

Silao de la Victoria, Guanajuato, 23 veintitrés de enero de 2020 dos mil veinte.

## ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **884/1ªSala/18** 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 escritos presentados en la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, los días 12 doce junio y 3 tres de julio de 2018 dos mil dieciocho, \*\*\*\*\*, a través de su apoderado legal, promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«El CERTIFICADO DE GRÁVAMENES que corresponde a la solicitud \*\*\*\*\*, de fecha 30 de abril de 2018, del cual tuvo conocimiento mi representada el día 30 de abril de 2018, emitido por el Lic. \*\*\*\*\*, Registrador Público Suplente de Celaya, Guanajuato, y firmado electrónicamente, respecto del FOLIO REAL \*\*\*\*\*, dentro del cual desaparece los gravámenes que pesaban sobre dicho bien y que tenía en su favor mi poderdante, \*\*\*\*\*, derivado del embargo en el Juicio número \*\*\*\*\*, seguido ante el Juzgado Noveno Civil del Partido Judicial de León, en contra de las C. \*\*\*\*\* y C. \*\*\*\*\*, así como los gravámenes derivados del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria, celebrado con \*\*\*\*\*, y que consta en la escritura

pública No. \*\*\*\* de fecha 8 de febrero de 2008 y de modificación que consta en la escritura pública No.\*\*\*\*»

Además, la parte actora hizo valer como pretensiones en la presente causa: **1)** la nulidad de la cancelación del embargo hecho por la autoridad demandada, y **2)** que se restituya la inscripción de los gravámenes establecidos a su favor.

**SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo.** Mediante auto de fecha 10 diez de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se admitió la demanda -previo cumplimiento de la prevención formulada-, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada para que diera contestación a la misma<sup>1</sup>; 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 la autoridad demandada se abstenga de autorizar inscripciones o cancelaciones sobre el folio real \*\*\*\*, hasta en tanto se dicte sentencia en el presente proceso; además, se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas y exhibidas por la parte actora en su demanda, así como por señalando correo electrónico para recibir notificaciones y designando abogado autorizados.

---

<sup>1</sup> Precisando que no se tuvo como autoridad demandada a la Dirección General de Registros Públicos y Notarías dependiente de la Secretaría de Gobierno del Estado de Guanajuato, toda vez que del escrito de demanda y del de cuenta, no se desprende que haya dictado, ordenado, ejecutado o tratado de ejecutar el acto impugnado.

Asimismo, se solicitó al Juzgado Noveno Civil de Partido en el Estado, con residencia en León, Guanajuato, que expidiera copias certificadas del juicio mercantil \*\*\*\*\*; igualmente, se requirió a la encausada para que -junto con su escrito de contestación-, exhibiera en original o copia certificada, las constancias que obren en sus archivos y que tengan relación con los hechos controvertidos.

En ese orden temporal, mediante acuerdo dictado el 2 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al **Registradora Pública Suplente de la Oficina del Registro Público de la Propiedad del partido judicial de Celaya, Guanajuato**, por dando contestación a la demanda; igualmente, se le tuvo por designando autorizada para imponerse en autos, así como por señalando correo electrónico para recibir notificaciones, y se le requirió a la encausada que exhibiera la copia certificada de la solicitud \*\*\*\*\*, toda vez que ofreció la misma pero omitió exhibirla en su ocurso de contestación.

En el mismo acuerdo se tuvo por al Juez Noveno Civil de Partido de León, Guanajuato, por dando cumplimiento al requerimiento que le fue formulado, al exhibir copia certificada de las constancias que integran el juicio ejecutivo mercantil número \*\*\*\*\*.

Posteriormente, por auto emitido el 7 siete de febrero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a \*\*\*\*\*, **en su carácter de tercera con derecho incompatible a la pretensión del actor**, por manifestando lo conveniente a sus intereses; asimismo, se le tuvo por admitida la prueba confesional ofrecida a cargo de la parte actora -por conducto de quien legalmente lo representa-, así como por designado autorizados para imponerse en autos y señalando los Estrados de este Tribunal para recibir notificaciones.

Igualmente, se tuvo por admitida la documental consistente en constancias relativas a la cancelación por caducidad inscrita en el folio real \*\*\*\*\*, con número de solicitud \*\*\*\*\* misma que fue ofrecida y exhibida por la demandada.

Enseguida, mediante acuerdo emitido el 22 veintidós de abril de 2019 dos mil diecinueve, se hizo de conocimiento a \*\*\*\*\* que para efecto de tenerle por acreditada su personalidad como Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de Celaya, Guanajuato, debería exhibir original o copia certificada de su nombramiento.

Asimismo, se encomendó a los Actuarios adscritos a la Coordinación de Actuarios de este Tribunal, para que realizaran personalmente la notificación del acuerdo en cita y de los emitidos los días el 10 diez de agosto y 2 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, así como el de 7 siete de febrero de 2019 dos mil diecinueve, a \*\*\*\*\*, tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor.

Así, por auto emitido el 2 dos de julio de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a \*\*\*\*\*, por acreditando su personalidad como Registradora Pública de la Propiedad y del Comercio de Celaya, Guanajuato y, en consecuencia, se le tuvo por dando cumplimiento al requerimiento que le fue formulado, al exhibir copia certificada de: **a)** solicitud \*\*\*\*\* correspondiente a la apertura de crédito inscrita con solicitud \*\*\*\*\*; **b)** solicitud \*\*\*\*\* correspondiente al contrato de modificación de crédito inscrito mediante solicitud 339641; **c)** solicitud \*\*\*\*\* correspondiente a la inscripción de embargo inscrita mediante solicitud \*\*\*\*\*; y **d)** solicitud \*\*\*\*\* correspondiente a la cancelación por caducidad inscrita mediante solicitud \*\*\*\*\*.

En el mismo acuerdo, se ordenó notificar a \*\*\*\*\*, tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor, por medio de edictos a publicarse por dos veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en uno de los diarios de mayor circulación en el territorio estatal de este Partido Judicial<sup>2</sup> y, por tal motivo, se requirió a la parte actora para que acudiera ante esta Sala a recoger los edictos, a fin de emplazar a la persona antes mencionada.

Además, se ordenó fijar en los Estrados de este Tribunal el acuerdo en comento y los emitidos el 10 diez de agosto y 2 dos de octubre de 2018 dos mil dieciocho, así como el de 7 siete de febrero y 22 veintidós de abril de 2019 dos mil diecinueve; así como la demanda de nulidad -y sus anexos- promovida por \*\*\*\*\*, a través de su apoderado \*\*\*\*\*.

De manera posterior, mediante acuerdo dictado el día 15 quince de octubre de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al actor por exhibiendo las constancias con las cuales acredita que se publicó por dos veces consecutivas (30 treinta de septiembre y 1 uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve) en el periódico «Correo», el edicto mediante el cual se emplaza a \*\*\*\*\*, por tener el carácter de tercero con derecho incompatible a la actora.

Finalmente, se señaló fecha y hora para llevar a cabo la celebración de la audiencia de alegatos, así como el desahogo de la prueba confesional ofrecida por \*\*\*\*\*, tercero con derecho incompatible con la pretensión de la actora, a cargo de la parte accionante.

---

<sup>2</sup> Ante la imposibilidad para notificar a \*\*\*\*\*, tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor, según se desprendía de las constancias que integran los autos del presente proceso.

**TERCERO. Audiencia final del proceso.** Legalmente citadas las partes, el 6 seis de noviembre de 2019 dos mil diecinueve tuvo verificativo la audiencia de alegatos, los cuales fueron presentados por la parte actora, y no así por las demás partes.

En la misma audiencia, se desahogó la prueba confesional a cargo de \*\*\*\*\*, representante legal de \*\*\*\*\*.

Además, por auto dictado el día 16 dieciséis de enero de 2020 dos mil veinte, se tuvo a \*\*\*\*\*, tercero con derecho incompatible, por no manifestando lo que a sus intereses conviene<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Toda vez que se le emplazó al proceso a través de notificación por edictos, cuya última publicación corresponde al 1 uno de octubre de 2019 dos mil diecinueve, sin que hasta el momento hubiera comparecido al presente proceso.

## 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.<sup>4</sup>

Así, del análisis integral al escrito de demanda, así como de los documentos que obran anexos a la misma, se advierte que el accionante pretende controvertir la legalidad de:

- **La cancelación de la inscripción de los gravámenes<sup>5</sup> con números de solicitud \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del bien**

---

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Constituidos a favor del accionante con motivo del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha 8 ocho de febrero de 2008 dos mil ocho y de modificación que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*, así como derivado del embargo judicial realizado en el Juicio número \*\*\*\*\*, seguido ante el Juzgado Noveno Civil del Partido Judicial de León, Guanajuato.

inmueble<sup>6</sup> que obra bajo el folio real número \*\*\*\*\*, y que obra contenida en la boleta de resolución número \*\*\*\*\*(foja 108), de fecha 7 siete de junio de 2017 dos mil diecisiete, emitido por el Registrador Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato.

La cual, además, se encuentra reflejada en el certificado de gravámenes número \*\*\*\*\*(foja 35), de fecha 30 treinta de abril de 2018 dos mil dieciocho, emitido por el Registrador Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato.

Actuaciones cuya existencia se encuentra debidamente acreditada mediante las documentales que exhiben tanto el actor como la autoridad demandada, 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 su veraz emisión y existencia.

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**

---

<sup>6</sup> Identificado como: «Resto del terreno número \*\*\*\*\* en calle Chihuahua, número sin número, colonia \*\*\*\*\*con superficie de \*\*\*\*\*, cuenta catastral \*\*\*\*\*cuenta predial \*\*\*\*\*» en el municipio de Celaya, Guanajuato.

**PLENA.** De conformidad con el artículo 210-A del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquier otra tecnología, constituye un medio de prueba que debe valorarse conforme a las reglas específicas contenidas en el propio precepto y no con base en las reglas generales aplicables a las copias simples de documentos públicos o privados impresos. Así, para establecer la fuerza probatoria de aquella información, conocida como documento electrónico, debe atenderse a la fiabilidad del método en que se generó, comunicó, recibió o archivó y, en su caso, si es posible atribuir su contenido a las personas obligadas e, igualmente, si es accesible para su ulterior consulta. En congruencia con ello, si el documento electrónico, por ejemplo, una factura, cuenta con cadena original, sello o firma digital que genere convicción en cuanto a su autenticidad, su eficacia probatoria es plena y, por ende, queda a cargo de quien lo objete aportar las pruebas necesarias o agotar los medios pertinentes para desvirtuarla»<sup>7</sup>

Lo subrayado es propio.

**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<sup>8</sup>.

Luego, en su escrito de manifestaciones, \*\*\*\*\* -tercera con derecho incompatible-, sostiene que en el presente proceso se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 261, fracción IV, del

<sup>7</sup> 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

<sup>8</sup> Ello, acorde a lo establecido en la jurisprudencia 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». 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.

Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, misma que dispone:

«**Artículo 261.** El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones: (...) **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 que la demanda fue promovida de manera extemporánea, ya que la accionante tenía previo conocimiento de la caducidad de los gravámenes que menciona.

Al respecto, quien resuelve determina que no se actualiza la causal de improcedencia invocada por la tercero con derecho incompatible, con base en los siguientes planteamientos:

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.

De los anteriores preceptos legales, se tiene que la «**oportunidad**» para promover el proceso administrativo constituye un presupuesto de procedencia necesario para conocer y dirimir la causa.

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.**

En la especie, la parte accionante manifiesta en su demanda que no le fue realizada notificación alguna y que fue hasta el día 30 treinta de abril de 2018 dos mil dieciocho en que «**tuvo conocimiento**»<sup>9</sup> de la determinación impugnada, esto es, de la cancelación o desaparición de

---

<sup>9</sup> Fecha en que indica le fue entregado el certificado de gravámenes correspondiente a la solicitud número \*\*\*\*\*, en el cual ya no aparecían los aludidos gravámenes

los gravámenes que tenía constituidos a su favor respecto del inmueble bajo el folio real número \*\*\*\*\*.

Ello, sin perjuicio de que ésta exhiba en su demanda la resolución contenida en la boleta número \*\*\*\*\*, emitida el día 7 siete de junio de 2017 dos mil diecisiete, pues **no se encuentra acreditado en autos que la autoridad demandada hubiere efectuado su notificación al accionante.**

Más aún que, al haber negado la parte actora que se le hubiere notificado la decisión impugnada, dicha circunstancia constituyó a las contrapartes y, concretamente, a la autoridad demandada, la carga de exhibir las constancias mediante las cuales se demuestre la legal notificación de la resolución contenida en la boleta número \*\*\*\*\*, 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.

Ello, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato<sup>10</sup>, así como de conformidad con lo establecido por la jurisprudencia siguiente:

**«JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. CUANDO EL ACTOR NIEGA CONOCER EL ACTO IMPUGNADO, LA AUTORIDAD AL CONTESTAR LA DEMANDA DEBE EXHIBIR EL DOCUMENTO ORIGINAL O, EN SU CASO, COPIA CERTIFICADA.** Esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 209/2007, de

---

<sup>10</sup> «**Artículo 47.** 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, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho.»

rubro: "JUICIO DE NULIDAD. SI EL ACTOR NIEGA CONOCER EL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO, LA AUTORIDAD AL CONTESTAR LA DEMANDA DEBE EXHIBIR CONSTANCIA DE ÉSTE Y DE SU NOTIFICACIÓN.", sostuvo que del artículo 209 bis, fracción II, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005 (cuyo contenido sustancial reproduce el artículo 16, fracción II, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo), se advierte que la autoridad al contestar la demanda, en caso de que el actor manifieste desconocer la resolución que determina un crédito fiscal, ya sea porque aduzca que le fue notificado incorrectamente o simplemente que no se le dio a conocer, la autoridad debe exhibir constancia del acto y su notificación. De lo que se sigue que el término "constancia" a que se refiere dicho precepto debe entenderse como el documento original o en copia certificada, que reúna los elementos necesarios para que el actor lo conozca como fue emitido, con el fin de que pueda impugnarlo, resultando insuficiente que la autoridad exhiba la reimpresión o copia simple del acto impugnado, dado que estos documentos no cumplen con todos los requisitos de un acto administrativo. Cabe destacar que el cumplimiento del requisito indicado es independiente a los conceptos de invalidez que el particular haga valer, pues lo que se pretende es conocer el contenido del acto en los términos de su emisión, para que el actor pueda entablar su defensa.»<sup>11</sup>

Énfasis añadido.

Luego, al no encontrarse acreditado en los autos del presente proceso que las autoridades demandadas hubieren efectuado al accionante la legal notificación de la boleta impugnada, se concluye ésta tuvo «**pleno conocimiento**» de la determinación consignada en la boleta de resolución número 424371, esto es, de la cancelación de los gravámenes inscritos bajo las solicitudes números \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble que obra bajo el folio real número \*\*\*\*\* el día\*\*\*\*\*30 treinta de abril de 2018 dos mil dieciocho (fecha en que le fue comunicado el contenido del certificado de gravámenes correspondiente a la solicitud número \*\*\*\*\*).

---

<sup>11</sup> Novena Época Registro: 163102 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Enero de 2011 Materia(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 196/2010 Página: 878

\*\*\*\*\*Luego, es precisamente a partir del **30 treinta de abril de 2018 dos mil dieciocho**, cuando la parte actora tuvo la oportunidad -real y auténtica- de controvertir tal determinación, a lo cual cabe remarcar que la eficacia y exigibilidad de todo acto administrativo se configura a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación «legalmente efectuada» o, 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.

Hecho patente lo anterior y para efecto de generar mayor certeza al respecto, quien resuelve procede a realizar el cómputo para verificar la oportuna presentación de la demanda ante este Tribunal, siguiente:

- El 30 treinta de abril de 2018 dos mil dieciocho, la parte actora tuvo conocimiento de la resolución impugnada;
- El 2 dos de mayo 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 12 doce de junio de 2018 dos mil dieciocho, feneció el término legal de 30 treinta días hábiles para presentar la demanda ante este Tribunal;
- El 12 doce de junio de 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó su escrito de demanda en este Tribunal; y

- Entre el 2 dos de mayo de 2018 dos mil dieciocho y el día en que la parte actora promovió la demanda, transcurrieron **30 treinta días hábiles**, descontándose el día 1 uno de mayo con motivo de la conmemoración del día del Trabajo, así como los sábados y domingos<sup>12</sup>, por ser días inhábiles.

Habida cuenta del cómputo anterior, se concluye que el actor promovió proceso administrativo en contra de la resolución impugnada dentro del término legal de 30 treinta días hábiles que establece el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, esto es, de manera oportuna.

Con base en todo lo anterior, **se desestima** la causal de improcedencia y sobreseimiento invocada por \*\*\*\*\*, en su carácter de tercera con derecho incompatible a la pretensión del actor.

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 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

---

<sup>12</sup> 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](http://tcagto.gob.mx/?page_id=2184)

esgrimidos por la autoridad encausada tendentes a controvertir su eficacia.

Ello, toda vez que los principios de exhaustividad y congruencia en la sentencia se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos.<sup>13</sup>

**QUINTO. Contexto de la resolución impugnada.** Antes de entrar al estudio del fondo del presente asunto, resulta necesario precisar como antecedentes relevantes del acto impugnado en esta causa, los siguientes:

1. El día 10 diez de febrero de 2006 dos mil seis, fue inscrita mediante solicitud número \*\*\*\*\* en el Registro Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha 8 ocho febrero de 2006 dos mil seis, efectuada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*\*\* de Celaya, Guanajuato, en la cual se hizo constar que \*\*\*\*\*-a través de su representante legal-, celebró con \*\*\*\*\* y con \*\*\*\*\*-obligada solidaria y avalista-, contrato de apertura de crédito en cuenta corriente con garantía hipotecaria por la cantidad de \$2,500,000.00 (dos millones quinientos mil pesos 00/100 moneda nacional) a un plazo de 6 seis años contados a partir de la fecha en que dicho instrumento fue suscrito, con causación de intereses y quedando en garantía del cumplimiento de dicha obligación la constitución de

---

<sup>13</sup> Sustenta tal aserto, 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» 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.

una hipoteca en favor del acreedor -parte actora-, sobre el inmueble<sup>14</sup> que obra bajo el folio real número \*\*\*\*\*

2. Posteriormente, el día 14 catorce de julio de 2006 dos mil seis, fue inscrita mediante solicitud número \*\*\*\*\* en el Registro Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha 17 diecisiete de julio de 2006 dos mil seis, efectuada ante la fe del Licenciado \*\*\*\*\*, Notario Público número \*\*\*\*\* de Celaya, Guanajuato, en la cual se hizo constar la celebración de convenio modificadorio a diversas cláusulas<sup>15</sup> del contrato consignado en la escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha de fecha 8 ocho febrero de 2006 dos mil seis.

3. Luego, el día 19 diecinueve de noviembre de 2009 dos mil nueve, fue inscrita mediante solicitud número \*\*\*\*\* en el Registro Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, el acta de embargo de fecha 2 dos de junio de 2009 dos mil nueve, practicada por el Juzgado Noveno Civil de Partido de León, Guanajuato, dentro del expediente número \*\*\*\*\*, y en la cual se traba embargo contra \*\*\*\*\* (demandada) para garantizar el pago de la cantidad de \$\*\*\*\*\* en favor de \*\*\*\*\*, quedando afectado el inmueble que obra bajo el folio real número \*\*\*\*\*, en su carácter de definitivo.

**Dicha inscripción, fue ordenada por el Juez Segundo de lo Civil de Primera Instancia en Celaya, Guanajuato, en atención al exhorto realizado por el Juez Noveno Civil de Partido de**

<sup>14</sup> Identificado como: «Resto del terreno número \*\*\*\*\* en calle Chihuahua, número sin número, colonia \*\*\*\*\* con superficie de \*\*\*\*\*, cuenta catastral \*\*\*\*\* cuenta predial \*\*\*\*\*» en el municipio de Celaya, Guanajuato.

<sup>15</sup> Cuarta disposición, quinta condiciones que deberán contener los contratos de la acreditada con los productores, sexta amortización del crédito, séptima comisiones e intereses, octava lugar y forma de pago, novena obligaciones de hacer, decima primera, décima tercera, decima cuarta, decima quinta, decima sexta, decima séptima, decima octava, decima novena, vigésima, vigésima primera, vigésima segunda, vigésima tercera y vigésima cuarta del contrato de crédito.

**León, Guanajuato, en el auto dictado el día 30 treinta de junio de 2009 dos mil nueve, dentro del Juicio Ejecutivo Mercantil \*\*\*\*\*.**

4. En ese orden temporal, el 18 dieciocho de mayo de 2017 dos mil diecisiete, fue emitido certificado de gravámenes correspondiente a la solicitud número \*\*\*\*\* , por el Registrador Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, en la cual se informó a \*\*\*\*\* que en el inmueble que obra identificado con el folio real número \*\*\*\*\* , constan 3 tres gravámenes inscritos, correspondientes a las solicitudes números \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* mismos que ya fueron relatados en líneas anteriores.

5. De manera posterior, el 7 siete de junio de 2017 dos mil diecisiete, fue inscrita la solicitud número \*\*\*\*\* en el Registro Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, a través de la cual se cancelaron «por caducidad» las inscripciones relativas a los créditos con números de solicitud \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , constituidas sobre el inmueble identificado con el folio real número \*\*\*\*\*.

Ello, con motivo de la petición formulada -en la misma fecha-, por \*\*\*\*\* , en los siguientes términos:

«Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2522 2524-VII, 2531-111, 2536 A y 2536 B del Código Civil reformado para el Estado de Guanajuato, 95 del Registro Público de la Propiedad, solicito se sirva usted a cancelar los gravámenes que describo a continuación:

1. **SOLICITUD \*\*\*\*\* REGISTRADO EL DIA 10 DE FEBRERO 2006.**  
Escritura \*\*\*\*\* de fecha 08 de Febrero de 2006. Ante el Notario número \*\*\*\*\* , Licenciado \*\*\*\*\* , con jurisdicción en Celaya, Guanajuato. El

Acreedor \*\*\*\*\* Representado por \*\*\*\*\*, otorga Apertura de Crédito en Cuenta Corriente con Garantía Hipotecaria, a \*\*\*\*\*y como Obligada Solidaria y Avalista \*\*\*\*\*. Por la cantidad de \$\*\*\*\*\* a un plazo de 6 años contado a partir de la fecha de la firma del presente. Constituyendo el deudor en garantía del pago hipoteca en favor del acreedor sobre el inmueble a que se refiere la presente inscripción.

**2. SOLICITUD\*\*\*\*\*REGISTRADO EL DIA 14 DE JULIO 2006.** Escritura \*\*\*\*\*de fecha 17 de Julio de 2006. Ante el Notario número \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, con jurisdicción en Celaya, Guanajuato. Se hace constar la modificación de la Escritura \*\*\*\*\*de fecha 08 de Febrero de 2006 Ante el Notario número \*\*\*\*\*, Licenciado \*\*\*\*\*, con jurisdicción en Celaya, Guanajuato.

**3. SOLICITUD \*\*\*\*\* REGISTRADO EL DIA 19 DE NOVIEMBRE 2009.** Por Acta de Embargo de fecha 02 de Junio de 2009. Presentada para su registro el 19 de Noviembre del 2009 a las 10:20 (diez veinte minutos) y levantada por el Juzgado Noveno Civil en el Expediente número \*\*\*\*\*. Demandada \*\*\*\*\*, Actor \*\*\*\*\*, Apoderado de \*\*\*\*\*Se traba Embargo para garantizar la cantidad de \$\*\*\*\*\*quedando afectado el inmueble a que se refiere la presente inscripción.

Dichas afectaciones se encuentran sobre el bien inmueble registrado con el folio \*\*\*\*\*.

RESTO DEL TERRENO \*\*\*\*\*EN CALLE \*\*\*\*\* SIN NUMERO, COLONIA \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 CON SUPERFICIE \*\*\*\*\*QUE MIDE Y LINDA. NORTE 50 METROS LINEALES, CON FRACCION VENDIDA A JOSE ANTONIO LAUSTALOT LACLET Y OTRO S -PO-22M- -S-OM-OP-28M- CON DAVID RODRIGUEZ Y CALLE CHIHUAHUA AL ORIENTE 114 METROS LINEALES, CON MARA GONZALEZ. AL PONIENTE 164 METROS LINEALES, CON ADRIAN GONZALEZ

Lo anterior en virtud de haber operado la caducidad de la inscripción registral solicitando a bien se sirva a cancelar los gravámenes referidos en líneas anteriores. Respecto del inmueble ya descrito.»

Subrayado añadido.

6. Así, el 30 treinta de abril de 2018 dos mil dieciocho, fue emitido certificado de gravámenes correspondiente a la solicitud número \*\*\*\*\*, por el Registrador Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, en la cual se informó a \*\*\*\*\*que en el inmueble que obra identificado con el folio real número \*\*\*\*\*, **no se encontró gravamen alguno que afecte dicho folio real.**

7. Inconforme con lo anterior, la accionante presentó demanda de nulidad ante este Tribunal el día 12 doce junio de 2018 dos mil dieciocho.

Hechos que se encuentran debidamente acreditados mediante los documentos aportados al proceso tanto por la parte actora -en su demanda-, como por la autoridad demandada -en su ocuro de contestación-, los cuales tienen 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.

**SEXTO. Estudio de los conceptos de impugnación.** En su escrito de demanda y, concretamente, en el único concepto de impugnación esgrimido, la parte accionante aduce que la resolución impugnada **carece de la debida fundamentación y motivación.**

Asimismo, esgrime que la autoridad demandada **no respetó su derecho de audiencia y debido proceso**, ya que no le fue otorgada la oportunidad de intervenir ni defenderse, esto es, para que pudiera

hacer valer las manifestaciones pertinentes de que no operaba la figura jurídica de la caducidad, previo a determinar la cancelación de la garantía hipotecaria que tenía constituida a su favor, más aún que no existió orden alguna citada por el Juez Noveno de lo Civil del Partido Judicial de León, Guanajuato, ante quien se tramitaba el Juicio Ejecutivo Mercantil número \*\*\*\*\*.

Al respecto, en el punto correlativo de su contestación, la autoridad demandada manifiesta que no existe violación alguna a la garantía de audiencia del actor, toda vez que el trámite de cancelación por caducidad procedió una vez que se verificó el cumplimiento de todos los requisitos legales y por no haber el acreedor acudido a solicitar la prórroga en documento formal otorgado ante notario o por mandato de autoridad, para el efecto de que se conservara la prelación registral, por un plazo de tres años cada vez que se requiera y antes de que caduque la existente, en términos de lo previsto por el artículo 2536-A del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Por su parte, \*\*\*\*\*, en su carácter de tercera con derecho incompatible, expresa que la cancelación de la inscripción de hipoteca se encuentra debidamente fundada y motivada, además de que no se transgredió en forma alguna el derecho de audiencia del justiciable; igualmente, señala que era obligación del justiciable solicitar en tiempo la prórroga de la vigencia de los gravámenes, sin que lo haya hecho y, por tanto, carece de derecho para solicitar su restitución.

Finalmente, en relación con \*\*\*\*\* -tercero con derecho incompatible a la pretensión del actor-, se reitera que se tuvo a la misma por no compareciendo al proceso y, por tanto, por no manifestando lo conveniente a sus intereses.

Así, de conformidad con lo previsto por el ordinal 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se tiene que el problema jurídico a dilucidar en la presente causa estriba en determinar: **(i)** si la resolución impugnada se encuentra o no debidamente fundada y motivada, y **(ii)** si la autoridad respetó o no el derecho de la accionante de audiencia previa y debido proceso para efecto de emitir el 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 la resolución impugnada, con base en las siguientes consideraciones:

Los artículos 14 y 16, párrafos primero, undécimo y décimo sexto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, instituyen que para efecto de emitir cualquier acto de autoridad, deberá existir un mandamiento por escrito, expedido por autoridad competente, en el cual se funde y motive debidamente su causa legal; igualmente, es necesario que para su dictado sean respetadas las formalidades esenciales del procedimiento, cuyo contenido tutela los derechos de audiencia y el debido proceso.

Garantías que consagra el 137, fracciones VI y VIII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al disponer que todo administrativo debe contener como elementos de validez: **(i)** encontrarse debidamente fundado y motivado; y **(ii)** ser expedido en observancia de las

formalidades del procedimiento administrativo que establecen los ordenamientos jurídicos aplicables.

En tal sentido, por **motivación** deberá entenderse la expresión del razonamiento preciso y detallado de los hechos inherentes a las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que hayan sido actualizadas con base en la hipótesis normativa, y que permitan establecer, de manera clara, la adecuación del hecho en el supuesto jurídico establecido por la norma; y por **fundamentación**, la cita exacta de los preceptos legales en que se encuadra la conducta del gobernado, así como de los relativos a la competencia y facultades de la autoridad para emitir el acto, precisando, en su caso, los incisos, sub-incisos y fracciones correspondientes.

Al efecto, resulta oportuno hacer cita de la siguiente jurisprudencia:

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

fracciones y preceptos aplicables, y b).- los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.»<sup>16</sup>

Lo relatado es propio.

Luego, para considerar un acto administrativo por correctamente fundado y motivado, es necesario que éste cumpla con los siguientes elementos: **a)** preceptos legales aplicables; **b)** relato pormenorizado de los hechos, incluyendo elementos temporales, espaciales y de modo; y **c)** argumentación lógica jurídica que explique con claridad la razón por la cual los preceptos de ley tienen aplicación al caso concreto, es decir, la subsunción racional del caso fáctico a la hipótesis normativa.

Por otra parte, 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 y de un análisis realizado a la boleta de resolución número \*\*\*\*\*, se advierte que el Registrador Público de la Propiedad de Celaya, Guanajuato, resolvió que era procedente (autorizó) la

---

<sup>16</sup> Octava Época, Registro: 164618, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 64, Abril de 1993, Tesis: VI.2o. /J.248, Página: 43.

solicitud presentada por \*\*\*\*\*Gaona en relación con el folio real número \*\*\*\*\*<sup>17</sup>, la inscripción de los siguientes actos e instrumentos jurídicos:

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS					
#	Trámite	Valor base	Derechos	Documento	Fecha doc. Emisor
1	G49 - CANCELACION DE INSCRIPCION POR CADUCIDAD INSCRIPCIONES ANTES DE LA REFORMA DIGITAL				
	Emisor:				
2	G49 - CANCELACION DE INSCRIPCION POR CADUCIDAD INSCRIPCIONES ANTES DE LA REFORMA DIGITAL				
	Emisor:				
3	G49 - CANCELACION DE INSCRIPCION POR CADUCIDAD INSCRIPCIONES ANTES DE LA REFORMA DIGITAL				
	Emisor:				
4	X15 - ESCANEADO (SFIA- PE 49) U OTRO DERECHO	\$ 0.00	1,219.00		

Conforme a los cuales, se determina como nuevos titulares nuevos a \*\*\*\*\*y \*\*\*\*\*, en remplazo de \*\*\*\*\*, como anterior titular registral.

Ello, bajo la siguiente **fundamentación y motivación:**

«\*\*SE CANCELAN LOS CREDITOS EN SOLICITUDES 319226 339641 Y 1023544\*\*»

No obstante, de lo anterior se advierte que la determinación controvertida **carece de fundamentación y motivación**, requisitos imprescindibles que todo acto de autoridad debe revestir para tenerse por legalmente válido.

Ello, pues la autoridad encausada omitió señalar los preceptos legales que consideró resultaban aplicables para asumir su decisión, ni expresó las razones o causas por las cuales concluyó que la solicitud de «cancelación de inscripción por caducidad» formulada por \*\*\*\*\*resultaba procedente; además, tampoco se aprecia que la indicación de los actos o instrumentos jurídicos se hubieren precisado de manera clara y legible.

---

<sup>17</sup> Bajo el cual obra el bien inmueble identificado como «Resto del terreno número \*\*\*\*\* en calle Chihuahua, número sin número, colonia \*\*\*\*\*con superficie de \*\*\*\*\*, cuenta catastral \*\*\*\*\*cuenta predial \*\*\*\*\*» en el municipio de Celaya, Guanajuato.

Circunstancias que debieron haberse pormenorizado en la resolución impugnada con la finalidad de otorgar certeza y seguridad jurídica al justiciable, para así poder justificar su determinación y considerarse la misma legalmente válida. Sirve de sustento a lo anterior, lo establecido en la jurisprudencia cuyo rubro y texto señalan:

**«MOTIVACION, CONCEPTO DE.** La motivación exigida por el artículo 16 constitucional consiste en el razonamiento, contenido en el texto mismo del acto autoritario de molestia, según el cual quien lo emite llega a la conclusión de que el acto concreto al cual se dirige, se ajusta exactamente a las prevenciones de determinados preceptos legales. Es decir, motivar un acto es externar las consideraciones relativas a las circunstancias de hecho que se formula la autoridad para establecer la adecuación del caso concreto a la hipótesis legal».<sup>18</sup>

Énfasis añadido

De esa manera, se estima que las exiguas y simples expresiones referidas por la autoridad en la determinación controvertida, de ninguna manera constituyen la suficiente fundamentación y motivación para legitimar su actuación y, así, generar seguridad jurídica al accionante respecto de la legalidad del menoscabo ocurrido en sus intereses y derechos.

Además, no se soslaya el hecho de que, al momento de dar contestación a la demanda, la autoridad pretende fundamentar la determinación impugnada en el artículo 2536-A del Código Civil para el Estado de Guanajuato, al señalar que:

«(...) el trámite de cancelación por caducidad procedió, una vez que se verificó el cumplimiento de todos los requisitos legales y por no haber el acreedor acudido a solicitar la prorroga en documento formal otorgado ante notario o por mandato de

---

<sup>18</sup> Tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Séptima Época, Volumen 151-156, Tercera Parte, Núm. de Registro: 237716, Página 225.

autoridad, para el efecto de que se conservara la prelación registral, por un plazo de tres años cada vez que se requiera y antes de que caduque la existente (...)»

Sin embargo, como tales consideraciones no fueron vertidas en la resolución impugnada, debe considerarse que las mismas **están dirigidas a perfeccionar la actuación de la autoridad, lo cual resulta jurídicamente inadmisibles**, de acuerdo con lo establecido en el artículo 282, primer párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Lo anterior, ya que las autoridades administrativas están obligadas a fundar y motivar sus determinaciones, razón por la cual -por regla general-, esa fundamentación y motivación debe constar en el documento continente del propio acto y no en otro diverso, como lo es su ocurso de contestación a la demanda.

Sustenta lo anterior, lo establecido en la jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que indica:

**«FUNDAMENTACION Y MOTIVACION. DEBEN CONSTAR EN EL CUERPO DE LA RESOLUCION Y NO EN DOCUMENTO DISTINTO.**

Las autoridades responsables no cumplen con la obligación constitucional de fundar y motivar debidamente las resoluciones que pronuncian, expresando las razones de hecho y las consideraciones legales en que se apoyan, cuando éstas aparecen en documento distinto.»<sup>19</sup>

Sin perjuicio de lo anterior, también se aprecia que \*\*\*\*\*, sustentó su solicitud de cancelación por caducidad conforme a lo previsto, entre otros, por diversos numerales del Código Civil para el Estado de

---

<sup>19</sup> Séptima Época; Registro: 917740; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Apéndice 2000; Tomo VI, Común, Jurisprudencia SCJN; Materia(s): Común; Tesis: 206; Página: 168.

Guanajuato, relacionados con las inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Guanajuato y, especialmente, con su extinción.

De esa manera, es importante tomar en cuenta lo dispuesto por los artículos 2506, 2521, 2522, 2531, 2524, 2524-A, 2535, 2536, 2536-A y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato, que 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.** Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total:

- I. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción;
- II. Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito;
- III. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho la inscripción;
- IV. Cuando se declare la nulidad de la inscripción;
- V. Cuando sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen en el caso previsto en el artículo 1820;
- VI. Cuando se trate de un embargo y se hubiere declarado la caducidad del procedimiento en que fue decretado, o hubieren transcurrido tres años de inactividad procesal después de la fecha de la inscripción;
- VII. Cuando opere la caducidad de la inscripción.

**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.** Las inscripciones preventivas se cancelarán por caducidad cuando se extinga el derecho inscrito y cuando se conviertan en definitivas.

**Artículo 2536-A.** La inscripción para garantizar el cumplimiento de obligaciones o derechos, sujetos a plazo determinado, caducan en un término de tres años contados a partir de la fecha en que se extinguió el plazo concedido al deudor para su cumplimiento.

En caso de que el documento que contenga obligaciones o derechos, no establezcan plazo, la inscripción caducará en un término de cinco años contados a partir de la fecha en que fue inscrito.

A petición de parte en documento formal otorgado ante notario público, o por mandato de autoridad, podrá solicitarse la prórroga de la inscripción, para que se conserve la prelación registral, por un plazo de tres años cada vez que se requiera y antes de que caduque la existente.

**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.»

Subrayado añadido.

De los artículos antes transcritos, se advierte que las inscripciones que obren en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guanajuato, pueden cancelarse y al actualizarse dicho supuesto, se presumirá que sus efectos se han extinguido.

En concreto, considerando lo dispuesto por el ordinal 2524, fracciones VI y VII, en relación con el diverso 2536-A<sup>20</sup>, de la aludida codificación civil estatal, también es necesario distinguir entre dos supuestos de cancelación:

**1) Por caducidad administrativa**, la cual puede efectuarse de oficio por el Registrador, a petición de parte o bien, a petición de terceros, y resultando aplicable a la inscripción de actos jurídicos que tienen como finalidad el garantizar el cumplimiento de obligaciones o derechos, sujetos a plazo determinado, y no el de asegurar el resultado de una pretensión deducida en juicio<sup>21</sup>; y

**2) Por decisión judicial que determine la caducidad procesal o inactividad en la instancia**, la cual versa sobre inscripciones de embargos efectuados con motivo de un proceso judicial y opera únicamente cuando se haya declarado la caducidad del juicio por inactividad procesal, de manera que la inscripción es un accesorio del procedimiento y, en consecuencia, su vigencia se encuentra directamente condicionada a la subsistencia del propio juicio<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> En congruencia con el pronunciamiento realizado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito, en la resolución de fecha 30 treinta mayo de 2019 dos mil diecinueve dentro del **Amparo Directo Administrativo número 53/19**.

<sup>21</sup> Esta figura no es aplicable a la inscripción de embargos judiciales, por la propia naturaleza de éstos, que nacen y terminan con el proceso en el que se decretan, respecto de los cuales existe disposición legal específica para la cancelación de sus inscripciones, como lo es el artículo 2524, fracción VI, de ese Código, el cual, atento al principio de especialidad, es el que debe observarse.

<sup>22</sup> Dicha cancelación se funda en la inacción del interesado para conservar viva la razón del embargo, el cual depende de la subsistencia del juicio del que deriva, porque se decreta con motivo de éste, para asegurar el pago de las prestaciones ahí reclamadas.

Más aún, si se toma en cuenta que, al haber sido ordenado por una autoridad judicial<sup>23</sup>, el embargo tiene como finalidad la eventual ejecución de la pretensión que se deduce en el juicio que lo originó; lo cual, no está sujeto a plazo determinado, sino a la sentencia condenatoria en la que se defina la procedencia de las prestaciones reclamadas.

Ilustra lo anterior, el siguiente criterio emitido por esta Primera Sala:

**«CADUCIDAD DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL. TRATÁNDOSE DE LA INSCRIPCIÓN DE UN EMBARGO ORDENADO CON MOTIVO DE UN PROCEDIMIENTO JURISDICCIONAL, NO OPERA LA FIGURA JURÍDICA DE LA.** Cuando la inscripción registral verse sobre el embargo ordenado por una autoridad jurisdiccional, no opera la figura de la caducidad de la inscripción registral prevista por el artículo 2536-A del Código Civil para el Estado de Guanajuato, dado que su finalidad es garantizar la eventual ejecución de la pretensión que se deduce en el juicio que lo originó, siendo en consecuencia accesorio de este último. Derivado de lo anterior, la subsistencia de la inscripción depende y se encuentra directamente vinculada a la del propio juicio civil o mercantil respectivo»<sup>24</sup>

Aunado a lo anterior, conviene puntualizar que **la cancelación de una inscripción implica la afectación o menoscabo de los derechos que un particular tiene constituidos a su favor, como sería la prelación y la publicidad hacia terceros.**

En ese sentido y atendiendo a la naturaleza «privativa» de la cancelación, es necesario que antes de llevar a cabo el dictado de la cancelación de una inscripción, **se respete y garantice al titular**

<sup>23</sup> En relación con el artículo 80 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, mismo que dispone: «La cancelación de la inscripción de embargos, demandas, medidas precautorias o cautelares, secuestros, intervenciones de inmuebles, cédulas hipotecarias, providencias judiciales y cualquier otra inscripción ordenada por autoridad jurisdiccional, deberá constar por escrito otorgado por la autoridad ordenadora o por la que legalmente la sustituya en el conocimiento del negocio, glosándose la orden al apéndice respectivo (...)»

<sup>24</sup> Expediente: 1536/1ª Sala/17. Sentencia del 18 de junio de 2019. Consultable en el Sistema de Criterios del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, con dirección electrónica: <https://criterios.tjagto.gob.mx/>

**registral o bien, a quien pudiera resultar afectado, su derecho de audiencia previa y debido proceso** previsto en el artículo 14 de la Constitución. Lo anterior, encuentra apoyo en la tesis siguiente:

**«CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA HIPOTECA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. LOS ARTÍCULOS 2531, FRACCIÓN III, 2535, 2536-A Y 2536-B DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, AL PERMITIRLA POR CADUCIDAD, SIN DAR INTERVENCIÓN AL TITULAR DEL DERECHO INSCRITO PARA QUE MANIFIESTE LO QUE A SU INTERÉS CONVenga, TRANSGREDEN EL DERECHO FUNDAMENTAL DE AUDIENCIA.**

En términos de los artículos 2531, fracción III, 2535, 2536-A y 2536-B del Código Civil para el Estado de Guanajuato, la cancelación de las inscripciones de hipotecas puede hacerse, entre otros supuestos, por caducidad. Dicha figura jurídica opera por el simple transcurso del tiempo y el registrador puede hacer la cancelación de oficio, a petición de parte o de terceros. De acuerdo con lo anterior, el referido ordenamiento permite la cancelación de la inscripción sin otorgar intervención al interesado en su subsistencia, esto es, autoriza afectar el derecho registrado a favor de determinada persona, sin que el titular tenga la oportunidad de intervenir en el trámite de cancelación. Por tanto, los numerales citados transgreden el derecho fundamental de audiencia, al no prever la posibilidad de que, previo a cancelar por caducidad el asiento registral, el titular del derecho inscrito manifieste lo que a su interés convenga, en su caso, ofreciendo las pruebas con las cuales pueda demostrar que no operó esa figura jurídica, o bien, que el plazo se interrumpió o suspendió.»<sup>25</sup>

Subrayado propio.

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.

---

<sup>25</sup> 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

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:

**«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.»<sup>26</sup>

Luego, en su demanda, la parte actora **negó que se le hubiera otorgado la oportunidad de intervenir y defenderse para demostrar que no operaba la caducidad decretada previo al dictado de la resolución impugnada.**

---

<sup>26</sup> 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

Al respecto, 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.

De esa manera, quien resuelve determina que la expresión vertida por el actor **sí implica una negativa lisa y llana**<sup>27</sup>, pues ésta fue realizada de manera categórica, sin condiciones y, sobre todo, sin comprender la afirmación de otro hecho. Entonces, conforme a las reglas de la distribución de la carga probatoria, le fue constituido a la parte demandada demostrar que sí respetó el derecho de audiencia de la parte actora previo a emitir la resolución impugnada.

Sin embargo, de las constancias que obran en el expediente, se advierte que la autoridad demandada no cumplió con el débito probatorio que le fue asignado y, por tanto, se concluye que **las inscripciones de los gravámenes correspondientes a las solicitudes números \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*<sup>28</sup> fueron canceladas sin respetar a la parte actora -como titular registral-, sus derecho al**

<sup>27</sup> 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.

<sup>28</sup> Constituidos a favor del accionante con motivo del contrato de apertura de crédito con garantía hipotecaria que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\* de fecha 8 ocho de febrero de 2008 dos mil ocho y de modificación que consta en la escritura pública número \*\*\*\*\*; así como derivado del embargo judicial realizado en el Juicio número \*\*\*\*\*, seguido ante el Juzgado Noveno Civil del Partido Judicial de León, Guanajuato.

**debido proceso y a la audiencia previa**, conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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 exime a la autoridad administrativa de cumplir con 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 anterior<sup>29</sup>, lo establecido en la jurisprudencia siguiente:

**«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.»<sup>30</sup>

<sup>29</sup> 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.»

<sup>30</sup> 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

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

**«ANOTACIONES REGISTRALES PREVENTIVAS. LA NORMATIVA DE SU CANCELACIÓN OMITIÓ 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 brevisísimo 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.»<sup>31</sup>

Resaltado propio.

Con base en todo lo anterior, se considera que en la presente causa le asiste la razón a la parte actora, pues la resolución impugnada, por una parte, carece de fundamentación y motivación para generar certidumbre al particular sobre la decisión asumida y, por otro lado, fue emitida sin que previamente se hubiera otorgado al accionante la oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas que considere oportunas para su defensa, así como alegar con tal fin lo que estime pertinente.

Así, queda acreditada la causal de nulidad prevista en las fracciones II y III del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al evidenciarse que la resolución contenida en la boleta número \*\*\*\*\* fue emitida en inobservancia y desapego a lo dispuesto por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 137, fracciones VI y VIII, del código de la materia.

Además, al estar en presencia de vicios de carácter formal y de procedimiento<sup>32</sup>, la nulidad deberá ser **para efecto**<sup>33</sup> de que se

---

<sup>31</sup> 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

<sup>32</sup> Por no haberse fundado ni motivado la resolución impugnada, así como tampoco haberse otorgado al accionante la oportunidad de alegar y probar en contra del acto privativo de sus derechos

<sup>33</sup> 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**» Décima Época; Registro: 2008190; Instancia:

retrotraigan los efectos producidos con motivo de la resolución impugnada y, subsecuentemente, se emita una nueva decisión en la que -siguiendo los lineamientos del presente fallo-, se purguen los vicios detectados.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como en lo establecido -por analogía- en 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.**»<sup>34</sup>

En consecuencia, 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 contenida en la boleta número \*\*\*\*\*emitida el día 7 siete de junio de 2017 dos mil diecisiete, **para efecto** de que la autoridad demandada:

1. Restablezca el registro de las inscripciones que fueron canceladas, esto es, aquellas correspondientes a las solicitudes números \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respecto del bien inmueble identificado bajo el folio real número \*\*\*\*\*;

---

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

<sup>34</sup> 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

2. Una vez efectuado lo anterior y previo a resolver sobre la procedencia o improcedencia de lo peticionado en la solicitud número \*\*\*\*\* presentada el día 7 siete de junio de 2017 dos mil diecisiete 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
3. Una vez concluido el trámite del procedimiento correspondiente, emita una nueva resolución debidamente fundada y motivada, en la que: **(i)** se valoren los argumentos y elementos de prueba se hayan aportado a dicho procedimiento, y **(ii)** se resuelva conforme a derecho sobre lo peticionado por \*\*\*\*\*.

Finalmente, el Registrador Público de la Propiedad de Celaya, 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.

**SÉPTIMO. 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, la parte accionante solicita que se restituya la inscripción de los gravámenes establecidos a su favor.

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 **la pretensión solicitada por la parte actora ha quedado satisfecha**, pues la misma se traduce directamente en el efecto de la nulidad decretada.

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.»<sup>35</sup>

Sin embargo, se aclara que la nulidad decretada es de carácter **«formal»**, pues atendiendo al concepto de impugnación esgrimido y a los vicios así detectados, la ineficacia de la resolución conlleva al hecho de que la autoridad subsane la violación formal o procedimental cometida y, una vez satisfecho lo anterior, es que se podrá válidamente proceder al estudio de las cuestiones de fondo.

---

<sup>35</sup> 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: \*\*\*\*\*.

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.

**TERCERO.** **Se decreta la Nulidad** de la resolución impugnada, **para el efecto** precisado en el Considerando Sexto 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 Ruth Esther Rodríguez García, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.