



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/2^{as}/142/2024

EXPEDIENTE: TJA/2^{as}/142/2024.

PARTE ACTORA: [REDACTED]
[REDACTED], Apoderado Legal de Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México.

AUTORIDAD DEMANDADA: Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

TERCERO: No existe.

PONENTE: Magistrado Guillermo Arroyo Cruz.

SECRETARIA DE ESTUDIO Y CUENTA: Mirza Kalid Cuevas Gómez.

"2025, Año de la Mujer Indígena"

Cuernavaca, Morelos, a cinco de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente administrativo TJA/2^{as}/142/2024, promovido por [REDACTED] [REDACTED] Apoderado Legal de Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en contra del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

----- **RESULTANDO** -----

1. Mediante escrito presentado el veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro, ante la oficialía de partes común de este Tribunal, compareció [REDACTED] [REDACTED] Apoderado Legal de Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, promoviendo demanda inicial en contra de la autoridad demandada; Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales

del Estado de Morelos, narró como acto impugnado y hechos de su demanda, los que expresó en el capítulo correspondiente, mismos que en obvio de repeticiones aquí se tienen por íntegramente reproducidos, como si a la letra se insertasen; expresó las razones por las que impugna el acto; ofreció sus pruebas y concluyó con sus puntos petitorios.

2. Por auto de fecha veintiocho de mayo del año dos mil veinticuatro, se admitió a trámite la demanda ordenándose formar y registrar en el libro de Gobierno correspondiente, sin perjuicio de tomar en consideración las pruebas que agregó juntamente en su demanda. Asimismo, con las copias simples se ordenó emplazar a la autoridad demandada, para que dentro del término de diez días diera contestación a la demanda, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, se le tendría por precluido su derecho y por contestados en sentido afirmativo los hechos de la misma.

3. Practicado que fue el emplazamiento de ley, por acuerdo de fecha veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro, se tuvo a la autoridad demandada; Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos¹, dando contestación a la demanda entablada en su contra, se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por opuestas sus causales improcedencia, así como sus defensas y excepciones. Se ordenó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo, se le concedió el término de quince días para ampliar su demanda.

4. Por auto de fecha once de julio de dos mil veinticuatro, se tuvo al Apoderado Legal de la Moral actora, desahogando la vista ordenada en el auto que antecede, teniéndosele por hechas las manifestaciones que

¹ Al dar contestación la autoridad demandada, se ostentó como Mtro. Eduardo Kenji Uchida García, en su carácter de Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos (IDRYCEM).



hizo valer en relación al escrito de contestación de la autoridad demandada.

5. El veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, toda vez que transcurrió en exceso el plazo de quince días para que la parte actora ampliara su demanda, se le declaró precluido su derecho, para tal efecto, y por así permitirlo el estado procesal, se ordenó abrir el juicio a prueba, concediéndole a las partes el término de cinco días para ofrecer las pruebas que consideraran pertinentes.

6. El cuatro de octubre del año dos mil veinticuatro, se les tuvo por perdido su derecho para ofrecer pruebas a las partes, toda vez que no lo hicieron valer dentro del término legal concedido para tal efecto, y por así permitirlo el estado procesal, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de ley correspondiente.

7. Siendo las diez horas del día once de febrero de dos mil veinticinco, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos, citando a las partes para oír sentencia, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

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

--- I.-COMPETENCIA. Este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 bis de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos*; 1, 3, 7, 84, 86, 89 y demás relativos y aplicables de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos* vigente; 1, 16, 18, inciso B), fracción II, inciso a) de la *Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos*.

- - - **II.-PRECISIÓN DEL ACTO IMPUGNADO.** En términos de lo dispuesto en el artículo 86 de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos*, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que la parte actora reclama como acto impugnado al Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo siguiente:

"...A) La negativa del Levantamiento de Anotación Marginal de Embargo por Caducidad, sobre la anotación realizada sobre el inmueble identificado como DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO DOSCIENTOS DOS DEL EDIFICIO TIPO TEMIXCO "T" CINCO DEL CONJUNTO HABITACIONAL "VALLE VERDE" CORRESPONDIENTE AL CONDOMINIO SECCIÓN TEMIXCO EDIFICADO SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN SUROESTES QUE SE DIVIDIO LA PORCIÓN DEL PREDIO RUSTICO QUE FORMA PARTE DE LA FRACCIÓN CUARTA "A" DE LA QUE A SU VEZ SE DIVIDIO LA ANTIGUA HACIENDA TEMIXCO UBICADA NE TEMIXCO MORELOS Inscrito folio real [REDACTED] anotación de embargo que fue inscrita ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en fecha 14 de junio de 2011.

B).- Como consecuencia de lo anterior, la imposibilidad de poder continuar con las gestiones para inscribir la Adjudicación del bien inmueble DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO DOSCIENTOS DOS DEL EDIFICIO TIPO TEMIXCO "T" CINCO DEL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO "VALLE VERDE" CORRESPONDIENTE AL CONDOMINIO SECCION TEMIXCO EDIFICADO SOBRE EL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO LA FRACCION SUROESTES QUE SE DIVIDIO LA PORCION DEL PREDIO RUSTICO QUE FORMA PARTE DE LA FRACCIÓN CUARTA "A" DE LA QUE A SU VEZ SE DIVIDIÓ LA ANTIGUA HACIENDA TEMIXCO UBICADA NE TEMIXCO MORELOS Inscrito folio real [REDACTED] DECRETADA A TRAVES DEL AUTO DE FECHA 28 DE AGOSTO DE 2023, DICTADO DENTRO DE LOS AUTOS DEL EXPEDIENTE ESPECIAL HIPOTECARIO CON NUMERO [REDACTED] DEL JUZGADO CUADRAGÉSIMO QUINTO DE LO CIVIL DEL PROCESO ESCRITO DE LA CIUDAD DE MEXICO." Sic.

No obstante, atendiendo al escrito inicial de la demanda, de las documentales aportadas al juicio y la causa de pedir, se tiene como acto impugnado el consistente en la boleta de rechazo, de la cancelación de embargo por autoridad, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, solicitado por Luis Alberto Cruz Acevedo.



Misma que quedó acreditada con la copia certificada exhibida por la autoridad demandada (visible a foja 107 de autos), al cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 59 y 60 de la Ley de la materia aplicable al presente asunto; y que será valorada en términos de lo dispuesto por los artículos 377, 490 y 491 del *Código Procesal Civil del estado de Morelos*, aplicable supletoriamente.

III.- CAUSALES DE IMPROCEDENCIA. III.- Con fundamento en los artículos 37 y 38 de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos*, este Tribunal analizará de oficio las causales de improcedencia del presente juicio, por ser una cuestión de orden público y por ende de estudio preferente; sin que por el hecho de que esta autoridad admitiera la demanda se vea obligada a analizar el fondo del asunto, si de autos se desprende que existen causales de improcedencia que se actualicen.

Se aplica por orientación al presente juicio de nulidad:

IMPROCEDENCIA DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU EXAMEN OFICIOSO POR EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA NO IMPLICA QUE ÉSTE DEBA VERIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DE CADA UNA DE LAS CAUSALES RELATIVAS SI NO LAS ADVIRTIÓ Y LAS PARTES NO LAS INVOCARON. ²

Conforme al artículo 202, último párrafo, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005, las causales de improcedencia deben analizarse aun de oficio, lo que debe entenderse en el sentido que se estudiarán tanto las que hagan valer las partes como las que advierta el tribunal que conozca del asunto durante el juicio, lo que traerá como consecuencia el sobreseimiento, de conformidad con el artículo 203, fracción II, del mismo ordenamiento y vigencia, ambas porciones normativas de contenido idéntico al texto vigente de los artículos 8o., último párrafo y 9o., fracción II, respectivamente, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo. Por tanto, la improcedencia del juicio contencioso administrativo pueden hacerla valer las partes, en cualquier tiempo, hasta antes del dictado de la sentencia, por ser una cuestión de orden público, cuyo estudio es preferente; pero este derecho de las partes es

² Época: Novena Época Registro: 161614 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIV, Julio de 2011 Materia(s): Administrativa Tesis: I.4o.A. J/100 Página: 1810

también una carga procesal si es que se pretende vincular al tribunal del conocimiento a examinar determinada deficiencia o circunstancia que pueda actualizar el sobreseimiento. En ese contexto, las causales de improcedencia que se invoquen y las que advierta el tribunal deben estudiarse, pero sin llegar al extremo de imponerle la carga de verificar, en cada asunto, si se actualiza o no alguna de las previstas en el artículo 202 del código en mención, en virtud de que no existe disposición alguna que, en forma precisa, lo ordene. Así las cosas, si existe una causal de improcedencia que las partes pretendan se declare, deben asumir la carga procesal de invocarla para vincular al tribunal y, sólo entonces, tendrán el derecho de exigir el pronunciamiento respectivo.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Revisión fiscal 210/2006. Director General de Asuntos Jurídicos de la Procuraduría General de la República. 6 de septiembre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretario: Antonio Villaseñor Pérez.

Revisión fiscal 634/2010. Subdirectora de lo Contencioso, en suplencia por ausencia de la Directora Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 31 de marzo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales. Revisión fiscal 608/2010. Subdirectora de lo Contencioso, en suplencia por ausencia de la Directora Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado y otra. 7 de abril de 2011.

Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretario: Ernesto González González. Revisión fiscal 662/2010. Subdirectora de lo Contencioso, en suplencia por ausencia de la Directora Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 28 de abril de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales.

Revisión fiscal 83/2011. Directora Jurídica del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado. 6 de mayo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Patricio González-Loyola Pérez. Secretario: José Pablo Sáyago Vargas.

La autoridad demandada, Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales, opuso como causal de improcedencia la prevista en la fracción III del artículo 37 de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos*, al alegar en concreto, que a la parte actora no le asistió el interés jurídico y legítimo para que pudiera solicitar la cancelación, además de que no acreditaba que fuera acreedora del gravamen, lo que por una parte resulta infundado, porque el asunto que atañe al presente asunto trata de la boleta de rechazo, de la cancelación



de embargo por autoridad, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, solicitado por [REDACTED] y por la otra, por que en su caso, el contenido de dicho acto, será materia de análisis que se llevara en el fondo del asunto, en el que se pueda determinar la legalidad o ilegalidad del mismo.

Asimismo, toda vez que este Tribunal de oficio no advierte actualización de causales de improcedencia que impidan entrar al fondo del presente asunto, se procederá al análisis de la controversia planteada en los términos que se expondrán más adelante.

VI.- Es importante precisar que, de los autos se advierten, en la parte que interesa, las documentales siguientes:

1. Copia Certificada del Instrumento Notarial número Noventa y Seis Mil Ochocientos Veinte, del Libro número Tres mil setecientos veinticinco, de fecha doce de octubre de dos mil veinte, pasada ante la fe del notario público [REDACTED] Titular de la Notaría número [REDACTED] de la Ciudad de México, con la que se aprecia, en la parte que interesa, los antecedentes de las denominaciones con las que se ha ostentado, Banco Santander México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, así como el otorgamiento del poder de dicha institución a favor, entre otros, de [REDACTED].
2. Copia certificada de la boleta de rechazo de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, signado por [REDACTED], relativo a la petición de cancelación de embargo de [REDACTED] sobre el inmueble "El departamento marcado con el número 202, del edificio tipo Temixco T cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado", Exp. Catastral: [REDACTED]. Del cual se desprende que no

es procedente su inscripción, en virtud de que deberá ser inscrito su traslado de dominio en primer lugar, para así llevar a cabo su trámite. Visible a foja 107.

3. Original del Acuse del escrito suscrito por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Apoderado Legal de Banco Santander México S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, con fecha de recibido el doce de febrero de dos mil veinticuatro, por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, mediante el cual solicita la caducidad y cancelación del asiento registral de embargo ordenado por la Presidenta de la Junta Especial número uno de la Local de Conciliación de lo Laboral del Estado de Morelos, dentro del expediente [REDACTED], en atención al oficio número [REDACTED], remitido por dicha autoridad judicial, por la cantidad \$4,258,462.50 (Cuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y dos pesos 50/100 M.N.). Gravamen que se encuentra inscrito sobre el inmueble "El departamento marcado con el número [REDACTED] del edificio tipo Temixco T Cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado sobre el inmueble identificado sobre la fracción suroeste, municipio Temixco, estado de Morelos, con folio real [REDACTED] Visible a foja 77 a 82.
4. Original de 2 recibos; el primero de folio [REDACTED] por la cantidad de \$1,193.00 (Mil ciento noventa y tres 00/100 M.N.) y el segundo de folio [REDACTED] por la cantidad de \$56.00 (cincuenta y seis pesos 00/100 M.N.) de fechas 24 de octubre de 2023 y 12 de febrero de 2024, respectivamente, ambos por concepto de "REG-PUB. DE LA PROPIEDAD-PROPIEDAD-POR LA INSCRIPCIÓN DE ANOTACIÓN, CANCELACIÓN, EXPEDICIÓN O INFORMES DE CUALQUIER OTRO ACTO NO ESPECIFICADO EN ESTE ARTÍCULO". Visibles a fojas 83 a 86.

5. Copia simple del certificado de libertad o de gravamen de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés, expedida por la Dirección de Certificaciones del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, del inmueble identificado como "El departamento marcado con el número 202, del edificio tipo Temixco T Cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado sobre el inmueble identificado sobre la fracción suroeste, municipio Temixco, estado de Morelos", con folio real [REDACTED] Visible a foja 87 y 88.
6. Copias certificadas del acuerdo de fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, dentro del expediente [REDACTED] juicio especial hipotecario, promoción 32, dentro del Juzgado Cuadragésimo Quinto de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, del cual se desprende que [REDACTED] [REDACTED] desahoga la prevención respecto a la condena a favor de su representada y cantidad con la cual pretende adjudicarse, declarada mediante sentencia definitiva de fecha 17 de marzo de 2022 y sentencia interlocutoria de fecha 31 de agosto de 2022, razón por la cual y como lo solicita, se adjudica a favor de Banco Santander México S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, los bienes hipotecados, ubicados en El departamento marcado con el número 202, del edificio tipo Temixco T Cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado sobre el inmueble identificado sobre la fracción suroeste que se dividió la porción del predio rustico que forma parte de la fracción cuarta "A" de la que a su vez se dividió en la Antigua Hacienda Temixco, ubicada en Temixco, estado de Morelos. Visible a foja 89 a 91
7. Copia Certificada del acuerdo de fecha veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés, dentro del expediente [REDACTED] juicio

especial hipotecario, promoción 19, dentro del Juzgado Cuadragésimo Quinto de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México, mediante la cual se declara que el acuerdo de fecha veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, ha quedado firme. Visible de foja 93.

Documentales todas que se les concede valor probatorio, sin que alguna haya sido impugnada u objetada por las partes en términos de lo dispuesto por los artículos 59 y 60 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Morelos, por lo que cobran valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto por el artículo 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, aplicado supletoriamente a la ley de la materia.

V.- Los motivos de impugnación de la parte actora se encuentran visibles de las fojas 06 a la 13 de los autos del presente expediente, los cuales se tienen aquí como íntegramente reproducidos como si a la letra se insertasen; sin que esto cause perjuicio o afecte a la defensa del promovente, pues el hecho de no transcribirlas en el presente fallo no significa que este Tribunal esté imposibilitado para el estudio de las mismas, cuestión que no implica violación a precepto alguno de la parte actora, lo cual tiene sustento en la siguiente jurisprudencia:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.³ El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma. (Sic)

³ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. JURISPRUDENCIA de la Novena Época. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Abril de 1998. Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599.



Una vez hecho el análisis de las razones por las que la parte actora impugna el acto, se estima procedente analizar el **concepto de nulidad que traiga mayor beneficio** a la misma, siendo esto procedente, atendiendo al **Principio de Mayor beneficio** y en atención al siguiente criterio Jurisprudencial de aplicación obligatoria, que dice:

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN AMPARO DIRECTO. EL ESTUDIO DE LOS QUE DETERMINEN SU CONCESIÓN DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO, PUDIÉNDOSE OMITIR EL DE AQUELLOS QUE AUNQUE RESULTEN FUNDADOS, NO MEJOREN LO YA ALCANZADO POR EL QUEJOSO, INCLUSIVE LOS QUE SE REFIEREN A CONSTITUCIONALIDAD DE LEYES.⁴

De acuerdo con la técnica para resolver los juicios de amparo directo del conocimiento de los Tribunales Colegiados de Circuito, con independencia de la materia de que se trate, el estudio de los conceptos de violación que determinen su concesión debe atender al principio de mayor beneficio, pudiéndose omitir el de aquellos que, aunque resulten fundados, no mejoren lo ya alcanzado por el quejoso, inclusive los que se refieren a constitucionalidad de leyes. Por tanto, deberá quedar al prudente arbitrio del órgano de control constitucional determinar la preeminencia en el estudio de los conceptos de violación, atendiendo a la consecuencia que para el quejoso tuviera el que se declararan fundados. Con lo anterior se pretende privilegiar el derecho contenido en el artículo 17, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en garantizar a los ciudadanos el acceso real, completo y efectivo a la administración de justicia, esto es, que en los diversos asuntos sometidos al conocimiento de los tribunales de amparo se diluciden de manera preferente aquellas cuestiones que originen un mayor beneficio jurídico para el gobernado, afectado con un acto de autoridad que al final deberá ser declarado inconstitucional.

Contradicción de tesis 37/2003-PL. Entre las sustentadas por la Primera y Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 31 de agosto de 2004. Unanimidad de diez votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretario: Miguel Enrique Sánchez Frías.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy siete de febrero en curso, aprobó, con el número 3/2005, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a siete de febrero de dos mil cinco.

⁴ No. Registro: 179.367, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXI, Febrero de 2005, Tesis: P./J. 3/2005, Página: 5.

Bajo este contexto, se estima fundada la **razón de impugnación** hecha valer por la parte actora, en la parte en donde medularmente adujo, que le causaba perjuicio el acto impugnado, al violar lo dispuesto por el artículo 14 y 16 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, al no cumplir con los requisitos de fundamentación y motivación.

Lo anterior resulta así, pues efectivamente, del contenido del acto impugnado se desprende que la autoridad demandada, rechazó la cancelación de embargo por autoridad del bien inmueble departamento marcado con el número 202, del edificio tipo Temixco T cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado, textualmente por lo siguiente:

“SE HACE DE SU CONOCIMIENTO QUE NO ES PROCEDENTE SU INSCRIPCIÓN EN VIRTUD DE QUE DEBERÁ SER INSCRITO SU TRASLADO DE DOMINIO EN PRIMER LUGAR, PARA ASÍ LLEVAR A CABO SU TRÁMITE. LO ANTERIOR POR LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 42 FRACCIÓN DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE MORELOS”

Sin que dicha determinación se encuentre debidamente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero como el señalamiento de los preceptos legales aplicables al caso y por lo segundo, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que tuvo en consideración la autoridad para emitir su acto, haciendo necesario además que exista adecuación entre los primeros y los segundos, para que se configure la hipótesis normativa, circunstancias que deben darse conjuntamente, lo que no aconteció.

Ello resulta así, ya que como se puede observar del contenido del acto impugnado ya descrito en su literalidad, se desprende que negó la cancelación de embargo del bien inmueble del departamento marcado con el número ■ del edificio tipo Temixco T cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado, solicitada por el actor, con base, que el solicitante debía inscribir su traslado de dominio de conformidad con el

artículo 42 de la *Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos*, precepto legal que a la letra indica:

ARTÍCULO 42. CAUSALES DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN DEL SERVICIO REGISTRAL. Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad los documentos que se presenten para la práctica de alguna inscripción o anotación, la que suspenderán o denegarán en los casos siguientes:

I. Cuando el título presentado no sea de los que deben inscribirse o anotarse;

II. Cuando se trate de documentos no auténticos de autoridad o fedatario público, lo cual se hará constar con la firma y sello de los mismos;

III. Cuando los funcionarios ante quienes se haya otorgado o ratificado el documento, no sean los competentes o no hayan hecho constar la capacidad de los otorgantes o cuando sea notoria la incapacidad de éstos;

IV. Cuando no se entere el pago de los derechos correspondientes;

V. Cuando haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos del registro, como descripción del inmueble, superficie, ubicación, medidas y colindancias, y nombre del propietario;

VI. Cuando el inmueble aparezca gravado y no se acepten expresamente los gravámenes;

VII. Cuando falte algún documento de los establecidos en el catálogo de requisitos que emita la Dirección General, y

VIII. Cuando no se individualicen los bienes del deudor sobre los que se constituya un derecho real, o cuando no se fije la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 2371 del Código, se dan las bases para determinar el monto de la obligación garantizada.

Así, del citado precepto legal con el que se apoyó la autoridad demandada para rechazar la cancelación de embargo por autoridad, del bien inmueble departamento marcado con el número [REDACTED] del edificio tipo Temixco T cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio Sección Temixco Edificado, se advierte que existen diferentes hipótesis, en las que se puede, entre otras negar el servicio registral, como los son practicas de alguna inscripción, sin que en el caso en particular, se haya señalado la fracción que se actualizaba, además de que del contenido integral del artículo 42 de la *Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos*, no se desprende como tal, que será causa de rechazo una solicitud de cancelación de embargo, en el supuesto de que no se encuentre inscrito el traslado de dominio.

Es decir, no se precisa en el acto impugnado el por qué y con base a que, el solicitante debe inscribir el traslado de dominio del bien inmueble citado, a efecto de que, en su caso, se pueda proceder a una cancelación por caducidad de un asiento registral de embargo, o en cual de las diversas hipótesis contempladas dentro del artículo 42 de la *Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos*, en específico se le actualiza para rechazarle al actor su solicitud.

Por lo que la autoridad demandada a fin de cumplir con el derecho fundamental de legalidad del actor era necesario que le diera a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones para sustentar sus consideraciones de manera que sea evidente y muy claro para poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa, por lo que al no hacerlo, se determina que la boleta de rechazo, de la cancelación de embargo por autoridad, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, solicitado por Luis Alberto Cruz Acevedo, no se encuentra debidamente fundado y motivado, lo que genera su ilegalidad, al no cumplirse las formalidades legales de todo acto administrativo.



Sirven de orientación los siguientes criterios jurisprudenciales, aplicables por analogía al caso que nos ocupa, que a la letra dicen:

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN. *El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción⁵.*

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. *La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto*

⁵ CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 447/2005. Bruno López Castro. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza. Amparo en revisión 631/2005. Jesús Guillermo Mosqueda Martínez. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores Rodríguez. Amparo directo 400/2005. Pemex Exploración y Producción. 9 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales. Amparo directo 27/2006. Arturo Alarcón Carrillo. 15 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Karla Mariana Márquez Velasco. Amparo en revisión 78/2006. Juan Alcántara Gutiérrez. 1o. de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Mariza Arellano Pompa. No. Registro: 175,082. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXIII, Mayo de 2006. Tesis: I.4o.A. J/43. Página: 1531

*por la norma legal invocada como fundamento*⁶.

En este sentido, al no estar debidamente fundado y motivado el acto impugnado, con fundamento en lo previsto en la fracción II del artículo 4 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se **declara la ilegalidad y como consecuencia la nulidad de** la boleta de rechazo, de la cancelación de embargo por autoridad, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, solicitado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **para efectos** de que la autoridad demandada realice lo siguiente:

a) Deje insubsistente la boleta de rechazo, de la cancelación de embargo por autoridad, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro.

b) Emita una nueva, en la que tomando en consideración lo expuesto en el último considerando de la presente sentencia resuelva de manera clara, congruente, fundada y motivada, la solicitud relativa a la caducidad de la cancelación del asiento registral respecto al inmueble del edificio tipo Temixco T cinco, del conjunto habitacional, denominado Valle Verde, correspondiente al Condominio

⁶SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Amparo directo 194/88. Bufete Industrial Construcciones, S.A. de C.V. 28 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez. Revisión fiscal 103/88. Instituto Mexicano del Seguro Social. 18 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Alejandro Esponda Rincón. Amparo en revisión 333/88. Adilia Romero. 26 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez. Amparo en revisión 597/95. Emilio Maurer Bretón. 15 de noviembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina. Amparo directo 7/96. Pedro Vicente López Miro. 21 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz. No. Registro: 203,143. Jurisprudencia. Materia(s):Común. Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: III, Marzo de 1996. Tesis: VI.2o. J/43. Página: 769



Sección Temixco Edificado, que le realizó la parte actora y con libertada competencial determine lo que en derecho corresponda.

Cumplimiento que deberá realizar la autoridad demandada, en el plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo plazo su cumplimiento a la Segunda Sala de este Tribunal, apercibiéndoles que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5514 el 19 de julio del 2017, que resulta aplicable atendiendo a la disposición quinta transitoria de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

A dicho cumplimiento están sujetas las autoridades administrativas, que en razón de sus funciones deban intervenir en el cumplimiento de esta resolución.

AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO.⁷

Aun cuando las autoridades no hayan sido designadas como responsables en el juicio de garantías, pero en razón de sus funciones deban tener intervención en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, están obligadas a realizar, dentro de los límites de su competencia, todos los actos necesarios para el acatamiento íntegro y fiel de dicha sentencia protectora, y para que logre vigencia real y eficacia práctica.⁸

⁷ Ilustra lo anterior, la tesis jurisprudencial: Época: Novena Época Registro: 172605 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXV, Mayo de 2007 Materia(s): Común Tesis: 1a./J. 57/2007 Página: 144.

⁸ Incidente de inejecución 410/98. 11 de junio de 2003. Cinco votos. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Eligio Nicolás Lerma Moreno. Incidente de inejecución 489/2006. María Leonor Carter Arnabar. 13 de octubre de 2006. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Enrique Luis Barraza Uribe.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

----- **RESUELVE:** -----

PRIMERO.- Este Tribunal es competente para conocer y fallar el presente asunto; en los términos precisados en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO. – Se declara la ilegalidad y como consecuencia la nulidad de la boleta de rechazo, de la cancelación de embargo por autoridad, de fecha cinco de abril de dos mil veinticuatro, emitido por el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, solicitado por [REDACTED], para efectos precisados en el considerando V que antecede.

TERCERO.- Cumplimiento que deberá realizar en el plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo plazo su cumplimiento a la Segunda Sala de este Tribunal, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” número 5514

Incidente de inejecución 494/2006. Patricia Capilla Sánchez y otro. 25 de octubre de 2006. Unanimidad de cuatro votos. Ausente José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo; en su ausencia hizo suyo el asunto José Ramón Cossío Díaz. Secretaria: Nínive Ileana Penagos Robles.

Incidente de inejecución 540/2006. Carlos López Martínez y otra. 8 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Enrique Luis Barraza Uribe.

Incidente de inejecución 557/2006. Tereso Antonio Hernández García. 15 de noviembre de 2006. Cinco votos. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretario: Miguel Ángel Antemate Chigo.

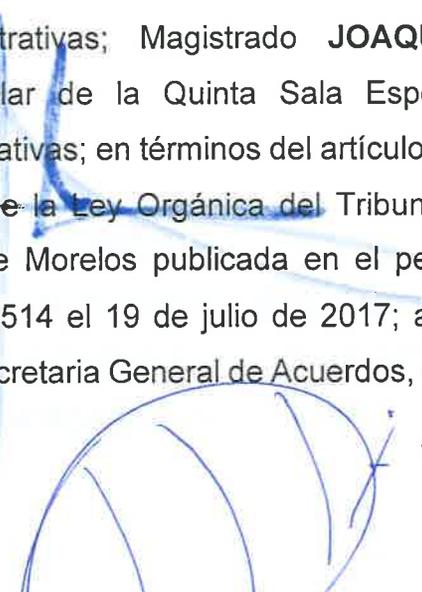
Tesis de jurisprudencia 57/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinticinco de abril de dos mil siete.



el 19 de julio del 2017, que resulta aplicable atendiendo a la disposición quinta transitoria de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

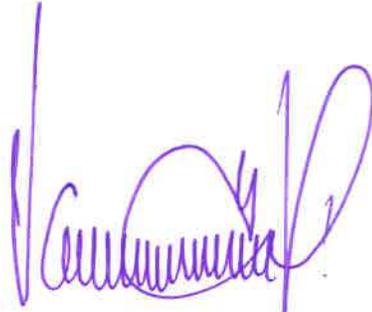
CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, cúmplase y en su oportunidad, archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido.

Por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **GUILLERMO ARROYO CRUZ**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción y ponente en el presente asunto; Magistrada **MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; Magistrada **VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; Magistrado **MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; Magistrado **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; en términos del artículo 4, fracción I y artículo séptimo transitorio de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos publicada en el periódico oficial "Tierra y Libertad" número 5514 el 19 de julio de 2017; ante **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

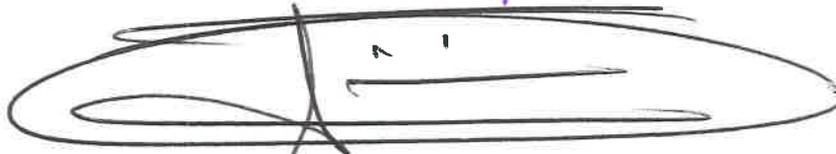

MAGISTRADO PRESIDENTE
GUILLERMO ARROYO CRUZ

TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN.


MAGISTRADA
MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO
TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN.



MAGISTRADA
VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN.



MAGISTRADO
MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS.



MAGISTRADO
JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS.



SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS
ANABEL SALGADO CAPISTRÁN.

La presente hoja corresponde a la sentencia de fecha cinco de marzo de dos mil veinticinco, emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio de nulidad TJA/2ªS/142/2024 promovido por [REDACTED] Apoderado Legal de Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, en contra del Director del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. Conste.

 MKCG

