


--- ACUERDO.- HERMOSILLO, SONORA A QUINCE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO-----

----- VISTO el Resolutivo de fecha 25 de Abril del 2024 emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, derivado del Juicio de Nulidad bajo Expediente 580/2022, referente al Recurso de Inconformidad interpuesto por el CIUDADANO ARTURO ORTIZ BURROLA, recibido con fecha 16 de Agosto del 2021, ante esta Oficina Registral, con fundamento en lo dispuesto por el articulo 88 der la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Sonora así como artículo 13 de la Ley 287 Catastral y Registral para el Estado de Sonora, se tiene por Admitido el Recurso de Inconformidad Interpuesto-----

----- NOTIFÍQUESE -----

--- ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMÓ LA LICENCIADA ALEJANDRA MANZO RAMIREZ, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO, SONORA, QUIEN AUTORIZA Y DA FE.-----



LIC. ALEJANDRA MANZO RAMIREZ
REGISTRADORA SUPLENTE DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO

- - - **ACUERO.- HERMOSILLO, SONORA A 15 DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO.**-----

----- **VISTO** el escrito presentado por el Ciudadano Arturo Ortiz Burrola, ante esta Oficina Registral con fecha 16 de Agosto de dos mil veinte y uno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, se procede a resolver el recurso en cuestión en los siguientes términos:-----

RESOLUCIÓN, EN HERMOSILLO, SONORA, A 15 DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO-----

----- **RESULTANDOS**-----

- - - **PRIMERO.-** Mediante escrito y anexos presentado con fecha dieciséis de Agosto de dos mil veintiuno, compareció ante esta Oficina el Ciudadano Arturo Ortiz Burrola, por su propio derecho, interponiendo recurso de inconformidad en contra de lo que identificó como *acto impugnado*, consistente en el volante de devolución emitido por el Registrador Suplente en turno, como el acuerdo de calificación o resolución que contiene dicho volante, mismo volante de devolución que anexó a su escrito de impugnación, al cual corresponde al número de solicitud 461765, y le fue notificado al solicitante de Notaria Publica el veintiséis de Julio de dos mil veintiuno.-----

- - - **SEGUNDO.-** Por acuerdo de fecha trece de Mayo de dos mil veinticuatro, se tuvo por admitido el recurso de inconformidad interpuesto en cumplimiento al Resolutivo de fecha 25 de Abril del 2024 emitido por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Sonora, derivado del Juicio de Nulidad bajo Expediente 580/2022, referente al Recurso de Inconformidad interpuesto por el Ciudadano Arturo Ortiz Burrola.-----

- - - **TERCERO.-** Por último, toda vez que no existen pruebas pendientes de ser desahogadas, se acordó resolver el recurso de inconformidad interpuesto, resolución que se dicta bajo las siguientes:-----

----- **CONSIDERACIONES**-----

- - - **PRIMERA.-** Esta autoridad es competente para conocer y resolver el recurso de inconformidad en cuestión, conforme al artículo 1 y 2, fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, y el artículo 24, D) fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora. Lo anterior en virtud de que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es una institución dependiente de la Secretaría de Hacienda del Estado de Sonora, la cual forma parte de las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, luego cobra aplicación el primero de los numerales invocados, mismo que prevé que las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora se aplicarán a los actos, resoluciones y procedimientos ante las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado.-----

--- **SEGUNDA.**- En sus agravios, aduce en síntesis el recurrente *que esta autoridad violó en su perjuicio, toda vez se dictó resolución de Suspensión de fecha 26 de Julio del 2021, sobre la Solicitud 461765 identificador Interno 1966529 que contiene Cancelación de Gravamen sobre el inmueble inscrito bajo número 5581612 volumen 51797 Sección Registro Inmobiliario Libro Uno*-----

- - - **TERCERA.**- Es infundado el agravio hecho valer por el recurrente **ARTURO ORTIZ BURROLA**, toda vez que para que esta Oficina Registral este en posibilidad de dar publicidad a Cancelación de Gravamen, esto debe ser debe cumpliendo con los requisitos establecidos en la Ley Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años de la fecha de la inscripción, sin que el acreedor haya promovido en el juicio correspondiente. En este caso, deberá tramitarse la cancelación por conducto de la autoridad que hubiere ordenado la inscripción o asiento respectivo lo anterior con fundamento en los artículo 194 numeral VI y demás disposiciones generales en 135, 137, 191,192, 193, 194 197 y 198 de la Ley Catastral y Registral para el estado de Sonora.

Conforme a lo anterior según la normatividad aplicable vigente, el documento no cumple con los requisitos que marca la ley en cuanto a formalidad, ya que el documento no se encuentra ratificado ante la fe pública o autoridad competente.

Artículo 135.- Con la solicitud de entrada y recepción formal, se turnará de manera automática para la calificación del trámite a procesar registralmente, con los documentos de requisito, conforme a las siguientes fases:

II.- Concluida la primera fase, conforme a la fracción anterior, se pasará directamente a la fase de calificación, la cual se realizará mediante el sistema de información con el llamado a pantalla del formato precodificado correspondiente a la operación registral solicitada, así como de los antecedentes registrales del predio objeto de inscripción, los cuales pueden revisarse en el Folio Electrónico primeramente o en su caso de manera directa en las imágenes digitales de los libros y folios, y consistirá en verificar que: a) El documento presentado sea de los que deben inscribirse o anotarse para surtir efectos contra terceros, conforme a las disposiciones legales que los rijan; b) Se verificará que la forma precodificada de solicitud de entrada, cumpla con los requisitos establecidos en esta Ley y su Reglamento;

Artículo 137.- El Registrador podrá suspender la inscripción o anotación, si la Forma Precodificada de solicitud de entrada y trámite o, en su caso, el servicio a procesar, contienen defectos u omisiones subsanables, debiendo fundar y motivar su resolución, la que deberá ser publicada a través del Boletín. El fundamento y la motivación consistirán en la determinación del defecto subsanable y las disposiciones normativas en base a las cuales se determinó la existencia de tal defecto. Las determinaciones o resoluciones que resulten de la calificación registral, serán emitidas por el Registrador con base en la revisión y análisis que haga el Calificador dentro de la fase de calificación en el procedimiento registral. El

Registrador deberá asesorar a los Calificadores en dicha fase y, en caso de considerarlo conveniente para la función registral, podrá realizar por sí mismo el proceso de calificación integralmente. Artículo 138.- Será considerada una causa de suspensión, la falta de identificación por el Calificador, de la normatividad que determine la necesidad de la inscripción y, en su caso, de la publicidad, conforme al inciso a) del apartado II del artículo 135 de esta Ley.

Artículo 191.- Las inscripciones definitivas dentro de los Folios Electrónicos, en cuanto a tercero, sólo se extinguen por cancelación en los términos de esta Ley y su Reglamento.

Artículo 192.- Las inscripciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su conversión en inscripción definitiva conforme a esta Ley y su Reglamento. Artículo

193.- Las inscripciones y anotaciones preventivas y definitivas en los Folios Electrónicos, pueden cancelarse por consentimiento de todas las partes relacionadas con dichos asientos, siempre que éstas lo sean legítimas, tengan capacidad para contratar y hagan constar su voluntad de modo auténtico. También pueden cancelarse por orden judicial o administrativa, conforme lo establezcan las Leyes respectivas. Tratándose de derechos reales distintos de la propiedad, la cancelación podrá hacerse por renuncia unilateral que haga el titular del derecho, por medio de documento auténtico, siempre y cuando no reporte ese derecho ningún gravamen a favor de otro, caso en el cual será menester la conformidad de éste, expresada en forma indubitable. Artículo

194.- Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de inscripciones preventivas o definitivas, cuando:

I.- Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;

II.- Se extinga, también por completo, el derecho inscrito;

III.- Se declare la nulidad del acto consignado en el documento en cuya virtud se haya hecho la inscripción;

IV.- Se declare la nulidad de la inscripción;

V.- Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte el gravamen, en el caso previsto en el artículo 2582 del Código Civil para el Estado de Sonora; y

VI.- Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años de la fecha de la inscripción, sin que el acreedor haya promovido en el juicio correspondiente. En este caso, deberá tramitarse la cancelación por conducto de la autoridad que hubiere ordenado la inscripción o asiento respectivo.

Artículo 197.- La cancelación de inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso, puede hacerse:

I.- Presentándose la escritura otorgada por los que hayan cobrado los créditos, en la cual debe constar haberse inutilizado, en el acto de su otorgamiento, los títulos endosables;

II.- Por solicitud firmada por dichos interesados y por el deudor, que conste de modo auténtico, a la cual se acompañan inutilizados los referidos títulos; y

III.- Por ofrecimiento de pago o consignación del importe de los títulos, tramitados y resueltos de acuerdo con las disposiciones legales relativas.

Artículo 198.- Las inscripciones de hipotecas constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador se cancelarán totalmente, si se hiciere constar por acta notarial, estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de títulos inutilizados. Procederá también la cancelación total si se presentaren, por lo menos, las tres cuartas partes de los títulos al portador emitidos y se asegurase el pago de los restantes, consignándose su importe y el de los intereses que procedan. La cancelación, en este caso, deberá acordarse por sentencia, previo los trámites fijados en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

Ahora bien en el agravio primero hace mención el recurrente el artículo 97 de la ley 143 en cual se fundamenta la petición, es importante mencionar que la inscripción de Embargo no es considerada una anotación preventiva, según lo establece el artículo 72 y 73 de la misma Ley

----- **PUNTOS RESOLUTIVOS** -----

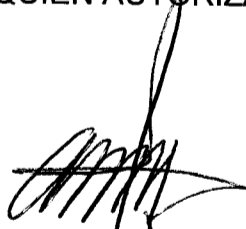
- - - **PRIMERO.**- Esta autoridad registradora ha sido competente para conocer y resolver sobre el presente recurso de inconformidad. -----

- - - **SEGUNDO.**- Es infundado el agravio hecho valer por la recurrente, por las razones expuestas en la consideración tercera de la presente resolución. -----

- - - **TERCERO.**- Se confirma la determinación contenida en el volante de devolución de fecha catorce de Julio de dos mil veintiuno, mediante el cual se suspendió el registro de la solicitud de cancelación con número de solicitud 461765 -----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE** -----

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMÓ LA **LICENCIADA ALEJANDRA MANZO RAMIREZ**, REGISTRADORA SUPLENTE DE LA OFICINA JURISDICCIONAL DE SERVICIOS REGISTRALES Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HERMOSILLO, SONORA, QUIEN AUTORIZA Y DA FE. -----



LIC. ALEJANDRA MANZO RAMIREZ

REGISTRADORA SUPLENTE DE LA OFICINA JURISDICCIONAL DE
SERVICIOS REGISTRALES Y DE COMERCIO DE HERMOSILLO