

Silao de la Victoria, Guanajuato, 17 diecisiete de junio de 2020 dos mil veinte.

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 940/1Sala/17 promovido por [REDACTED] en su carácter de apoderada general de la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], S.A., [REDACTED], ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

PRIMERO . Promoción de la demanda. Por escrito presentado en la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 30 treinta de mayo de 2017 dos mil diecisiete, [REDACTED], en su carácter de apoderada general de la Sociedad Mercantil denominada [REDACTED], S.A., [REDACTED], carácter que acredito con la exhibición de la copia certificada de la escritura pública número [REDACTED], de 26 veintiséis de agosto de 2010 dos mil diez, pasada ante la fe del notario público número 72 de Monterrey, Nuevo León, promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«La Resolución de fecha 16 de Junio del 2016, a través de la cual la autoridad demandada decretó la Cancelación de Inscripción por caducidad de la inscripción con número de Registro: 0302, del Tomo número 226 del Libro de Hipotecas, de

fecha 27 de Septiembre de 1993, correspondiente al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria...».

La parte actora hizo valer como pretensiones: 1) La nulidad total de la resolución impugnada; 2) su derecho para que subsista el asiento registral del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que quedó inscrito bajo el registro número [REDACTED], [REDACTED] Hipotecas, de fecha 27 veintisiete de septiembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, del Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato.

[REDACTED]

De la misma manera, se ordenó correr traslado a los terceros con un derecho incompatible con la pretensión del actor para que manifestaran lo que a su interés convenga. Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en su escrito inicial de demanda, así como también la presuncional legal y humana en todo lo que le fuera favorable.

Asimismo, 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 domicilio en la ciudad de Guanajuato para recibir notificaciones.

En proveído de fecha 27 veintisiete de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a la autoridad demandada -Registrador a Pública Suplente de la Propiedad de León, Guanajuato -por contestando la demanda en tiempo y forma, designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones, así como por admitidas las diversas pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en su curso de contestación.

Mediante acuerdo de fecha 06 seis de noviembre de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora por exhibiendo las constancias con las cuales acredita que se publicaron por dos veces consecutivas (23 veintitrés y 24 veinticuatro de octubre de 2019 dos mil diecinueve) en el periódico «Correo» y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, los [REDACTED] mediante los cuales se emplaza a [REDACTED] y [REDACTED], tener el carácter de terceros con derecho incompatible con la pretensión de la actora; finalmente, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, misma que tendría verificativo en el despacho de esta Primera Sala.

<sup>1</sup>; 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.

[REDACTED], mediante la documental pública en copia certificada aportada por la parte actora (visible a foja 54 cincuenta y cuatro del sumario), la cual reviste pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 121 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; documental que se suma a la confesión expresa de la autoridad respecto de la emisión de la resolución combatida, efectuada al contestar la demanda<sup>2</sup>.

---

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

<sup>2</sup> Manifestación que se advierte en el apartado denominado «En cuanto al acto o resolución que se impugna», señalamiento que guarda la calidad de confesión expresa con valor probatorio pleno, en términos de lo que describen los artículos 118 y 119 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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

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

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

Énfasis y subrayado añadido

Sin embargo, al no advertirse causal de improcedencia o sobreseimiento alguna que impida el análisis de fondo de la presente causa, quien resuelve determina ~~no~~decretar el sobreseimiento

o administrativo ,ya que en la especie no se actualiza ninguna hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Argumen tos de las partes. No se transcribirán los conceptos de impugnación expuestos por la actora, ni aquéllos

<sup>3</sup> 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.

esgrimidos por la autoridad demandada tendientes a controvertir su eficacia.

Ello, toda vez que los principios de congruencia y exhaustividad 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 por contradicción de tesis sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: «CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN».<sup>4</sup>

La garantía otorgada recayó en la casa habitación ubicada en calle [REDACTED], colonia [REDACTED] en la ciudad de León, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el número [REDACTED], folio [REDACTED], tomo [REDACTED].

<sup>4</sup> Tesis número 2a./J.58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, Núm. de Registro: 164618, Tomo XXXI, Mayo de 2010, consultable a Página 830.



La solicitud [REDACTED] fue resuelta en sentido positivo por parte de la autoridad demandada en fecha 16 dieciséis de junio de 2016 dos mil dieciséis, cancelando la inscripción que contenía el gravamen inscrito bajo el número de solicitud 75811.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Expuesto lo anterior, este resolutor procede a realizar el estudio correspondiente de los conceptos de impugnación en un orden diverso de exposición, al no existir obligación de seguir el orden propuesto por la parte actora.

Lo anterior, en virtud del siguiente criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Cuarta Región, que se cita a continuación:

« ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DE LOS OTROS. El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera

individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.»<sup>5</sup>

Subrayado añadido

Conforme lo indicado, y una vez analizadas las constancias que obran en autos, se atiende al análisis del tercero de los conceptos de impugnación esgrimidos por la actora, mediante el cual refiere de forma medular, que la resolución combatida se encuentra indebidamente fundada y motivada, así como que la autoridad interpretó y aplicó de manera indebida los artículos 2522, 2524 y 2536-A, todos del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Lo anterior, en virtud de que no obstante que la inscripción se puede cancelar por caducidad, dicha figura no ha operado porque en la tramitación del proceso ordinario mercantil con número de expediente [REDACTED], del índice del Juzgado Décimo Primero Civil de Partido de León, Guanajuato, no se ha configurado la inactividad procesal por más de tres años; en la última sentencia \_\_\_\_\_ condenatoria y se encuentra en etapa de ejecución de la misma .

Asimismo, refiere que el solicitante de la cancelación de la inscripción no presentó al Registro Público escritura de cancelación de la garantía hipotecaria otorgada por la parte actora; no es parte en el proceso que se desarrolla en el expediente [REDACTED], y el titular del Juzgado tampoco ha emitido orden alguna de cancelación de la inscripción de la hipoteca.

<sup>5</sup> Tesis (IV Región)2o. J/5 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Décima Época, Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, Núm. de Registro: 2011406, consultable a Página 2018.

Por su parte, la autoridad demandada señala en su escrito de contestación, que la cancelación de la inscripción registral que se combate se encuentra apegada a derecho, en razón de que se trata de una obligación sujeta a plazo, inscrita antes de la reforma al Código Civil para el Estado de Guanajuato, en el Decreto número 188 ciento ochenta y ocho, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato el 10 diez de junio de 2005 dos mil cinco, en cuyos artículos primero y segundo transitorios, se establece el cómputo para determinar si opera la caducidad de la inscripción registral, establecida en el artículo 2536-A del Código Civil estatal.

Partiendo de ello, reitera que caducó la inscripción registral que corresponde a la garantía hipotecaria otorgada con motivo de la apertura de crédito, sin que ello signifique la prescripción de la obligación principal y puntualizando que la parte actora debió solicitar la prórroga de la inscripción a efecto de conservar la vigencia y prelación de la misma.

En virtud de lo indicado por las partes, este Resolutor advierte como materia de la *litis*, el analizar si en la cancelación de la inscripción registral, la autoridad actuó de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

El concepto de impugnación esgrimido por la parte actora, se considera sustancialmente fundado y suficiente, conforme las siguientes consideraciones:

---

al caso concreto, señalando la fracción, inciso o párrafo en la que se

encuentre contenida dicha norma; y por motivación el razonamiento inherente a las circunstancias de hecho contenidas en el texto del acto, para establecer la adecuación de la conducta del gobernado en el supuesto jurídico establecido por la norma, es evidente que el acto impugnado que se controvierte en el presente proceso no expresó ni el fundamento ni la motivación en virtud de la cual, la demandada consideró actualizada la hipótesis de caducidad de la inscripción registral, apartándose de lo que se entiende por debido fundamento y motivación, ante la falta de expresión de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, ni la adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables.

Lo anterior, acorde con el criterio jurisprudencial del siguiente tenor:

«  
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 estén 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>6</sup>

Subrayado añadido

Como lo refiere la parte actora, la determinación combatida se encuentra indebidamente fundada y motivada. Para ello, se considera oportuno transcribir la determinación combatida:

«EN LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO A 16 DE JUNIO DE 2016 EL SUSCRITO LIC. [REDACTED] REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, 12, 15 Y 35 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE DOCUMENTO QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA

DATOS GENERALES DE LA SOLICITUD

Solicitante [REDACTED]

[...]

Antecedente en folios

ACTOS E INSTRUMENTOS JURÍDICOS

1. G49- CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR CADUCIDAD INSCRIPCIONES ANTES DE LA REFORMA

[...]

DATOS DE CALIFICACIÓN

SE CANCELA GRAVAMEN DE SOLICITUD [REDACTED]

Resolución: AUTORIZADA

Fecha de resolución: 16/Junio/2016

[...]

<sup>6</sup> Tesis VI.2o. J/248, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Octava Época, Núm. 64, Abril de 1993, Núm. de Registro: 216534, Página 43.

Conforme la determinación transcrita, se advierte como fundamento del acto autoritario, la cita de los artículos 2495 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, así como en los numerales 12, 15 y 35 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, los cuales para su comprensión se transcriben a continuación:

« Se inscribirán en el Registro:

II. La constitución del patrimonio de la familia;

III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres;

IV. La condición resolutoria en las ventas a que se refieren las fracciones I y II del artículo 1808;

V. Los contratos de prenda que menciona el artículo 2354;

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

VII. El acta o la escritura constitutiva de las asociaciones y las que las reformen;

VIII. Las fundaciones de beneficencia privada;

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

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

sistema de folio real, la anotación se hará en el folio correspondiente a la propiedad del testador.

XI. En los casos de intestado, el auto declaratorio de los herederos legítimos y el nombramiento de albacea definitivo. En el sistema de folio real, esta anotación se practicará en el folio correspondiente, en donde el autor de la sucesión aparezca como el titular del dominio.

En los casos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará razón del acta de defunción del autor de la herencia;

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

XIV. Las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, así como las relativas a la tutela autodesignada;

XV. Los mandatos otorgados en escritura pública; y

XVI. Los demás títulos que la ley ordena expresamente que sean registrados.»

« Son atribuciones y obligaciones del Registrador:

I. Aplicar las disposiciones del Código y del presente Reglamento en el ámbito de sus funciones;

II. Ser depositario de la fe pública registral;

III. Permitir la consulta de la información que obre en la base de datos de la oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo;

V. Revisar y calificar, los títulos presentados para su registro y emitir la resolución correspondiente;

VI. Revisar que los campos de la solicitud y del folio electrónico se hayan capturado correctamente cuando la calificación haya sido realizada por el registrador;

VII. Autorizar con su firma electrónica certificada los folios electrónicos, las resoluciones que se emitan con motivo de la calificación registral y en general, las certificaciones que se expidan;

VIII. Expedir certificaciones de los documentos existentes en los archivos de la oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo;

IX. Validar con su firma electrónica las imágenes escaneadas de los documentos físicos registrados o que se presenten para su inscripción;

X. Despachar, por riguroso turno y dentro de los plazos que este Reglamento señala, los asuntos que sean de su competencia;

XI. Firmar las boletas de resoluciones que se pongan en el original y duplicado del testamento ológrafo o público cerrado y electrónicamente en el folio electrónico de testadores;

XII. Llevar el control y resguardo del original de los testamentos ológrafos y testamentos públicos cerrados que se encuentren depositados en la oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo;

XIII. Contestar las demandas que se promuevan en contra de la oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo y, en general, actuar durante la substanciación de los mismos e interponer los medios de impugnación que procedan;

XIV. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus funciones y aquellos que le correspondan por suplencia;

XVI. Dar cumplimiento a las metas y proyectos estratégicos e institucionales establecidos por la Dirección General y que inferan en la oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo;

XVII. Delegar de entre su personal, a la persona o personas que realizarán la validación de las imágenes escaneadas de los apéndices derivados de inscripciones realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento, así como cualquier otra actividad necesaria para tal fin;

XVIII. Apoyar a las demás oficinas del Registro Público de la Propiedad por cuestiones de ausencias definitivas o temporales, o cuando así lo determine la Dirección General;

XIX. Dirigir y coordinar las funciones y actividades de la oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo;

XX. Notificar por medios electrónicos a través del portal oficial de la Dirección General y por estrados fijados en cada oficina del Registro Público de la Propiedad, la resolución de calificación registral; y

XXI. Las demás disposiciones legales, reglamentarias y de lineamientos que le atribuyan, así como aquellas que le confiera el titular de la Dirección General.»

« Los Registradores titulares serán suplidos en sus ausencias temporales por el Registrador Público suplente, el abogado o licenciado en derecho, funcionario del mismo Registro Público de la Propiedad que siga en el orden jerárquico al titular o por quien designe la Dirección General.

Asimismo, podrán actuar conjuntamente con el titular, cuando a juicio de éste así se requiera por las necesidades del servicio, previo acuerdo con su superior jerárquico.»

« De la calificación registral que hagan los Registradores o Abogados Calificadores de los testimonios o documentos deberán observar que sean de los

que deban inscribirse y se cerciorarán de que cumplen los requisitos de forma para su validez.

Dicha calificación se entenderá limitada para el efecto de suspender, denegar o autorizar la inscripción, sin perjuicio de la acción contradictoria que pueda ejercitarse sobre la nulidad de los mismos o la determinación del Registrador.»

Por otra parte, como única motivación, la autoridad demandada señala en el acto combatido «CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN POR CADUCIDAD INSCRIPCIONES ANTES DE LA REFORMA», sin que especifique la subsunción de la conducta o el supuesto de hecho con la descripción de la norma.

Sin embargo, no se advierte que la autoridad enjuiciada haya invocado los preceptos y motivos legales que le permitieron realizar la cancelación por caducidad de la inscripción registral relativa al contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, sobre el inmueble ubicado en la calle [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] en la Ciudad de León, Guanajuato.

[REDACTED], debió precisar con claridad y detalle [REDACTED], el apartado [REDACTED], la fracción o fracciones [REDACTED], incisos y subincisos [REDACTED], en que apoya su determinación [REDACTED], razones particulares o causas inmediatas que tuvo para emitir el acto controvertido; [REDACTED], se dejaría al gobernado en un estado de indefensión [REDACTED], tal y como aconteció en la presente causa [REDACTED].

Si bien es cierto que el acto impugnado contiene una serie de fundamentos legales, los mismos resultan incompletos o insuficientes.

No se omite señalar, que en la contestación de la demanda, la encausada refiere que bajo el número de solicitud [REDACTED] de fecha 16 dieciséis de junio de 2016 dos mil dieciséis, en la que se decretó la cancelación de inscripciones por caducidad, fundó y motivó de la siguiente forma:

«EN LA CIUDAD DE LEÓN, GTO. A LOS 16 (DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL 2016 (DOS MIL DIECISÉIS), EL SUSCRITO LICENCIADO RAFAELA GÁMEZ LÓPEZ, REGISTRADOR PÚBLICO SUPLENTE DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 2495 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y 3 DEL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO INSCRIBE EL SIGUIENTE DOCUMENTO: CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 2531 FRACCIÓN III, 2535, 2536-A, 2536-B DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTAO DE GUANAJUATO Y ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO DEL DECRETO 188 PUBLICADO EN EL PERIOICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTAO DE GUANAJUATO EL 10 DIEZ DE JUNIO DE 2005 DOS MIL CINCO, A SOLICITUD DE [REDACTED] [REDACTED] SE CANCELA POR CADUCIDAD LA INSCRIPCIÓN REGISTRO [REDACTED], DEL TOMO [REDACTED] SECCIÓN DOMINIO LIBRO SEGUNDO DE GRAVÁMENES, MANDAMIENTOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 1993 RELATIVA A APERTURA DE CRÉDITO Y EMBARGO DE JUZGADO, EN VIRTUD DE HABERSE ACTUALIZADO EL SUPUESTO CONTENIDO EN LOS PRECEPTOS CITADOS.

NOTA (S): SE CANCELA GRAVAMEN DE SOLICITUD 75811» (SIC)

De lo señalado por la autoridad en su contestación de demanda, se advierten diferencias sustanciales con el contenido del acto combatido y lo esgrimido en la contestación, consistentes en la fundamentación, motivación y el peticionario de la cancelación del gravamen inscrito con número de solicitud [REDACTED], circunstancia que se traduce en la pretensión de mejorar el acto controvertido, lo cual es contrario a lo

dispuesto por el primer párrafo del ordinal 282 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual es del tenor siguiente:

«Artículo 282. En la contestación de la demanda no podrán cambiarse los motivos ni los fundamentos de derecho del acto o resolución impugnado.»

En consecuencia, resulta fundado el motivo de inconformidad que refiere que la resolución combatida no se fundó ni motivó correctamente.

Sin embargo, mediante juicio ordinario mercantil, se demandó el cumplimiento de la obligación garantizada con la hipoteca descrita, y en sentencia se concedió la razón a la parte actora, condenando a la demandada al trance y remate del inmueble otorgado como garantía y con su producto, se hiciera pago al deudor, acciones que tendrían lugar una vez que causara estado la resolución<sup>7</sup>.

Del mismo modo, conforme con lo acordado en el sumario judicial descrito, el 22 veintidós de junio de 2005 dos mil cinco, se aprecia

---

<sup>7</sup> La referida condena, se advierte del resolutivo quinto de la sentencia de 23 veintitrés de noviembre de 2001 dos mil uno.

como señalamiento del Juez de la causa mercantil, que *el inmueble constituye garantía del juicio*<sup>8</sup>.

Desprendido de lo anterior, se advierte que no obstante que la hipoteca referida nació en forma voluntaria por disposición de las acreditadas, con el dictado de la resolución acaecida en el juicio ordinario mercantil con número de expediente [REDACTED], dicha garantía quedó vinculada a la ejecución de la sentencia condenatoria con el señalamiento judicial mediante el cual se determinó el trance y remate del bien hipotecado para cubrir la pretensión acreditada por el acreedor (hoy parte actora).

En ese sentido, la subsistencia de l derecho real inscrito en favor de la parte actora (y por lo tanto su inscripción misma), quedaron sujetos a la ejecución de la sentencia, desde el momento en que su dictado causó ejecutoria y por lo tanto firmeza legal.

En función de lo anterior, es que en la presente causa administrativa no resultan aducidas por la autoridad demandada respecto a la nulidad o caducidad de la inscripción registral de la hipoteca solicitada conforme lo preceptúa el Código Civil del Estado de Guanajuato, pues en la especie, no se trata de una garantía que garantiza únicamente el cumplimiento de una obligación, sino que tanto conforme lo indicado, desde la emisión de la sentencia, vinculó el derecho real inscrito al cumplimiento de la

---

<sup>8</sup> En el tercer párrafo del acuerdo de mérito se lee «Téngase a la parte actora anexando el certificado de gravámenes del bien inmueble dado en garantía en el presente juicio», el cual se ordena agregar a los autos para que surta los efectos legales correspondientes [...]. El énfasis es añadido.

---

**660**

Por ello es que resulta fundado el señalamiento de la parte actora cuando indica que la autoridad demandada aplicó indebidamente los artículos relativos a la caducidad de las inscripciones registrales a la inscripción de la hipoteca constituida en su favor.

Lo anterior guarda congruencia con el hecho de que la inscripción de la hipoteca dejó de ser un gravamen constituido en forma voluntaria que garantiza el cumplimiento de una obligación de pago, para convertirse en la garantía de la ejecución de la sentencia, pues la vigencia del gravamen ya no se encuentra vinculado a la acción de pago, sino a la ejecución de la sentencia firme.

Por ello, la subsistencia de la inscripción no puede fenecer ni desaparecer en forma anterior a la cabal ejecución de la sentencia. Estimar lo contrario, haría nugatorio el derecho de inscripción del gravamen que garantiza el cumplimiento al fallo judicial, al perderse el derecho preferente que el acreedor puede oponer ante terceros.

Sobre el particular, se advierte oportuno considerar por analogía el criterio emitido por este Tribunal, en relación con la cancelación de inscripciones registrales, en tratándose de aquéllas que garantizan la ejecución de pretensiones deducidas en la vía jurisdiccional. Dicho criterio, es del tenor literal siguiente:

«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>9</sup>

Similar razonamiento fue emitido en la ejecutoria dictada en el amparo directo administrativo 53/19 emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito, ante la cancelación de la inscripción registral de un embargo ordenado por autoridad jurisdiccional, en tanto, el embargo así dictado tiene como finalidad asegurar el pago de las prestaciones reclamadas en el juicio, lo que hace improcedente la cancelación de la inscripción por caducidad en tanto la vigencia de la inscripción se encuentra directamente vinculada a la subsistencia del juicio. Es decir, la finalidad primordial es no volver insubstancial el dictado judicial .

En tal virtud, se advierte que la cancelación de la inscripción de la hipoteca constituida en favor de la parte actora, se efectuó en

ciones aplicables, dejando de aplicar

al no traduce en un vicio de

en la

Código de Procedimiento y Justicia  
Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

<sup>9</sup> Criterio consultable en [https://criterios.tjagto.gob.mx/caducidad-de-la-inscripcion-registral-tratandose-de-la-inscripcion-de-un-embargo-ordenado-con-motivo-de-un-procedimiento-jurisdiccional-no-opera-la-figura-juridica-de-la/?\\_sf\\_s=registral&\\_sft\\_category=pleno,salas&\\_sft\\_post\\_tag=2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011](https://criterios.tjagto.gob.mx/caducidad-de-la-inscripcion-registral-tratandose-de-la-inscripcion-de-un-embargo-ordenado-con-motivo-de-un-procedimiento-jurisdiccional-no-opera-la-figura-juridica-de-la/?_sf_s=registral&_sft_category=pleno,salas&_sft_post_tag=2019,2018,2017,2016,2015,2014,2013,2012,2011)

En consecuencia, lo procedente es decretar la Nulidad Total de la resolución impugnada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al actualizarse la causal de nulidad prevista en el artículo 302, fracción IV, del mismo Código de Procedimiento legal, toda vez que se dictó en contravención de las disposiciones aplicadas, dejando de aplicar las debidas.

Lo anterior, dado que conforme lo anotado en la presente causa no opera la caducidad de la inscripción registral de la hipoteca en razón de que se encuentra vinculada a la ejecución de la sentencia favorable a la actora, y por ello, los supuestos para cancelar la inscripción de la hipoteca sólo pueden ser la cancelación otorgada por el acreedor hipotecario o la resolución judicial, conforme lo establecen las fracciones I y II del artículo 2531 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Una vez satisfechas las pretensiones. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de la segunda de las pretensiones solicitadas por la actora, consistente en el reconocimiento a su derecho para que subsista el asiento registral.

Al respecto, de conformidad con lo previsto en las fracciones II y III del artículo 255 y las fracciones V y VI, el artículo 300, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este juzgador determina con en base la declaratoria de nulidad de la resolución impugnada, que es \_\_\_\_\_ el reconocimiento a su derecho de la parte actora \_\_\_\_\_ para que:

- i. Se deje **insubsistente** la determinación del día 16 dieciséis de junio de 2016 dos mil dieciséis, respecto de la solicitud [REDACTED], que obra en el folio real [REDACTED], relativa a la cancelación por caducidad de la hipoteca constituida en favor de la actora bajo la solicitud número [REDACTED], que garantiza la ejecución de la sentencia dictada en el juicio ordinario mercantil [REDACTED] del índice del Juzgado Décimo Primero de lo Civil en León, Guanajuato, y
- ii. Se **mantenga la inscripción del asiento registral** el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria que quedó inscrito bajo el registro número 0302, del Tomo 226 del Libro de Hipotecas, en fecha 27 veintisiete de septiembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, por la cantidad de \$ [REDACTED] [REDACTED], a favor de « [REDACTED] [REDACTED], S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, [REDACTED]»; condenando a la autoridad para que proceda a realizar dicha inscripción o reinscripción registral, dejando sin efectos la cancelación materia de controversia en este proceso.

En virtud de lo anterior, la autoridad demandada deberá cumplir lo aquí ordenado en un término de 15 días hábiles contados a partir de aquél en que cause ejecutoria la sentencia de mérito, de conformidad con los ordinales 319, 321 y 322 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracciones I, II y III, 298, 299 y 300, fracciones II, V y VI, 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 Total** de la resolución controvertida, en términos de lo expuesto en el **Considerando Quinto** de la misma.

**CUARTO.** Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, **se reconoce el derecho** solicitado por la parte actora y **se condena** correlativamente a la autoridad demandada, atento a lo determinado en el **Considerando Sexto** de esta resolución jurisdiccional.

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.-