



Nezahualcóyotl, Estado de México, a **veintisiete de agosto del año dos mil dieciocho**.-----

Vistos para resolver en definitiva los autos del juicio administrativo número **348/2018**, promovido por [REDACTED] por su propio derecho, en contra de actos emitidos por la **REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE NEZAHUALCÓYOTL, DEL INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**; y -----

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado en fecha **nueve de mayo de esta anualidad**, ante la Oficialía de Partes de la Quinta Sala Regional de este Tribunal, [REDACTED] por su propio derecho, demandó la invalidez de la anotación preventiva de embargo ordenada por el Juez Primero Mercantil de Nezahualcóyotl, relativo al inmueble [REDACTED] [REDACTED], que se encuentra inscrito a mi nombre ante la demandada en [REDACTED] 00055006, con fecha ocho de febrero del dos mil dieciséis.-----

2.- Por acuerdo de fecha **quince de mayo del año en curso**, la Magistrada de la Quinta Sala Regional, admitió a trámite la demanda referida, por medio del cual se formuló el juicio contencioso administrativo número **348/2018**. Asimismo, se tuvo como autoridad demandada al **INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, OFICINA REGISTRAL DE NEZAHUALCÓYOTL**; a quien se corrió traslado para que contestara la demanda dentro del término de ocho días hábiles siguientes a aquél en que surtiera efectos la notificación respectiva; y en otro punto, se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas por la parte actora en su escrito de demanda. Se tuvo como TERCERO INTERESADO a [REDACTED] al cual le fue notificado la demanda y acuerdo que le recayó a la misma, el día **veinticinco de mayo de dos mil dieciocho**, por tercera persona. -----

3.- Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de esta Quinta Sala Regional, en fecha **once de junio del actual año**, la autoridad formuló contestación de demanda, al cual le recayó el proveído fecha **trece del citado mes y año**, en el que se le tuvo dando contestación a la demanda instaurada en su contra, en tiempo y forma; así mismo, se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas en el escrito de contestación y de igual manera se corrió traslado a la parte actora con la copia simple de la contestación de

demandada, la cual le fue notificada el día **quince de junio de esta anualidad**, en las oficinas de esta Sala Regional al autorizado de la actora.-----

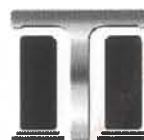
4.- A través del escrito de fecha **veinte de junio del año que transcurre**, exhibido ante esta Sala Regional, identificado con el número de folio **6770**, la parte actora formuló ampliación de demanda, mismo que le recayó el acuerdo del **veintiuno de junio de este año**, en el que se tuvo al actor **ampliando su demanda**; así mismo con la copia simple de la misma se le corrió traslado a la demandada para que en término de **tres días hábiles** posteriores al que surtiera efectos la notificación, diera contestación a la citada ampliación, la cual le fue notificada el **veintiséis del citado mes y año**.-----

5.- Conforme a lo dispuesto en los artículos 269 y 270 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, el día **nueve de julio del corriente año**, se llevó a cabo la audiencia de ley en esta Sala Regional, haciéndose constar que no compareció ninguna de las partes o persona alguna que legalmente las representara; acto seguido, se desahogaron las pruebas dada su propia y especial naturaleza. En otro punto, se hizo constar que se formularon alegatos por el actor en términos del escrito presentado el día de la fecha, y no así por la autoridad demandada por lo que se le tuvo por precluido su derecho para alegar en este juicio. Finalmente se ordenó pasaran los autos a fin de dictar la resolución que en derecho corresponda; y -----

CONSIDERANDO

I.- Esta Quinta Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es competente para conocer y resolver el presente Juicio Administrativo de acuerdo con 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; 1.2 y 1.7 del Código Administrativo del Estado de México; 1 fracción I, 2, 3, 4, 22, 199, 200, 229 fracción I, 237, 269 y 273 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 3, 4, 5 fracción III, 25, 26 fracciones I y V, 27 y 28 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México; 4 fracción V, 43 y 45 fracción II del Reglamento Interior de éste Órgano Jurisdiccional. -----

II.- Por ser cuestión de orden público, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 273 fracción I del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y toda vez que el estudio de las causales de improcedencia y sobreseimiento son de orden público e interés general, es preferente su estudio, se hayan invocado o no, por lo que esta Juzgadora, advierte que ninguna de las partes hizo valer causal alguna y de la revisión de autos llevada a cabo por esta Sala, tampoco se advierte la actualización de



Handwritten mark resembling a stylized 'S' or '2'.

alguna de las causales de improcedencia y sobreseimiento que contempla el ordinal 267 del citado Código, por lo que se procede al análisis del fondo del asunto.-----

III.- El acto impugnado quedó acreditado con el documento que contiene el certificado de libertad o existencia de gravámenes IFREM-MOD-MP-CER-16 con el número de folio real electrónico 00055006 de fecha dieciocho de abril del dos mil dieciocho, emitido por la oficina Registral de Nezahualcóyotl, del Instituto de la Función Registral del Estado de México, mismo que obra a foja nueve de los presentes autos, exhibida por la parte actora, al cual se le da valor probatorio de conformidad con lo señalado en los artículos 95, 100 y 105 del Código que rige a este Tribunal.-----

IV.- En cumplimiento al artículo 273 fracción II del Código Procedimental de la materia, este Órgano Jurisdiccional procede a fijar la litis en el presente asunto, misma que se circunscribe a reconocer la validez o declarar la invalidez del documento que contiene el certificado de libertad o existencia de gravámenes IFREM-MOD-MP-CER-16 con el número de folio real electrónico 00055006 de fecha dieciocho de abril del dos mil dieciocho, emitido por la oficina Registral de Nezahualcóyotl, del Instituto de la Función Registral del Estado de México, a través del cual realizó la anotación preventiva del embargo ordenado por el Juez Primero Mercantil de Nezahualcóyotl, Estado de México, mediante el oficio número 1,939, de fecha seis de junio del dos mil diecisiete, derivado del juicio ejecutivo mercantil promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] tramitado en el expediente judicial número 545/2017, respecto al inmueble ubicado en la [REDACTED] antes [REDACTED], que se encuentra inscrito a su nombre en las oficinas de la autoridad, manzana 288, lote 16, bajo el folio Real Electrónico número 00055006 con fecha ocho de febrero de dos mil dieciséis, cuando de las pruebas que ofrece se desprende que de la diligencia de embargo se practicó a [REDACTED] [REDACTED] es decir, con persona distinta a la actora.-----

V.- Con fundamento en la fracción III del artículo 273 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, se analiza el concepto de nulidad hecho valer por la parte actora en su escrito inicial de demanda, quien medularmente, alude que la autoridad demandada llevó a cabo la anotación preventiva de embargo, sin cumplir con las formalidades que señalan los artículos 8.54 fracción II del Código Civil y 7 y 33 fracción I, inciso B) de la Ley Registral para el Estado de México, en virtud de que los citados artículos mencionan que el mandamiento y acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del demandado, sin que exista un acta de embargo que ordene esa anotación en el inmueble propiedad de la actora, por lo que la responsable incumple con el numeral 7 de la Ley Registral para el Estado de México, por lo que al no existir acta de embargo a nombre de la parte actora, se deberá declarar la invalidez del mismo.-----

En refutación a lo anterior, la autoridad demandada señaló que el acto impugnado cumplió con los requisitos estipulados por el artículo 57 del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, toda vez que se harán las anotaciones de embargo judiciales o administrativas, siempre y cuando se cumplan con las formalidades extrínsecas de ley, mismas que se anotaran cuando no haya impedimento legal para su anotación o cancelación.-----

Ahora bien, en lo que respecta a la contestación de la ampliación de demanda, la actora señaló que el acto impugnado carece de los requisitos de fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe contener, violando con ello lo dispuesto en el artículo 1.8 fracciones VII y VIII del Código Administrativo del Estado de México, además que se emitió contraviniendo lo señalado en el ordinal 8.54 fracción II del Código Civil del Estado de México y 57 del Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México, por lo que se deberá declarar la invalidez del acto impugnado.-----

No existe refutación a la contestación de ampliación de demanda por parte de la autoridad demandada, en virtud que en fecha nueve de julio del corriente, se tuvo a la responsable por confesos de los hechos que la parte actora le atribuyó, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 247 y 252 del Código Adjetivo de la materia. -----

Analizados los argumentos de nulidad expresados por la parte actora y una vez valoradas las pruebas que obran en el presente expediente, conforme a las reglas de la lógica y la sana crítica y con fundamento en lo establecido en los ordinales 3 fracción V y 273 fracción VII del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, esta Juzgadora determina que los argumentos expresados por la promovente resultan fundados para desvirtuar la validez del acto impugnado, por las razones que a continuación se expresan: -----

En primer término, es menester señalar que los artículos 14 segundo párrafo y 16 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consagran los derechos de seguridad jurídica y legalidad, que expresan: *"Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."* y *"Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento"*, y el artículo 1.8 fracción V del Código Administrativo del Estado de México,



76

establece la formalidad del acto administrativo que debe cumplir con la finalidad del interés público señalada en el ordenamiento que resulte aplicable, sin seguir fines distintos.-----

En efecto, de las constancias que integran el expediente que se resuelve, se desprende la anotación preventiva de embargo ordenado por el Juez Primero Mercantil de Nezahualcóyotl, relativo al inmueble ubicado [REDACTED], que se encuentra inscrito a su nombre ante la demandada en la manzana 288, lote 16, bajo el folio Real Electrónico número 00055006, con fecha ocho de febrero del dos mil dieciséis, y emitida por la **REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE NEZAHUALCÓYOTL, DEL INSTITUTO DE LA FUNCION REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**, la cual constituye el acto impugnado, siendo que la misma no motivó debidamente su actuación, toda vez que emitió el documento de mérito indicando que lo realizó en cumplimiento a lo ordenado por el Secretario del Juzgado Primero Mercantil del Distrito Judicial de Nezahualcóyotl, Estado, Mediante oficio número 1,939 de fecha seis de junio del dos mil diecisiete, para cumplimentar los autos de fecha 01 de junio del 2017, derivado del juicio Ejecutivo Mercantil, promovido por [REDACTED] en contra de [REDACTED] tramitado en el expediente judicial número 545/2017, también lo es que al haber llevado a cabo tal anotación, infringió lo dispuesto por los artículos 2.186 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y 8.54 fracción II del Código Civil del Estado de México, los cuales indican lo siguiente: -----

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE MÉXICO.

Del Embargo Forma de practicar el embargo

Artículo 2.186.- Ordenado el embargo, si el deudor no se encontrare en su domicilio para hacer el requerimiento, el Ejecutor le dejará citatorio para que lo espere a hora fija del día siguiente hábil; si no espera, se practicará la diligencia con la persona que se encuentre en la casa.

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO.

Artículo 8.54.- Se anotarán preventivamente en el Registro:

I. Por orden judicial, las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos;

II. El mandamiento y el acta de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del demandado;

De la transcripción anterior, efectivamente se advierte que la autoridad demandada infringió los artículos antes citados, toda vez que para haber realizado la anotación preventiva del registro del inmueble de la actora, debió tomar en cuenta el mandamiento y acta de embargo en el que se haya hecho efectivo en el bien inmueble de la parte actora,

siendo que únicamente de las constancias de autos únicamente se advierte que fue exhibido el documento a través del cual se le requirió a [REDACTED] el pago de la cantidad de [REDACTED] sin que de los mismos se desprenda que existió mandamiento previo para que se haya llevado a cabo el embargo, máxime que con quien se entendió la ejecución fue con Yolanda Rita Ojeda Vargas y no así con Rita Yolanda Ojeda Vargas, de lo que se concluye que la demandada realizó la anotación de preventiva de embargo, sin que el Juez Primero Mercantil de Nezahualcóyotl, le haya proporcionado los elementos necesarios para que se hiciera dicha anotación ante tal Institución, por lo que bajo esas circunstancias, violó los artículos antes mencionados; así mismo, sustentó su determinación en diversos artículos de distintos ordenamientos legales, sin especificar en cada caso que aplicación tenían en el presente asunto, con lo cual se dejó en un completo estado de incertidumbre el promovente, quien ante estas deficiencias, no tuvo la posibilidad de conocer los citados aspectos, para que en su caso estuviera en posibilidad de controvertirlos, situación de la que se desprende que el acto impugnado no se motivó en forma precisa, clara y específica y por ende no se hizo una adecuación entre normas y motivos, lo que hace ilegal el mismo al ser violatorio de los numerales Constitucionales señalados con anterioridad, razón por la cual es procedente declarar la **invalidez** del citado acto debatido, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 274 fracción IV del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, en relación con los artículos 1.8 fracción VII en relación con el 1.11 fracción I del Código Administrativo del Estado de México. Lo anterior con apoyo en lo indicado por las Jurisprudencias números 2 y 9, aprobada por el Pleno de la Sala Superior este Tribunal, que literalmente se citan: -----

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.

La Tesis jurisprudencial, fue aprobada por el Pleno de la Sala Superior en Sesión del 8 de octubre de 1987, por unanimidad de tres votos, publicada en la Gaceta del Gobierno No. 71 Sección Tercera, de fecha 8 de octubre de 1997.



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.

La Tesis jurisprudencial, fue aprobada por el Pleno de la Sala Superior en Sesión del 6 de diciembre de 1988, por unanimidad de tres votos, publicada en la Gaceta del Gobierno No. 71 Sección Tercera, de fecha 8 de octubre de 1997.

VI.- Ahora bien, habiéndose declarado la invalidez del acto impugnado, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 276 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, para el efecto de restituir en el pleno goce de los derechos afectados a la parte actora, se condena a la **REGISTRADORA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO, DEPENDIENTE DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**, para que emita una nueva determinación que recaiga al trámite del folio real electrónico 00055006 de fecha dieciocho de abril del dos mil dieciocho, misma que deberá emitirse de manera fundada y motivada, en términos de lo indicado en la presente resolución, debiendo existir adecuación entre normas y motivos y así mismo, deberá cumplir con lo señalado en los numerales 2.186 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y 8.54 fracción II del Código Civil del Estado de México. Condena que la responsable deberá cumplir en un término de tres días hábiles posteriores a aquél en que cause ejecutoria la presente resolución; previniéndole para que informe del mismo, en un término inmediato posterior de tres días, apercibida que en caso de no hacerlo, se actuará de conformidad con lo establecido por los artículos 280 y 281 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.-----

Por lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 16 primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1.2, 1.7, 1.8 fracción VIII, 1.11 fracción I y 1.12 del Código Administrativo del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 22, 32, 95, 100, 101, 102, 105, 199, 200, 229 fracción I, 237, 269 y 273 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; 3, 4, 5, 25 y 26 de la Ley Orgánica del Tribunal de

Justicia Administrativa del Estado de México; y 43 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es de resolverse y se; -----

R E S U E L V E

PRIMERO.- Se declara la **INVALIDEZ** del acto impugnado emitido por la **REGISTRADORA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO, DEPENDIENTE DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO**, de conformidad con el Considerando V de la presente resolución.-----

SEGUNDO.- Se condena a la **REGISTRADORA PÚBLICA DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO, DEPENDIENTE DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MEXICO**, a dar cumplimiento a lo ordenado en el presente fallo, en la forma y términos establecidos en el Considerando VI de la misma. -----

TERCERO.- Notifíquese personalmente a la parte actora, tercero interesado y por oficio a la autoridad demandada.-----

Así lo resolvió y firma la Magistrada de la Quinta Sala Regional de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, con residencia en Nezahualcóyotl, ante la presencia del Secretario de Acuerdos que da fe. -----

MAGISTRADA

SECRETARIO DE ACUERDOS

LIC. ANA LUISA VILLEGAS BRITO.

LIC. PAZ EVERARDO NAVA GUTIERREZ.

ALVB/PENG/IIHM

ELIMINADO. Fundamento legal: Artículo 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 identificable o identificable. (los datos testados de este documento se encuentran en las páginas 1, 3, 5 y 6.)