

- - ACUERDO.- HERMOSILLO, SONORA A 07 DE AGOSTO DEL DOS MIL VEINTICUATRO.-

- - - - - VISTO el escrito del Ciudadano Rafael Edgardo Santa Cruz Tapia, en su carácter de Representante Legal de la moral PEDERNAL PECAN, S.P.R. DE R. L. DE C.V., personalidad debidamente acreditada en el presente asunto, presentado ante esta Oficina Registral con fecha 10 de Julio de dos mil veinticuatro, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 118 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, se procede a resolver el recurso en cuestión en los siguientes términos:-

RESOLUCIÓN, EN HERMOSILLO, SONORA, A 07 DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO

RESULTANDOS

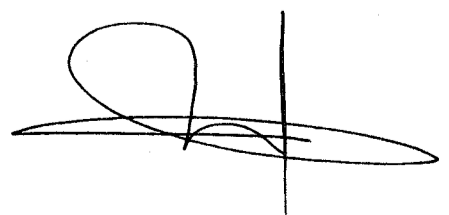
- - - PRIMERO.- Mediante escrito y anexos presentado con fecha diez de Julio de dos mil veinticuatro, compareció ante esta Oficina el Ciudadano RAFAEL EDGARDO SANTA CRUZ TAPIA, en su carácter de Representante Legal de la moral denominada PEDERNAL PECAN, S.P.R. DE R.L. DE C.V., interponiendo recurso de inconformidad en contra de lo que identificó como *acto impugnado*, la determinación de fecha 02 de Julio del 2024 emitida por el Registrador Suplente en turno, documento que anexó a su escrito de impugnación, y que le fue notificado al solicitante en fecha dos de Julio de dos mil veinticuatro.

- - - SEGUNDO.- Por acuerdo de fecha doce de Julio de dos mil veinticuatro, se tuvo por admitido el Recurso de Inconformidad interpuesto por el Ciudadano RAFAEL EDGARDO SANTA CRUZ TAPIA, en su carácter de Representante Legal de la moral denominada PEDERNAL PECAN, S.P.R. DE R.L. DE C.V.

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

CONSIDERACIONES

- - - PRIMERA.- Esta autoridad es competente para conocer y resolver el Recurso de Inconformidad en cuestión, conforme al artículo 1 y 2, fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, y el artículo 24, D) fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora. Lo anterior en virtud de que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio es una institución dependiente de la Secretaría de Hacienda del Estado de Sonora, la cual forma parte de las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado de Sonora, luego cobra aplicación el primero de los numerales invocados, mismo que prevé que las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora se

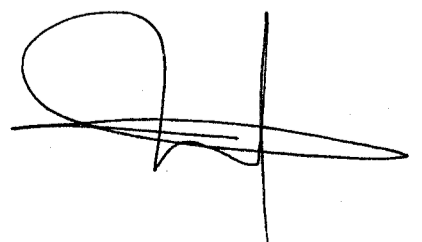


aplicarán a los actos, resoluciones y procedimientos ante las autoridades del Poder Ejecutivo del Estado. -----

----- **SEGUNDA.-** En la expresión de agravios, el recurrente aduce como primer agravio *la determinación emitida por el 02 de Julio por el Registrador Suplente Luis Alberto Martínez Guerrero, mediante la cual negó la inscripción del oficio número 333/24 del expediente 272/2024 relativo al Juicio Ejecutivo Mercantil promovido por PEDERNAL PECAN, S.P.R. DE R.L. DE C.V. en contra de COPA FARMS, S.P.R. DE R.L. DE C.V., por considerar que carece de fundamentación y motivación, es decir, no se citaron los preceptos legales de la Ley y su Reglamento en la materia aplicables al caso que nos ocupa, mucho menos se expresó las consideraciones por las cuales determinaba no inscribir la orden de embargo, no obstante que se cuenta con un registro de prelación previo a la orden emitida por el Juez Segundo de Distrito en el Estado de Sonora.* -----

----- Como un segundo Agravio expresa el recurrente que lo es el hecho de que esa institución registral no respetara el grado de prelación con el que cuenta el trámite que nos ocupa, es decir, en un principio la solicitud de embargo se presentó el día 08 de Abril del 2024, sin embargo, fue devuelto el trámite a razón de que esa institución determinó que "existe discrepancia de los datos consignados en el documento con su antecedente registral", el cual fue subsanado y presentado de nueva cuenta el día 26 de Junio del 2024, por tal motivo considero contrario a derecho que se tome como referencia para la inscripción esta última y no la primera que le recayó cuando se presentó en principio la solicitud de embargo, tomando en consideración el artículo 17 fracción IV de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora que establece lo siguiente: ..... Atendiendo la interpretación sistemática del precepto antes transcrito, podemos determinar que la prelación se rige bajo el principio general de derecho "Prior tempore potior jure", traducido en el derecho como Primero en Tiempo, Primero en Derecho, por tal motivo, resulta contradictorio que no se inscribiera el embargo, aún y cuando la prelación es del día 08 de Abril del 2024 a las 13:23 horas y la inscripción del Amparo 787/2024 del índice del Juzgado Segundo Mercantil promovido por la moral ALEND SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSION DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA es del día 04 de Junio del 2024, por tal motivo, estimo que la medida se le dio efecto retroactivo, contrario al derecho adquirido por mi representada atendiendo el grado de prelación.-----

--- **TERCERA.-** Es infundado el primer agravio hecho valer por el recurrente, toda vez que contrario a lo expresado por el mismo, la determinación del Registrador se encuentra debidamente fundada y motivada. Lo anterior se sostiene ya que de la interpretación armónica de los artículos 135 Punto II inciso h) y 137 de la Ley 287 Catastral y Registral para el Estado de Sonora, se desprende que en la fase de



calificación, el funcionario calificador deberá cerciorarse que no exista incompatibilidad en el texto del documento físico sujeto a calificación registral con los asientos contenidos en el Acervo Registral, esto es, que no exista algún impedimento derivado de las anotaciones para registrar el derecho o acto jurídico que pretende el solicitante. -----

----- En efecto, el artículo 135 Punto II inciso h) 137 y 138 del ordenamiento referido disponen en lo conducente lo siguiente: -----

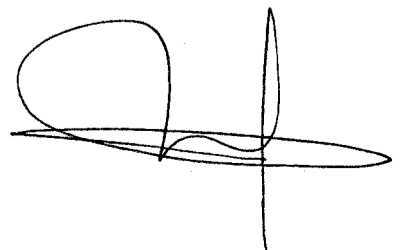
----- **Artículo 135.-** Con la solicitud de entrada y recepción formal, se tomará de manera automática para la calificación del trámite a procesar registralmente, con los documentos de requisito, conforme a las siguientes fases:

*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 precodificado 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.*** -----

**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. -----

En primer término, conforme al artículo 135 fracción II inciso h) citado con anterioridad, es indiscutible la imposibilidad del Registrador para inscribir el Oficio de Embargo presentado por el recurrente el día veintiséis de Junio del dos mil veinticuatro, toda vez que en esa fecha existe ya registrado en dicha inscripción un mandamiento del Juez Segundo de Distrito en el Estado de Sonora que concedió una suspensión definitiva y que ordena que las cosas se mantengan en el estado en que se encuentran, hasta en tanto quede firme la sentencia. Esto es, existe un impedimento legal para el Registrador para inscribir la anotación de



embargo solicitada por la C. Juez Primero de Primera Instancia de lo Mercantil, por lo que la determinación de suspender provisionalmente la solicitud de orden de embargo quedó debidamente fundada y motivada por el Registrador, de conformidad con los referidos artículos 135 Punto II inciso a), h), 137 y 138 de la Ley 287 Catastral y Registral para el Estado de Sonora. -----

-----  
- - - **CUARTA.**- Resulta igualmente infundado el segundo agravio hecho valer por el recurrente, toda vez que contrario a lo expresado, la determinación del Registrador se encuentra debidamente fundada y motivada. Lo anterior en atención a lo dispuesto por el artículo 133 de la Ley 287 Catastral y Registral para el Estado de Sonora. Esto es así, toda vez que dicha disposición establece que ingresada la solicitud de inicio de procedimiento registral, el sistema informático registral asignará el número progresivo de entrada por orden de presentación, conforme a fecha, hora, minuto y segundo, haciendo entrega de la constancia de recepción al solicitante, presencialmente o por vía electrónica, según sea el caso, **lo que servirá para acreditar la entrada de la solicitud y en su caso, el inicio del trámite o procedimiento, para todos los efectos, incluidos los relacionados con la Prelación.** -----

- - - Es entonces que, aún y cuando se encuentra registrada la suspensión definitiva emitida por el Juez Segundo de Distrito derivada del Juicio de Amparo 787/2024 que ordena ***"hasta en tanto quede firme la sentencia, las cosas se mantengan en el estado que actualmente se encuentran"***, razón por la cual de nueva cuenta se suspendió provisionalmente su trámite, el derecho de Prelación del recurrente se encuentra vigente y se tomará en cuenta una vez que el Juzgado Segundo resuelva en definitiva el Juicio de Amparo, ya que de no acatar la orden de esa autoridad federal, este organismo público registral estaría actuando en desacato y en consecuencia, podría incurrir en responsabilidades administrativas y penales. -----

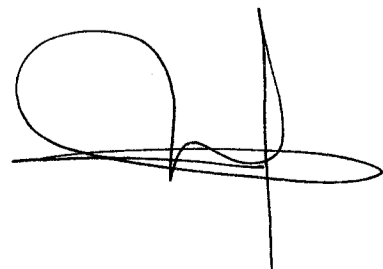
- - - Por lo anterior, se declaran infundados los agravios hechos valer por el recurrente y, en consecuencia, se confirma la negativa de la Suspensión contenida en el Volante del trámite de servicio 1032274 de fecha 02 de Julio del 2024. -----

- - - Tal y como se señala en los artículos 1, 2, fracción II, 118, 120, fracción II y 121 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora, se resuelve el recurso de inconformidad en cuestión bajo los siguientes términos: -----

----- **- PUNTOS RESOLUTIVOS -** -----

- - - **PRIMERO.**- Esta autoridad registradora ha sido competente para conocer y resolver sobre el presente recurso de inconformidad. -----

- - - **SEGUNDO.**- Son infundados los agravios hecho valer por el recurrente, por las razones expuestas en la consideración Tercera y Cuarta de la presente

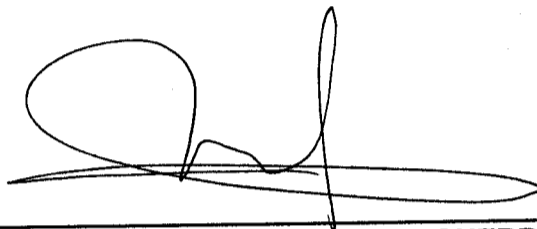


resolución. -----

--- **TERCERO.**- Se confirma la determinación contenida en el Volante del trámite de servicio 1032274 de fecha 02 de Julio del 2024, mediante el cual se suspendió el registro de la solicitud de Inscripción de embargo ordenada por la C. Jueza Primera de Primera Instancia de lo Mercantil de esta ciudad dentro del expediente número 272/2024 del juicio ejecutivo mercantil promovido por PEDERNAL PECAN, S.P.R. DE R.L. DE C.V.-----

----- **- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE -** -----

ASÍ LO RESOLVIÓ Y FIRMÓ EL **LICENCIADO LUIS ALBERTO MARTINEZ GUERRERO**, REGISTRADOR SUPLENTE DE LA OFICINA JURISDICCIONAL DE SERVICIOS REGISTRALES Y DE COMERCIO EN EL DISTRITO JUDICIAL DE HERMOSILLO, SONORA, QUIEN AUTORIZA Y DA FE. -----



**LIC. LUIS ALBERTO MARTINEZ GUERRERO**  
REGISTRADOR SUPLENTE DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
Y DEL COMERCIO DE HERMOSILLO