



RECURSO DE REVISIÓN: 1174/2021

RECURRENTE: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED].

TERCEROS INTERESADO(S): TITULAR
DE LA UNIDAD DE LA OFICINA
REGISTRAL TENANCINGO DEL
INSTITUTO DE LA FUNCIÓN
REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

Toluca, Estado de México, diecisiete de marzo de dos mil
veintidós.

VISTOS, para resolver, los autos del expediente número
1174/2021, relativo al recurso de revisión interpuesto por [REDACTED]
[REDACTED], **por propio derecho**, en contra de la
sentencia de veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, emitida
por el Magistrado Supernumerario adscrito a la Primera Sala
Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de
México, en el Juicio Administrativo 561/2020, promovido por el
mismo; y

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito presentado el veinte de agosto de
dos mil veintiuno, ante la Oficina de Correspondencia Común del
Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, [REDACTED]
[REDACTED], **por propio derecho**, interpuso juicio
administrativo en contra del **TITULAR DE LA UNIDAD DE LA
OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA
FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO**, señalando
como acto impugnado:

“La resolución administrativa emitida por el TITULAR DE LA UNIDAD DE LA OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, de fecha veintinueve de julio de dos mil veinte, con motivo del trámite 44594, la cual me fue notificada en fecha 31 de julio del año en curso, suscrita electrónicamente por MARÍA MAGDALENA BALCAZAR ARMENTA, en su carácter de TITULAR DE LA UNIDAD DE LA OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, mediante la cual se rechazó mi solicitud para que cancelaran por caducidad los embargos existentes sobre el inmueble inscrito a mi favor en la oficina registral bajo el folio electrónico [REDACTED] en razón de que han transcurrido más de 8 años de su anotación sin que se hubiese solicitado su prórroga.” (Sic.)

SEGUNDO. Substanciado el juicio en todas sus etapas, el **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, el Magistrado Supernumerario adscrito a la Primera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, dictó sentencia en el expediente número **561/2020**, en la que reconoció la validez del acto impugnado.

TERCERO. Inconforme con la anterior determinación, mediante escrito presentado el catorce de diciembre de dos mil veintiuno, [REDACTED], **por propio derecho**, interpuso recurso de revisión, expresando los agravios que estimó convenientes en el escrito que obra en las primeras fojas del expediente en que se actúa.

CUARTO. Mediante acuerdo de quince de diciembre de dos mil veintiuno, el Presidente de la Primera Sección de la Sala Superior, el Presidente de la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, admitió a trámite el Recurso de Revisión promovido, designando como ponente a la **Magistrada Blanca Dannaly Argumedo Guerra**, y ordenó dar vista al tercero interesado.



QUINTO. Por acuerdo de **veinticuatro de enero de dos mil veintidós**, se tuvo por desahogada en tiempo y firma la vista concedida a la autoridad tercero interesada mediante proveído de quince de diciembre de dos mil veinte; asimismo se ordenó turnar el presente asunto a la Magistrada ponente para la formulación de la resolución que en derecho corresponda.

SEXTO. Se hace mención que mediante oficio T JA-P-16/2022, de fecha doce de enero de dos mil veintidós, emitido por la Presidenta de este Órgano Jurisdiccional, se habilitó al Licenciado Tomás Gabriel Esquivel Gil, como Secretario General de Acuerdos de esta Primera Sección de la Sala Superior, por el periodo comprendido del trece de enero al treinta y uno de marzo del año dos mil veintidós; y

CONSIDERANDO

PRIMERO. La Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es competente para conocer, tramitar y resolver el presente recurso de revisión, en términos de lo dispuesto por los artículos 285 fracción IV, 286 y 288 del Código de Procedimientos Administrativos de la propia Entidad; así como 9, 28, 29 y 30 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, publicada en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" Estado de México, el treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho; y 29 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, publicado en Gaceta de Gobierno del Estado de México el primero de agosto de dos mil diecinueve.

SEGUNDO. El presente recurso de revisión número 1174/2021, es procedente en contra de la sentencia de **veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno**, emitida por el Magistrado Supernumerario adscrito a la Primera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, dentro de los autos del expediente del juicio administrativo 561/2020, en términos del artículo 285, fracción IV del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, por tratarse de una sentencia que decidió la cuestión planteada por las partes.

TERCERO. El recurso fue interpuesto por parte legitimada en la causa y en el proceso, en términos de lo dispuesto en los artículos 230, fracción I, 232, 234 y 286 del Código Adjetivo en la materia, por [REDACTED] quien fue la parte actora dentro del juicio administrativo de origen.

CUARTO. El recurso fue presentado oportunamente, ya que la sentencia recurrida se notificó a la parte recurrente el **seis de diciembre de dos mil veintiuno**, por lo que para esa notificación, - según lo dispuesto en los artículos 25, fracción I y 28, fracción I, del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, surtió sus efectos a partir del día siguiente hábil en que fue practicada, y entonces, el cómputo del plazo de ocho días que señala el artículo 286 del Código Adjetivo, inició el **ocho de diciembre de dos mil veintiuno** y feneció **el diecisiete del mismo mes y año**, pues al respecto deben descontarse los días **once y doce de diciembre mil veintiuno, al ser sábado y domingo por ser inhábiles**, de conformidad con lo dispuesto en el diverso artículo 12 Código Adjetivo de la materia; así como el Calendario



Oficial del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, para el año dos mil veintiuno; de ahí que si el escrito de expresión de agravios fue presentado en la Oficina de Correspondencia Común del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, el día **catorce de diciembre de dos mil veintiuno**, es patente que se hizo valer dentro del mencionado plazo.

QUINTO. Los conceptos de agravios formulados por la parte recurrente esencialmente refieren lo siguiente:

1. Que la Sala Regional dejó de fundar y motivar debidamente los motivos por los cuales sostuvo que resultaba legal el acto impugnado, pues sólo en forma dogmática argumentó que correctamente la analista se fundó en el artículo 8.56 fracción VI del Código Civil vigente en el Estado, y agregó de manera imprecisa que el numeral 8.43 del invocado cuerpo legal establecía que las inscripciones y anotaciones solo pueden cancelarse por orden judicial. Además, la A quo dejó de analizar en su integridad los motivos de inconformidad, al no tomar en cuenta que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sostuvo en jurisprudencia definida, que la caducidad de la anotación preventiva del embargo practicado sobre bienes inmuebles en juicio, impone únicamente como requisito el transcurso de tres años y que no se haya prorrogado la inscripción en los términos de la ley, ya que no deben exigirse diversos requisitos para la cancelación de tal asiento registral, porque donde la ley no distingue, el juzgador no debe hacerlo. Cita la jurisprudencia con rubro: **“ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO. DENTRO DE LOS REQUISITOS PARA CANCELARLA, CON MOTIVO DE SU CADUCIDAD, NO**

ESTÁ EL RELATIVO A QUE TAMBIÉN SE ENCUENTRE CONCLUIDO EL JUICIO DEL QUE DERIVÓ CUANDO LA LEY APLICABLE NO CONTIENE DISPOSICIÓN EN ESE SENTIDO NI OTRA QUE ORIENTE TAL INTERPRETACIÓN (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE JALISCO Y DE PUEBLA).”

2. Que la Sala revisada dejó de tomar en cuenta que el Pleno en materia civil del Primer Circuito, ha sostenido que no debe exigirse a la autoridad registral que conceda vista al solicitante de la anotación registral de un embargo para que éste sea cancelado por caducidad, porque dicha anotación sólo limita temporalmente la disposición del bien inscrito y la cancelación es sólo un asiento más, sobre todo, porque desde que el interesado solicita la anotación del embargo ya tiene el conocimiento de que está frente a un asiento temporal, pues el Código Civil establece que éste tiene una vigencia de tres años. Cita la jurisprudencia con rubro: **ANOTACIÓN REGISTRAL PREVENTIVA DEL EMBARGO. EL ARTÍCULO 3035 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE PREVÉ SU CANCELACIÓN POR CADUCIDAD, NO VIOLA EL DERECHO DE AUDIENCIA PREVIA.”**
3. Que la inferior solo tomó en cuenta de manera parcial el contenido del artículo 8.43 del Código Civil vigente en el Estado, pues si bien establece que las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por orden judicial, dejó de referir en su totalidad el texto del precepto referido; pues en su segundo párrafo se establece la posibilidad de que sean canceladas a petición de parte, sin que sean mandatadas por autoridad judicial, cuando el derecho inscrito o anotado quede



extinguido; de manera que el demandante solicitó al titular de la oficina registral demandada que debido al trascurso del tiempo requerido para que fuese declarada la caducidad, se extinguiera la anotación de los embargos respectivos, en cuyo caso, la registradora debió ordenar la cancelación del asiento relativo a la inscripción de los embargos en cuestión, sin que para ello hubiera sido necesario que una autoridad judicial lo decretara.

4. Que en términos de los artículos 8.48 y 8.49 del Código Civil para el Estado de México, los encargados de los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio, están facultados para que por el simple transcurso del tiempo, de oficio, a petición de parte o de terceros, lleven a cabo la cancelación, por caducidad, de las inscripciones registrales realizadas para garantizar el cumplimiento de obligaciones o derechos, en virtud de que dichas anotaciones caducan en un término de tres años contados a partir de la fecha en que se efectuaron, pues aunque puedan prorrogarse, ello solo tiene lugar siempre que dicha prórroga se anote antes de que caduque el asiento. Por tanto, si las ejecutantes en los embargos controvertidos, no hicieron uso del derecho de prórroga que la legislación contempla en su favor, se actualizó la caducidad de las anotaciones materia de la Litis, en cuyo caso, la registradora debió proceder a su extinción. Por tanto carece de fundamentación y motivación la negativa a cancelar el embargo materia de la presente Litis, pues la demandada rechazó la solicitud del actor para que cancelara por caducidad los embargos existentes sobre el inmueble inscrito a su favor, con el argumento de que solo la autoridad que había ordenado la anotación de los embargos sería quien podría decretar su cancelación.

5. Que el Magistrado a quo violó los principios de congruencia y exhaustividad de las sentencias, al haber dejado de analizar la totalidad de los motivos de anulación hechos valer en la demanda inicial; ya que no debió tener como acto reclamado el oficio de veintinueve de julio de dos mil veinte, mediante el cual la analista calificadora de la oficina registral de Tenancingo del Instituto de la Función registral, rechazó el tramite 44,594, ya que según se advierte de la demanda, el acto impugnado lo constituyó el rechazo que realizó la Titular de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, por lo que debió haberse analizado el contenido de este acto al haber sido el verdaderamente impugnado, en cuyo caso el A quo debió analizar como acto materia de impugnación el rechazo que realizó esta última autoridad al trámite 44,594, por el cual el actor solicitó la cancelación por caducidad de los embargos anotados sobre el inmueble litigioso.
6. Que la Sala Regional dejó de tomar en cuenta lo argumentado en los conceptos de impugnación hechos valer en su demanda, en los cuales el actor hizo valer que la interpretación sistemática de los artículos 8.42, 8.43, 8.45, 8.48 y 8.49 del Código Civil, así como los numerales 73 y 74 de la Ley Registral para el Estado de México, se podría concluir que las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación o caducidad porque las anotaciones preventivas caducan a los tres años de su fecha de inscripción, y que a petición de parte interesada o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o mas veces por dos años cada vez, siempre que sea anotada antes de que caduque el asiento , en cuyo caso la caducidad produce la extinción del asiento respectivo por el simple transcurso del tiempo y



cualquier interesado podrá solicitar que se registre la cancelación de dicho asiento, sin que fuese necesario que lo ordenara la autoridad judicial. Sin embargo, la Sala Regional omitió considerar que el segundo párrafo del artículo 8.43 del Código Civil, establece la posibilidad de que puedan ser canceladas las anotaciones sin que se exigiera una orden judicial, por lo que la Sala interior dejó de analizar íntegramente la Litis planteada, pues omitió tomar en cuenta todos los argumentos con los cuales la demandada se negó a cancelar los embargos que existen sobre los inmuebles controvertidos.

7. Que el demandante precisó que los ejecutantes en los embargos de mérito dejaron de hacer uso del derecho de prórroga para que continuaran anotados por lo que si rebasó el término de tres años sin que se hubiesen prorrogado, se actualizó la caducidad de las anotaciones de manera que la registradora debió proceder a su cancelación, sin exigir que se le hubiese ordenado por el juez que decretó su anotación. Por tanto la sala regional debió estimar que el acto impugnado carecía de la fundamentación debida , pues de manera insuficiente e incorrecta invocó el artículo 8.46 del Código Civil vigente en el Estado para determinar que resultaba necesario que fuesen las autoridades jurisdiccionales que ordenaron la anotación, ya que el precepto en cuestión no contempla dichos supuestos y tampoco existe precepto legal que contemplara la exigencia de que fuese la autoridad judicial la que lo determinara, sino que es facultad del propio registrador de la propiedad llevar a cabo la cancelación una vez que se cerciore de que transcurra el plazo relativo sin que se hubiese solicitado su prórroga.

8. Que al haberse acreditado la falta de fundamentación del acto impugnado, la Sala Regional debió proceder al estudio del pago de daños y perjuicios, reclamados como consecuencia de la responsabilidad patrimonial prevista en el artículo 113 actualmente 109 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el sentido de restituir los daños causados por el actuar administrativo irregular de la demandada, ya que en forma indebida y con pleno conocimiento de los criterios jurisprudenciales aplicables, se negó a cancelar los gravámenes existentes sobre el inmueble identificado con el folio real electrónico [REDACTED].

SEXTO. Se procede al análisis de los agravios propuestos por la parte recurrente, los cuales se consideran parcialmente fundados, pero insuficientes para revocar la sentencia que se revisa, en atención a las consideraciones que en seguida se exponen.

En primer lugar se procede al análisis en conjunto de los agravios identificados con los numerales 1, 3, 4, 6 y 7, en virtud de que los mismos se encuentran relacionados, los cuales se consideran inoperantes.

Al respecto debemos recordar que el acto impugnado en el juicio de origen consistió en la resolución administrativa emitida por el TITULAR DE LA UNIDAD DE LA OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, de veintinueve de julio de dos mil veinte, con motivo del trámite 44594, mediante la cual se rechazó la solicitud para que cancelaran por caducidad los embargos



existentes sobre el inmueble inscrito en la oficina registral bajo el folio electrónico [REDACTED]

La resolución impugnada en el juicio de origen tuvo su origen en la solicitud de diecisiete de junio de dos mil veinte (fojas 68 y 69 del juicio de origen), a través de la cual [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] solicitó al Titular de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, la cancelación por caducidad respecto de los asientos registrales de embargo anotados en el folio real electrónico número [REDACTED] cuyos gravámenes consistían en:

- 1) El embargo practicado dentro del juicio ejecutivo mercantil 73/2011-VII, tramitado ante el Juzgado Cuarto de Distrito en Materias de Amparo y Juicios Civiles federales en el Estado de México, promovido en contra del hoy recurrente, por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] como suerte principal, más intereses, accesorios y costas; y mediante oficios girados por la autoridad jurisdiccional correspondiente, se ordenó la inscripción de la diligencia de embargo (practicada el veintiséis de julio de dos mil dos).
- 2) El embargo practicado dentro del juicio tramitado ante la Junta Especial número cuatro de la Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de México, registrado con el número de expediente C.S.J.J.4/232/2012, promovido en contra del recurrente por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; gravamen que fue ordenado por el Presidente de la Junta Especial (practicado el cuatro de diciembre de dos mil doce).

Con motivo de la mencionada solicitud, el veintidós de junio de dos mil veinte, el Registrador de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, determinó la suspensión del registro solicitado (tramite 44594), al considerar que no era posible realizar la cancelación por caducidad solicitada, pues era la autoridad que había ordenado la anotación de embargo, quien en su caso si así lo consideraba ordenaría la cancelación de las anotaciones publicitadas; ello con fundamento en los artículos 8.1, 8.2, 8.3, 8.32 fracciones II y VIII y 8.46 del Código Civil del Estado de México, artículos 7, 33, 34 fracciones II y VIII, 35 y 75 de la Ley Registral del Estado de México, artículos 7, 16, 27, 66 y 67 del reglamento de la Ley Registral del Estado de México. Asimismo, se estableció que dicho documento podía ser subsanado en un plazo de diez días hábiles.

Con la finalidad de subsanar el trámite suspendido y que se refirió con antelación, [REDACTED], el dos de julio de dos mil veinte, presentó escrito ante la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, mediante el cual volvió a solicitar la cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas sobre el inmueble inscrito ante la Oficina Registral a favor del solicitante; argumentando que había transcurrido un periodo de más de ocho años de la fecha en que se anotaron los embargos relativos sin que constara en dicha oficina registral orden de prórroga o vigencia de los actos.

Finalmente, el veintinueve de julio de dos mil veinte, la Titular de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, determinó rechazar el trámite 44594; al considerar que el mismo no fue subsanado de acuerdo a lo peticionado en el formato de suspensión



de veintidós de junio de dos mil veinte, de acuerdo a las consideraciones siguientes:

- 1) En lo referente a la cancelación de los embargos señalados en su escrito petitorio, no era posible realizar la cancelación por caducidad, atendiendo al numeral 8.46 fracción VI del Código Civil del Estado de México; pues sería la autoridad que ordenó la anotación de los embargos quien, en su caso, si así lo consideraba, ordenaría la cancelación de las anotaciones publicitadas.
- 2) En lo referente a su escrito mediante el que pretendió subsanar las causas de suspensión; no existía orden judicial y/o administrativa para realizar las mencionadas cancelaciones, por lo que **no era procedente realizar la cancelación por caducidad;** reiterando que sería la autoridad que ordenó la anotación de embargo, quien ordenara la cancelación de la anotación publicitada.

Por ello es que si bien a través del escrito para subsanar, manifestó que habían transcurrido más de ocho años de la fecha en que se anotaron los embargos relativos, sin que conste ante dicha oficina registral la orden de prorroga o vigencia de los actos; sin embargo, el solicitante podría pedir a la autoridad jurisdiccional correspondiente le ordenara al registro llevar a cabo la cancelación referida, atento al contenido del numeral 8.46 fracción VI del Código Civil para el Estado de México.

Una vez que se han llevado a cabo las anteriores precisiones, debe señalarse que dentro de la sentencia de veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, el resolutor de primera instancia,

determinó que la negativa de la autoridad demandada para atender de manera favorable la petición formulada por el solicitante, se sustentó en los dispositivos 8.46 y 8.46 fracción VI del Código Civil vigente en la entidad; que establecen que las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por orden judicial, y que la cancelación puede pedirse y debe ordenarse, cuando tratándose de embargo, hayan transcurrido dos años desde la fecha de su asiento sin que se orden su prórroga. Por ello es que resultaba legal que la demandada haya determinado que sería la autoridad que ordenó la anotación de los embargos de que se trata, la facultada para proceder a realizar la cancelación de las anotaciones respectivas.

Asimismo, se determinó que contrario a lo argumentado por la actora, no existía responsabilidad patrimonial por parte de la analista calificadora de la Oficina Registral Tenancingo del Instituto de la Función Registral del Estado de México, dado que con la emisión del acto impugnado no se le causaba un daño a los bienes o derechos del demandante que sea susceptible de resarcirse a través de la indemnización correspondiente conforme a las bases, límites y procedimientos que establezcan las leyes.

En ese orden de ideas, tenemos que si bien es cierto el resolutor de primera instancia omitió llevar a cabo el análisis de todos los argumentos planteados por el accionante en su demanda y que reitera a través de los agravios en análisis; sin embargo, atento a lo previsto por el numeral 288 fracción III del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, ésta Sección revisora procede estudiar aquellos.



Como se había precisado con antelación, en principio la suspensión del registro solicitado (tramite 44594), fue determinada por la autoridad demandada, al considerar que no era posible realizar la cancelación por caducidad solicitada, pues era la autoridad que había ordenado la anotación de embargo, quien en su caso si así lo consideraba ordenaría la cancelación de las anotaciones publicitadas; ello con fundamento en los artículos 8.1, 8.2, 8.3, 8.32 fracciones II y VIII y 8.46 del Código Civil del Estado de México, artículos 7, 33, 34 fracciones II y VIII, 35 y 75 de la Ley Registral del Estado de México, artículos 7, 16, 27, 66 y 67 del reglamento de la Ley Registral del Estado de México.

Motivos que no fueron subsanados por la solicitante y que tuvieron como consecuencia que se rechazara el trámite solicitado.

Ahora bien, a efecto de estar en posibilidades de dilucidar la cuestión planteada, es necesario traer a estudio el contenido de los ordenamientos en los que se apoyó la autoridad demandada para rechazar el trámite, los cuales en la parte que interesa establecen:

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE MÉXICO

Artículo 8.1.- Mediante el Registro Público de la Propiedad se da publicidad a los actos jurídicos para que surtan efectos contra terceros.

El Registro Público de la Propiedad tiene como finalidad dar certeza y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, así como las demás finalidades previstas en este Código, en la Ley Registral y en el Reglamento.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el artículo 8.32.

Para efectos de este Libro Octavo se entenderá por "Ley Registral" a la Ley Registral para el Estado de México y "Reglamento" al Reglamento de la Ley Registral para el Estado de México; el cual proveerá en la esfera administrativa a la exacta observancia de este Código y de la Ley Registral.

Artículo 8.2.- Las inscripciones hechas en el Registro Público de la Propiedad, tienen efectos declarativos y no constitutivos, de tal manera que los derechos provienen del acto jurídico, pero no de su inscripción, cuya finalidad es dar publicidad y no constituir el derecho.

La inscripción es el acto mediante el cual se registra la constitución, adquisición, transmisión, modificación, limitación, gravamen o extinción de derechos reales o los que sin serlo sean inscribibles de acuerdo con la Ley Registral. La anotación es el acto procedimental que en relación con el contenido de una inscripción, deja constancia en forma preventiva o provisional de una situación jurídica que limita, grava o afecta el derecho o bien que ampara dicha inscripción.

Artículo 8.3.- El Registro Público de la Propiedad está a cargo del Instituto de la Función Registral del Estado de México y se rige por las disposiciones de este Código, de la Ley Registral, del Reglamento y de los demás ordenamientos legales aplicables.

La función registral se regirá por los Principios de: Publicidad, Rogación, Tracto Sucesivo, Legalidad, Consentimiento, Inscripción, Especialidad, Prelación, Legitimación y Fe Pública Registral, así como los demás principios y fines del sistema jurídico registral establecidos en éste Código y en la Ley Registral.

El Archivo General de Notarías del Estado de México forma parte del Instituto de la Función Registral del Estado de México.

Artículo 8.32.- Previo a la inscripción, el Registrador calificará extrínsecamente el documento presentado dentro del plazo señalado en el artículo anterior. La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

...

II. El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;

...

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código, la Ley Registral u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción; y

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

I. Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;

II. Se extinga por declaración judicial o disposición de la ley el derecho inscrito o anotado;

III. Se declare la nulidad o falsedad del hecho, acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación;

IV. Se declare judicialmente la nulidad o falsedad del asiento;

V. Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen, cuando así proceda conforme al artículo 7.603; y

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

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

Tratándose de cancelaciones de hipotecas, se considerarán accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente de oficio, aún cuando no hayan sido mencionadas expresamente en el instrumento correspondiente, los asientos que contengan cédulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a las mismas.

LEY REGISTRAL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

Artículo 7.- La función registral se regirá por los principios de publicidad, inscripción, especialidad, fe pública registral, legitimación, consentimiento, tracto sucesivo, excepto en tratándose del registro de personas jurídicas colectivas, rogación, prelación y de legalidad, establecidos en el Código y contenidos en las disposiciones siguientes.

La seguridad jurídica es una garantía institucional que se basa en un título auténtico generador del derecho y en su publicidad que opera a partir de su inscripción o anotación registral, por lo tanto, el Registrador realizará siempre la inscripción o anotación de los documentos que se le presenten. Las causas de suspensión o denegación se aplicarán de manera estricta, por lo que sólo podrá



suspenderse o denegarse una inscripción o anotación, en los casos de excepción que señala el Código y esta Ley.

Artículo 75.- **Las anotaciones preventivas QUE SE ORIGINEN POR RESOLUCIONES JUDICIALES** o administrativas de carácter definitivo, así como las declaraciones de utilidad pública, **NO CADUCAN**.

Las inscripciones y anotaciones se cancelarán cuando exista constancia de que los derechos que se enteraron por la prestación del servicio registral han sido objeto de devolución parcial o total.

Ordenamientos de los que se destacan dos aspectos indispensables para la solución del presente conflicto.

El primero de ellos es que si bien acorde a lo previsto por el Código Civil del Estado de México (artículo 8.46), se puede pedir y debe ordenarse la cancelación total, tratándose de embargo, cuando hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento sin que se ordene su prórroga.

Y el segundo aspecto relevante a destacar es que en términos de la Ley Registral para el Estado de México (artículo 75), **las anotaciones preventivas se originen por resoluciones judiciales, no caducan.**

Ahora, es cierto que el Código Civil del Estado de México, prevé un procedimiento para la cancelación de las anotaciones preventivas; sin embargo, dicho procedimiento regula la actuación de la autoridad en la materia civil, acorde a la cual si es posible que ante aquella se pueda solicitar la cancelación de conformidad con los numerales 8.42, 8.42, 8.46 y 8.48, que establecen:

Extinción de las anotaciones preventivas

Artículo 8.42.- Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, caducidad o por su inscripción definitiva.

Cancelación por consentimiento

Artículo 8.43.- Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o sus causahabientes con o sin expresión de causa o por orden judicial.

Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido.

Cancelación total

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

I. Se extinga por completo el bien objeto de la inscripción;

II. Se extinga por declaración judicial o disposición de la ley el derecho inscrito o anotado;

III. Se declare la nulidad o falsedad del hecho, acto jurídico o título en cuya virtud se haya hecho la inscripción o anotación; IV. Se declare judicialmente la nulidad o falsedad del asiento;

V. Sea vendido judicialmente el inmueble que reporte gravamen, cuando así proceda conforme al artículo 7.603; y

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

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

Tratándose de cancelaciones de hipotecas, se considerarán accesorias a las mismas y en consecuencia deberán cancelarse simultáneamente de oficio, aún cuando no hayan sido mencionadas expresamente en el instrumento correspondiente, los asientos que contengan cédulas hipotecarias, reestructuras, ampliaciones o modificaciones a las mismas.

Caducidad y prórroga de las anotaciones

Artículo 8.48.- Las anotaciones preventivas, caducarán a los tres años de su fecha, salvo aquellas en las que el presente Código les fije un plazo más breve. No obstante, a petición de parte interesada o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse una o más veces por dos años cada vez, siempre que la prórroga sea anotada antes de que caduque el asiento.

Dispositivos de los que se constatan los argumentos de la recurrente en lo relativo a que las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación o caducidad; que se pueden cancelar por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas, o sus causahabientes con o sin expresión de causa o por orden judicial y que se pueden cancelar a petición de parte sin dichos requisitos cuando el derecho anotado quede extinguido. Además, que se puede pedir la cancelación del embargo cuando hayan transcurrido dos años desde la fecha del asiento sin que se ordene su prórroga. Y que las anotaciones preventivas caducan a los tres años de su



fecha; que a petición de parte o por mandato de autoridad puede prorrogarse por dos años cada vez, siempre que la prórroga se anote antes de que caduque.

Sin embargo, como se mencionó el aludido procedimiento regula la actuación de la autoridad en la materia civil, acorde a la cual si es posible que ante aquella se pueda solicitar la cancelación de la anotación preventiva.

No obstante lo anterior, el artículo 75 de la Ley Registral para el Estado de México, bajo el que se rige la actuación del Instituto de la Función Registral del Estado de México, establece de manera expresa que las anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales, no caducan.

En ese sentido, si bien existe un procedimiento regulado en la legislación civil para la cancelación de las anotaciones preventivas por caducidad, lo cierto es que por una parte, aquel procedimiento es distinto al que fue solicitado a la autoridad demandada; pues no debemos olvidar que el Registro Público de la Propiedad del Estado de México (Instituto de la Función registral), tiene por objeto dar publicidad a la situación jurídica de los bienes y derechos, así como a los actos y hechos jurídicos que conforme a la Ley deban registrarse para surtir efectos contra terceros, a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica a los mismos.

Atento a ello es que si los embargos anotados bajo el folio real electrónico número [REDACTED] tuvieron su origen en resoluciones judiciales, respecto de las cuales la autoridad demandada se encontraba a dar, en consecuencia resulta evidente que acorde al

contenido del numeral 75 de la Ley Registral del Estado de México, no pueden caducar.

En efecto, no debemos olvidar que fueron dos, los embargos anotados en el folio electrónico número [REDACTED] el primero derivado del juicio ejecutivo mercantil 73/2011-VII, tramitado ante el Juzgado Cuarto de Distrito en Materias de Amparo y Juicios Civiles federales en el Estado de México, promovido en contra del hoy recurrente, por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] como suerte principal, mas intereses, accesorios y costas; y el segundo, practicado dentro del juicio tramitado ante la Junta Especial número cuatro de la Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de México, registrado con el número de expediente C.S.J.J.4/232/2012, promovido en contra del recurrente por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED]

En ese sentido, si el artículo 75 de la Ley Registral para el Estado de México, establece de manera expresa que no opera la caducidad cuando se trate de anotaciones preventivas que se originen por resoluciones judiciales; en consecuencia, se estima correcta la determinación emitida por la autoridad demandada y validada por el resolutor de primera instancia, respecto de rechazar la solicitud formulada por el hoy recurrente.

Pues además, es congruente la determinación de la demandada en el sentido de que es la propia autoridad que ordenó anotar el embargo, la que debería ordenar la cancelación de aquel, atento al contenido del numeral 8.43, en correlación con el 75 de la Ley Registral para el Estado de México. Máxime cuando dentro del



propio acto impugnado, se constata que la autoridad demandada informó al solicitante que tenía la posibilidad de acudir ante la autoridad jurisdiccional correspondiente a solicitar la cancelación.

Por otra parte, debe decirse que el criterio jurisprudencial que invoca la recurrente en el primero de sus agravios, no se hizo valer en su escrito de demanda inicial, lo que en consecuencia impidió que el resolutor de primera instancia hiciera pronunciamiento al respecto.

Pero además, tampoco se dejó de entender el contenido de dicha jurisprudencia, pues contrario a lo afirmado por la recurrente, ni la Sala Regional, ni la autoridad demandada dentro del acto impugnado establecieron que la negativa para cancelar los embargos por caducidad, fuera porque no se encontrara concluido el juicio del que derivó la inscripción; sino que debía ser la propia autoridad que ordenó la anotación preventiva de los embargos, la que ordenara la cancelación, pues como se ha expuesto, el artículo 75 de la Ley Registral para el Estado de México, establece un impedimento legal para que se determine la caducidad de una anotación preventiva cuando tenga su origen en una resolución judicial; además, acorde al diverso numeral 8.43 de Código Civil del Estado de México, las anotaciones pueden cancelarse por orden judicial.

En otro orden de ideas, se procede al estudio del agravio identificado con el numeral 2, el cual es infundado, pues del puntual análisis efectuado a la sentencia recurrida, así como al acto impugnado, no se advierte que se hubiere establecido que debía darse vista al solicitante de la anotación, para poder cancelar la

anotación preventiva, sino que la imposibilidad para ordenar la cancelación de la anotación por caducidad fue porque sólo la autoridad que había ordenado la anotación del embargo, era la que podía ordenar su cancelación, pues como se ha visto, el artículo 75 de la Ley Registral para el Estado de México, establece que las anotaciones preventivas que hayan tenido su origen en una determinación judicial, no caducan. Por ello es que contrario a lo argumentado por el recurrente, el criterio jurisprudencial que invoca no es aplicable al asunto.

Por otra parte, se analiza el agravio identificado con el numeral 5, el cual resulta insuficiente para revocar la sentencia recurrida, pues el acto impugnado por el actor en su escrito inicial se demanda, consistió en:

“La resolución administrativa emitida por el TITULAR DE LA UNIDAD DE LA OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, de fecha veintinueve de julio de dos mil veinte, con motivo del trámite 44594, la cual me fue notificada en fecha 31 de julio del año en curso , suscrita electrónicamente por MARÍA MAGDALENA BALCAZAR ARMENTA, en su carácter de TITULAR DE LA UNIDAD DE LA OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, mediante la cual se rechazó mi solicitud para que cancelaran por caducidad los embargos existentes sobre el inmueble inscrito a mi favor en la oficina registral bajo el folio electrónico [REDACTED] en razón de que han transcurrido más de 8 años de su anotación sin que se hubiese solicitado su prórroga.” (Sic.)

Por su parte, el Magistrado Supernumerario adscrito a la Primera Sala Regional, circunscribió la Litis en el juicio administrativo a efecto de reconocer la validez o declarar la invalidez del “oficio de fecha veintinueve de julio de dos mil veinte, el trámite 44594 mediante el cual la Analista calificadora de la Oficina Registral de Tenancingo del instituto de la Función registral de la



Entidad, rechazó el trámite 44594 solicitado por [REDACTED] [REDACTED] en relación a la cancelación por caducidad de los embargos existentes sobre el inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED]” (Sic.)

Ahora, si bien la recurrente sostiene que el A quo debió analizar como acto impugnado el rechazo que realizó la Titular de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, al trámite 44594, por el cual el actor solicitó la cancelación de por caducidad de los embargos anotados sobre el inmueble litigioso; sin embargo, no se debe perder de vista que la determinación analizada en la sentencia de veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, precisamente lo constituyó, el rechazo de la solicitud para que cancelaran por caducidad los embargos multicitados y que precisamente se encuentra contenida en el oficio de fecha veintinueve de julio de dos mil veinte, relativo al trámite 44594; como fue señalado por el A quo.

Ahora, si bien es cierto existe un error por parte del resolutor de origen, al referir que fue la analista calificadora de la Oficina Registral Tenancingo, fue quien rechazó el trámite, lo cierto es que contrario a ello, el rechazo del trámite fue determinado por la Titular de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México y no por la analista calificadora como lo refirió el resolutor de origen; sin embargo, debe señalarse que del análisis integral efectuado a la sentencia recurrida, se constata que el acto analizado por el resolutor primigenio si lo constituyó el rechazo que realizó la Titular de la Oficina Registral de Tenancingo, Estado de México, al trámite 44594.

Máxime que como ya se ha precisado al inicio de la presente sentencia, el acto impugnado en el juicio de origen y respecto del cual se analizó su legalidad, consistió en la resolución administrativa emitida por el TITULAR DE LA UNIDAD DE LA OFICINA REGISTRAL TENANCINGO DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO, de veintinueve de julio de dos mil veinte, con motivo del trámite 44594, mediante la cual se rechazó la solicitud para que cancelaran por caducidad los embargos existentes sobre el inmueble inscrito en la oficina registral bajo el folio electrónico [REDACTED]

Finalmente, en lo relativo al agravio identificado con el número 8, éste se considera infundado, pues en el presente asunto no quedo desvirtuada la legalidad del acto impugnado en el juicio de origen, lo que trajo como consecuencia que no resultaran procedentes las pretensiones del accionante mediante las que solicitó el pago de daños y perjuicios.

Además, del puntual análisis efectuado a la sentencia recurrida, se puede constatar que el Magistrado de Primera instancia sostuvo la responsabilidad patrimonial del estado no quedaba acreditada, dado que con la emisión del acto impugnado no se le causaba un daño a los bienes o derechos del demandante que sea susceptible de resarcirse a través de la indemnización correspondiente conforme a las bases, límites y procedimientos que establezcan las leyes; de ahí que resultan improcedentes los argumentos de la recurrente.

En las relatadas circunstancias y toda vez que los agravios formulados por la parte recurrente han resultado ineficaces, esta



Primera Sección de la Sala Superior determina que en términos del artículo 288 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, lo procedente es **CONFIRMAR** la sentencia de veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, emitida por el Magistrado Supernumerario adscrito a la Primera Sala Regional de este órgano Jurisdiccional, en el juicio administrativo **561/2020**.

En mérito de lo expuesto y fundado, se:

RESUELVE

ÚNICO. Se **CONFIRMA** la sentencia de veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, emitida por el Magistrado Supernumerario adscrito a la Primera Sala Regional de este órgano Jurisdiccional, en el juicio administrativo **561/2020**, por las consideraciones expuestas en la presente determinación.

Notifíquese. Personalmente al particular y por oficio a las autoridades demandadas, así como a la Titular de la Primera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México.

Así lo resolvió la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, en sesión celebrada el diecisiete de marzo de dos mil veintidós, por unanimidad de votos de los Magistrados Miguel Ángel Vázquez Del Pozo, Blanca Dannaly Argumedo Guerra y Claudio Gorostieta Cedillo, y siendo ponente la segunda de los nombrados, quienes firman ante el Secretario General de Acuerdos habilitado de la Sección, que da fe.

**EL PRESIDENTE DE LA PRIMERA SECCIÓN
DE LA SALA SUPERIOR**

MIGUEL ÁNGEL VÁZQUEZ DEL POZO

**LA MAGISTRADA DE LA PRIMERA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**

**EL MAGISTRADO DE LA PRIMERA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**

BLANCA DANNALY ARGUMEDO GUERRA

CLAUDIO GOROSTIETA CEDILLO

**EL SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS HABILITADO
DE LA PRIMERA SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**

TOMÁS GABRIEL ESQUIVEL GIL

El que suscribe, licenciado Tomás Gabriel Esquivel Gil, Secretario General de Acuerdos habilitado de la Primera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, con fundamento en las fracciones V y VII, del artículo 56 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, CERTIFICA que el texto y firma contenidas en la presente foja, forma parte integrante del recurso de revisión 1174/2021, dictado en fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

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