

ACUERDO.- Ciudad Obregón, Sonora a 27 de Noviembre del 2024

Visto el escrito de Recurso de Inconformidad interpuesto por el C. José Leandro Silva Garza por su propio derecho en unión del señor C. Orlando Moreno Santini, recibido el día 25 de noviembre del 2024, ante esta Oficina Registral con fundamento en lo dispuesto por el artículo 202, 203 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora 165, Tercero y Quinto punto, del Reglamento de la Ley Estatal y Catastral del Estado de Sonora, se tiene por rechazado el recurso de Inconformidad Interpuesto-----

----- Punto Resolutivo-----

ÚNICO.- Se tiene por rechazado el Recurso de Inconformidad Interpuesto relativo a la Suspensión de la solicitud 1116502, toda vez que fue interpuesto fuera del término previsto por el artículo 202 de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, así como artículo 114 fracción IV de la Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Sonora, así como la denominación de Recurso Interpuesto es Incorrecto.

----- Notifíquese -----

Se publica en el tablero de esta Oficina de Servicios Registrales de Ciudad Obregón, Sonora, así como en el Boletín Registral.-----

Así lo resolvió y firmó la C. Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado, Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Cajeme, Sonora, en el Distrito Judicial de Ciudad Obregón, Sonora, quien autoriza y da fe.



Lic. Miriam Guadalupe Morales Preciado



CD OBREGÓN, SONORA
GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARIA DE HACIENDA
INSTITUTO CATASTRAL Y REGISTRAL
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

Registrador Titular de la Oficina Jurisdiccional de Servicios Registrales de Cajeme

NUM. DE SOLICITUD: 1116502

NUM. DE TRAMITE: 1003903

INTERESADO: JOSE LEANDRO SILVA GARZA Y/O

FEDATARIO: ORLANDO MORENO SANTINI

**C. ENCARGADO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO,
CIUDAD OBREGON, SONORA.**

ORLANDO MORENO SANTINI en mi carácter de titular de la Notaria Numero Veinticuatro con asiento en la Ciudad de Navojoa, Sonora así como en Representación Legal de los Señores JOSE LEANDRO SILVA GARZA Y/O; con correo electrónico notario_24@hotmail.com, ante Usted con todo respeto comparezco a exponer:

Que en los términos del presente escrito y apoyo en lo previsto por los artículos 202, 203, 171y demás relativos a la Ley Catastral y Registral del Estado; 164, 175 y demás relativos a su Reglamento vengo a deducir **RECURSO DE RECONSIDERACION** con relación al acto de suspensión mediante el cual se ha decretado con relación a la inscripción de la Escritura Pública Número (38,291) TREINTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UNO del Volumen (CCCLXVIII) TRICENTESISIMO QUINCUAGESIMO OCTAVO pasada ante este Oficio a mi cargo y, que contiene el acto de Adjudicación Sucesoria otorgada por los Herederos Testamentarios JOSE LEANDRO, RAUL, JUAN PABLO y CARMINA de apellidos SILVA GARZA en su carácter de Adjudicatarios y Donatarios con relación a los Gananciales Matrimoniales representados por el Cónyuge Supérstite JOSE SILVA ROBLEDO quien en su carácter de Donante transfiere en favor de los mismos los representados con relación a los Inmuebles y en particular el identificado como FRACCION ORIENTE DEL LOTE NUMERO (16) DIECISEIS, comprendido en la MANZANA (29) VEINTINUEVE del Fraccionamiento "La Cortina", Primera Sección de Ciudad Obregón, y esta Municipalidad de Cajeme, Sonora con superficie de (318.00) TRESCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS, medidas y colindancias que en el instrumento se refieren.

Al analizar dicho instrumento, en una primera ocasión expreso con fecha 25 de Septiembre de este año la suspensión del trámite bajo argumento; se había omitido proporcionar el antecedente registral invocando el artículo 79 Fracción V de la Ley Catastral y Registral. Así mismo se invocó como causa que la forma precodificada contiene defectos y omisiones de carácter subsanable invocándose al efecto el artículo 137 de la precitada Ley; señalando como motivo **"que el antecedente registral incorrecto en la forma precodificada"**.

Ante lo anterior y habiéndose cubierto de nueva cuenta el ingreso del documento, se determinó un derecho por la suma de (\$709.00) SETECIENTOS NUEVE PESOS M.N cubiertos ante la Agencia Fiscal mediante recibo 24989 de fecha 15 de Octubre del presente año; recayendo y persistiendo la suspensión expresándose como motivo que por una segunda ocasión el antecedente registral "resultaba incorrecto en la forma precodificada". Así mismo se adiciono una causa diversa a la primeramente indicada, señalándose que al contener el instrumento reserva en

el derecho de usufructo por parte del Donante y Cónyuge supérstite; implicaba tácitamente la necesidad para que esta circunstancia hubiere sido constatada ante el Catastro "proporcionando un formato de traslado de dominio para que el Usufructuario y Donante Señor JOSE SILVA ROBLEDO apareciera en dicha dependencia"; invocándose con ello los artículos 71 y 72 de la Ley Catastral y Registral en el Estado.

MOTIVOS DE RECONSIDERACION:

a).- Al externar en una primera ocasión que la forma precodificada asentada en forma incorrecta la inscripción registral del Inmueble identificado como FRACION ORIENTE DEL LOTE NUMERO (16) DIECISEIS del Fraccionamiento "LA CORTINA"; si bien es cierto que da facultades a este Registro para operar la suspensión; no menos es de que el mismo da permiso a la Dependencia para que analizando el instrumento donde asiente la partida registral, proceda a su inscripción al señalarse en él. La anterior facultad se encuentra implícita en el artículo 137 de la Ley Catastral y Registral; motivos por el cual resultando las formas precodificadas documento que no integra folio electrónico alguno al no contemplarlos en su regulación el artículo 105 de la misma codificación, advertimos que en casos similares la dependencia atendiendo al servicio que debe prestar, proceda a su inscripción señalando en la forma precodificada cualquier variante o haciendo corrección respecto a la partida que el instrumento refiere número (47908) CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHO del Volumen (140) CIENTO CUARENTA y de la SECCION PRIMERA.

b).- La segunda causa invocada como motivo de suspensión y que se hace consistir en la necesidad para agregar traslados de dominio por parte de la sucesión y donación diferenciando quienes con los que cuentan con la Nuda Propiedad y quienes son en el Usufructo; se hace un análisis incorrecto del instrumento.

En efecto, en el instrumento se advierte que la Autora de la Herencia al otorgar la disposición Testamentaria bajo Escritura Publica Numero (11,093) ONCE MIL NOVENTA Y TRES del Volumen (216) DOSCIENTOS DIECISEIS de fecha 26 de Septiembre del año 2011; esta en sus generales determinó encontrarse Casada bajo un Régimen de Sociedad Legal.

Si este es el régimen legal que unía a la Finada con su Cónyuge supérstite JOSE SILVA ROBLEDO; es obvio de que todas las propiedades del matrimonio eran compartidas en partes iguales por la Autora de la sucesión y el Cónyuge Supérstite Donante de los Gananciales.

En el presente caso el Cónyuge supérstite Donante, cuenta con la posesión y, si la Autora de la herencia determino que la finca pasara en favor de sus hijos JOSE LEANDRO, RAUL, JUAN PABLO y CARMINA; la sucesión desde su apertura contaba con cinco posesionarios representados por el Viudo y los Hijos herederos.

Esta mancomunidad de bienes en el matrimonio se encontraba ya reglamentada en el Ordenamiento Civil del Estado y, actualmente en el Código de Familia bajo dispositivos contenidos en los artículos 50, 58 y 62 vigentes; motivos por el cual la copropiedad legal de la sociedad matrimonial implica que ambos Consortes resultan poseedores de dichos bienes.

Atendiendo a la escritura de Adjudicación en la Cláusula Segunda del Testamento Publico Abierto; la propia De Cujus expresamente determinó que sus Hijos JOSE LEANDRO, RAUL y JUAN PABLO de apellidos SILVA GARZA, resultarían adjudicatarios de la Fracción Oriente del Lote Número (16) Dieciséis del Fraccionamiento "LA CORTINA" de la Ciudad.

Al formalizarse la adjudicación en la Escritura (38,291) y en la cláusula primera el Cónyuge supérstite JOSE SILVA ROBLEDO expresó de su parte donar en favor de sus Hijos JOSE LEANDRO SILVA GARZA, RAUL SILVA GARZA y JUAN PABLO SILVA GARZA los Gananciales Matrimoniales representados en el Inmueble de esta Localidad; así como estableciendo que en favor de la diversa Heredera CARMINA SILVA GARZA recibiría la Casa Habitación identificada como Fracción "A" del Lote (1) MANZANA (184) ZONA (1) del fundo legal de Navojoa, Sonora.

De la narrativa expuesta advertimos que los bienes de la sucesión objeto de trámite tan solo han versado sobre el cincuenta por ciento que por concepto de Gananciales correspondieron a la Autora de la sucesión y que el cónyuge supérstite JOSE SILVA ROBLEDO para finiquitar y dejar ya en favor de sus hijos las propiedades; formalizó una Donación con Reserva de Usufructo. Esta información se dio y aviso al Catastro local de la Ciudad quien al registrar en la cuenta 07031009 a los Adjudicatarios JOSE LEANDRO, JUAN PABLO y RAUL SILVA GARZA, les asignó una tercera parte con relación a dicho bien. Como parte transfiere se menciona ser la sucesión testamentaria a bienes de la señora RAMNA GARZA RODRIGUEZ y el Cónyuge supérstite JOSE SILVA ROBLEDO.

Los motivos de la suspensión resultan inoperantes, inmotivados e infundados en atención y siguientes:

AGRAVIOS:

Se violenta por una inexacta aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 71 y 72 del Ordenamiento Civil en el Estado; así como se aplica en forma inconsecuente e inoperante el 137 de dicho Ordenamiento; dejándose de observar los dispositivos contenidos en los artículos 105, 109, 110, 171 Fracciones I, 172 de la misma Codificación en relación con los dispositivos contenidos en los artículos 46, 50, 58, 61 y demás relativos al Código de Familia por los conceptos siguientes:

1).- Primeramente al señalar que el instrumento debió haberse proporcionado o integrado un traslado de dominio mediante el cual se hiciere constar que el Señor SILVA ROBLEDO adquiriría el Usufructo de la Fracción Oriente del Lote (16) Dieciséis de la Manzana (29) y Fraccionamiento "LA CORTINA" de esta Municipalidad; se hace una interpretación inadecuada del instrumento habida cuenta que al reservarse el Usufructo lo es con relación a los Gananciales que transfiere en favor de sus hijos.

En el presente, el Señor JOSE SILVA ROBLEDO no adquiere de sus hijos el Usufructo; sino que se reserva su derecho para permanecer con tal carácter como poseionario en los bienes adjudicados en favor de los hijos. **No es lo mismo transferir un derecho de**

Usufructo que reservarse el usufructo en un acto de transmisión de cualquier naturaleza o modalidad.

Si el Catastro local ha operado el aviso de adjudicación y Donación en el formato precisado; debemos entender que la Reserva de Usufructo es una estipulación convencional que tan solo está advirtiendo a los Hijos que el Donante, seguirá ocupando, viviendo y participando en la posesión que en forma mancomunada cuenta con sus Donatarios.

No habiendo interpretado adecuadamente el instrumento violenta el contenido de las disposiciones regulantes a los bienes matrimoniales que se adquieren por los consortes; amen de interpretar el acto en forma inadecuada al considerar que los herederos transfieren un derecho de usufructo a su donante y no que su donante se lo ha reservado; violando en tal sentido las normas regulatorias matrimoniales en relación con la interpretación al acto señaladas en los artículos 110 a 116 del Ordenamiento Sustantivo Civil en el Estado.

2).- Considerar que el Registro Público pueda orientar al Catastro y señalarle que este debe requerir a las partes formatos oficiales adicionales no obstante ya haberlos operado; es tanto como permitir que el Registro desempeñe una función que tan solo el catastro atendiendo a su normativa considere lo pertinente.

Los formatos regulados en los artículos 71 y 72 de la Ley Catastral y Registral en el Estado resultan normados por la Oficina Catastral quien a través de los mismos efectúa los cambios y bajas en la titularidad de un bien Inmueble.

Si el catastro local considero suficiente el contenido informativo para que la propiedad de la Fracción Oriente del Lote (16) Dieciséis de la Manzana (29) Veintinueve de la Ciudad que da de la copropiedad de sus titulares JOSE LEANDRO, RAUL y JUAN PABLO de apellidos SILVA GARZA; dependencia que además se le acompañó la copia del instrumento notarial y escritura de adjudicación y la ha operado en favor de los Adjudicatarios sin considerar derecho de Usufructo o habitación como quiera llamársele al reservado por JOSE SILVA ROBLEDO; no tiene este registro facultad como para instruir y señalar al interesado para que se haga otro formato por la Donación en forma independiente, ya que la economía procedimental no señala que un aviso de traslación donde se haga de la información de quienes son los enajenantes y los adquirientes resultan suficientes.

Al extralimitarse esta Dependencia en circunstancias que a la misma no compete; así como no interpretando adecuadamente los alcances del contrato de Adjudicación y Donación; violenta todo el contenido de las disposiciones señaladas y en cuya reparación solicito atentamente a la mayor brevedad procedan en dar el servicio que han denegado en perjuicio de mi cliente.

ATENTAMENTE

Ciudad Obregón, Sonora a 15 de Noviembre del 2024


LIC. ORLANDO MORENO SANTINI