

VERSIÓN PÚBLICA



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Jalisco

Décima Sesión Ordinaria
3 de junio del 2026
Recurso Reclamación 1102/2026
Segunda Ponencia

VOTO PARTICULAR RAZONADO

QUE FORMULA EL MAGISTRADO AVELINO BRAVO CACHO, EN LA RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE RECLAMACIÓN 1102/2026 PROPUESTO POR EL MAGISTRADO JOSÉ RAMÓN JIMÉNEZ GUTIÉRREZ.

Respetuosamente disiento del proyecto, por lo que, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 80, segundo párrafo de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, en correlación con los artículos 7, numeral 4 de la Ley Orgánica y el diverso 19 del Reglamento Interno, ambos ordenamientos jurídicos del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, formulo el presente voto particular razonado.

Se discrepa del proyecto, en tanto se estiman esencialmente fundados los agravios del demandante.

Lo anterior es así, en tanto que si bien el artículo 42, segundo párrafo, prevé la facultad del órgano jurisdiccional para, de oficio, correr traslado de la demanda al tercero interesado, lo cierto es que, en la especie, esa condición deriva de la naturaleza de la resolución administrativa impugnada, en el presente caso, la negativa a cancelar una inscripción registral ante el Registro Público de la Propiedad con motivo de caducidad, de cuyo procedimiento no se desprende que este requiera la participación de las personas que han sido aquí llamadas como terceros.

Al efecto, el artículo 131, fracción VI y último párrafo, de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, dispone que podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de inscripciones o registros definitivos, cuando por caducidad, en tratándose de una cédula hipotecaria o un embargo, hayan transcurrido tres años desde la fecha de su registro y no se prorogue en los términos de ley, lo que se tramitará ante el Registro Público de la Propiedad.

En el presente asunto, el actor formuló ante el Registro Público de la Propiedad, la solicitud de cancelación de un registro de gravamen por hipoteca, en virtud de haber operado la caducidad conforme al artículo 131, fracción VI, de la Ley del Registro Público de la Propiedad, por lo cual, esa dependencia pública negó lo solicitado en tanto que el solicitante incumplió con los requisitos del artículo 52 del Reglamento de esa Ley, a saber:

VERSIÓN PÚBLICA



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Jalisco

Décima Sesión Ordinaria
3 de junio del 2026
Recurso Reclamación 1102/2026
Segunda Ponencia

Artículo 52.- La cancelación de una inscripción o registro de hipoteca, sólo podrá practicarse:

I.- Con el consentimiento expreso y debidamente comprobado del acreedor, el cual si se trata de escritura pública debe certificarse por el notario que la expidió o quien lo sustituya, al pie del testimonio de la constitución de la hipoteca;

II.- Con la presentación del testimonio de la escritura pública de cancelación que al efecto se haya otorgado;

III.- Cuando la hipoteca se desprenda de un contrato privado, se procederá a la cancelación con la manifestación de voluntad del acreedor, mediante solicitud por escrito y firma ratificada ante fedatario; y

IV.- Por resolución judicial ejecutoriada.

En estas circunstancias, la demanda se concentra en precisar que esa negativa es ilegal, en tanto que aprecia incorrectamente los hechos y se dictó en contravención de las disposiciones expresamente aplicables, específicamente el artículo 131, fracción VI y último párrafo de la Ley en referencia, la cual no prevé los requisitos que exige la autoridad para realizar el trámite solicitado.

Por lo anterior, en tanto que el procedimiento del que deriva la respuesta negativa impugnada no prevé la participación de terceras personas, se estima que tampoco puede revertirles el carácter de terceras interesadas en este juicio, en tanto que en aquel procedimiento sólo tiene por objeto la declaración de cancelación, por ministerio de Ley y por el sólo transcurso del tiempo.

No pasa desapercibido que si bien la inscripción de un gravamen ante el Registro Público de la Propiedad tiene por objeto que, frente a terceros, se tenga conocimiento de que sobre el bien inmueble pesa esa restricción de dominio, lo cierto es que la cancelación por caducidad ante la falta de prórroga durante un plazo de al menos tres años, no trasciende sobre la obligación contractual de la que deriva aquel gravamen pues ello no cancela la deuda, ni tampoco exime al deudor de su cumplimiento, cuestiones las cuales, son propias en su caso de aquella relación contractual o del juicio en que se exija su cumplimiento.

Al efecto, por identidad de razón en el criterio que informa sobre esta forma de extinción de los registros de gravámenes por caducidad, se estima aplicable la jurisprudencia siguiente:

VERSIÓN PÚBLICA



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Jalisco

Décima Sesión Ordinaria
3 de junio del 2026
Recurso Reclamación 1102/2026
Segunda Ponencia

Registro digital: 2020936

Instancia: Plenos de Circuito

Décima Época

Materias(s): Constitucional

Tesis: PC.I.C. J/97 C (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 72, Noviembre de 2019, Tomo II, página 991

Tipo: Jurisprudencia

«ANOTACIÓN REGISTRAL PREVENTIVA DEL EMBARGO. EL ARTÍCULO 3035 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE PREVE SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD, NO VIOLA EL DERECHO DE AUDIENCIA PREVIA. La anotación preventiva del embargo no es constitutiva de derechos, sino declarativa de un derecho que emanó de un procedimiento judicial en el que aquél continúa vigente, por lo que no es factible pedir a la autoridad registral que dé vista al solicitante de la anotación registral del embargo de que éste será cancelado (por caducidad), porque además de que dicha anotación sólo limita temporalmente la disposición del bien inscrito y la cancelación es sólo un asiento más, se está frente a un acto de molestia, ya que no surgen a la vida jurídica derechos diferentes a los actos que dieron origen a la anotación, por lo que en este tipo de actos no opera la figura de la audiencia previa, la cual es aplicable para los actos privativos, máxime que dentro del procedimiento del que emana el embargo sí se puede pedir nuevamente su registro ante la autoridad registral o promover el juicio de amparo. Además, desde que el enjuiciante solicita la anotación del embargo tiene conocimiento de que está frente a un asiento temporal, pues el mismo artículo 3035 del Código Civil para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México establece que éste tiene una vigencia de tres años, pues la anotación preventiva debe sujetarse al plazo fijado en ese precepto, el cual puede prorrogarse en dos o más ocasiones por dos años en cada caso y al no hacerlo opera el supuesto previsto en la norma, es decir, el de cancelación de la anotación del embargo, por caducidad, en consecuencia el artículo 3035 citado, no viola el derecho de audiencia previa.»

MAGISTRADO

AVELINO BRAVO CACHO

TITULAR DE LA PRIMERA PONENCIA DE LA SALA SUPERIOR

La Sala que al rubro se indica, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 20, 21 y 73 fracción II de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios; 3 fracción IX de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco; Cuadragésimo Octavo, Cuadragésimo Noveno y Quincuagésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Información Pública, que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Jalisco; Décimo Quinto, Décimo Sexto y Décimo Séptimo de los Lineamientos Generales para la Protección de la Información Confidencial y Reservada que deberán observar los Sujetos Obligados previstos en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios; indica que fueron suprimidos de la versión pública de la presente sentencia (nombre del actor, representante legal, domicilio de la parte actora, etc.) información considerada legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en dichos supuestos normativos. Firma el Secretario General que emite la presente.

