



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

Expediente:
TJA/1ªS/57/2015

Actor:
Basilisk Tres, S. A. de C. V., a través de su
apoderado legal [REDACTED]

Autoridad demandada:
Director General del Registro Público de la
Propiedad y del Comercio del Estado de
Morelos, hoy denominada Dirección General
del Instituto de Servicios Registrales y
Catastrales en el Estado de Morelos; y otra.

Tercero interesado:
Impulsora de Turismo Morelense S. A. de C. V.
y otros.

Magistrado ponente:
[REDACTED]

Secretario de estudio y cuenta:
[REDACTED]

Contenido

I. Antecedentes.....	2
II. Consideraciones Jurídicas.....	6
Competencia.....	6
Precisión del acto impugnado.....	7
Existencia del acto impugnado.....	9
Causas de improcedencia y de sobreseimiento.....	10
Presunción de legalidad.....	12
Antecedentes del acto impugnado.....	13
Temas propuestos.....	18
Problemática jurídica para resolver.....	22
Análisis de fondo.....	23
Consecuencias de la sentencia.....	42
III. Parte dispositiva.....	44

Cuernavaca, Morelos a diez de julio del año dos mil diecinueve.

Resolución definitiva emitida en los autos del expediente número TJA/1ªS/57/2015.

I

I. Antecedentes.

1. BASILISK TRES, S. A. DE C. V., a través de su apoderado legal [REDACTED] presentó demanda el 09 de octubre de 2015, la cual fue prevenida y posteriormente admitida el 03 de noviembre de 2015. Se le concedió la suspensión del acto impugnado, para el efecto de que las cosas se mantuvieran en el estado en que se encontraban, hasta que se resolviera en definitiva este juicio.

Señaló como autoridades demandadas al:

- a) DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS; hoy denominada DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS; y,
- b) REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS; hoy denominado REGISTRADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE REGISTRO DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS.

Señaló como terceros interesados a:

- c) IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V.
- d) LAS JÍCARAS DE TLATENCHI S. DE P. R. DE R. I.

e) [REDACTED] y,

f) [REDACTED]

Como actos impugnados al DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS:

- I. La autorización de cancelación que se realizó respecto al registro del gravamen que pesaba sobre el inmueble identificado como LA FRACCION "A" DEL PREDIO DENOMINADO LOMA DEL YAQUI O LOMA DE LOS AMATES Y LA JOYA O FALDA DE TRUJILLO, LOCALIZADOS ACTUALMENTE SOBRE LA CARRETERA TLATENCHI-TEQUESQUITENGO EN EL POBLADO DE EL JICARERO, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE JOJUTLA, ESTADO DE MORELOS, que refiere a la hipoteca que existe a favor de BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, inscrita en el folio real electrónico inmobiliario [REDACTED] tal y como se aprecia en el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Instituto de servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el cual se exhibe junto con el presente.
- II. La autorización de la inscripción de todos y cada uno de los actos jurídicos posteriores, a la cancelación del registro del gravamen que refiere a la hipoteca que existe a favor de mi cedente BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, (hoy BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE), sobre el registro señalado en el párrafo inmediato anterior, por ser fruto de actos viciados e inconstitucionales como se verá en el transcurso de la presente demanda. (sic)

Como acto impugnado al REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS:

- III. La falta de revisión y estudio de la documentación que en términos del artículo 57, 58 y 65 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, debió llevar a cabo dicho registrador antes de proceder a la cancelación de la hipoteca que a favor de mi cedente BANCRECER, S. A. (hoy BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE), existía respecto al registro del gravamen que pesaba sobre el inmueble identificado como LA FRACCIÓN "A" DEL PREDIO DENOMINADO LOMA DEL YAQUI O LOMA DE LOS AMATES Y LA JOYA O FALDA DE TRUJILLO, LOCALIZADOS ACTUALMENTE SOBRE LA CARRETERA TLATENCHI-TEQUESQUITENGO EN EL POBLADO DE EL JICARERO, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE JOJUTLA, ESTADO DE MORELOS, que refiere a la hipoteca que existe a favor de BANCRECER, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, inscrita en el folio real electrónico inmobiliario [REDACTED] 1, inmueble propiedad de la empresa denominada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA.
(sic)

Como pretensiones:

- A. Que se declare la nulidad de la cancelación que se realizó respecto al registro del gravamen que pesaba sobre el inmueble identificado como LA FRACCIÓN "A" DEL PREDIO DENOMINADO LOMA DEL YAQUI O LOMA DE LOS AMATES Y LA JOYA O FALDA DE TRUJILLO, LOCALIZADOS ACTUALMENTE SOBRE LA CARRETERA

TLATENCHI-TEQUESQUITENGO EN EL POBLADO DE EL JICARERO, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE JOJUTLA, ESTADO DE MORELOS, que refiere a la hipoteca que existe a favor de BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, inscrita en el folio real electrónico inmobiliario [REDACTED] y como consecuencia de lo anterior, la reinscripción de la hipoteca que a favor de nuestro poderdante que debe existir del bien inmueble antes descrito, que se encuentra inscrito en el folio real inmobiliario [REDACTED] cuyos antecedentes registrales son los siguientes: registro número 255 a foja 217, del Tomo CCLXIV; volumen II, serie A, a nombre del tercero interesado LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA.

- B. Se declare la nulidad de las autorizaciones de inscripción de todos y cada uno de los actos jurídicos posteriores, a la cancelación del registro del gravamen que refiere a la hipoteca que existe a favor de mi cedente BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, (hoy BANCO MERCANTIL DEL NORTE, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE), sobre el registro señalado en el párrafo inmediato anterior, por ser fruto de actos viciados e inconstitucionales como se verá en el transcurso de la presente demanda.
(sic)

2. La autoridad demandada DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS hoy denominada DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS dio contestación a la demanda entablada en su contra, a través del licenciado [REDACTED] [REDACTED] apoderado legal del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales en el Estado de Morelos. La

autoridad demandada REGISTRADOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS, hoy denominado REGISTRADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE REGISTRO DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, no dio contestación a la demanda, razón por la cual mediante acuerdo del 13 de mayo de 2016¹, se le tuvo por precluido su derecho y por contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo.

3. La actora no desahogó la vista dada con la contestación de demanda; ni ejerció su derecho de ampliar la demanda.

4. Los terceros interesados IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V.; [REDACTED] y [REDACTED] no comparecieron a juicio.²

5. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, sí compareció al proceso y realizó manifestaciones en relación con la demanda presentada.³

6. El juicio de nulidad de desahogó en todas sus etapas y con fecha 13 de noviembre de 2018, se turnaron los autos para resolver.

II

II. Consideraciones Jurídicas.

Competencia.

7. Este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos⁴ es competente para conocer y fallar la presente controversia en términos de lo dispuesto por los artículos 116 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 109 Bis de la Constitución Política del Estado Libre y

¹ Página 316 del proceso.

² Página 315 del proceso.

³ Página 333 del proceso.

⁴ Con fecha 11 de agosto del año 2015, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5315, el DECRETO NÚMERO DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

Soberano de Morelos; la disposición transitoria Segunda, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos⁵; 1, 2, 3, 5, 17, 19, 20 fracción VII, 36 fracción I, 119, 120 y demás relativos y aplicables de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos⁶, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 3470 Sección Segunda, del día **14 de febrero de 1990**; porque atribuye los actos impugnados a servidores públicos del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, y este Instituto es un Organismo Público Descentralizado del estado de Morelos, conforme lo prevé el artículo 27 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Precisión del acto impugnado.

8. Previo a abordar lo relativo a la certeza de los actos impugnados, resulta necesario precisar cuáles son estos, en términos de lo dispuesto por los artículos 79 fracción IV y 120 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; debiendo señalarse que para tales efectos se analiza e interpreta en su integridad la demanda de nulidad⁸, sin tomar en cuenta los calificativos que en su enunciación se hagan sobre su ilegalidad⁹; así mismo, se analizan los documentos que anexó a su demanda¹⁰, a fin de poder determinar con precisión los actos que impugna el actor.

⁵ Con fecha 19 de julio del año 2017, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5514, la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

⁶ La presente resolución se pronuncia en términos de lo dispuesto en el Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5366, del día 03 de febrero de 2016.

⁷ ARTÍCULO 2. DE LA CREACIÓN DEL ORGANISMO Y SU DOMICILIO LEGAL Se crea el Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos", con personalidad jurídica y patrimonio propio, como institución mediante la cual el Estado por una parte, presta el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, deban surtir efectos contra terceros a través del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y por la otra, a través del cual mantiene y actualiza el Sistema de Información Catastral del Estado de Morelos.

Tendrá su domicilio legal y oficinas en la ciudad de Cuernavaca. El Ejecutivo del Estado podrá determinar el establecimiento de oficinas Regionales del Registro Público de la Propiedad en otras ciudades de la Entidad.

⁸ Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XI, abril de 2000. Pág. 32. Tesis de Jurisprudencia. Número de registro 900169. DEMANDA DE AMPARO. DEBE SER INTERPRETADA EN SU INTEGRIDAD.

⁹ Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 18 Tercera Parte. Pág. 159. Tesis de Jurisprudencia 9. ACTO RECLAMADO. SU EXISTENCIA DEBE EXAMINARSE SIN TOMAR EN CUENTA LOS CALIFICATIVOS QUE EN SU ENUNCIACION SE HAGAN SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD.

¹⁰ Novena Época. Registro: 178475. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXI, mayo de 2005. Materia(s): Civil Tesis: XVII.2o.CT. J/6. Página: 1265. DEMANDA EN EL JUICIO NATURAL EL ESTUDIO INTEGRAL DEBE COMPRENDER LOS DOCUMENTOS ANEXOS.

9. La actora señaló como actos impugnados los transcritos en los párrafos 1.I., 1.II. y 1.III.; una vez analizados, se precisa que, **se tiene como acto impugnado:**

- I. La cancelación del antecedente registral número 255, a fojas 217, Tomo CCLXIV, Volumen II, Sección 1ª, Serie A, con folio electrónico inmobiliario [REDACTED] del inmueble denominado [REDACTED] [REDACTED] localizado actualmente sobre la CARRETERA A TLATENCHI-TEQUESQUITENGO EN EL POBLADO LA JICARERA, MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS, inscrito a favor de LAS JÍCARAS DE TLATENCHI S. DE P. R. I. [*en adelante "el inmueble", "el bien inmueble" o "el predio"*]; relacionado con el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial, de la escritura pública 28120, de fecha 11 de marzo de 1993, otorgada ante la fe del licenciado [REDACTED] [REDACTED] Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México; en el que intervinieron como acreditante Banco de Crédito y Servicio S. A. y como acreditado Impulsora de Turismo Morelense, S. A. de C. V.; acto que había sido inscrito el día 10 de septiembre del año de 1993, y que, posteriormente, fue cancelado.

10. No se tiene como acto impugnado el señalado en el párrafo 1.II., porque, en caso de ser procedente, se analizará como pretensión, al ser consecuencia directa del acto impugnado.

11. No se tiene como acto impugnado el señalado en el párrafo 1.III., porque, en caso de ser procedente, se analizará como razón de impugnación, ya que cuestiona la falta de revisión y estudio de la documentación que en términos del artículo 57, 58 y 65 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, debió llevar a cabo el registrador demandado antes de proceder a la cancelación de la hipoteca.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

Existencia del acto impugnado.

12. De acuerdo con la técnica que rige al juicio de nulidad, en toda sentencia debe analizarse y resolverse respecto de la certeza o inexistencia de los actos impugnados y sólo en el primer caso, lo aleguen o no las partes, deben estudiarse las causas de improcedencia aducidas o que, a criterio de este Tribunal, en el caso se actualicen, para que en el supuesto de ser procedente el juicio, dictar la resolución de fondo que en derecho corresponda.

13. Lo anterior es así, porque de no ser ciertos los actos combatidos, resultaría ocioso, por razones lógicas, ocuparse del estudio de cualquier causa de improcedencia y en el evento de ser fundada alguna de éstas, legalmente resulta imposible analizar las cuestiones de fondo; en otras palabras, el estudio de alguna causa de improcedencia o del fondo del asunto, implica, en el primer caso, que los actos impugnados sean ciertos y, en el segundo, que además de ser ciertos los actos impugnados, el juicio de nulidad sea procedente.¹¹

14. La existencia del acto impugnado quedó acreditada con la contestación de demanda realizada por las demandadas, que sostuvieron la legalidad de la cancelación del antecedente registral; así con la prueba de informe de autoridad rendido por el DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a quien, mediante oficio número [REDACTED] de fecha 07 de diciembre de 2017¹², se le hizo la siguiente pregunta: "1. ¿Cuándo empezó a surtir sus efectos jurídicos la cancelación fecha (sic) 11 de julio de 2014, con número de control interno [REDACTED] referente a la cancelación de hipoteca inscrita en el folio real electrónico [REDACTED] Contestándola de la siguiente forma: "1. La cancelación de hipoteca que se realizó sobre el bien inmueble denominado FRACCIÓN A DE LA DIVISIÓN DE TRES FRACCIONES DEL PREDIO DONOMIENADOS (sic) DEL YAQUI O LOMAS DE LOS AMATES Y LA JOYA O FALDA DE TRUJILLO LOCALIZADAS ACTUALMENTE SOBRE LA CARRETERA A TLATENCHI

¹¹ Época: Octava Época. Registro: 212775. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Núm. 76, abril de 1994. Materia(s): Común. Tesis: XVII.2o. J/10. Página: 68. ACTOS RECLAMADOS, CERTEZA O INEXISTENCIA DE LOS. TÉCNICA EN EL JUICIO DE AMPARO.

¹² Página 563 del proceso.

TEQUESQUITENGO EN EL POBLADO DE JICARERO con número de folio electrónico [REDACTED] comenzó a surtir efectos con fecha 11 de Julio de 2014." Informe de autoridad que puede ser consultado en la página 554 del proceso. Documento que se tiene por auténtico en términos de lo dispuesto por los artículos 97 y 98 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; y que hace prueba plena conforme a lo dispuesto por los artículos 397, 428, 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria al juicio de nulidad.

Causas de improcedencia y de sobreseimiento.

15. Con fundamento en los artículos 74, 75 y 76, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, este Tribunal analiza de oficio las causas de improcedencia y de sobreseimiento del presente juicio, por ser de orden público, de estudio preferente; sin que por el hecho de que esta autoridad haya admitido la demanda se vea obligada a analizar el fondo del asunto, si de autos se desprende que existen causas de improcedencia que se actualicen.

16. Las autoridades demandadas no opusieron causa de improcedencia o de sobreseimiento.

17. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, opuso la **falta de legitimación activa y pasiva** de la actora, al no haber exhibido el contrato de cesión de derechos y los anexos A y B del mismo contrato, que la acrediten como cesionaria del crédito simple con garantía hipotecaria y Constitución de Hipoteca Industrial contenido en la escritura pública número 28,120, de fecha 11 de marzo de 1993.

18. Así mismo, invocó la causa de improcedencia prevista en la fracción X, del artículo 74, en relación con los artículos 76 fracción II y 77, ambos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos. Manifestó que el actor **consintió tácitamente** el acto que impugna por dos razones:

- a. Porque el día 16 de julio de 2014 se canceló el antecedente registral; y,
- b. Porque el día 15 de julio del 2015 el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial en el Estado —Juez exhortada—, solicitó la inscripción de embargo en el PREDIO DEL YAQUI O LOMAS DE LOS AMATES Y LA JOYA O FALDA DE TRUJILLO localizado actualmente sobre la CARRETERA A TLATENCHI-TEQUESQUITENGO EN EL POBLADO LA JICARERA, MUNICIPIO DE JOJUTLA, MORELOS, inscrito a favor de LAS JÍCARAS DE TLATENCHI S. DE P. R. I.; el cual fue devuelto el día 21 de julio de 2015, sin inscribir, por la siguiente razón: “...SE DEVUELVE SIN INSCRIBIR EL EMBARGO EN CUESTIÓN EN RAZÓN DE QUE REGISTRALMENTE SE ENCUENTRA INSCRITOS Y VIGENTES PRIMER Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVOS INTEGRADOS POR LOS CONTROLES 33 Y 46 DE FECHA 06 DE JULIO DEL 2015, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO...”. Este exhorto número [REDACTED] es del expediente [REDACTED] promovido por BASILISK TRES S. A. DE C. V., CESIONARIA DE BANCRECER, en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., del JUZGADO DÉCIMO OCTAVO DE LO CIVIL DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, hoy Ciudad de México.

19. Se desestima la causa de improcedencia opuesta por las demandadas, ya que lo alegado tiene estrecha relación con el fondo del asunto planteado y es materia de análisis para su estudio en el fondo de la presente sentencia y no en este apartado de causas de improcedencia.¹³

20. En relación la falta de legitimación activa y pasiva de la actora, para este Pleno se encuentra acreditada la legitimación activa para demandar, toda vez que el Juez Décimo Octavo de lo

¹³ Novena Época, Registro: 187973, Instancia: Pleno, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XV, enero de 2002, Materia(s): Común, Tesis: P./J. 135/2001, Página: 5. IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACÉ VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE.

Civil en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, resolvió el expediente [REDACTED], relativo al juicio ejecutivo mercantil, en donde reconoció a la persona moral BASILISK TRES, S. A. DE C. V., como CESIONARIA DE BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER; y en dicho juicio declaró procedente la vía ejecutiva mercantil intentada y condenó a las demandadas IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., [REDACTED] y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, al pago de diversas prestaciones.¹⁴ Trabando embargo sobre "el inmueble" registrado a nombre de la codemandada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. Este juicio derivó del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial, celebrado el día 11 de marzo de 1993 entre los demandados y "BANCRECER".¹⁵

21. Hecho el análisis correspondiente a cada una de las causas de improcedencia y sobreseimiento contempladas en los ordinales 76 y 77 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, no se encontró que se configure alguna causal de improcedencia o de sobreseimiento en el presente juicio de nulidad.

Presunción de legalidad.

22. El acto impugnado se precisó en el párrafo 9.I.

23. En la República Mexicana, así como en el Estado de Morelos, los actos de autoridad gozan de **presunción de legalidad**, esto en términos del primer párrafo del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del que se advierten los requisitos de mandamiento escrito, autoridad competente, fundamentación y motivación, como garantías instrumentales

¹⁴ Páginas 196 a 216 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionario de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

¹⁵ Páginas 9 a 56 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionario de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

que, a su vez, revelan la adopción en el régimen jurídico nacional del **principio de legalidad**, como una garantía del derecho humano a la seguridad jurídica, acorde al cual las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que éstas, a su vez, constituyen la manifestación de la voluntad general.¹⁶

24. Por lo tanto, la carga de la prueba de la ilegalidad de los actos impugnados le corresponde a la parte actora. Esto adminiculado a lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos de aplicación complementaria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado, que establece, en la parte que interesa, que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

Antecedentes del acto impugnado.

25. Los antecedentes del acto impugnado son:

- a. Con fecha 11 de marzo de 1993, en ese entonces "BANCRECER" como acreditante y la empresa IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V., como acreditada; así como [REDACTED] en su carácter de avalista y obligado solidario; la señora [REDACTED] en su carácter de garante hipotecaria y por último LAS JÍCARAS DE TLATENCHI SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA; celebraron Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial.¹⁷
- b. El 10 de septiembre de 1993, fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad el Contrato de

¹⁶ Época: Décima Época. Registro: 2005766. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, febrero de 2014, Tomo III. Materia(s): Constitucional. Tesis: IV.2o.A.51 K (10a.) Página: 2239. "PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CARACTERÍSTICAS DE SU DOBLE FUNCIONALIDAD TRATÁNDOSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO Y SU RELACIÓN CON EL DIVERSO DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD Y EL CONTROL JURISDICCIONAL"

¹⁷ Páginas 9 a 56 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionaria de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPLUSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial, descrito en el inciso anterior, con folio real electrónico 431672-1.¹⁸

- c. El 26 de mayo de 2000, [REDACTED] apoderado legal de "BANCRECER", ejerció la acción cambiaria directa demandando a IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. de C. V., por conducto de sus representantes legales [REDACTED] y de la empresa LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, el pago de suerte principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y gastos y costas, derivados del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial, celebrado el día 11 de marzo de 1993 entre los demandados y "BANCRECER". Este juicio ejecutivo mercantil fue registrado con el número de expediente [REDACTED] del índice del Juzgado Décimo Octavo de lo Civil en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México.¹⁹
- d. El día 25 de junio de 2004, BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (antes BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), representada en ese acto por FÉNIX ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS, S. DE R. L. y esta a su vez representada por el licenciado VÍCTOR RAMOS DE [REDACTED] y licenciado [REDACTED] SOTO (cedente) y por otra parte, BASILISK TRES, S. A. DE C. V. representado en ese acto por los señores ingeniero [REDACTED] y contador público [REDACTED]

¹⁸ Página 92 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionario de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

¹⁹ Páginas 9 a 56 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionario de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

(cesionario), realizaron el Contrato de Cesión Onerosa de Créditos y Derechos Litigiosos.²⁰

- e. Con fecha 23 de septiembre de 2013, el Juez Décimo Octavo de lo Civil en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, resolvió el expediente [REDACTED] relativo al juicio ejecutivo mercantil promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V., (CESIONARIA DE BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., [REDACTED] [REDACTED] y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, declarando procedente la vía ejecutiva mercantil intentada y condenó a las demandadas al pago de diversas prestaciones.²¹
- f. La autoridad demandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, al remitir su informe de autoridad, dijo que la cancelación de la hipoteca del "bien inmueble" con folio real electrónico [REDACTED] comenzó a surtir sus efectos el día 11 de julio de 2014.²² Así mismo, dijo en su contestación de demanda que se realizó la cancelación por caducidad de fecha 08 de julio de 2014, la cual fue inscrita el día 16 de julio de 2014.²³
- g. El Juez Décimo Octavo de lo Civil en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, dentro del expediente [REDACTED] acordó el 17 de junio de 2015, que toda vez que le fueron embargados los bienes inmuebles que se detallan en la diligencia del 09 de junio de 2015, girar exhorto número [REDACTED] al juez

²⁰ Páginas 93 a 151 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionaria de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

²¹ Páginas 196 a 216 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionaria de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

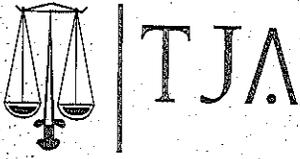
²² Página 554.

²³ Sin número de página.

competente de Cuernavaca, Morelos, para que en auxilio de las labores de ese juzgado girara atento oficio al DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO de esta entidad, a fin de que en caso de no existir inconveniente legal alguno, se sirva inscribir el embargo trabado en autos, siempre y cuando el inmueble se encuentre registrado a nombre de la codemandada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.²⁴

- h. El exhorto descrito en el inciso que antecede fue diligenciado por el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, quien mediante oficio número [REDACTED] de fecha 13 de julio de 2015, solicitó al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS la inscripción del embargo trabado en los bienes inmuebles de la codemandada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, en la diligencia de fecha 09 de junio de 2015.
- i. La CERTIFICADORA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, al contestar el oficio número [REDACTED] dijo que: *"...Este Instituto se encuentra imposibilitado para realizar la ANOTACIÓN DE EMBARGO a que se refiere su oficio de instrucción, en razón de que registralmente se encuentran inscritos y vigente el primer y segundo aviso preventivos, integrados por los controles 33 y 46 de fecha 06 de julio del 2015. Lo anterior con fundamento en el artículo 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos."* Esto lo hizo mediante el oficio número [REDACTED] de fecha 21 de julio de

²⁴ Página 413 de los exhortos realizados por el Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

2015.²⁵ Anexando la Boleta de Rechazo del 15 de julio de 2015.²⁶

- j. El Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, mediante oficio número 2016, de fecha 07 de septiembre de 2015 devolvió el exhorto debidamente diligenciado.²⁷
- k. La CERTIFICADORA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, al contestar el oficio número [REDACTED] dijo que: *"...Al margen del registro del inmueble que obra inscrito en el folio real proporcionado por Usted, este Instituto procedió a realizar la ANOTACIÓN DE EMBARGO solicitada, quedando asentado en el (sic) folios electrónicos número [REDACTED] del Sistema Integral de Gestión Registral 'SIGER', (se anexa boleta de inscripción) ..."* Esto lo hizo mediante el oficio número [REDACTED] de fecha 22 de septiembre de 2015.²⁸ Anexando la Boleta de Inscripción del 21 de septiembre de 2015.²⁹
- l. El día 22 de septiembre de 2015, le fue expedido a la actora el Certificado de Libertad de Gravamen del predio registrado con el folio real [REDACTED] en donde consta el **reconocimiento de adeudo** registrado el día 08 de septiembre de 2015; la **anotación de embargo** solicitada mediante oficio [REDACTED] del 31 de agosto de 2015, por el Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial en el expediente 251/2015-1, del juicio ejecutivo mercantil y en ejercicio de la acción cambiaria directa promovido por [REDACTED] en contra de la persona moral LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S. P. R., por conducto de su representante legal [REDACTED] en su carácter de deudor principal o [REDACTED]

²⁵ Página 423 de los exhortos realizados por el Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México.

²⁶ Página 425 de los exhortos realizados por el Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México.

²⁷ Páginas 415 y 444 de los exhortos realizados por el Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México.

²⁸ Página 445 de los exhortos realizados por el Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México.

²⁹ Página 447 de los exhortos realizados por el Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México.

██████████ en su carácter de avalista, con fecha de embargo 24 de agosto de 2015 y fecha de registro ante el Instituto el 10 de septiembre de 2015; y, la **anotación de embargo** solicitada mediante oficio 1637, del 13 de julio del 2015, por el Juez Tercero de Primera Instancia de lo Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial en el expediente ██████████ exhorto ██████████ [sic, debe decir ██████████ del juicio ejecutivo mercantil promovido por BASILISK TRES S. A. DE C. V. CESIONARIA DE BANCRECER S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER, en contra de la persona moral IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V., ██████████ ██████████ ██████████ Y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, con fecha de embargo 09 de junio de 2015 y fecha de registro ante el Instituto el 22 de septiembre de 2015.

Temas propuestos.

26. La parte actora propone una razón de impugnación, en la que plantea dos temas:

- a. Violación a su garantía del debido proceso, que protege sus derechos humanos³⁰ de audiencia, legalidad, seguridad jurídica y fundamentación y motivación, establecidos por el segundo párrafo del artículo 14 y primer párrafo del artículo 16, todos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos³¹, porque la demandada canceló la

³⁰ Época: Décima Época. Registro: 2008584. Instancia: Pleno. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 16, marzo de 2015, Tomo I. Materia(s): Constitucional. Tesis: P./J. 1/2015 (10a.) Página: 117. PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN MÁS FAVORABLE A LA PERSONA. ES APLICABLE RESPECTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LOS DERECHOS HUMANOS DE LOS QUE SEAN TITULARES LAS PERSONAS MORALES.

³¹ Artículo 14...

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.

Artículo 16. 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. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.

Artículo 17...

hipoteca que estaba a favor de su cedente "BANCRECER", respecto del "bien inmueble" propiedad del tercero interesado LAS JÍCARAS DE TLATENCHI SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, infringiendo los artículos 55, 56, 57 y 58 de la Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Morelos y 623 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos³².

- b. Que la prescripción para la recuperación del crédito que le fue concedido a IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., por su cedente "BANCRECER", quedó interrumpida por el ejercicio de la acción ejecutiva, ya que el día 26 de mayo de 2000, "BANCRECER" demandó a la empresa IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V. y otros, dentro de los que se encuentra la garante hipotecaria propietaria del "bien inmueble" gravado en hipoteca, la cual ha sido ilegalmente cancelada; sirviendo como documento fundatorio de la acción el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y la constitución de la hipoteca industrial de fecha 11 de marzo de 1993, celebrado por "BANCRECER" como acreditante y la empresa denominada IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., como deudor principal, así como los demás terceros interesados garantes hipotecarios; demanda que fue radicada bajo el número de expediente [REDACTED] de la Secretaría "A", del Juzgado Décimo Octavo de los Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

27. La autoridad demandada DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, sostuvo la legalidad del acto impugnado y agregó que si se declara la nulidad ese organismo obrará en sus

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

³² Artículo 5o. A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

facultades de autoridad ejecutora con respecto a los lineamientos que establezca la resolución que se dicte en cuanto a la extinción de las inscripciones registrales en relación con su cancelación.

28. Los terceros interesados IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V.; [REDACTED]

[REDACTED] no comparecieron a juicio;³³ razón por la cual no hicieron pronunciamiento alguno en relación con la demanda.

29. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, dijo que el acto impugnado se encuentra ajustado a derecho. Que es improcedente la declaración de nulidad de la cancelación del crédito hipotecario, porque esa cancelación de gravamen se solicitó al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2014, quedando registrado mediante control interno 223, determinándose procedente el día **16 de julio de 2014**; que esta fecha, conforme al principio de publicidad, es con la cual empezó a correr el plazo de la actora para interponer su demanda de nulidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5 y 20 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, así como el artículo 10 del Reglamento de esa Ley. Que la publicidad en el Registro Público se da de forma continua y no solo cuando se le requiere información al citado Instituto, situación por la cual es a partir de que se determina procedente la cancelación que se exterioriza el acto, surtiendo sus efectos de publicidad y parando perjuicio a todos los terceros que tengan algún interés jurídico respecto del bien inmueble, conforme a la tesis aislada con el rubro: "REGISTRO PÚBLICO. INSCRIPCIONES EN EL.". Que la actora tuvo conocimiento de la cancelación del gravamen, por segunda ocasión, cuando fue devuelto la solicitud de inscripción de embargo instruida por el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial en el Estado, presentada por la actora el día 15 de julio de 2015, con número de control 176, la cual fue devuelta el 21 de julio de 2015. En esta fecha se notificó por

³³ Página 315 del proceso.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

estrados la devolución de su solicitud de embargo en los siguientes términos: "...SE DEVUELVE SIN INSCRIBIR EL EMBARGO EN CUESTIÓN EN RAZÓN DE QUE REGISTRALMENTE SE ENCUENTRA INSCRITOS Y VIGENTE PRIMER Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVOS INTEGRADOS POR LOS CONTROLES 33 Y 46 DE FECHA 06 DE JULIO DEL 2015. LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO..."; fecha en la que se dio publicidad a los actos inscritos en el folio real electrónico 431672. Incluso la devolución fue notificada ante el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado, debiendo el Juez dar vista a la parte actora del juicio mercantil la imposibilidad de la inscripción. Circunstancias que la parte actora omite en la narración de los hechos de su demanda de nulidad, consiente que por esta situación se le ha pasado el término para interponer el juicio de nulidad. Hecho que se acreditará en la etapa procesal pertinente. Que el juzgado debió haberles dado parte y así solicitar de nueva cuenta se solicitara al Instituto la inscripción de nueva cuenta del embargo que en un principio se les había devuelto, es así que el día 21 de septiembre de 2015, de nueva cuenta vuelven a presentar un nuevo oficio del mismo juez en el que se instruye de nueva cuenta la inscripción del embargo, en esta fecha ya no se encontraban vigentes los avisos y ya se había realizado la inscripción de la hipoteca y, al saber que existían cambios de tracto sucesivo en el folio real del inmueble, solicitaron el certificado para justificar la presentación de esta demanda. Por ello, debe sobreseer conforme lo disponen los artículos 74 fracción XI, 76 fracción II, 77 y 84 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos. Que no es procedente determinar la cancelación de las anotaciones que se realizaron con posterioridad a la cancelación del embargo, porque en la fecha en que se realizaron el inmueble estaba libre de todo gravamen, y suponiendo sin conceder que se determinara la inscripción de nueva cuenta del gravamen, esto solo recorrería el tracto registral, pasando la nota uno a ser nota dos, la nota dos a nota tres y así sucesivamente, lo que intenta la parte actora es que casi le dejen el inmueble libre y adjudicable, no obstante de que la empresa que represento tiene otros acreedores, a los cuales no se les está cumpliendo por el exceso en el pretendido

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

cobro de la parte actora y el cual está siendo combatido mediante juicio de amparo con número [REDACTED] radicado ante el Juez Primero de Distrito en el Estado. El reconocimiento del adeudo con garantía hipotecaria que consta en la escritura pública [REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Novena Demarcación Notarial en el Estado, se hizo de buena fe, ya que no existía afectación sobre el bien inmueble y para llegar a un acuerdo con un acreedor diverso, lo cual tiene sustento en la tesis aislada "REGISTRO PÚBLICO, INSCRIPCIONES EN EL. (Tercero de buena fe)". Que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual se encuentra en la escritura 28,120, otorgada ante la fe del Notario Público Número 153 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), fue realizado entre el BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, denominada como acreditante, otorgó un crédito a favor de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, denominada como deudora y acreditada; como tercera parte el C. [REDACTED] como avalista y obligado solidario; en cuarta parte a la C. [REDACTED] como garante hipotecaria uno, y, en quinta posición LAS JÍCARAS DE TLATENCHI SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, como garante hipotecaria dos. No obstante, el BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, promovió la vía ejecutiva mercantil, radicada en el expediente [REDACTED] ante el Juez Décimo Octavo de lo Civil en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), a través de la sentencia dictada en la vía intentada sólo puede hacerse el cobro mediante embargo y adjudicación en la misma vía mercantil, en la cual la hipoteca no tiene efectos dentro del procedimiento, ya que este crédito hipotecario solo se puede hacer valer en la vía especial hipotecaria, lo que se traduce en la imposibilidad de ejercer la hipoteca en la vía mercantil, situación por la cual la sola cancelación de la hipoteca no le para perjuicio a la parte actora, ya que esta solo podrá hacer efectivo lo que con su embargo logre gravar; esto con fundamento en la tesis aislada con el rubro: "REGISTRO PÚBLICO, INSCRIPCIONES EN EL."

Problemática jurídica para resolver.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

30. Consiste en determinar sobre la legalidad del acto impugnado de acuerdo con los argumentos propuestos en la única razón de impugnación, mismos que se relacionan con violaciones formales. Precisándose que se analizarán los derechos humanos propuestos por la persona moral actora, con fundamento en lo dispuesto por el primer y tercer párrafos del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos³⁴.

Análisis de fondo.

31. El tema toral es determinar la legalidad de la **cancelación** del antecedente registral número 255, a fojas 217, Tomo CCLXIV, Volumen II, Sección 1ª, Serie A, con folio electrónico inmobiliario 431672-1, inscrito el día 10 de septiembre del año de 1993, del "bien inmueble", relacionado con el Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial, de la escritura pública 28120, de fecha 11 de marzo de 1993, otorgada ante la fe del licenciado Jorge A. Sánchez Cordero Dávila, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México; en el que intervinieron como acreditante Banco de Crédito y Servicio S. A. y como acreditado Impulsora de Turismo Morelense, S. A. de C. V.

32. **Si bien es cierto** que el artículo 57³⁵ de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos establece las causas de la cancelación de las inscripciones y anotaciones; **también lo es que**, no se debe perder de vista que el origen de la inscripción es el **Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial** —que

³⁴ Artículo 1º En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

...
Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

³⁵ ARTÍCULO 57. DE LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES. Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse total o parcialmente por:

I. Consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, siempre que dicho consentimiento conste en escritura pública;
II. Orden de la autoridad judicial que la emitió o de la que legalmente la substituya, y
III. A petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a que no requiere la intervención de la voluntad.

consta en la escritura pública 28120, de fecha 11 de marzo de 1993, otorgada ante la fe del licenciado Jorge A. Sánchez Cordero Dávila, Notario Público Número Ciento Cincuenta y Tres de México, Distrito Federal, hoy Ciudad de México; en el que intervinieron como acreditante Banco de Crédito y Servicio S. A. y como acreditado Impulsora de Turismo Morelense, S. A. de C. V.—, acto que fue inscrito el día 10 de septiembre del año de 1993.

33. Por lo cual, es aplicable al caso lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 623 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, que dispone:

“ARTÍCULO 623.- Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.”

34. De cuyo texto se tiene que todo juicio que tenga por objeto cancelar un registro de hipoteca se debe tramitar la vía especial hipotecaria; es decir, la acción hipotecaria no sólo tiene por objeto obtener el pago de la obligación garantizada con la hipoteca, sino también demandar cualquier cuestión relativa a ésta, incluyendo la cancelación del contrato y, por tanto, la extinción del derecho real de hipoteca.³⁶

35. Por tanto, la carga de la prueba para demostrar la legalidad de la cancelación de la hipoteca recae en las autoridades demandadas y en los terceros interesados, porque deben demostrar que tramitaron en la vía especial hipotecaria la cancelación de la hipoteca. Esto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria al juicio de nulidad, que establece que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones; así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas

³⁶ Época: Décima Época. Registro: 2011830. Instancia: Primera Sala. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 31, junio de 2016, Tomo I. Materia(s): Civil. Tesis: 1a. CLXI/2016 (10a.) Página: 681. ACCIÓN HIPOTECARIA. PROCEDE CONTRA CUALQUIER CUESTIÓN RELATIVA A LA HIPOTECA, INCLUYENDO LA CANCELACIÓN DEL CONTRATO Y LA EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO)



TJA

proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

36. La autoridad demandada DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, anexó a su contestación de demanda copia certificada constante de 23 hojas que contienen:

- a. Poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración otorgado por [REDACTED] en su carácter de DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, a favor de [REDACTED] y otros. Pasado ante la fe del Notario Público número Dos y Notario del Patrimonio Inmobiliario Federal licenciado [REDACTED]
- b. Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 4572, de fecha 28 de noviembre de 2007, en el cual se encuentra publicado en sus páginas 02 a 23 la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que deroga los artículos 2478 al 2554 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.
- c. Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5037, de fecha 24 de octubre de 2012, en el cual se encuentra publicado en sus páginas 11 a 14 el Decreto Número Diez por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos y de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.
- d. Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5058, de fecha 16 de enero de 2013, en el cual se encuentra publicado en su página 22 el nombramiento del licenciado [REDACTED] como DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

- e. Copia certificada de la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de [REDACTED]

37. Pruebas que al ser analizadas en lo individual y en su conjunto, conforma a la lógica y la experiencia, la DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS no demuestra que se haya realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca.

38. La autoridad demandada REGISTRADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE REGISTRO DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, no ofreció prueba alguna al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

39. Los terceros interesados IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V., [REDACTED] y [REDACTED] no ofrecieron prueba alguna al no haber dado contestación a la demanda entablada en su contra.

40. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, ofreció las siguientes probanzas:

- a. Original de la documental privada consistente en escrito de fecha de recibido 06 de mayo de 2016, suscrito por [REDACTED] apoderado legal de la persona moral LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S. P. R. DE R. L., dirigido al director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, por medio del cual le solicita rinda un informe en el expediente TCA/1aS/57/2015 (sic) en los términos que propone.³⁷

³⁷ Página 326 del proceso.

- b. Original de la documental privada consistente en escrito de fecha de recibido 06 de mayo de 2016, suscrito por [REDACTED] apoderado legal de la persona moral LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, S. P. R. DE R. L., dirigido al Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial en el Estado, por medio del cual le solicita rinda un informe en el expediente TCA/1aS/57/2015 (sic) en los términos que propone.
- c. Copia certificada de la escritura número 63,529, pasada ante la fe del Notario Público Número Dos del Primer Distrito Judicial del Estado licenciado [REDACTED] en la que consta la protocolización del acta de asamblea general extraordinaria de los socios de la moral LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, dentro de la que se acordó designar como apoderado general al ciudadano [REDACTED]
- d. Informe de autoridad rendido por el DIRECTOR JURÍDICO DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, con fecha 13 de diciembre de 2017, oficio ISRyCEM/DJ/4001/2017.³⁸ De su lectura no se desprende que la tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA haya realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble". A este informe anexó copia certificada de: **oficio número** [REDACTED] de fecha 21 de julio de 2015, suscrito por la CERTIFICADORA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, por medio del cual contesta el oficio número [REDACTED] en los siguientes términos: *"...Este Instituto se encuentra imposibilitado para realizar la ANOTACIÓN DE EMBARGO a que se refiere*

³⁸ Páginas de la 328 a la 332 del proceso.

³⁹ Página 554 del proceso.

su oficio de instrucción, en razón de que registralmente se encuentran inscritos y vigente el primer y segundo aviso preventivos, integrados por los controles 33 y 46 de fecha 06 de julio del 2015. Lo anterior con fundamento en el artículo 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.⁴⁰ **Boleta de Rechazo del 15 de julio de 2015**, en la que consta la siguiente leyenda: "se devuelve sin inscribir el embargo en cuestión en razón de que registralmente se encuentra inscritos y vigentes primer y segundo aviso preventivos integrados por los controles 22 y 46 de fecha 06 de julio del 2015. Lo anterior con fundamento en el artículo 34 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado."⁴¹ **Oficio número 1637**, de fecha 13 de julio de 2015; suscrito por el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, solicitó al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS la inscripción del embargo trabado en los bienes inmuebles de la codemandada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, en la diligencia de fecha 09 de junio de 2015.⁴²

- e. Informe de autoridad rendido por el JUEZ TERCERO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO DE MORELOS, con fecha 14 de diciembre de 2017, oficio [REDACTED]. De su lectura no se desprende que se haya realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble"; sino que dijo que ese juzgado no tiene conocimiento si el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos se negó a inscribir el citado embargo, ya que el oficio [REDACTED] suscrito por la licenciada [REDACTED] certificadora del

⁴⁰ Página 557 del proceso.

⁴¹ Páginas 558 y 559 del proceso.

⁴² Páginas 560 y 561 del proceso.

Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual dio contestación al oficio número 1637, acompañando boleta de inscripción, comprobante de pago CFDI con folio [REDACTED] fue remitido mediante oficio 2149 de 30 de septiembre de 2015, al Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de México, Distrito Federal, en vía de alcance del oficio 2016 de 07 de septiembre de 2015, mediante el cual se devolvió el exhorto [REDACTED]. Que por cuanto a los puntos marcados con los números 3, 4, 5 y 6, ese Juzgado no tiene conocimiento de dicha información, por lo cual, no le era posible enviarle copias certificadas de las constancias solicitadas.

- f. Copias certificadas de las actas de requerimiento de pago, en las que consta el procedimiento administrativo de ejecución instaurado por el Instituto Mexicano del Seguro Social, a través de la Dirección de Incorporación y Recaudación, en contra de LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, a través de las cuales se le requiere de pago de diversas cantidades de dinero.⁴³
- g. Actas de embargo de las cuentas de LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, de fechas 30 de agosto de 2017, realizadas por el ejecutor de la oficina para cobros del IMSS Zacatepec, Subdelegación Zacatepec, Morelos.⁴⁴
- h. Copia certificada de 11 hojas expedida por el Director de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el día 15 de agosto de 2018, que consta de los siguientes documentos: **Oficio** número [REDACTED] de fecha 22 de septiembre de 2015, suscrito por la Registradora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de

⁴³ Páginas de la 672 a la 685 del proceso.

⁴⁴ Páginas 666 a la 673 del proceso.

Morelos, dirigido al Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, por medio del cual contesta el oficio 1637, diciendo: *"...Al margen del registro del inmueble que obra inscrito en el folio real proporcionado por Usted, este Instituto procedió a realizar la ANOTACIÓN DE EMBARGO solicitada, quedando asentado en el (sic) folios electrónicos número [REDACTED] del Sistema Integral de Gestión Registral 'SIGER', (se anexa boleta de inscripción) ..."*. **Oficio número 1637**, del exhorto [REDACTED] expediente [REDACTED], de fecha 13 de julio de 2015, suscrito por el JUEZ TERCERO EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL DE PRIMERA INSTANCIA DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL DEL ESTADO DE MORELOS dirigido al INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS solicitándole la inscripción del embargo trabado en los bienes inmuebles de la codemandada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, en la diligencia de fecha 09 de junio de 2015.⁴⁵ **Acta de embargo de fecha 09 de junio de 2015**, realizada por la Secretaria Actuarial del Juzgado Décimo Octavo de lo Civil del entonces Distrito Federal, sobre "el bien inmueble" y cuentas bancarias de LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.⁴⁶ **Constancia de certificación de fecha 30 de junio de 2015**, realizada por la Secretaria de Acuerdos "A" del Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México Distrito Federal, de tres copias fotostáticas del expediente 359/2000.⁴⁷ **Boleta de inscripción de fecha 22 de septiembre de 2015**, expedida por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en la que consta tres anotaciones de embargo de la boleta de pago [REDACTED] **Tres boletas de pago de fechas 15 de**

⁴⁵ Páginas 686 a 687 del proceso.

⁴⁶ Páginas 688 a la 690 del proceso.

⁴⁷ Página 269 del proceso.

⁴⁸ Página 692 del proceso.

julio de 2015, folios [REDACTED] expedidas por la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda del Estado de Morelos, a cargo de BASILISK TRES S. A. DE C. V., por concepto de inscripción de tres embargos.⁴⁹

- i. Copia certificada de 488 páginas, expedida por la Secretaría de Acuerdos "A" del Juzgado Décimo Octavo de lo Civil de la Ciudad de México Distrito Federal, de fecha 17 de agosto de 2018, que contiene los exhortos que se encuentran insertos dentro del expediente número [REDACTED] del índice de ese juzgado. De su análisis no se desprende que la tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA haya realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble".

41. Documentos públicos y privados que, al no haber sido impugnados, se tiene por válidos y auténticos en términos de lo dispuesto por los artículos 97 y 98 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; y son valorados en términos de lo establecido por los artículos 437, 444, 445, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria al juicio de nulidad. Documentos que, al haber sido valorados conforme a la lógica y la experiencia, en lo individual y en su conjunto, con ellos no demuestra la tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA que haya realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble".

42. También la tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, ofreció la prueba denominada **instrumental de actuaciones**; del análisis de esta probanza se obtiene que en el

⁴⁹ Páginas de la 693 a la 695 del proceso.

proceso existen los siguientes medios probatorios, los cuales fueron ofrecidos por la actora BASILISK TRES, S. A. DE C. V.:

- a. Copia certificada de la escritura número 28,120 de fecha 11 de marzo de 1993, pasada ante la fe del Notario Público 153 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, licenciado [REDACTED] a través de la cual se protocolizó el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA E HIPOTECA INDUSTRIAL⁵⁰, en el que intervinieron como acreditante BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIO S. A. y como acreditado IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A.
- b. Copia certificada del documento privado que contiene la demanda inicial del juicio ejecutivo mercantil promovido por BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER; antes BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIOS, S. A., a través de su apoderado legal [REDACTED] en contra de la empresa IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., por conducta de su representante legal, de la señora [REDACTED] del señor [REDACTED] y de la empresa LAS JÍCARAS DE TLATENCHI SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, por conducto de su representante legal. Demanda que se funda en el CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA E HIPOTECA INDUSTRIAL, que se señala en el párrafo que antecede.
- c. Copia certificada de la escritura número 407, de fecha 23 de julio del 2004, pasada ante la fe del Notario Público 243 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, licenciado [REDACTED]

⁵⁰ Páginas 9 a 56 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionaria de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPLUSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

a través de la cual se protocolizó el CONTRATO DE CESIÓN ONEROSA DE CRÉDITOS Y DERECHOS LITIGIOSOS⁵¹, celebrado el día 25 de junio de 2004, realizado por BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE (antes BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE), representada en ese acto por FÉNIX ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS, S. DE R. L. y esta a su vez representada por el licenciado [REDACTED] y licenciado [REDACTED] (cedente) y por otra parte, BASILISK TRES, S. A. DE C. V. representado en ese acto por los señores ingeniero [REDACTED] y contador público [REDACTED] (cesionario)

- d. Copia certificada de la sentencia definitiva de fecha 23 de septiembre de 2013, dictada en el juicio ejecutivo mercantil 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V., (CESIONARIA DE BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V. [REDACTED] y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.
- e. Documento público consistente en el original del Certificado de Libertad o de Gravamen⁵² de fecha 22 de septiembre de 2015, expedido por [REDACTED] REGISTRADORA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en el que hace constar la existencia de tres gravámenes relacionados con el predio ubicado en Fracción A de la división de tres

⁵¹ Páginas 93 a 151 de la copia certificada del juicio ejecutivo mercantil número 359/2000, promovido por BASILISK TRES, S. A. DE C. V. (Cesionaria de BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), en contra de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, S. A. DE C. V., CECILE IVONNE CAMIL GARZA, ROBERTO MANUEL ABE ALMADA y LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.

⁵² Páginas 17 y 18 del proceso.

fracciones del predio denominado Del Yaqui o Lomas de los Amates y la Joya o Falda de Trujillo, localizadas actualmente sobre la carretera a Tlatenchi Tequesquitengo en el poblado de Jicarera, municipio de Jojutla, Morelos, propiedad de Las Jícaras de Tlatenchi, S. P. R. DE R. I.

43. Documentos públicos que, al no haber sido impugnados, se tiene por válidos y auténticos en términos de lo dispuesto por los artículos 97 y 98 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; y son valorados en términos de lo establecido por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria al juicio de nulidad. Documentos que, al haber sido valorados conforme a la lógica y la experiencia, en lo individual y en su conjunto, con ellos no demuestra la tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA que haya realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble".

44. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, también ofreció la **prueba presuncional en su doble aspecto, legal y humana**; sin embargo, no se desprende que la actora haya cumplido con los extremos que le establece el artículo 495 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria al juicio de nulidad, que textualmente señala:

"ARTÍCULO 495.- Carga de la prueba en la presunción legal y humana. El que tiene a su favor una presunción legal o humana, sólo tiene la carga de probar la existencia de la Ley o el hecho en que se funda la presunción, ya sea durante el plazo probatorio o al alegar."

(Lo resaltado es de este Tribunal)

45. Y, en el presente caso, la parte tercera interesada no citó la Ley en que se encuentra la presunción legal, ni el hecho en que funda su presunción; porque al ofrecer esta probanza solo dijo:

"3.- LA PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA. Consistente en las deducciones lógico jurídicas que realice el Juzgador y que beneficie a los intereses del suscrito. Prueba que relaciono con todos y cada uno de los puntos controvertidos."

46. Por ello, no le favorece esta probanza. Además, de que, en su caso, esta prueba no le releva de la carga que tenía de demostrar que realizó un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble".

47. Al hacer un estudio de las pruebas existentes en el proceso, y valorarlas conforme a la lógica y la experiencia, en lo individual y en su conjunto, se concluye que con este acervo probatorio no está demostrado que la tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, ni los demás terceros interesados, hayan realizado un trámite en la vía especial hipotecaria para que fuera cancelada la hipoteca del "bien inmueble".

48. Por tanto, la cancelación de la hipoteca del "bien inmueble" es ilegal porque es incompatible con la garantía del debido proceso que da los mecanismos de protección de los derechos humanos de audiencia y seguridad jurídica, protegidos por el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; derechos con los que cuenta la moral actora en términos de la tesis de jurisprudencia número P./J. 1/2015 (10a.), emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el rubro: "PRINCIPIO DE INTERPRETACIÓN MÁS FAVORABLE A LA PERSONA. ES APLICABLE RESPECTO DE LAS NORMAS RELATIVAS A LOS DERECHOS HUMANOS DE LOS QUE SEAN TITULARES LAS PERSONAS MORALES."

49. En el supuesto, sin conceder, de que fuese aplicable el artículo 57⁵³ de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del

⁵³ ARTÍCULO 57. DE LA CANCELACIÓN DE LAS INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES. Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse total o parcialmente por:

I. Consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, siempre que dicho consentimiento conste en escritura pública;

II. Orden de la autoridad judicial que la emitió o de la que legalmente la substituya, y

III. A petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a que no requiere la intervención de la voluntad.

Comercio del Estado de Morelos, que establece de forma general las causas de la cancelación de las inscripciones y anotaciones; de las pruebas aportadas al proceso y que ya fueron valoradas, no se demuestra que la moral actora BASILISK TRES, S. A. DE C. V., (CESIONARIA DE BANCRECER S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANCRECER), haya dado su consentimiento para que se cancelara la inscripción de la hipoteca; tampoco está demostrado que alguna autoridad judicial haya ordenado su cancelación —además de que la inscripción de la hipoteca no surgió con motivo de una orden judicial, sino del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria e Hipoteca Industrial de fecha 11 de marzo de 1993—; ni hay constancia legal de petición de parte, ni de que el derecho inscrito o anotado quedó extinguido por disposición de la Ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación. Ya que la tercera interesada solamente menciona que solicitó la cancelación del gravamen al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante escrito presentado el 11 de julio de 2014, el cual quedó registrado con el número de control interno 223, determinándose procedente el día 16 de julio de 2014; **sin demostrar la existencia de este escrito.**

50. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, también manifestó que la cancelación del gravamen fue solicitada por escrito el 11 de julio de 2014, quedando registrado mediante control interno 223, determinándose procedente el día 16 de julio de 2014; que esta fecha, conforme al **principio de publicidad**, es con la cual empezó a correr el plazo de la actora para interponer su demanda de nulidad, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5 y 20 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, así como el artículo 10 del Reglamento de esa Ley; que la publicidad en el Registro Público se da de forma continua y no solo cuando se le requiere información al citado Instituto, situación por la cual es a partir de que se determina procedente la cancelación que se exterioriza el acto, surtiendo sus efectos de publicidad y parando perjuicio a todos los terceros que tengan algún interés jurídico respecto del bien inmueble, conforme a la



TJA tesis aislada con el rubro: "REGISTRO PÚBLICO. INSCRIPCIONES EN EL."

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

51. Lo manifestado es **infundado** porque el principio de publicidad registral **no implica que tenga los efectos de una notificación personal**; situación que difiere de la publicidad judicial, que está destinada a salvaguardar los intereses de las personas directamente interesadas en el proceso; publicidad que se hace a través de las notificaciones que están dirigidas a crear convicción de que las personas conocieron efectivamente lo notificado.

52. El principio de publicidad registral puede examinarse desde los puntos de vista material y formal.⁵⁴

53. La publicidad registral material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. Como lo establecen los artículos 29⁵⁵ y 30⁵⁶ de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

54. La publicidad registral formal consiste en la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar personalmente los libros y los folios. Como lo establece el artículo 3⁵⁷ de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

55. Por lo cual, al hablar de publicidad registral no implica que el acto registrado o cancelado sea conocido inmediatamente por

⁵⁴ Revista digital de derecho. Colegio de Notario de Jalisco, México. Principios Registrales. Capítulo III.

⁵⁵ ARTÍCULO 29. EFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos.

Los documentos que, conforme a esta Ley, sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen pero no producirán efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean inexistentes o nulos con arreglo a las leyes.

⁵⁶ ARTÍCULO 30. PROTECCIÓN REGISTRAL A TERCEROS DE BUENA FE. El Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.

Lo dispuesto por este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen en contravención de la Ley.

⁵⁷ ARTÍCULO 3. CARÁCTER DEL REGISTRO PÚBLICO. El Registro tendrá carácter público, por lo que toda persona podrá solicitar la prestación del servicio para conocer la situación jurídica de cualquier inscripción en él efectuada. Los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de los asientos que obren en el Registro Público de la Propiedad y de los documentos relacionados con las inscripciones que se hubieren archivado.

Igualmente tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en el propio Registro y de los documentos relativos, así como certificaciones de existir o no asientos correspondientes a los bienes que se señalen.

todas las personas, sino que debe entenderse como los derechos que otorga la inscripción (punto de vista material) y la posibilidad de obtener del Registro Público de la Propiedad las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones, así como consultar personalmente los libros y los folios (punto de vista formal)

56. Bajo esas premisas y para los efectos de este juicio de nulidad, la actora tuvo conocimiento del acto que impugna el día 22 de septiembre de 2015, que, conforme al principio de publicidad (formal) es cuando le fue extendido el Certificado de Libertad de Gravamen del folio real 431672-1, que puede ser consultado en la página 17 del proceso. De ahí que resulten infundadas las manifestaciones de la tercera interesada relacionadas con el tema de la publicidad registral.

57. Así mismo, es inaplicable al caso la tesis aislada que cita con el rubro: "REGISTRO PÚBLICO. INSCRIPCIONES EN EL."; porque se funda en el principio de publicidad (material), que está concebido como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito; pero esta publicidad no implica la notificación judicial del acto inscrito o cancelado, sino solamente los derechos que otorga esa inscripción.

58. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, también manifestó que la actora tuvo conocimiento de la cancelación del gravamen, por segunda ocasión, **cuando fue devuelta la solicitud de inscripción de embargo** instruida por el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial en el Estado, presentada por la actora el día 15 de julio de 2015, con número de control 176, la cual fue devuelta el 21 de julio de 2015. **En esta fecha se notificó por estrados** la devolución de su solicitud de embargo en los siguientes términos: *"...SE DEVUELVE SIN INSCRIBIR EL EMBARGO EN CUESTIÓN EN RAZÓN DE QUE REGISTRALMENTE SE ENCUENTRA INSCRITOS Y VIGENTE PRIMER Y SEGUNDO AVISO PREVENTIVOS INTEGRADOS POR LOS CONTROLES 33 Y 46 DE FECHA 06 DE JULIO DEL 2015. LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DE REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO..."*; fecha en la que se dio publicidad a los actos



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

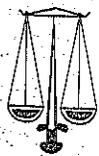
inscritos en el folio real electrónico [REDACTED]. Incluso la devolución fue notificada ante el Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado, **debiendo el Juez dar vista a la parte actora del juicio mercantil la imposibilidad de la inscripción.** Circunstancias que la parte actora omite en la narración de los hechos de su demanda de nulidad, consiente que por esta situación se le ha pasado el término para interponer el juicio de nulidad. **Hecho que se acreditará en la etapa procesal pertinente. Que el juzgado debió haberles dado parte y así solicitar de nueva cuenta se solicitara al Instituto la inscripción de nueva cuenta del embargo que en un principio se les había devuelto,** es así que el día 21 de septiembre de 2015, de nueva cuenta vuelven a presentar un nuevo oficio del mismo juez en el que se instruye de nueva cuenta la inscripción del embargo, en esta fecha ya no se encontraban vigentes los avisos y ya se había realizado la inscripción de la hipoteca y, al saber que existían cambios de tracto sucesivo en el folio real del inmueble, solicitaron el certificado para justificar la presentación de esta demanda. Por ello, debe sobreseer conforme lo disponen los artículos 74 fracción XI, 76 fracción II, 77 y 84 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

59. Es **inatendible** lo que manifiesta la tercera interesada, porque se basa en situaciones de probabilidad que no están demostradas en el proceso. Dice que la actora tuvo conocimiento de la cancelación de la hipoteca el día 21 de julio de 2015, cuando fue devuelta la solicitud de inscripción de embargo; que ese día 21 de julio de 2015 fue publicado en los estrados y se dio publicidad a los actos inscritos en el folio real electrónico [REDACTED] que, cuando fue devuelta la solicitud de inscripción al Juez Tercero en Materia Civil y Mercantil del Primer Distrito Judicial del Estado, este debió dar vista a la parte actora del juicio mercantil la imposibilidad de la inscripción; que el juzgado debió haberle dado parte y así la actora le pidió otra vez al juzgador solicitara al Instituto la inscripción de nueva cuenta del embargo que en un principio se les había devuelto.

60. De las probanzas que fueron analizadas en esta sentencia y especialmente en la copia certificada de 488 páginas, expedida por la Secretaria de Acuerdos "A" del Juzgado Décimo Octavo de

lo Civil de la Ciudad de México Distrito Federal, de fecha 17 de agosto de 2018, que contiene los exhortos que se encuentran insertos dentro del expediente número [REDACTED] del índice de ese juzgado; no se desprende de ninguna de ellas que estén demostradas las situaciones de probabilidad que maneja la tercera interesada; no obstante que ella se comprometió a demostrarlo en la etapa procesal pertinente; por lo cual son inatendibles sus manifestaciones ya que no demostró que la actora haya conocido la cancelación de la hipoteca los días 21 de julio ni el 21 de septiembre, ambas fechas del año 2015.

61. La tercera interesada LAS JÍCARAS DE TLATENCHI, SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, manifestó que **no es procedente determinar la cancelación de las anotaciones que se realizaron con posterioridad a la cancelación del embargo (sic)**, porque en la fecha en que se realizaron el inmueble estaba libre de todo gravamen, y suponiendo sin conceder que se determinara la inscripción de nueva cuenta del gravamen, esto solo recorrería el tracto registral, pasando la nota uno a ser nota dos, la nota dos a nota tres y así sucesivamente, lo que intenta la parte actora es que casi le dejen el inmueble libre y adjudicable, no obstante de que la empresa que represento tiene otros acreedores, a los cuales no se les está cumpliendo por el exceso en el pretendido cobro de la parte actora y el cual está siendo combatido mediante juicio de amparo con número [REDACTED] radicado ante el Juez Primero de Distrito en el Estado. El reconocimiento del adeudo con garantía hipotecaria que consta en la escritura pública [REDACTED] otorgada ante la fe del Notario Público Número Uno de la Novena Demarcación Notarial en el Estado, se hizo de buena fe, ya que no existía afectación sobre el bien inmueble y para llegar a un acuerdo con un acreedor diverso, lo cual tiene sustento en la tesis aislada "REGISTRO PÚBLICO, INSCRIPCIONES EN EL. (Tercero de buena fe)". Que el contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, el cual se encuentra en la escritura 28,120, otorgada ante la fe del Notario Público Número 153 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), fue realizado entre el BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, denominada como acreditante, otorgó un crédito a favor de IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, denominada como deudora y



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

acreditada; como tercera parte el C. [REDACTED] como avalista y obligado solidario; en cuarta parte a la C. [REDACTED] como garante hipotecaria uno, y, en quinta posición LAS JÍCARAS DE TLATENCHI SOCIEDAD DE PRODUCCIÓN RURAL DE RESPONSABILIDAD ILIMITADA, como garante hipotecaria dos. No obstante, el BANCO DE CRÉDITO Y SERVICIO, SOCIEDAD ANÓNIMA, promovió la vía ejecutiva mercantil, radicada en el expediente [REDACTED] ante el Juez Décimo Octavo de lo Civil en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), a través de la sentencia dictada en la vía intentada sólo puede hacerse el cobro mediante embargo y adjudicación en la misma vía mercantil, en la cual la hipoteca no tiene efectos dentro del procedimiento, ya que este crédito hipotecario solo se puede hacer valer en la vía especial hipotecaria, lo que se traduce en la imposibilidad de ejercer la hipoteca en la vía mercantil, situación por la cual la sola cancelación de la hipoteca no le para perjuicio a la parte actora, ya que esta solo podrá hacer efectivo lo que con su embargo logre gravar; esto con fundamento en la tesis aislada con el rubro: "REGISTRO PÚBLICO, INSCRIPCIONES EN EL."

62. Es **fundada** la defensa que realiza la tercera interesada, con base en el análisis de los principios de legitimación registral y de fe pública registral.

63. En el **principio de legitimación registral** el titular del derecho inscrito está legitimado para disponer válidamente de ese derecho, porque se presume que los asientos registrales son veraces⁵⁸, en tanto que se presupone que coinciden con la realidad fáctica y jurídica, hasta en tanto no sean contradichos en juicio y se verifique la falta de coincidencia entre lo que expresa el registro y lo que constata la realidad jurídica.⁵⁹ En el caso, los asientos registrales son veraces porque no fueron impugnados en cuanto a su coincidencia entre lo que expresa el registro y lo que constata la realidad jurídica; es decir, no fueron impugnados por vicios propios sino que su legalidad fue contradicha por provenir de un ilegal cancelación de la hipoteca.

⁵⁸ Como refiere el artículo 41 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que establece: "ARTÍCULO 41. NOCIÓN DE CALIFICACIÓN REGISTRAL La calificación registral es el acto por el cual el Registrador analiza el contenido del documento inscribible, estableciendo si reúne o no los requisitos legales para su inscripción."

⁵⁹ Revista Mexicana de Derecho, núm. 10, México 2008, Colegio de Notarios del Distrito Federal. Pág. 209. <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/10/cnt/cnt9.pdf>

64. El principio de fe pública registral está plasmado en el artículo 30 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que establece que el Registro protege los derechos adquiridos por terceros de buena fe, una vez inscritos, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causa de nulidad resulte claramente del mismo registro.

65. Esto se encuentra fundado en la tesis de jurisprudencia emitida por la entonces Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del Semanario Judicial de la Federación, volumen CXXVI, Cuarta Parte, Materia(s): Civil, Página 31, con el rubro y texto:

“REGISTRO PUBLICO. TERCEROS ADQUIRENTES DE BUENA FE.

Es cierto que los derechos del tercero que adquiere la garantía del registro, prevalecen sobre los derechos de la persona que obtiene la nulidad del título del enajenante, porque la legitimidad de tal adquisición ya no emana del título anulado, si no de la fe pública registral y de estricta observancia del tracto continuo o sucesivo de las adquisiciones y enajenaciones no interrumpidas, que se traduce en una absoluta concordancia de los asientos que figuran en el Registro Público de la Propiedad. También es verdad que las constancias de la nulidad del acto o contrato cesan donde aparece inscrito un tercero adquirente en buena fe del inmueble objeto del acto anulado; pero los compradores no pueden conceptuarse como terceros de buena fe, si no ignoraron el vicio de origen del título de su enajenante, que también les es oponible, además, no basta que el adquirente se cerciore de que el inmueble esta inscrito a nombre de su vendedor, si no que es necesario que examine todos los antecedentes registrados, pues si no existe continuidad en los títulos de las personas que aparecen en el registro, no pueden precaverse de una ulterior reclamación.”

(Énfasis añadido)

66. Esto trae como consecuencia que los registros que existen en el folio real [REDACTED] que consisten en reconocimiento de adeudo registrado el día 08 de septiembre de 2015 y anotación de embargo registrada el día 10 de septiembre de 2015 deben prevalecer porque su legitimidad emana de la fe pública registral.

Consecuencias de la sentencia.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

67. La actora pretende lo señalado en los párrafos **1.A.** y **1.B.**
68. Es procedente la pretensión señalada en el párrafo **1.A.**, porque la actora demostró la ilegalidad de la cancelación de la hipoteca del "bien inmueble"; por tanto, se declara su nulidad para el efecto de que las autoridades demandadas DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS y REGISTRADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE REGISTRO DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES EN EL ESTADO DE MORELOS, dejen sin efecto legal alguno la cancelación de la hipoteca, y procedan a reinscribir la hipoteca cancelada a favor de BANCRECER, S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, inscrita en el folio real electrónico inmobiliario 431672. 1; reinscripción que surte sus efectos a partir del día de su inscripción original, es decir, a partir del día 10 de septiembre de 1993. Esto con fundamento en lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 123 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.
69. Es improcedente lo que señala la actora en el párrafo **1.B.**, esto de conformidad a lo considerado en los párrafos **61** a **66** de esta sentencia.
70. Cumplimiento que deberán realizar en el plazo improrrogable de DIEZ DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria esta sentencia, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 48, 124 y 125 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.
71. A dicho cumplimiento también están obligadas las autoridades administrativas que, aún y cuando no hayan sido demandadas en este juicio y que por sus funciones deban participar en el cumplimiento de esta resolución, a realizar los actos necesarios para el eficaz cumplimiento de esta.⁶⁰
72. Al dictarse sentencia definitiva, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 138 de la Ley de Justicia Administrativa

⁶⁰ No. Registro: 172,605, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, mayo de 2007, Tesis: 1a./J. 57/2007, Página: 144. "AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO."

del Estado de Morelos⁶¹, resulta procedente levantar la suspensión concedida a la parte actora, en virtud de que la misma tuvo por objeto mantener las cosas en el estado en que se encontraban al momento de solicitarse, hasta en tanto se dictara la sentencia definitiva correspondiente.

III

III. Parte dispositiva.

73. La actora demostró la ilegalidad del acto impugnado, por lo que se declara su nulidad. Por lo que se condena a las autoridades demandadas a cumplir las "Consecuencias de la sentencia."

Notifíquese personalmente.

Resolución definitiva emitida y firmada por mayoría de tres votos por los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, magistrado presidente licenciado en derecho [REDACTED] titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas⁶²; magistrado maestro en derecho [REDACTED] titular de la Primera Sala de Instrucción y ponente en este asunto; magistrado licenciado en derecho [REDACTED] titular de la Segunda Sala de Instrucción, quien vota en contra; magistrado doctor en derecho [REDACTED] titular de la Tercera Sala de Instrucción, quien vota en contra; magistrado maestro en derecho [REDACTED] titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas⁶³; ante la licenciada en derecho [REDACTED] secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

⁶¹ ARTÍCULO 138.- La suspensión tiene por objeto mantener las cosas en el estado en que se encuentren al momento de solicitarla y hasta en tanto se dicte la resolución correspondiente.

No se concederá la suspensión si se causa evidente perjuicio al interés social, se contravienen disposiciones de orden público o se deja sin materia el juicio.

La Sala podrá modificar o revocar el acuerdo en que hayan concedido o negado la suspensión, cuando ocurra un hecho superveniente que le sirva de fundamento.

⁶² En términos del artículo 4 fracción I, en relación con la disposición Séptima Transitoria de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día 19 de julio del 2017 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número S514.

⁶³ *Ibidem.*



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

MAGISTRADO PRESIDENTE

[Redacted signature]

TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA EN
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

MAGISTRADO PONENTE

[Redacted signature]

TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

[Redacted signature]

TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

[Redacted signature]

TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

[Redacted signature]

TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

[Redacted signature]

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

La licenciada en derecho [Redacted] secretaria General de
Acuerdos del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, da fe: Que
la presente hoja de firmas, corresponde a la resolución del expediente número
TJA/1^{as}/57/2015, relativo al juicio administrativo promovido por BASILISK TRES,
S. A. DE C. V., a través de su apoderado legal [Redacted] en contra
de la autoridad demandada DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA
PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS Y OTRA; siendo terceros
interesados IMPULSORA DE TURISMO MORELENSE S. A. DE C. V. Y OTROS, misma
que fue aprobada en pleno del día diez de julio del año dos mil diecinueve. CONSTE.

[Redacted signature]

