

- B) La Denegación emitido por el Registro Público De La Propiedad sobre el trámite en particular se emitió mediante notificación el 27 de Febrero del 2025 de acuerdo en la forma en que se desprende de las propias reproducciones aquí insertadas y reproducidas.

SECRETARÍA DE HACIENDA
INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA
DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS REGISTRALES
BOLETA DE SUSPENSIÓN

Oficina jurisdiccional: Cajeme
Número de solicitud: 1219124
Número de trámite: 1011369
Fecha: 27/02/2025 10:53
Tipo de servicio: URGENTE

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 registral ligado al número de solicitud arriba citada por las causas que se indican:

Causa(1): EL DOCUMENTO QUE SE ATIENDE NO REUNE LOS REQUISITOS NECESARIOS PARA QUE SURTA EFECTOS
Fundamento: ARTÍCULO 135 FRACCIÓN A Y 138 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL PARA EL ESTADO DE SONORA

Motivo:
con fundamento en el art 135 apartado II romano inciso d) así como del art 150 ambos de la ley catastral y registral del estado de sonora así como los correlativos al código civil del estado de sonora no se desprende la identidad de todas las partes, la capacidad de los mismos, generales de cada uno de ellos por el hecho de que no comparece quien transmite el inmueble omitiendo en el protocolo la parte principal que transmite el bien inmueble por lo que la autenticidad de la firma de quien transmite, no cumple con los requisitos en los correlativos al código Civil de Estado de Sonora en el artículo 135, apartado II, inciso D).- En el documento conste acreditada, bajo responsabilidad del Fedatario o autoridad que hubieren intervenido y en la forma en que conforma a las leyes que rigen sus funciones, le haya resultado legalmente suficiente, la identidad, nacionalidad, capacidad, legitimación, y personalidad o representación de los otorgantes o beneficiarios de o los derechos reales a ser inscritos y que se hacen constar en el documento mencionado en la fracción anterior. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los Titulares Registrales varié su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiera hecho constar por el Fedatario Público, en la forma que resulte legalmente suficiente para el mismo.

El procedimiento que se establece en La Ley Catastral y Registral para el Estado De Sonora para la Inscripción o Publicidad de un Acto Jurídico de Compraventa, se requiere que el mismo sea elevado o Escritura Pública de Compraventa Judicial ante la autoridad competente, así como también no se desprende la identidad de todas las partes que intervienen en el acto jurídico, la capacidad de los mismos generales de cada uno de ellos, por el hecho de que no comparecen quien transmite el bien inmueble omitiendo en el protocolo la parte principal que transmite el bien inmueble por lo que la autenticidad de la firma de quien transmite, no cumple con los requisitos en los correlativos al código Civil de Estado de Sonora en el artículo 135, apartado II, inciso D).- En el documento conste acreditada, bajo responsabilidad del Fedatario o autoridad que hubieren intervenido y en la forma en que conforma a las leyes que rigen sus funciones, le haya resultado legalmente suficiente, la identidad, nacionalidad, capacidad, legitimación, y personalidad o representación de los otorgantes o beneficiarios de o los derechos reales a ser inscritos y que se hacen constar en el documento mencionado en la fracción anterior. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los Titulares Registrales varié su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiera hecho constar por el Fedatario Público, en la forma que resulte legalmente suficiente para el mismo.

- n) El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con esta Ley y su reglamento y otras Leyes aplicables, indispensables para su inscripción y para el contenido de los Folios Electrónicos correspondientes.

Artículo 138.- Sera 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.

Asimismo será causa de suspensión la falta de información en el documento relacionado con el procedimiento registral, que permite al calificador cumplir con el inciso f) del apartado II, del artículo 135 de esta Ley.

Artículo 150.- Los títulos, testimonios de escrituras o actas notariales y otros documento auténticos, con firma autógrafa o en su caso con la Firma Electrónica Notarial o Avanzada, según el caso, del Notario Público o de otros funcionarios facultados para autenticarlos con esta, que sean provenientes de las dependencias e instituciones públicas de las tres órdenes del gobierno.

Artículo 36.- Del código civil del estado de sonora, capítulo de Existencia y Validez de Acto Jurídico.

Para los efectos de este código se entiende por acto jurídico toda declaración o manifestación de voluntad hecha con el objeto de producir determinadas consecuencias, los cuales son regulados por el derecho.

Artículo 37.- Dichas consecuencias pueden ser regulados por el derecho para la creación, transmisión o modificación o extinción de derecho y obligaciones o de situaciones jurídicas concretas.

Artículo 38.- son elementos de existencias del acto jurídico, por lo tanto los siguientes:

- I.- que la declaración o manifestación de voluntad se ha hecho con el objeto de producir determinadas consecuencias.
- II.- Que dichas consecuencias están previstas y reguladas por el derecho y,
- III.- Que los objetos de la declaración manifestación de voluntad o de las consecuencias que con ella se pretendan, así como motivo, fin o condición, sean posibles física y jurídicamente.

Artículo 39.- Para que el acto jurídico sea válido, supuesta su existencia, se requieren:

- I.- La capacidad en el autor o autores del acto.
- II.- La ausencia de vicios en la voluntad.
- III.- La forma cuando la ley así lo declare, y,
- IV.- La licitud en el objeto, motivo, fin o condición del acto.

Artículo 40.- La declaración o manifestación de voluntad puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se manifiesta verbalmente, por escrito, o por signos inequívocos. Es tácita cuando resulta de hechos o de actos que la presupongan o que autoricen a presumirla, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente.

En virtud de que no cuenta con la presunción de autoridad y carece de poder probatorio el contrato privado.

En cambio una Escritura Pública posee un contenido fidedigno y goza de capacidad para demostrar, la fecha de otorgamiento de las partes involucradas, es un documento legal que genera, formaliza y autentifica la transferencia de la propiedad de un inmueble de un vendedor a un comprador, frente a la Fé pública de un Notario Público. Eso es garantía de legalidad y transparencia en virtud de que se describe minuciosamente todos los detalles de la transacción, identidad del inmueble, información del vendedor y comprador, antecedente registral del inmueble objeto de compraventa, pago de impuesto sobre de la renta, omitió proporcionar el régimen patrimonial de las partes artículo 135, fracción II, inciso e) de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, para que tenga validez tiene que ser redactada y firmada por un Notario Público ya que es esencial para garantizar que la propiedad se transfiere de manera efectiva y sin problema, así mismo proporciona un registro de la Traslación, lo que facilita investigación de futuros de la propiedad y reduce el riesgo de disputa legal proporcionado seguridad y certeza jurídica tanto al vendedor como al comprador, así como también es importante que cumpla con los requisitos formales y legales y fiscales sobre el pago de impuesto de traslación de la propiedad.

Para elevar un Contrato Privado a Escritura Pública deben acudir ambas partes ante un notario y presentar el contrato privado junto con la demás documentación correspondiente y así el Notario Público formaliza la Escritura Pública de Compraventa y poder inscribirla en el Registro de la Propiedad obteniendo certeza y seguridad jurídica.

Considerando:

- I.- El registrador Suplente del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Obregón, es competente para conocer y resolver el recurso aludido con antelación en razón a lo dispuesto en la fundamentación y motivación expresada en el capítulo de resultado que antecede.
- II.- Es por todos los elementos de prelación y argumentación a lo largo de este escrito de acuerdo a lo dicho por la parte recurrente lo que en este apartado se tiene por reproducido como si se insertase a la letra en obvio de repeticiones es que se da por determinado en favor de la pretensión del compareciente.
- III.- Por lo anterior y como quedo asentadas 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.- El Encargado Suplente del Registro Público de la Propiedad es competente para resolver el recurso indispuesto en contra del sentido de la calificación registral del trámite de referencia y con fundamento en las disposiciones expresadas con antelación por lo anterior resuelve que es de confirmarse y se confirmó el sentido de la calificación Registral ya expresada en esta misma resolución.

Segundo: Notifíquese a través del Boletín Registral de conformidad con los artículos 78, fracción XI, 86 y 87 de la Ley Catastral para el Estado de Sonora, así como el artículo 68 del Reglamento de la citada Ley. Así lo resolvió y firmo la C. Lic. Perla Lizbeth Alatorre Jasso, Suplente de la Oficina Jurisdiccional de Servicio Registrales en Ciudad Obregón, ante la presencia de los Testigos Lic. Adrián Pablos Olivas y Martha Elena Monzón Cabrales con quienes actúa y da fe, Doy fe.



CD. OBREGÓN, SONORA
GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE HACIENDA
INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL
SERVICIO REGISTRALES DE LA PROPIEDAD

Lic. Perla Lizbeth Alatorre Jasso
Registrador Suplente de la Oficina
Jurisdiccional de Cajeme, Sonora.



Lic. Adrián Pablos Olivas
Testigo



Martha Elena Monzón Cabrales
Testigo

Boletín Registral, Oficina Registral Jurisdiccional de Ciudad, Obregón, Sonora a 13 de Marzo del 2025
Resolución de Recursos de Inconformidad Bajo el Folio 1248906.

