

**- - - RESOLUCIÓN.- En Puerto Peñasco, Sonora a 23 de noviembre del 2021, La Registradora Suplente de la Oficina Jurisdiccional del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Puerto Peñasco, Sonora, en atención al RECURSO DE INCONFORMIDAD respecto a la solicitud con folio de trámite 521747 relativo al trámite de la número 165101 derivado del "SEGUNDO AVISO PREVENTIVO" emitido por el Lic. Ramón Alejo Parra Ojeda, Notario Público Número 28 con residencia en La Paz Baja California Sur, por lo que esta dependencia por conducto de su encargada procede a resolver y resuelve el recurso de revocación citado en la forma siguiente:**

**RESULTANDOS:**

**A).- Con fecha 16 de noviembre del año 2021, el disconforme recurrente presentó en esta dependencia recurso de inconformidad en contra de la calificación registral sobre un acto denominado en el instrumento por el propio recurrente como "SEGUNDO AVISO PREVENTIVO", mismo que después de un minucioso análisis fue suspendida para su inscripción por las causas siguientes:**

SECRETARIA DE HACIENDA INSTITUTO CATASTRAL Y  
REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA DIRECCIÓN GENERAL  
DE SERVICIOS EGISTRALES

**BOLETA DE SUSPENSIÓN**

Oficina jurisdiccional: Puerto Peñasco  
Número de solicitud: 521747  
Número de trámite: 165101  
Fecha; 30/10/2021 03:54  
Fecha de prelación: 27/10/2021 12:01  
Tipo de servicio: NORMAL  
Interesado: ROSA ELENA LUCERO ANGULO  
Fedatario: SIN NOTARIO

Acto: PRIMER AVISO PREVENTIVO  
Número de documento: S/N

De conformidad con lo establecido en los artículos 89 y 135 fracción II de la Ley 287 Catastral y Registral del Estado de Sonora y su Reglamento, y demás disposiciones relativas y aplicables, me permito informarle que se SUSPENDE el trámite ligado al número de solicitud arriba citada por las causas que se indican:

Causa(I): (204) EXISTE DISCREPANCIA DE LOS DATOS CONSIGNADOS EN EL DOCUMENTO CON SU ANTECEDENTE REGISTRAL

Fundamento: ARTÍCULO 135 FRACCION 11 INCISO H Y ARTICULO 170 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA.

Motivo:

EN VIRTUD DE NO MENCIONAR QUE SE DONA EL 50% DE LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN AL DONANTE YA QUE ADQUIRIO SIENDO CASADO POR LO QUE SOLO ES PROPIETARIO DE LA MITAD DEL INMUEBLE Y ESTA TRANSMITIENDO LA TOTALIDAD DEL MISMO, SIENDO QUE LA OTRA MITAD DEL INMUEBLE ES PROPIEDAD DE SU CONYUGE, AUNADO A QUE EXISTE UNA ORDEN DE UN JUEZ DE DISTRITO QUE DICE QUE SE MANTENGAN LAS COSAS EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRAN. RESPECTO AL 50% DE LOS DERECHOS DEL INMUEBLE, PROPIEDAD DE LA CONYUGE. LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 135 FRACCION 11 INCISO H DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA

Asimismo se hace conocimiento al usuario de este trámite registral, que podrá optar entre la solventación de la causas de su negativa de seguimiento o bien por los recursos de audiencia oral o inconformidad previstos en la Ley y Reglamentos referidos en este escrito en los términos y plazos establecidos en las mismas.

**B).-** Es el caso que como ya se expuso la parte interesada presentó un recurso de inconformidad para desestimar las causas de suspensión arriba señalada mismas que las expuso de la siguiente manera:

*Que en relación a la boleta de suspensión de referencia me permito manifestar a Usted que optó por la solventación de las causas de negativa de seguimiento del primer aviso preventivo y al efecto manifiesto que por error involuntario del fedatario que lo emitió se olvidó de indicar que en la Donación objeto de dicho Primer Aviso Preventivo y ahora del segundo solo transmitió a mí persona el 50 por ciento de los derechos de copropiedad que correspondían al exclusivo dominio de mí donante y que el 50 por ciento restante se encuentra sujeto a litigio, tal como podrá usted corroborar con las anotaciones marginales que pesan en la inscripción del predio que nos ocupa.*

*Aclaro también que al revisar el contrato de donación que se contiene en el instrumento público anexo podrá Usted constatar que la Donación fue realizada con los gravámenes, anotaciones y cargas que pesan sobre dicho 50 por ciento objeto de la donación, por lo que no es óbice para inscribir el Primer y Segundo Avisos Preventivos el que existan un embargo y otras anotaciones, ya que la suscrita adquirió solo el 50 por ciento del señor Francisco Cabrales Noriega con dichas cargas, tal como se desprende la lectura de la declaración PRIMERA, inciso c); en relación con las CLAUSULAS 3a y 8a del contrato de donación de mérito, que me permito transcribir y dicen:*

*"...DECLARACIONES...I.c).-El inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de gravamen y de limitación alguna de dominio, así mismo expresamente manifiesta que no ha celebrado contratos, convenios, pero aclara que existen acciones y demandas pendientes a su cargo, que comprometen la propiedad del inmueble materia de este contrato, y que está llevando las defensas correspondientes "...*

*"...CLAUSULAS...TERCERA.- Las partes acuerdan que en virtud de los conflictos legales aludidos "EL DONANTE", conserve el usufructo*

de los derechos objeto de este contrato hasta que así lo decida la "DONATARIA" o se solucionen dichos conflictos.

Por otra parte el "DONANTE" reitera que existen algunas cuestiones legales que han provocado anotaciones en el Registro Público de la Propiedad como ya se indicó...OCTAVA.- Las partes expresamente manifiestan que el presente contrato está libre de lesión, dolo, violencia, error, engaño o lucro indebido, ni adolece de cualquier otro vicio de la voluntad que pudiera afectar su existencia o validez, estando conformes con la totalidad de las condiciones pactadas y términos manifestados"...

I.- En cuanto a lo expresado en relación con los puntos arriba mencionados por parte del recurrente resulta obvio que el documento presentado en los datos de trámite antes expresados no se solventan las causales por las cuales fue suspendido ni tampoco se aportan elementos de convicción que permitan el análisis o las probanzas de la razón de lo expresado, así como tampoco se funda y motiva y por lo tanto no se adecua a lo relatado en el proceso de calificación es que se está a los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

I.- La Registradora Suplente del Registro Público de la Propiedad de la Jurisdicción de Puerto Peñasco, Sonora; es competente para conocer y resolver el recurso presentado con fecha 16 de noviembre del 2021 aludido al inicio del presente, en razón a lo dispuesto en la fundamentación y motivación expresada en el capítulo de resultandos que antecede.

II.- Es por todos los elementos de prelación y argumentaciones expuestas a lo largo de este escrito que de acuerdo con lo dicho por la parte peticionaria lo que en este apartado se tiene por reproducido como si se insertase a la letra en obvio de repeticiones innecesarias es que se da por determinado, en el sentido de suspender la inscripción del instrumento mencionado el inicio de este escrito.

III.- Por lo anterior, y como quedó asentado en los apartados arriba citados y con fundamento en los artículos 202, 203, 204 de la Ley Catastral y registral para el Estado de Sonora, además del 164 y 165 del reglamento de la misma y demás relativos y aplicables se resuelve de la siguiente forma:

#### **RESOLUTIVOS:**

**PRIMERO.-** La Encargada Suplente del Registro Público de la Propiedad de la Jurisdicción de Puerto Peñasco, Sonora es competente para resolver la solicitud presentada por el recurrente, en el sentido de que se de curso legal a los avisos primero y segundo; por lo anteriormente descrito y con fundamento en las disposiciones expresadas con antelación, por lo anterior resuelve que es de **CONFIRMARSE Y SE CONFIRMA** el sentido de la calificación registral el caso de que se suspende la misma por las causas argumentadas en esta resolución.

**SEGUNDO.-** Notifíquese a través del Boletín Registral, de conformidad con los artículos 78 fracción XI, 86 y 87 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, así como el artículo 68 del Reglamento de la citada Ley.

- - - Notifíquese a través del Boletín Registral a través del Boletín Registral a los 23 días del mes de del año 2021.

- - - Así lo resolvió y firmó el C. LIC. ADRIANA ARREDONDO CONTRERAS Registradora Suplente del Registro Público de la Propiedad de la Jurisdicción de Puerto Peñasco, Sonora; ante la presencia de los testigos de asistencia, CC. MARTHA ISELA MURRIETA LEÓN y CLAUDIA LIZBETH DURON ROMERO, con quienes actúa y da fe. Doy fe. -

C. LIC. LA ADRIANA ARREDONDO CONTRERAS  
Registradora Suplente del Registro Público  
de la Propiedad de la Jurisdicción de Puerto Peñasco

C.   
Testigo de Asistencia.

C.   
Testigo de Asistencia.

**Boletín Registral.-** Oficina Registral Jurisdiccional de Puerto Peñasco, Sonora a 23 de noviembre del 2021.- CONSTE.