

Acuerdo.- Ciudad Obregón, Sonora a 04 de Abril del 2025

---Visto. El Escrito del C. Lic. Servando Pablos Salgado Titular de la Notaria Publica 48 con ejercicio y residencia en esta Ciudad, presentando ante esta oficina registral con fecha 01 de Abril del Dos Mil Veinticinco, con fundamento por lo establecido en el artículo 118 de la Ley de Procedimientos Administrativo del Estado de Sonora, se procede resolver el recurso de inconformidad en los siguientes términos.

Resolución. En Ciudad Obregón, Sonora a 04 de Abril del año Dos Mil Veinticinco.

-----**Resultado**-----

-Primero.- Mediante escrito y anexos presentados el día primero de Abril del Dos Mil Veinticinco, comparecen ante esta oficina el Ciudadano Lic. Servando Pablos Salgado Titular de la Notaria Publica número 48 con residencia en Ciudad Obregón, Sonora, interponiendo el recurso de inconformidad en contra de lo que identifique como acto impugnado, la determinación de fecha de 18 de Febrero del Dos Mil Veinticinco, emitida por el calificador en relación a la Suspensión con Solicitud 1225616, con número de tramite 1011877 de fecha 18 de Marzo del 2025 a las 14:44 horas con tipo de servicio Normal, en la cual protocolizan un acto jurídico de Compraventa, ante la fe del Notario Público No 48 de Cajeme, Sonora, en el cual señalan como causa de Rechazo, Existe Discrepancia de los datos consignados en el documento con su antecedente Registral.

BASE: existe Gravamen en dicha propiedad.

Fundamento artículo 135 fracción II inciso H y artículo 170 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora.

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 recodificado 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:

h) No haya incompatibilidad entre el texto del documento físico o electrónico sujeto a calificación Registral y los asientos contenidos en el Acervo Registral. Inscrito o anotado un título o documento en los Folios Electrónicos, no podrá inscribirse o anotarse otro de igual o anterior fecha que, se le oponga por ser incompatible. La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos, actos o hechos jurídicos de que se trate, sujetos a registro y publicidad registral, no puedan coexistir y cuando no se cumpla con el principio registral de Tracto Sucesivo; No existirá incompatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material, caso en el cual deberá procederse a la corrección del mismo, en términos del Reglamento.

ARTÍCULO 170.- Cuando exista discrepancia entre la bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con base en documentos oficiales idóneos, en la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral y en la Cédula Única Catastral y Registral, siempre y

cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción por orden de autoridad judicial, o con base en una orden de autoridad administrativa, en el ámbito de su competencia. No se entenderá que existe discrepancia, cuando identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, u otros datos que sirvan para precisar la ubicación del predio.

Segundo.- Por acuerdo de fecha 01 de Abril del Dos Mil Veinticinco, se tuvo por admitido el Recurso de Inconformidad interpuesto por el c. Lic. Servando Pablos Salgado Titular de la Notaria Publica 48 con ejercicio y residencia en esta Ciudad.

Tercero.- Por último, toda vez que no existen pruebas pendientes de ser desahogados, se acordó resolver el Recurso de Inconformidad interpuesto, resolución que se dicta bajo las siguientes.-

-----Consideraciones-----

-Primera.- Esta autoridad es competente para resolver y conocer el Recurso de Inconformidad en cuestión. Conforme el artículo 1 y 2 fracción II de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Sonora y el artículo 24, inciso D fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora. Y sus correlativos 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 Ley. Lo anterior en que virtud de que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio es una Institución dependiente de la Secretaría de Hacienda del Estado de Sonora, la cual forma parte del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, luego cobra aplicación el primeros de los numerales invocados, mismo que prevé que las disposiciones del Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora se aplicaran a los actos, resoluciones y procedimientos antes las autoridades del Poder Ejecutivo del estado.

-Segundo.- En la expresión de agravios el recurrente aduce como primer agravio, la determinación emitida por el Calificador Registral el día 18 de Marzo del 2025, mediante la cual negó la inscripción del contrato de Compraventa, protocolizado bajo escritura pública número 6581, protocolizada por el Notario Público 48 de Ciudad Obregón, Sonora, Lic. Servando Pablos Salgado.

Por lo cual se determinó no inscribir la escritura pública en virtud de que la misma presenta una anotación marginal de Cesión de Crédito, (Sustitución de Acreedor). Celebrada entre Macuilli Calpulli, resolución de Cartera Sociedad De Responsabilidad Limitada De Capital Variable (parte cedente) Ce Calpulli, Resolución de Cartera Sociedad De Responsabilidad Limitada De Capital Variable (parte Acreedora y Cesionaria) y María del Pilar Zarate Astengo (parte deudora) en relación al crédito a favor de Banca Serfin de fecha 10 de Abril de 1991, registrado bajo la Inscripción 118092, Registro Inmobiliario libro II, sobre el bien inmueble, ubicado en Fracción Poniente del lote 1, Manzana 36, del Fraccionamiento Villa Fontana, con superficie de 121.804 M2, escritura pública 1313, de fecha 25 de enero del 2025, protocolizada por el Notario Público 15, Lic. Marco Antonio Rodríguez Félix con residencia en esta ciudad. Misma que quedo inscrita bajo el número de registro 325277, Registro Inmobiliario, Libro II. Volumen 4325 de fecha 13 de Diciembre del 2024. Asimismo la inscripción 325278 Registro Inmobiliario, Libro II. Volumen 4325 de fecha 13 de Diciembre del 2024

Cabe señalar que por un error de concepto el calificador Jurídico al expresar en la suspensión referente de que se trataba de un gravamen, cuando lo correcto es una anotación marginal de Cesión de Crédito (Sustitución de acreedor) es decir el Registrador se formó un Juicio equivocado del mismo por una errónea calificación del Contrato o Acto que se verifico. Lo anterior con fundamento en el artículo 147

del Reglamento de la ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora. Cabe aclarar que el sistema operativo del registro Público de la Propiedad da la instrucción en este Acto Jurídico en cuestión en la sección Registro inmobiliario libro II, con anotación marginal de la Hipoteca que dio origen al contrato de Sustitución de Acreedor y anotación en el inmueble objeto de garantía.

En relación al segundo agravio expresa el recurrente que el instrumento notarial presentado para su inscripción consistente en un Contrato de Compraventa, mismo que cumple con todo y cada uno de los requisitos legales para su inscripción y eventual Publicidad en el cual el inmueble objeto de esa Operación se encuentra libre de Gravamen, al momento de su presentación en la oficina Registral de Ciudad Obregón Sonora, de acuerdo a la forma, tiempo y circunstancias relativo al número de solicitud y trámite, ya citado anteriormente.

Misma que presenta una anotación derivada de Cesión de crédito (Sustitución de Deudor) inscrita bajo número 325277, Registro Inmobiliario, Libro II, Volumen 4325 de fecha 13 de Diciembre del 2024. 235278 Registro Inmobiliario, Libro II, Volumen 4325 de fecha 13 de Diciembre del 2024.

-Tercero.- En relación a los agravios, hechos valer por el recurrente, toda vez que contrario a lo expresado por el mismo, la determinación de registrador se encuentra debidamente fundada y motivada.

En virtud de que si bien es cierto la propiedad se encuentra libre de gravamen, mas no es así la misma presenta de anotaciones de cesión de crédito (Sustitución de Acreedor)

Lo cual consiste en que un acreedor transmite a un tercero lo que tenga contra su deudor (artículo 2207 Código Civil para el estado de Sonora)

Artículo 2207.- Habrá cesión de créditos o derechos personales, cuando el acreedor transfiera a un tercero los que tenga contra su deudor.

El acreedor puede ceder su derecho a un tercero sin el consentimiento del deudor, a menos que la cesión esté prohibida por la ley, se haya convenido en no hacerla, o no la permita la naturaleza del derecho. El deudor no podrá alegar contra el tercero que el derecho no podía cederse, porque así se había convenido, cuando ese convenio no conste en el título constitutivo del derecho. En la cesión de créditos se observarán las disposiciones relativas al acto jurídico que le de origen, en lo que no estuvieren modificadas en este Capítulo.

Para que la cesión sea oponible debe inscribirse en el registro público de la propiedad, (artículo 2208 Código Civil para el estado de Sonora)

Artículo 2208.- Los derechos reales pueden cederse sin el consentimiento del dueño o poseedor de la cosa gravada con los mismos, admitiéndose las excepciones establecidas en el artículo anterior. Para que la cesión sea oponible a tercero, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de registro, y en cuanto a las formalidades del acto jurídico y demás elementos de validez, se estará a lo dispuesto en la parte final del artículo anterior.

Por tal motivo considero que dicho lo anterior, la propiedad objeto de traslación, presenta dos anotaciones anteriormente mencionados. Mismos que tienen que ser cancelados en los términos de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora y su reglamento, según lo establecido por el artículo 191 de la referida Ley.

Por lo cual podrá Pedir la Cancelación de una inscripción definitiva de las partes que hayan intervenido directamente al acto o contrato de cuya inscripción se trate, compareciendo todos ellos y cualquier otro persona que resulte perjudicada por esta inscripción debiendo tramitarse la solicitud respectiva conforme lo establezca la Ley aplicable, cuando la cuestión surja entre las partes y lo inscrito sea una demanda, embargo o cualquier otro acto judicial, juicio sumario, etc.

Por lo cual las cancelaciones se harán en la forma que fije el reglamento respectivo, pero deberán contener para su validez, los datos necesarios a fin de con toda exactitud se conozca cual es la inscripción que se cancela, la causa por la que se hace la cancelación y su fecha. Lo anterior lo fundamento con el artículo 200, 201 de la Ley catastral y Registral del Estado de Sonora y artículo 163 de reglamento de la referida ley.

Artículo 200.- Podrán pedir la cancelación de una inscripción definitiva las partes que hayan intervenido directamente en el acto o contrato de cuya inscripción se trate, compareciendo todas ellas y cualquier otra persona que resulte perjudicada por esta inscripción, debiendo tramitarse la solicitud respectiva conforme lo establezca la Ley aplicable, cuando la cuestión surja entre las partes y lo inscrito sea una demanda, un embargo o cualquier otro acto judicial y en juicio sumario en todos los demás casos, salvo que alguna disposición especial establezca otra cosa.

ARTÍCULO 201.- Las cancelaciones se harán en la forma que fije el Reglamento respectivo; pero deberán contener para su validez, los datos necesarios a fin de que con toda exactitud se conozca cuál es la inscripción que se cancela, la causa por la que se hace la cancelación y su fecha.

Artículo 163.- Para que se dé trámite a una solicitud de cancelación de inscripción, anotación o asiento, será necesario que el solicitante proporcione el dato que permita a la Oficina Registral, identificar cuál o cuáles son las cancelaciones solicitadas. Para tal efecto, sólo se requerirá el antecedente registral del inmueble, persona moral o unidad registral con la cual se relaciona la solicitud de cancelación. En los casos de sistemas registrales en los cuales una inscripción o anotación se remite a otra, por existir antecedentes registrales distintos relacionados al mismo inmueble, persona moral o unidad registral, si el solicitante proporciona un antecedente registral a partir del cual puedan conocerse otros antecedentes registrales también relacionados con la solicitud de cancelación, será responsabilidad del Calificador realizar el proceso de relacionar antecedentes proporcionados y no proporcionados, por lo que el trámite de cancelación no podrá suspenderse ni denegarse por este motivo.

Si el solicitante no proporciona ningún antecedente registral, será causa de suspensión para los efectos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Por tal motivo cabo aclarar que independientemente del Juicio equivocado del Registrador Inmobiliario o Calificador Jurídico. Al Suspender el trámite de referencia efectivamente existe incompatibilidad entre el texto del documento presentado con nuestros asientos contenidos en acervo Registral, esto es que no existe algún impedimento derivado de las anotaciones para registrar el hecho o acto jurídico que pretende el solicitante.

En efecto el artículo 135 punto II inciso H) y 137 y 138 del ordenamiento referido disponen en lo conducente lo siguiente.

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.

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

Es indiscutible la imposibilidad del registrador para inscribir el contrato de compraventa presentado el día 11 de Febrero del 2025 a las 10:22 hrs, con número de tramite 1011877 ingresado por ventanilla electrónica a través del escritorio notarial o en su defecto que el Notario Publico manifieste que el inmueble se adquiere con las dos anotaciones de inscripción definitivas, referentes a la Cesión de créditos, (sustitución de acreedor)

Cabe aclarar que efectivamente la Cesión de crédito y Sustitución de acreedor no es un gravamen, sino un acuerdo entre el acreedor y un tercero, por el cual el acreedor le transmite al tercero, sus derechos de crédito más, sin embargo, dichas anotaciones de inscripción definitivas, se derivan del crédito que dio origen a la Cesión de derechos, (Sustitución de Acreedor) en la Escritura Pública protocolizada por el C. Lic. Marco Antonio Rodríguez Félix, titular de La Notaría Pública número 15 con escritura 1313, volumen 10, de fecha 25 de enero de 2025, en la cual contiene la protocolización parcial del Contrato de Cesión onerosa de créditos (por Declaración Unilateral de Voluntad y Cancelación Total de Hipoteca) En las cual intervienen las partes.

- A) Cedente: Macuilli Calpulli, Resolución de Cartera, sociedad de Responsabilidad Limitada De Capital Variable.
- B) Parte acreedora y cesionaria "Ce Calpulli, Resolución de cartera, Sociedad de Responsabilidad Limitada De Capital Variable.
- C) Deudora: la señora María del Pilar Zárate Astengo

Misma que quedaron inscritas el día 13 de diciembre de 2024, con solicitud 1167701. Bajo la inscripción 78802 del Volumen 200 en la sección Registro Inmobiliario Libro, de fecha 13 de Diciembre 2024.

CESION DE CREDITO (sustitución de acreedor) celebrada entre : Macuilli Calpulli, Resolucion De Cartera Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable (Parte Cedente) , Ce calpulli, Resolucion de Cartera, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable (parte acreedora y cesionaria) y Martia Del Pilar Zarate Astengo (parte deudora) , objeto: fraccion poniente del lote 01 ,

manzana 36 del Fraccionamiento Residencial Villa Fontana , tercera etapa con superficie de 121.804 m2 (78802 - i - vol.200) respecto de la hipoteca registrada bajo el numero: 118092 - .-escritura publica: 1313 - 25/01/2005 - not.15 .-*folio:1167701* fecha 13/12/2024 vigente. monto de la operación: 30000. ver: 325277 volumen 4325 de registro inmobiliario libro 2.

.- CESION DE CREDITO (sustitucion de acreedor) celebrada entre : Macuilli Calpulli, Resolucion de Cartera Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable (Parte Cedente) , Ce Calpulli, Resolucion De Cartera, Sociedad De Responsabilidad Limitada De Capital Variable (Parte Acreedora Y Cesionaria) Y Maria Del Pilar Zarate Astengo (Parte Deudora) , objeto: fraccion poniente del lote 01 , manzana 36 del fraccionamiento Residencial Villa Fontana , tercera etapa con superficie de 121.804 m2 (78802 - i - vol.200) respecto de la hipoteca registrada bajo el numero: 118092 - ii .-escritura publica: 1313 - 25/01/2005 - not.15 .-*folio:1167701* fecha 13/12/2024 vigente. ver: 325278 volumen 4325 de registro inmobiliario libro 2.

Es entonces que por tal motivo se requiere que el recurrente promueva la cancelación de las anotaciones de Inscripción Definitivas, por las razones expuestas con anterioridad por consecuente, se confirma la negativa de la Suspensión, y a la vez la aclaración de qué, si bien es cierto, no es un gravamen, pero es una anotación de inscripción definitiva, que la misma tiene que ser cancelada o en su defecto, aceptar dichas anotaciones en las cláusulas del acto jurídico a publicar.

Asimismo, hago de su conocimiento que las instrucciones operativas del Registro nos dan instrucciones de inscribir, dicho acto en inmobiliario libro II, con Anotaciones al margen del inmueble objeto de garantía, como la inscripción del hipoteca que dio origen a las Cesiones de crédito.

Por lo anterior se declaran, infundados los agravios hechos valer por el recurrente y por consecuencia, se confirma la negativa de suspensión contenida en el volante de suspensión del trámite 1011877 con solicitud 1225616, de fecha 18 de marzo de 2025, a las 14:44 hrs tal y como lo señala en los artículo 1 y 2 fracción II y 121 de la Ley de Procedimientos Administrativos del estado de Sonora, se resuelve el Recurso de inconformidad.

-----Puntos Resolutivos-----

Primero.- Esta Autoridad Registradora ha sido competente para Conocer y Resolver sobre el presente Recurso de Inconformidad.

Segundo.- Son parcialmente infundadas los agravios, hechos valer por el recurrente por las razones expuestas anteriormente en la presente resolución.

Tercero.- Se confirma la determinación contenida en el volante del trámite del servicio 1011877, de fecha 18 de marzo de 2025, mediante el cual se suspendió el registro de la solicitud de inscripción del Contrato de compraventa.

Notifique Personalmente

Así lo resolvió y firmó el C. Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado, Registrador Titular De La Oficina Jurídica De Cajeme, quien autoriza y da fe.

C.Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CD. OBREGÓN, SONORA
GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE HACIENDA
REGISTRO CATASTRAL Y REGISTRAL
DE LA PROPIEDAD

**El Registrador Titular de la Oficina
Jurisdiccional de Cajeme, Sonora**