EXP. NUM: 787/2017
JUICIO ADMINISTRATIVO
[redacted] **POR SU PROPIO DERECHO.**
VS.
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, OFICINA REGISTRAL DE TLALNEPANTLA.

3a SALA REGIONAL TLALNEPANTLA

Tlalnepantla de Baz, Estado de México, a dieciocho de junio del año dos mil dieciocho.----------

V I S T A S las constancias que integran el expediente del juicio administrativo que se cita al rubro, para concluir la instancia contenciosa administrativa; y ----------

R E S U L T A N D O

1.- Por escrito presentado el **veintidós de noviembre del año dos mil diecisiete**, [redacted], **POR SU PROPIO DERECHO**, interpuso Juicio Administrativo en contra del **INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, OFICINA REGISTRAL DE TLALNEPANTLA**, señalando como acto impugnado: ----------

> **"DETERMINACIÓN DE FECHA 01 DE NOVIEMBRE DE 2017, DICTADA EN EL TRÁMITE NÚMERO [redacted], A TRAVÉS DE LA CUAL RECHAZA LA SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO QUE PESA SOBRE EL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD**

UBICADO [redacted]

2.-Por acuerdo del **veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete**, en términos de los artículos 239, 245 y 247 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se admitió a trámite la demanda de referencia, haciéndose las anotaciones correspondientes en el Libro de Gobierno y asignándole el número progresivo de expediente; así mismo, se ordenó emplazar a las autoridades responsables para que dentro del plazo de ocho días hábiles contados a partir del día siguiente a aquél en que surtiera efectos la notificación de dicho proveído, contestaran la demanda instaurada en su contra, apercibiéndolas que en caso de no hacerlo se les tendría por confesas de los hechos atribuidos de manera directa, salvo que por las pruebas rendidas legalmente o por hechos notorios resultare desvirtuada; así mismo se tuvo como tercero interesado al [redacted] para el efecto de que se apersonara en el presente juicio y manifestara lo que a sus intereses conviniera, teniendo como término hasta antes de la celebración de la audiencia.----------

3.- Según constancia que obra en autos conforme a las reglas establecidas por el numeral 25 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, personal de actuaciones adscrito a esta Sala Regional practicó las diligencias de notificación al **Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral de Tlalnepantla, el día veintisiete de noviembre del año dos mil diecisiete, al Actor Ricardo** [redacted] **el día veintinueve de noviembre del mismo año, y al** [redacted]

[redacted] **el día once de diciembre del año dos mil diecisiete**.----------

4.- El día **ocho de diciembre del año dos mil diecisiete**, las autoridades responsables formularon contestación a la demanda, dictándose proveído del dia **catorce de diciembre del año dos mil diecisiete,** en el que se tuvo por presentada en tiempo y forma con apego a lo señalado por los artículos 248 y 250 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, lo anterior de conformidad con los artículos 30, 230 y 251 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, por lo que en términos del artículo 25 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, el día **veinte de diciembre del año dos mil diecisiete**, personal de actuaciones adscrito a esta Sala Regional practicó la diligencia de notificación a la parte actora.----------

5.- Mediante acuerdo de fecha **quince de enero del año dos mil dieciocho**, se ordenó diferir la audiencia señalada para el día de la fecha, así mismo se señaló nueva fecha y hora para la celebración de la misma, toda vez que de la revisión que se realiza las constancias que integran el expediente en que se actúa, se advirtió que el acuerdo de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete, se giró exhorto al Presidente del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, a fin de que tuviera a bien ordenar a quien correspondiera notificar el escrito inicial de demanda al [redacted] por lo que en términos del artículo 25 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, el día **veinticinco de enero del año dos mil dieciocho**, personal de actuaciones

adscrito a esta Sala Regional practicó la diligencia de notificación al Magistrado Presidente del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, para el efecto de que ordenara quien correspondiera realizar la notificación del escrito inicial de demandada al [redacted] así como al Instituto de la Función Registral del Estado de México Oficina Registral Tlalnepantla, Estado de México.----------

6.-Por acuerdo dictado el día **diecinueve de febrero del año dos mil dieciocho**, visto el estado procesal que guardaban los autos, se ordenó diferir la audiencia señalada para el dia de la fecha, así mismo se señaló nueva fecha y hora para la celebración de la misma, toda vez que de la revisión que se realiza las constancias que integran el expediente en que se actúa, se advirtió que el acuerdo de fecha veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete, se giró exhorto al Presidente del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, a fin de que tuviera a bien ordenar a quien correspondiera notificar el escrito inicial de demanda al [redacted] por lo que en términos del artículo 25 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, el día **veinticinco de enero del año dos mil dieciocho**, personal de actuaciones adscrito a esta Sala Regional practicó la diligencia de notificación a la parte actora el día **veintidós de marzo del año dos mil dieciocho**.----------

7.-A efecto de dar debido cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 269, 270, 271 y 272 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, el día **ocho de junio del año dos mil dieciocho**, tuvo verificativo la audiencia de ley, en la que se desahogaron las pruebas ofrecidas por la parte actora y por

presentados los alegatos de las partes, teniéndose por recibido el escrito presentado ante esta Tercera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, el día **ocho de junio del año dos mil dieciocho,** a través del cual el Tercero Interesado por conducto de su apoderado Legal, se apersono en el presente juicio, por lo que substanciado el proceso en todos sus extremos se turnaron las constancias para la emisión de sentencia definitiva; y----------

C O N S I D E R A N D O

I.- Esta Tercera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es competente para conocer y resolver el juicio administrativo que se tramita de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 41, 42 y 44 de la Ley Orgánica de la Administración Pública de la Entidad, 1 Fracción I, 5, **199, 200 y 229 Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; artículos 3, 4, 5 fracción III, 25, 26 fracciones I y V y 27 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativo del Estado de México, publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el día treinta de mayo del año dos mil diecisiete y los artículos 4 fracción V y 41 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el día veintitrés de junio del año dos mil diecisiete**, así como por Acuerdo del Pleno de la Sala Superior en donde se determinó la adscripción del Licenciado Jorge Torres Rodríguez como Magistrado de la Tercera Sala Regional del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México, con sede en el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno Libre y

Soberano de México "Gaceta de Gobierno", el día veintiuno de octubre del año dos mil quince.----------

II.- Toda vez que las causales de improcedencia y sobreseimiento son de orden público e interés social, es que resulta preferente su estudio, según lo previene la fracción I del numeral 273 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, sin embargo, toda vez que la autoridad demandada no hace valer ninguna causal de improcedencia y sobreseimiento y este Magistrado Regional no advierte que se actualice alguna en el presente asunto, se procede a fijar la litis del mismo en los siguientes términos:----------

III.- De conformidad con la fracción II del artículo 273 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado, la litis del presente juicio administrativo se circunscribe a reconocer la validez o declarar la invalidez de la **"DETERMINACIÓN DE FECHA 01 DE NOVIEMBRE DE 2017, DICTADA EN EL TRÁMITE NÚMERO [redacted] A TRAVÉS DE LA CUAL RECHAZA LA SOLICITUD DE CANCELACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO QUE PESA SOBRE EL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD [redacted] [redacted] ." (Sic).**----------

IV.- El acto impugnado quedo acreditado con la determinación de fecha **uno de noviembre del año dos mil diecisiete**, con número de trámite [redacted] emitido por el **INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, OFICINA REGISTRAL DE TLALNEPANTLA,** documental que hace prueba plena en términos de los artículos 95, 100 y 105 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.----------

V.- De conformidad con el numeral 273 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y por razón de método jurídico, se procede al estudio de la cuestión planteada en los conceptos de invalidez que hace valer el actor en su escrito de demanda, contenidos en el apartado denominado "**HECHOS QUE SUSTENTAN LA IMPUGNACIÓN DEL ACTOR Y DISPOSICIÓN VIOLADAS",** en la que aduce:----------

"...

Previo a rechazar el trámite solicitado, el INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL, OFICINA DE TLALNEPANTLA, con fecha 25 de septiembre, ordenó la suspensión del trámite concediéndome un plazo de diez días para subsanar la solicitud de cancelación de gravamen, ...

...

Según lo establece la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, las autoridades del estado solo tienen las facultades que expresamente les confieren las leyes y otros ordenamientos jurídicos, en el caso concreto del INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, el artículo 8.1 del Código Civil del Estado de México, imperativamente establece que el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten, y en su caso, las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el artículo 8.32 del propio Código Civil.

Por su parte la Ley Registral del Estado de México, en su artículo 34 reproduce las causas enumeradas en el artículo 8.32 del Código Civil que motivan la suspensión o denegación de una inscripción, u en sus artículos 33, 35 y 78 establece otros supuestos en los que procede la suspensión o denegación de una inscripción, sin que en ninguna de ellas encuadre el supuesto que nos ocupa.

Lo anterior es así, en atención a que el supuesto contemplado por la fracción VII del artículo 8.46 del Código Civil del Estado de México, que sirve de fundamento a la

solicitud de cancelación de gravamen que he formulado, es fruto de una adición realizada al referido artículo, publicada en la Gaceta del Gobierno del Estado de México el día 03 de agosto de 2016, la cual, según se aprecia en su exposición de motivos tiene como objetivo fundamental la extinción de la inscripción registral de garantías, najo el supuesto que claramente se observe, que por el transcurso de tiempo ha caído en el abandono y por tanto estas garantías no podrán ser ejecutadas, y por consiguiente afectan el sistema registral de la entidad al publicar hipotecas aparentemente vigentes pero sin efectos jurídico sustentados en la realidad.

Así lo confirman el dictamen de las Comisiones Legislativas de Gobernación y Puntos Constitucionales, de Finanzas Públicas y de Procuración y Administración de Justicia, de manera tal que, sin temor a equivocarme, puedo afirmar que la adición de la fracción VII que nos ocupan, tuvo como idea central el abandono del derecho, es decir, la inacción en la que el titular de la anotación registral la deja fuera de su órbita de poder o influencia, y es por ello, que tanto la exposición de motivos como el dictamen de las Comisiones Legislativas concluyen diciendo, que con lo anterior se logra la depuración y limpieza registral de asientos ya prescritos.
."

Dicho concepto de invalidez resulta fundado y suficiente para que esta Sala Regional declare la invalidez del acto impugnado.----------

Para arribar a esta conclusión, es preciso partir de que, conforme al artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todos los actos que emiten las autoridades del Estado, deben expresarse a través de un mandamiento escrito que se encuentre firmado por el funcionario competente, en el que se contenga la precisión pormenorizada de los preceptos de derecho y los antecedentes de hecho en los que se justifique el proceder de dichas autoridades.-

Así, las cosas, es preciso decir que la autoridad demandada en el acuerdo de fecha uno de noviembre del año dos mil diecisiete, con número de trámite [redacted] señala: ----------

"...CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 35 PARRAFO TERCERO, 37, DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO Y 13 FRACCIÓN II, 66, 68, 72, 74, 75, 76 Y 77 DEL REGLAMENTO DE LA LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO, SE DEVUELVE SIN REGISTRO POR:

SE RECHAZA EL PRESENTE TRÁMITE EN RAZÓN DE NO HABER SUBSANADO DE LA MANERA CORRECTA QUE PARA TAL EFECTO SE HIZO MENCIÓN EN LA SUSPENSIÓN DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE, TODA VEZ QUE CON EL ESCRITO QUE SUBSANA DE FECHA DE FECHA 09 DE OCTUBRE DEL AÑO 2017, MANIFIESTA QUE "DESAFORTUNADAMENTE NO ME ENCUENTRO EN EL SUPUESTO A QUE HACE REFERENCIA EN SU RESOLUCIÓN DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE..." Y QUE LO ES PRECISAMENTE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL ARTÍCULO 8.46 REFERENTE A LA ADICIÓN DE LA FRACCIÓN VII, MISMO PRECEPTO LEGAL EN EL QUE FUNDA SU PETICIÓN; AUNADO A LO ANTERIOR MENCIONA QUE EN TAL VIRTUD, [redacted] NO SE HA FUSIONADO CON OTRA INSTITUCIÓN, NI HA SIDO LIQUIDADA Y MUCHO MENOS HA DEJADO DE EXISTIR POR LO QUE SE LE EXHORTA A ACUDIR A DICHA SITUACIÓN BANCARIA PARA REALIZAR LO PROPIO RESPECTO A LA SITUACIÓN DE SU INMUEBLE; ES POR ELLO QUE SE HACÍA MENCIÓN EN LA CITADA SUSPENSIÓN QUE SI BIEN ES CIERTO QUE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 8.43 DEL CITADO ORDENAMIENTO CIVIL LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PUEDEN CANCELARSE POR CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS A CUYO FAVOR ESTÉN HECHAS O POR ORDEN JUDICIAL, EMPERO PARA QUE UN ASIENTO REGISTRAL, PUEDA

CANCELARSE POR CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES ÉSTE DEBERÁ CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA POR DISPOSICIÓN EXPRESA DEL ARTÍCULO 8.44 DEL MISMO ORDENAMIENTO ASIMISMO LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS PUEDE SER TOTAL O PARCIAL PERO EN AMBOS SUPUESTOS LAS CANCELACIONES DEBEN HACERSE EN LA FORMA QUE ESTABLEZCA LA LEY REGISTRAL, PARA ESTADO DE MÉXICO Y EN ESE ORDEN LA CANCELACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN REGISTRAL SÓLO PODRÁ HACERSE POR MANDAMIENTO DE LA MISMA AUTORIDAD DE LA QUE HUBIERE ORDENADO O DE LA QUE LEGALMENTE LA SUSTITUYA EN EL CONOCIMIENTO DEL ASUNTO; POR LO QUE DEBERÁ PAGAR UN DERECHO DE SALIDA SIN REGISTRO, TRAMITE PRESENTADO EN ESTA OFICINA REGISTRAL DEL DIA 09 DE JUNIO DEL AÑO 2017, CON NÚMERO DE TRAMITE AL RUBRO INDICIADO, PUESTO A DISPOSICIÓN DEL INTERESADO EN EL ÁREA DE RESGUARDO DE ESTA OFICINA REGISTRAL, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 8.1, 8.3, 8.32 FRACCIÓN II, 8.44, 8.46, FRACCIÓN VII DEL CÓDIGO CIVIL, 101 PRIMER PÁRRAFO DEL CÓDIGO FINANCIERO; 34 Y 35 DE LA LEY REGISTRAL; 13 FRACCION II, 66, 68 DE SU REGLAMENTO; VIGENTES EN EL ESTADO DE MEXICO"(sic).----------

Por su parte la parte actora, en el escrito de petición de fecha **nueve de octubre del año dos mil diecisiete**, a través del cual solicitó la Cancelación de Gravámenes con fundamento en el artículo 8.46 fracción VII del Código Civil del Estado de México.----------

De lo anterior, se desprende que, la autoridad demandada en el acto impugnado señala que rechaza el trámite, ya que la cancelación la debe ordenar por la misma

autoridad que la hubiere ordenado o de la que legalmente le sustituya el conocimiento del mismo; pero realiza pronunciamiento motivado y congruente utilizando las circunstancias particulares aplicables al caso concreto, respecto de los preceptos legales que invoca el actor en su escrito de petición; circunstancias por las cuales el acto impugnado no se encuentra debidamente motivado, dado que no atiende todas las cuestiones planteadas por el particular.----------

Por otra parte y con el objeto de un mejor proveer esta Sala Regional mediante proveído de fecha **veintitrés de noviembre del año dos mil diecisiete**, ordeno citar como tercero interesado en el presente juicio al [redacted] para el efecto de que manifestara lo que a sus intereses conviniera, teniendo como término para apersonarse hasta antes de la celebración de la audiencia.----------

Mediante escrito presentado ante Oficialía de Partes de esta Tercera Sala Regional el día **ocho de junio del año dos mil dieciocho,** el Tercero Interesado a través de su apoderado Legal, presento su escrito de apersonamiento en el presente juicio, manifestando lo siguiente:----------

> "1.-La actora [redacted] tienen exclusivo interés en que se lleve a cabo por parte de la Oficina Registral la CANCELACIÓN DEL GRAVAMEN (HIPOTECA), a favor de mi representada, SIN llevar a cabo juicio alguno que pueda avalar los hechos constitutivos de su acción ya que dicho formalismo está debidamente regulado, para que el Instituto de la Función Registral realice dicha cancelación.

Ahora bien, de acuerdo con las reformas realizadas al artículo 8.46 del Código Civil para el Estado de México, en el cual la parte actora funda su acción, resulta como requisito indispensable acreditar debidamente que el vencimiento del crédito correspondiente haya sido de tiempo cumplido y que posterior a ello hayan transcurrido 10 años a partir de su vencimiento, situación que al caso concreto NO le es aplicable, ya que la actora no demuestra su acción con documento alguno que avale su dicho.

Independientemente de que No se encuentre la institución que represento en el supuesto de que se haya fusionado con otra, entrando en liquidación o bien dejado de existir, ya que en la Exposición de Motivos que refiere contenida en periódico oficial Gaceta de Gobierno del Estado de México de fecha 03 de agosto de 2016, existen formalismos debidamente establecidos a efecto de poder cancelar el gravamen correspondiente, esto es el actor tiene expedito derecho para hacerlo valer y acreditar el que HAYA TERMINADO DE PAGAR EL CREDITO HIPOTECARIO para la debida cancelación del gravamen.

Lo anterior que, si la propia parte actora hubiere liquidado el crédito conforme a lo estipulado por las partes, desde hace ya más de 20 años podría haber liberado su hipoteca, sin necesidad de esperar una reforma que, si bien es benéfica para acortar trámites, también es totalmente tajante en el

hecho de que sólo se tilda el gravamen o anotación preventiva DEJANDO A SALVO LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES para hacerlo valer quien se acredite y sea dueño del gravamen correspondiente. Lo que no le servirá de nada a la actora sí NO realiza el trámite conforme a derecho.

Lo que es de hacer relevancia en la decisión del registrador lo es que para que el pueda llevar a cabo una CANCELACIÓN DE HIPOTECA SOLO PUEDE HACERSE POR MANDAMIENTO DE AUTORIDAD JUDICIAL O POR NOTARIO PUBLICO, lo que le revierte la carga de la prueba al accionante ya que NO demuestra con documental alguna haber cubierto la hipoteca que nos ocupa, que si bien es cierto ya fue de plazo cumplido y que hace más de 25 años puedo ser exigible, también lo es que existe trámite formalizado a través de juicio seguido ante tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades del procedimientos (sic) y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, situación que al caso aplica, ya que está modificación o reforma empezará ser válida de su publicación en adelante.

Ahora bien, tal y como cita el registrador en el artículo 8.44 del código civil deben de cumplirse formalidades para que esté en posibilidad de llevar acabo la cancelación referida, como son: 1.- ATRAVES DE MANDAMIENTO JUDICIAL O BIEN 2.-A TRAVES DE ESCRITURA PUBLICA, por la

propia institución o persona que sea la propietaria del gravamen exigible.

Aunado a lo anterior y sin el afán de insistir en precisar el derecho que tiene la actora en el presente procedimiento lo es que con un trámite que pretende hacer valer, sería más fácil acreditar el pago total de la hipoteca y simplemente requerir a mí representada la cancelación por pago y liberación del gravamen ante notario tal y como se encuentra estipulado en el Contrato de Crédito con garantía Hipotecaria celebrado entre las partes, aunado a lo anterior es hacer a esta superioridad que dentro de las listas de mi representada no se localizaron antecedentes de créditos bajo el área de responsabilidad, esto se traduce en que tiene expedito su derecho para hacerlo valer y poder llevar a cabo su liberación de hipoteca conforme a derecho."

Lo anterior, conduce a esta Sala Administrativa a determinar la invalidez del acuerdo de fecha uno de noviembre del año dos mil diecisiete, con número de trámite [redacted] con apoyo en los artículos 1.8 fracción IX y 1.11 fracción I del Código Administrativo del Estado de México, dado que no se atienden todas las cuestiones planteadas. El criterio anterior se confirma con las jurisprudencias números 2 y 9 sustentadas por el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México, cuyo rubro y texto señalan: ------

JURISPRUDENCIA 2

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS IMPUGNADOS. ALCANCE DE ESTE PRINCIPIO. Es bien conocido al alcance del principio de fundamentación y motivación,

consagrado en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que obliga a las autoridades, inclusive administrativas y fiscales, a fundar y motivar debidamente sus resoluciones, esto es, han de expresar con precisión en sus actos, tanto las disposiciones legales aplicables al caso como las circunstancias, motivos o razonamientos que hayan tomado en cuenta para su formulación, debiendo existir adecuación entre tales normas y motivos. Consiguientemente, si el Tribunal de lo Contencioso Administrativo Local conoce de algún acto que carece de dichos requisitos, deberá declarar su invalidez, a la luz de la fracción II del precepto 104 de la Ley de Justicia Administrativa en la Entidad. Recurso de Revisión número 15/987.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 3 de septiembre de 1987, por unanimidad de tres votos. Recurso de Revisión número 11/987.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 24 de septiembre de 1987, por unanimidad de tres votos. Recurso de Revisión número 7/987.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 24 de septiembre de 1987, por unanimidad de tres votos."----------

JURISPRUDENCIA 9

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL ACTO IMPUGNADO. SE DEBEN EXPRESAR EN EL MOMENTO DE PRODUCIRSE".- Al señalar el artículo 16 de la Constitución General de la República que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundado y motivado, exige que tanto las disposiciones legales como las circunstancias o motivos aplicables al caso se mencionen al producirse dicho acto, sin que

puedan suplirse estos requisitos en las contestaciones de demanda de los juicios de lo contencioso administrativo o en cualquier otro escrito que formulen con posterioridad las autoridades responsables. Recurso de Revisión número 86/988.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 22 de septiembre de 1988, por unanimidad de tres votos. Recurso de Revisión número 117/988.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 10 de noviembre de 1988, por unanimidad de tres votos. Recurso de Revisión número 113/988.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 24 de noviembre de 1988, por unanimidad de tres votos.".----------

Una vez analizado lo vertido por las partes en el juicio en que se actúa, este Magistrado Regional considera importante señalar que el acto impugnado consistente en la resolución contenida en la documental denominada rechazo de fecha uno de noviembre del año dos mil diecisiete, con número de trámite [redacted] se trata de un acto administrativo, es decir, al ser una declaración unilateral de voluntad, externa y de carácter individual, emanada del **REGISTRADOR PÚBLICO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO,** por medio del cual rechaza la solicitud de cancelación de gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble ubicado en el número trece de la [redacted]------

Luego entonces, es importante indicar que el acto administrativo es el medio a través del cual la administración pública cumple su objetivo de satisfacer los intereses colectivos o públicos. Es la formalización de la voluntad administrativa, y debe ser dictado de conformidad con el principio de legalidad.----------

Ahora bien los **elementos del acto administrativo** son los siguientes: ----------

- **El sujeto**. El sujeto del acto administrativo es el órgano que, en representación del Estado formula la declaración de voluntad: Dicho órgano debe contar con una competencia, la cual constituye el conjunto de facultades del mismo. La competencia es la cantidad de poder público que tiene el órgano para dictar un acto.

- **La voluntad.** La voluntad es un impulso psíquico, un querer, una intención. Concurren en la voluntad administrativa elementos subjetivos y objetivos. La voluntad del acto Administrativo está compuesta por la voluntad subjetiva (voluntad referente al acto mismo) del funcionario y la voluntad objetiva del legislador (voluntad sin conocer las circunstancias particulares de cada caso)

- **El objeto.** El objeto debe ser cierto y física y jurídicamente posible; debe decidir todas las peticiones formuladas, pero puede involucrar otras no propuestas, previa audiencia del interesado y siempre que ello no afecte derechos adquiridos.

- **El motivo.** La motivación responde al porque justificativo, la causa responde al ¿por qué? la motivación aparece cuando en el acto existe la posibilidad de la discrecionalidad por parte del funcionario publico. si un acto es discrecional debe motivarse. si un acto es totalmente reglado no sería necesaria la motivación.

- **El merito.** Al mérito se le ha considerado como elemento del acto administrativo, entendido como la adecuación necesaria de medios para lograr los fines públicos específicos que el acto administrativo de que se trate tiende a lograr.

- **La forma.** Es la materialización del acto administrativo, del acto administrativo, el modo de expresión de la declaración ya formada. Por la forma del acto administrativo se convierte en físico y objetivo. Es su visibilidad. Asegura su prueba y permite conocer su contenido. La forma equivale a la formación externa del acto.

Una vez indicado lo anterior y del estudio exhaustivo a todas y cada una de las constancias agregadas a los presentes autos, se advierte que las manifestaciones traducidas en conceptos de invalidez hechos valer por la parte actora son suficientes para declarar la invalidez del acto administrativo impugnado consistente en la resolución de fecha uno de noviembre del año dos mil diecisiete, con número de trámite [redacted] emitido por el **REGISTRADOR PÚBLICO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO,** atendiendo a que los artículos 8.43, 8.46 fracciones VI y VII y 8.49 del Código Civil del Estado de México, que para mayor claridad se transcriben: ----------

> **"Cancelación por consentimiento**
>
> **Artículo 8.43.-** Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o sus causahabientes con o sin expresión de causa o por orden judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido."

...

Cancelación total

Artículo 8.46.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total cuando:

...

VI. Tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prórroga.

VII. Los gravámenes inscritos en el Registro Público, podrán cancelarse a petición de parte interesada, mediante escrito dirigido al titular de la Oficina Registral correspondiente, una vez transcurridos 10 años, contados a partir del vencimiento del plazo para el cual fue constituido, previo pago de los derechos correspondientes.

...

Efectos de la caducidad del asiento

Artículo 8.49.- La caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento."

Así también se tiene presente que el artículo 103 del Reglamento de la Ley Registral del Estado de México, indica:----------

"Artículo 103.- Para la cancelación de las inscripciones que obren en los Registros se tendrá en cuenta lo siguiente:

...

II. La resolución judicial o administrativa que ordene la cancelación de un Registro deberá ser expedida por la autoridad competente, remitiendo copia certificada de la misma..."

Luego entonces, se advierte que las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas o por orden judicial podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido, que podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la cancelación total cuando: tratándose de cédula hipotecaria o de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento, sin que se ordene su prórroga; así como los gravámenes inscritos en el Registro Público, podrán cancelarse a petición de parte interesada, mediante escrito dirigido al titular de la Oficina Registral correspondiente, una vez transcurridos 10 años; tal y como lo realizó el hoy actor, al haber ingresado escrito petitorio ante la oficina Registral al cual se le asignó el número de **trámit** ahora bien, tomando en consideración la vigencia del plazo el cual se estableció por quince años, el gravamen el cual se constituyó mediante Escritura Pública Ciudad de México, por lo que dicho plazo concluyo en documental que es avalada por la autoridad demandada, toda vez que del a copia certificada de la documental pública denominada **antecedente registral, el cual fue exhibido por la autoridad demandada el día ocho de diciembre del año dos mil diecisiete,** de la cual se desprende y se corroboran los datos de inscripción de la hipoteca, a través de la escritura pública antes referida, documental a la cual se le concede pleno valor probatorio de conformidad con los artículos 57, 95, 100 y 101 del código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; ahora bien el plazo de diez años comienza a correr a partir del año de mil novecientos noventa y cuatro y concluye en el año dos mil tres, y la parte actora ingreso su tramité el nueve de junio del año dos mil diecisiete, por lo que se tiene que del año dos mil tres al año dos mil diecisiete, ha transcurrido catorce años; circunstancia que refuerza la manifestación expresa del Tercero

interesado mediante su escrito de fecha ocho de junio del año dos mil dieciocho, a través del cual señala: "...**que si bien es cierto ya fue de plazo cumplido y que hace más de 25 años que pudo ser exigible, ...**" así mismo el tercero interesado señala que el actor tiene expedito derecho para hacer valer y poder llevar acabo la liberación de la hipoteca toda vez que dentro de sus listas no localizaron antecedentes crediticios bajo el área de responsabilidad; por lo que se concluye que han transcurridos 10 años, contados a partir del vencimiento del plazo para el cual fue constituido, tiempo con el cual efectivamente se cumple en el presente asunto tal y como lo ordena el artículo 8.46 fracción VII del Código Civil del Estado de México y que no fue considerado por la autoridad demandada al momento de la emisión del acto administrativo.----------

Ahora bien, la caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo, pero cualquier interesado podrá solicitar en este caso que se registre la cancelación de dicho asiento, que del mismo modo las anotaciones preventivas se cancelarán de oficio o a petición de parte cuando se extinga el derecho anotado y también cuando caduque o se conviertan en inscripción definitiva, por lo tanto si en fecha nueve de junio del año dos mil diecisiete, la parte actora solicitó la cancelación del gravamen que pesa sobre el inmueble **Ubicado**

[redacted]

administrativa determinó rechazar la cancelación de dicha hipoteca, por lo que este Juzgador considera que dicha respuesta es ilegal, toda vez que la demandada puede hacer la cancelación solicitada, pues así lo permiten los

ordenamientos citados con anterioridad, que indican la posibilidad hacia las partes, de solicitar la cancelación de las mismas anotaciones regístrales cuando se extinga el derecho inscrito por el simple transcurso del tiempo; luego entonces indebidamente la demandada considera no procedente atender favorable lo solicitado por la demandante.----------

Así el evento, la autoridad demandada, excedió los límites de sus facultades como autoridad administrativa, violando en perjuicio del gobernado el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, primer párrafo, al no subordinarse la autoridad a la fundamentación, motivación, señalamiento de competencia y formalidad escrita que se requiere en estos casos; ya que ni siquiera en la contestación de demanda y sus pruebas acompañó el auto, acuerdo o resolución en el que razonó, motivó y fundó la emisión del acto que impugnó la particular en este asunto, porque es su deber formar un expediente y emitir las resoluciones correspondientes; por todo lo anterior el deber de declarar la invalidez la resolución contenida en la documental denominada suspensión de uno de noviembre del año dos mil diecisiete, con número de trámite 465530, emitido por el **REGISTRADOR PÚBLICO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**, por ser contraria al sentido de los artículos 1.8 fracciones II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XII y 1.11 fracciones I, II y III del Código Administrativo del Estado de México, ya que se expidió mediando error sobre el objeto, la causa y también sobre el fin del acto, porque no se consideró lo dispuesto por el Código Civil del Estado de México, así también dejó de iniciar y formar un expediente en el que razonablemente realizara la investigación correspondiente, por lo que el acto administrativo carece de las razones, fundamentos y motivos que exige las leyes y deja de expedir el acto conforme a los principios, normas e instituciones jurídicas que lo fundamentan, haciendo incongruente su resolución con lo pedido o solicitado. Tampoco notificó a

los interesados y afectados la posibilidad de recurrir el acto administrativo; lo que generó un ambiente de injusticia manifiesta por los vicios de procedimiento que se generaron. Criterio que se robustece con las Jurisprudencias 55 visible a fojas ciento siete, de la Edición Oficial "JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ÉPOCAS 1987/2004", misma que a la letra establece: ----------

> **"CAUSAL DE INVALIDEZ PREVISTA EN LA FRACCIÓN V DEL ARTICULO 104 DE LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO.** CASO EN QUE SE CONFIGURA LA INJUSTICIA MANIFIESTA.- Según la fracción V del dispositivo 104 de la Ley de Justicia Administrativa de la Entidad, es causal de invalidez de los actos impugnados, en el juicio contencioso administrativo, la arbitrariedad, desproporción, desigualdad, injusticia manifiesta o cualquier otro motivo similar, que en términos generales constituyen especies del desvío de poder, caracterizado por la presencia, en los actos controvertidos, de una finalidad distinta o ajena de la que pretenden las normas jurídicas aplicables. Tratándose de la injusticia manifiesta, ésta implica una finalidad que, de manera patente y clara, resulta contraria a la razón o equidad en la actuación pública. En concreto, se considera que hay injusticia manifiesta en la negativa de las autoridades municipales para otorgar la licencia de funcionamiento o licencia de uso específico del suelo de negociaciones comerciales, industriales o de servicios, cuyos titulares han cubierto todos los requisitos que exige el Reglamento Municipal respectivo, excepto el referente a la distancia con otros establecimientos de giros similares en el mismo lugar o zona, siempre que con anterioridad las propias autoridades hayan permitido de hecho la iniciación de actividades de dichas negociaciones, ocasionando que sus propietarios realizaran una serie de gastos económicos en la

adecuación de instalaciones y en el cumplimiento de diversos requisitos ante las autoridades competentes.

NOTA : El artículo 104 fracción V de la abrogada Ley de Justicia Administrativa de la Entidad, corresponde al numeral 274 fracción V del Código de Procedimientos Administrativos del Estado en vigor.

Recurso de Revisión número 49/989.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 21 de septiembre de 1989, por unanimidad de tres votos.

Recurso de Revisión número 28/990.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 26 de abril de 1990, por unanimidad de tres votos.

Recurso de Revisión número 197/990.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 24 de octubre de 1990, por unanimidad de tres votos."

VI.- Conforme al artículo 276 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, las sentencias que declaren la invalidez de los actos impugnados, deben señalar los términos y forma en que deba restituirse al afectado por el acto invalidado en el pleno goce de sus derechos, se condena al **REGISTRADOR PÚBLICO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO**, a que en el término de **TRES DÍAS HÁBILES** siguientes al en que surta efectos la notificación de la presente sentencia, emita una nueva determinación en la que ordene la cancelación de la hipoteca solicitada por el actor [redacted] para el [redacted]

[redacted]

demandada a exhibir ante esta Sala Regional las documentales públicas que así lo demuestren; apercibida que en caso de ser omisa a lo ordenado, hará acreedora a una multa equivalente a **CIEN VECES** el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización a que se refiere los artículos segundo y quinto del Decreto por el que declaran reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación del salario mínimo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el **veintiocho de enero del año dos mil dieciséis, valor de dicha unidad emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, divulgada en el mencionado medio de difusión oficial el diez de enero de dos mil dieciocho,** en términos del artículo 280 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; **se hace del conocimiento de las autoridades demandadas que el cobro de la multa será aplicada al patrimonio personal del servidor público que ostente el cargo de autoridad en caso de incumplimiento;** sin perjuicio de remitir el expediente del juicio administrativo número **787/2017**, a la Segunda Sección de la Sala Superior para el cumplimiento de la misma y que se apliquen diversas multas, entendiéndose, además, como un desacato al derecho humano consagrado en el artículo 17 de la Constitución Federal, Criterio que se robustece con la Jurisprudencia 69 visibles a foja ciento veinte de la Edición Oficial "JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA ÉPOCAS 1978/2004", misma que a la letra establece:----------

"SENTENCIAS QUE DECLARAN LA INVALIDEZ DEL

ACTO IMPUGNADO POR FALTA DE FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. CASO EN QUE PROCEDE ORDENAR EL DICTADO DE OTRO ACTO.- Es criterio de esta Instancia de Justicia Administrativa que cuando se determina la invalidez del acto impugnado por la carencia de los requisitos formales de fundamentación y motivación es improcedente señalar el sentido de una distinta resolución que deban emitir las autoridades demandadas, dado que si bien no puede impedírseles que dicten un diverso acto que purgue los vicios del anterior, tampoco es factible obligarles a que lo hagan, pues todo depende de que cuenten o no con los fundamentos y motivos correspondientes. Como excepción a esta regla, en acatamiento de las garantías vertidas en los artículos 8° y 16 de la Constitución Federal, tratándose de resoluciones de recursos administrativos, decisiones de concursos para la prestación de determinados servicios y en general de respuestas a peticiones o instancias de los gobernados, que se nulifiquen por falta de fundamentación y motivación, las Salas del Tribunal ordenarán a las autoridades responsables que pronuncien una distinta resolución, adecuadamente fundada y motivada, que ponga fin a los aludidos medios de defensa, concursos, peticiones o instancias.
Recurso de Revisión número 32/990.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 3 de mayo de 1990, por unanimidad de tres votos.
Recurso de Revisión número 190/990.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 16 de octubre de 1990, por unanimidad de tres votos.
Recurso de Revisión número 43/991.- Resuelto en sesión de la Sala Superior de 20 de marzo de 1991, por unanimidad de tres votos."

En mérito de lo expuesto; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 3, 22, 32, 57, 58, 95, 101, 227 fracciones I y V, 273 fracción VII y 276 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, es de resolverse y se:--------

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se declara la **Invalidez** de la resolución contenida en la documental denominada rechazo de fecha uno de noviembre del año dos mil diecisiete, con número de trámite [redacted] emitido por el **REGISTRADOR PÚBLICO DEL**

INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO, por los razonamientos vertidos en el Considerando Quinto de esta sentencia.----------

SEGUNDO.- La autoridad demandada deberá dar cumplimiento a lo ordenado en el Considerando Sexto de esta resolución.----------

TERCERO.- Notifíquese personalmente a la parte actora, Tercero Interesado y por oficio a la autoridad administrativa demandada.----------

A S I lo resolvió y firma el **LICENCIADO JORGE TORRES RODRÍGUEZ**, Magistrado de la Tercera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, con residencia en Tlalnepantla de Baz, Estado de México, ante la presencia de la **LICENCIADA MARÍA DE LOS ÁNGELES ÁVILA NATIVITAS**, Secretario de Acuerdos, que da fe.----------

MAGISTRADO	SECRETARIA DE ACUERDOS
LICENCIADO JORGE TORRES RODRÍGUEZ	**LICENCIADA MARÍA DE LOS ÁNGELES ÁVILA NATIVITAS.**

JTR/jro

ELIMINADO. Fundamento legal: Artículos 3 y 143 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios. Así como lo dispuesto en los artículos 2 fracción I, VII, VIII y XII, 6 y 16 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios. En virtud de tratarse de información concerniente a una persona identificada o identificable.