

En congruencia con ello, de conformidad con lo expuesto en el Considerando Quinto de este fallo, **se determinó la obligación de la autoridad encausada de respetar la garantía de audiencia en el trámite o procedimiento de cancelación por caducidad de la**

inscripción del contrato de reconocimiento de adeudo y pago con garantía hipotecaria registrado mediante solicitud número *****.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracción I, 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 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