

5. La parte actora desahogó la vista dada con la contestación de demanda, y no amplió su demanda.
6. La parte actora no desahogó la vista dada con la contestación del tercero interesado.
7. El juicio de nulidad se llevó en todas sus etapas. Por acuerdo de fecha 21 de septiembre de 2022 se proveyó en relación a las pruebas de las partes. En la audiencia de Ley del 29 de noviembre de 2022, quedó el expediente en estado de resolución.

Consideraciones Jurídicas.

Competencia.

8. Este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos 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 Soberano de Morelos; 1, 3 fracción IX, 4 fracción III, 16, 18 inciso B), fracción II, inciso a), de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 1, 3, 7, 85, 86, 89 y demás relativos y aplicables de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Precisión y existencia del acto impugnado.

9. La parte actora señaló como acto impugnado el que se precisa en el párrafo 1.I. de esta sentencia, el cual se evoca como si a la letra se insertara.
10. Su existencia se acredita con la documental pública, consistente en original del oficio número [REDACTED] del 25 de abril de 2022, consultable a hoja 29 del proceso¹, en la que consta que la autoridad

¹ Documental que hace prueba plena de conformidad a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en relación con el artículo 491 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, al no haberla impugnado, ni objetado ninguna de las partes en términos del artículo 60 de la Ley de la materia.

demandada Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, hizo del conocimiento que el contrato privado de compraventa del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] donde intervinieron como vendedor [REDACTED] [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED], respecto del predio descrito como lote de terreno número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] zona [REDACTED] con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quedó inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el 17 de marzo de 2022, en el folio real electrónico inmobiliario número [REDACTED] [REDACTED]

Causales de improcedencia y sobreseimiento.

11. Con fundamento en los artículos 37, último párrafo, 38 y 89 primer párrafo, 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.

12. Las autoridades demandadas y el tercero interesado no hicieron valer ninguna causa de improcedencia por la cual se pueda sobreseer el juicio.

13. Este Tribunal de oficio en términos del artículo 37, último párrafo de la, Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos², determina que no se actualiza ninguna causal de improcedencia por la cual se pueda sobreseer el juicio.

Análisis de la controversia.

² Artículo 37.- [...]

El Tribunal deberá analizar de oficio si concurre alguna causal de improcedencia de las señaladas en este artículo, y en su caso, decretar el sobreseimiento del juicio respectivo

14. Se procede al estudio de fondo del acto impugnado que se precisó en el párrafo 1.I. de esta sentencia, el cual aquí se evoca como si a la letra se insertara.

Litis.

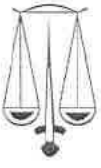
15. Con fundamento en lo dispuesto por la fracción I, del artículo 86, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, la **litis** del presente juicio se constriñe a determinar la legalidad o ilegalidad de los actos impugnados.

16. 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 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.³

17. Por lo tanto, **la carga de la prueba 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.

Razones de impugnación.

³ 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."



18. Las razones de impugnación que manifestó la parte actora en contra del acto impugnado, pueden ser consultadas a hoja 04 del proceso.

19. Las cuales no se transcriben de forma literal, pues el deber formal y material de exponer los argumentos legales que sustenten esta resolución, así como examinar las cuestiones efectivamente planteadas, que respectivamente establecen los artículos 85 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos y 105, 106 y 504 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos de aplicación complementaria al juicio de nulidad, no depende de la inserción material de los aspectos que forman la litis, sino de su adecuado análisis.

Análisis de fondo.

20. La parte actora como única razón de impugnación manifestó que es ilegal la inscripción del contrato privado de compraventa del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] donde intervinieron como vendedor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED] respecto del predio descrito como lote de terreno número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] zona [REDACTED] con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos realizada el 17 de marzo de 2022, en el folio real electrónico inmobiliario número [REDACTED] [REDACTED] en razón que se infringió el artículo 27, fracción IV, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, toda vez que ese artículo señala que los contratos privados se registraran siempre que los mismos fueran ratificados ante el Notario Público, Registrador o ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial correspondiente, lo cual no se cumplió, porque del contrato privado de compraventa no se aprecia que fue ratificado sus firmas ante el Notario Público, Registrador o Juez de Primera Instancia.

21. Que ese inmueble se incluyó en a segunda sección de inventario y avaluó como parte de la masa hereditaria, que ilegalmente inscribió el tercero interesado, sin permitir con esa acción, que la sucesión que representa adjudicara ese inmueble.

22. La autoridad demandada como defensa a la razón de impugnación de la parte actora manifiesta que la inscripción se realizó con apego al principio de calificación registral bajo la mas estricta responsabilidad del registrador. Que la nulidad de la inscripción que refiere la parte actora no puede realizarse por determinación propia, en razón de que no corresponde esa acción al ámbito de su competencia y facultades de ese ente registral, sin embargo, en estricto apego se estará en disposición plena de acatar y dar cumplimiento a lo resulte por este Tribunal, conforme a lo acreditado y demostrado en el juicio por las partes.

23. El tercero interesado como defensa a la razón de impugnación de la parte actora manifiesta que no es aplicable la hipótesis que establece que el artículo 27, fracción IV, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, no resulta aplicable, porque el contrato de compraventa se celebró en el año 1995, por lo que es aplicable el Reglamento del Registro Público (sic) que se publicó en ese año, así como lo dispuesto por el artículo 1805, del Código Civil para el Estado de Morelos, que fue publicado en el 13 de octubre de 1993, que la parte actora pretende se aplique la actual Ley del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales.

24. La razón de impugnación de la parte actora **es fundada**, como se explica.

25. Las autoridades demandadas el 17 de marzo de 2022, en el folio real electrónico inmobiliario número [REDACTED], inscribieron ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, el contrato privado de compraventa del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] donde intervinieron como vendedor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] respecto del predio descrito como lote de terreno

número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] zona [REDACTED] con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

26. Ese contrato puede ser consultable a hoja 141 a 143 del proceso⁴, del que se desprende que el día [REDACTED] se celebró el contrato de compraventa de un predio casa habitación ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con una superficie de [REDACTED], por el monto de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el cual fue certificado por el Juez de Paz Municipal de Jojutla, Morelos, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

27. El artículo 27, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, señala los documentos inscribibles, al tenor de lo siguiente:

"ARTÍCULO 27. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES. Sólo se registrarán:

I. Los testimonios de escrituras públicas, actas notariales o pólizas de corredor público;

II. Las resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica;

III. Los documentos privados que bajo esta forma fueren válidos con arreglo a lo dispuesto por el Código Civil, siempre que al calce de los mismos exista la constancia de que el Notario o el Registrador se cercioraron de la voluntad de las partes, de su identidad y de la correspondencia de sus firmas. Dicha constancia deberá estar firmada por los mencionados fedatarios y llevar impreso el sello respectivo, y

IV. Los documentos y contratos privados previstos en los artículos 1805 y 2367 del Código Civil; siempre que los mismos fueren ratificados ante Notario Público, Registrador o ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial correspondiente."

⁴ Documental que hace prueba plena de conformidad a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en relación con el artículo 491 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, al no haberla impugnado, ni objetado ninguna de las partes en términos del artículo 60 de la Ley de la materia.

vigente para el Estado de Morelos en esa fecha, a fin de determinar si ese contrato se trata de un contrato privado a que se refiere el artículo 27, fracción IV, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

31. El salario mínimo vigente en la fecha de la celebración del contrato de compraventa ascendía a la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que se multiplica por los trescientos sesenta y cinco días que refiere el artículo 1805, primer párrafo, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, dándonos un total por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

32. De ahí que se determina que los documentos o contratos privados registrables en términos del artículo 27, fracción IV, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, en relación con el artículo 1805, primer párrafo, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, celebrados del mes de enero a marzo [REDACTED] [REDACTED] no deberán exceder el valor de la operación de la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

33. El contrato privado de compraventa que se inscribió se trata de un documento registrable conforme a lo dispuesto por los artículos antes citados, como lo hizo valer el tercero interesado, en razón de que el monto de la operación fue por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sin embargo, por el monto de la operación debió ser ratificado por el **Juez competente.**

34. Para determinar que autoridad era la competente para ratificar ese contrato en la fecha que se ratificó ese contrato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] debe analizarse lo dispuesto por los artículos 74, fracción I, y 83, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, vigentes en esa fecha, que establecían:

⁵ Consulta en la página de <http://www.conasimi.go.mx> de la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, el día 08 de febrero de 2023.

"ARTÍCULO *75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

[...]

ARTÍCULO *83.- Los Jueces de Paz conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De los juicios cuyo monto no exceda del importe de ciento cincuenta veces el salario mínimo diario general vigente en el Estado de Morelos. Se exceptúan los juicios que versen sobre propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, los posesorios y los que versen sobre estado y condición de las personas y derechos de familia;

[...]."

35. Conforme al artículo 74, fracción I, antes citado corresponde a los Jueces Menores conocer de los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, por lo que, si en el año [REDACTED] en que se ratificó el contrato, el salario mínimo general vigente correspondía a la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se debe multiplicar por mil doscientos veces, dándonos un total por la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] siendo esta la cuantía máxima que debía conocer ese Juez en esa fecha.

36. En términos del artículo 83, fracción I antes citado, corresponde a los Jueces de Paz conocer de los procedimientos cuya cuantía no exceda de ciento cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, por lo que, si en el año [REDACTED] en que se ratificó el contrato, el salario mínimo general vigente correspondía a la cantidad de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] se debe multiplicar por ciento cincuenta veces, dándonos un total por la cantidad de [REDACTED]



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ siendo esta la cuantía máxima que debió conocer en esa fecha el Juez de Paz Municipal de Jojutla, Morelos.

37. Por tanto, se determina que el Juez de Paz Municipal de Jojutla, Morelos, en la fecha que se ratificó el contrato ██████████ ██████████ ██████████ no era competente para ratificar el contrato privado de compraventa que inscribieron las autoridades demandadas, porque el monto de la cuantía de ese contrato fue por la cantidad de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ como se convino en la cláusula primera, al tenor de lo siguiente:

"B).- El predio de esta operación de compraventa es la cantidad de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ que el vendedor manifiesta haberlos recibido a su entera satisfacción antes de esta acto y con esta fecha otorga el recibo y carta mas eficaz del importe de la venta." (Sic)

38. Toda vez que conforme al artículo 83, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial vigente en esa fecha, el Juez de Paz de ██████████ era competente para conocer de la cuantía que no excediera de ciento cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos, que corresponde a la cantidad de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ por lo que carecía de competencia para ratificar el contrato de compraventa por el monto de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

39. Atendiendo al valor de la operación o cuantía del contrato de compraventa, las firmas de los contratantes y los testigos, debieron ser ratificadas ante el **Juez de Menor**, por ser la autoridad competente, en términos del artículo 75, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Morelos vigente en esa fecha, y no el Juez de Paz, porque es competente para conocer de los asuntos que no excedan de ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ que equivale a ciento cincuenta veces del salario mínimos general vigente en el Estado de Morelos en el

año 1997, en términos del artículo 83, fracción I de la Ley antes citada.

40. Razón por la cual se determina que ese contrato, es un documento registrable conforme a lo dispuesto por el artículo 27, fracción IV, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, en relación con el artículo 1805, primer párrafo, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, sin embargo, no fue ratificado por la autoridad competente, esto es, el Juez Menor, lo que genera la ilegalidad de la inscripción del contrato privado de compraventa del [REDACTED] [REDACTED] donde intervinieron como vendedor [REDACTED] [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del predio descrito como lote de terreno número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] zona [REDACTED] con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que llevaron a cabo las autoridades demandadas el 17 de marzo de 2022, en el folio real electrónico inmobiliario número [REDACTED] [REDACTED] ya que fue ratificado por el Juez de Paz de Jojutla, Morelos, que no tenía competencia para ratificar ese contrato.

41. Con fundamento en lo dispuesto por la fracción IV, del numeral 4, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos que señala: *"Artículo 4. Serán causas de nulidad de los actos impugnados: ... IV. Si los hechos que la motivaron no se realizaron, fueron distintos o se apreciaron en forma equivocada, o bien si se dictó en contravención de las disposiciones aplicadas o dejó de aplicar las debidas, en cuanto al fondo del asunto"*, se declara la **NULIDAD LISA Y LLANA de la inscripción del contrato privado de compraventa del [REDACTED] [REDACTED] donde intervinieron como vendedor [REDACTED] [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], respecto del predio descrito como lote de terreno número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] zona [REDACTED] con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que llevaron a cabo las autoridades demandadas el 17 de marzo de 2022, en el folio real electrónico inmobiliario**



número [REDACTED]

Pretensiones.

42. La **primera pretensión** de la parte actora precisada en el párrafo 1.1) de esta sentencia, quedó satisfecha en términos del párrafo 41. de esta sentencia.

43. La segunda y tercera pretensión de la parte actora precisadas en el párrafo 1.2) y 1.3) de esta sentencia, **son procedentes** al haberse declarado la nulidad lisa y llana de la inscripción del contrato de compraventa, por lo que las cosas deberán volver al estado en que se encontraban antes de emitirse el acto impugnado y restituirse en el goce de los derechos que fueron afectados o desconocidos con ese acto, en términos de lo dispuesto por el artículo 89, segundo párrafo, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos⁶.

Consecuencias de la sentencia.

44. **Nulidad lisa y llana** del acto impugnado.

45. Las autoridades demandadas **deberán:**

A) **Cancelar la inscripción del folio real electrónico inmobiliario número [REDACTED] del 17 de marzo de 2022, respecto del contrato privado de compraventa del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], donde intervinieron como vendedor [REDACTED] [REDACTED] y como comprador [REDACTED] [REDACTED], respecto del predio descrito como lote de terreno número [REDACTED] de la Manzana [REDACTED] zona [REDACTED], con la casa habitación y demás construcciones e instalaciones en el existentes, ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**

⁶Artículo 89.- [...]

De ser el caso deberán declarar la nulidad que dejará sin efecto el acto impugnado y las autoridades responsables quedarán obligadas a otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos, en los términos que establezca la sentencia.
[...].

46. Cumplimiento que deberá hacer las autoridades demandadas en el plazo improrrogable de DIEZ DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo plazo su cumplimiento a la Primera 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.

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

Ilustra lo anterior, la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe:

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

Parte dispositiva.

48. La parte actora demostró la ilegalidad del acto impugnado, por lo que se declara su **nulidad lisa y llana**.

49. El tercero interesado no acreditó la legalidad del acto impugnado.

50. Se condena a las autoridades demandadas, y aun a las que no tengan ese carácter que por sus funciones deban participar en

⁷ 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. 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 cumplimiento de esta resolución, a cumplir con los párrafos 45. a 47. de esta sentencia.

51. Una vez que cause ejecutoria la presente sentencia quedara sin efectos la suspensión concedida a la parte actora.

Notifíquese personalmente.

Resolución definitiva emitida y firmada por mayoría de cuatro votos por 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; MARIO GÓMEZ LÓPEZ, Secretario de Estudio y Cuenta habilitado en funciones de Magistrado de la Primera Sala de Instrucción⁸ y ponente en este asunto; Magistrado MANUEL GARCÍA QUINTANAR, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, quien emite voto concurrente al final de la sentencia; Magistrado JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CERESO, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, quien emite voto concurrente al final de la sentencia; con el voto particular del Magistrado Doctor en Derecho JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; 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

MARIO GÓMEZ LÓPEZ

SECRETARIO HABILITADO EN FUNCIONES DE MAGISTRADO DE
LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN.

⁸ En término de los artículos 70, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia del Estado de Morelos; 97, segundo párrafo, del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos y al acuerdo número PTJA/23/2022, aprobado en Sesión Extraordinaria número trece de fecha veintiuno de junio del dos mil veintidós

MAGISTRADO

DR. EN D. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

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

MAGISTRADO

JOAQUÍN ROQUE GONZALEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

VOTO CONCURRENTES QUE FORMULAN LOS MAGISTRADOS TITULARES DE LA CUARTA Y QUINTA DE LAS SALAS ESPECIALIZADAS EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, MANUEL GARCÍA QUINTANAR Y JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO, RESPECTIVAMENTE; EN EL EXPEDIENTE NÚMERO TJA/1aS/75/2022, PROMOVIDO POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ALBACEA DE LA SUCESIÓN INTESTAMENTARIA A BIENES DE [REDACTED] EN CONTRA DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.



"2023, Año de Francisco Villa"
El revolucionario del pueblo.

Los suscritos Magistrados compartimos en todas y cada una de sus partes el proyecto presentado; sin embargo, en el mismo se omite dar cumplimiento al último párrafo del artículo 89 último párrafo⁹ de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos*, publicada el diecinueve de julio del dos mil diecisiete, en el periódico oficial 5514, el cual establece que en las sentencias que se dicten por este Tribunal, deben indicar, si en su caso existió por parte de las autoridades demandadas en sus acciones u omisiones, violación a lo dispuesto por la *Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos*¹⁰, lo que se puso de conocimiento del Pleno del Tribunal para que se diera vista al Órgano de Control Interno y se efectuaran las investigaciones correspondientes; obligación establecida en el artículo 49 fracción II de la *Ley General de Responsabilidades Administrativas*¹¹.

Como se advierte del presente asunto existen presuntas irregularidades cometidas por la conducta omisiva observada de la autoridad demandada **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, ya que como se advierte en el presente asunto, no dio contestación a la demanda entablada en su contra.

⁹ **ARTÍCULO 89.-** Las sentencias deberán ocuparse ...

Las Sentencias deben de indicar en su caso si existió por parte de las Autoridades demandadas en sus actuaciones o por omisiones violaciones a la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos y las relativas al Sistema Estatal Anticorrupción, el Pleno del Tribunal deberá dar vista a los órganos internos de control correspondientes o a la Fiscalía Anticorrupción para que efectúen el análisis de la vista ordenada en la resolución y de ser viable realicen las investigaciones correspondientes debiendo de informar el resultado de las mismas al Tribunal de Justicia Administrativa.

¹⁰ Actualmente *Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Morelos*, en vigor a partir del 19 de julio del 2017. Periódico Oficial 5514, publicado en esa misma fecha.

¹¹ **Artículo 49.** Incurrirá en Falta administrativa no grave el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan lo contenido en las obligaciones siguientes:

I...

II. Denunciar los actos u omisiones que en ejercicio de sus funciones llegare a advertir, que puedan constituir Faltas administrativas, en términos del artículo 93 de la presente Ley.

..."

Omisión que provocó que en el expediente número TJA/1aS/75/2022, mediante acuerdo de fecha treinta de agosto de dos mil veintidós¹², ante el silencio de la autoridad del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, se le tuviera por precluido su derecho para contestar la demanda enderezada en su contra.

De igual modo, se observó que la Registradora del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, llevó a cabo la inscripción del folio Electrónico Inmobiliario [REDACTED] en contravención a lo dispuesto en los artículos 27, fracción IV¹⁴, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Morelos, y 1805¹⁵, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; así como 75, fracción I¹⁶, y 83, fracción I¹⁷, de la Ley Orgánica del Poder Judicial,

¹² FOJA 77.

¹³ FOJA 54

¹⁴ ARTÍCULO 27. DOCUMENTOS INSCRIBIBLES. Sólo se registrarán:

(...)

IV. Los documentos y contratos privados previstos en los artículos 1805 y 2367 del Código Civil; siempre que los mismos fueren ratificados ante Notario Público, Registrador o ante el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial correspondiente

¹⁵ ARTICULO 1805.- DE LAS FORMALIDADES EN COMPRAVENTA SOBRE BIENES INMUEBLES. Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Estado de Morelos en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

De dicho instrumento se formarán dos originales, uno para el comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad.

También se podrán otorgar en la forma señalada en el primer párrafo de este artículo, aunque el valor de los respectivos inmuebles exceda el límite establecido, los contratos de compraventa, en cualquiera de sus modalidades, que celebren dependencias o entidades de la Administración Pública, sea ésta federal, estatal o municipal, incluyendo a los Institutos, Fondos, Fideicomisos, Comisiones u otros organismos que legalmente operen en materia de vivienda o de titulación de la tierra.

¹⁶ ARTÍCULO *75.- Los Jueces Menores conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De todos los procedimientos cuya cuantía no exceda de mil doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con exclusión de los juicios plenarios de posesión, de los declarativos de propiedad y reivindicatorios, de los juicios sobre servidumbre, de los procedimientos de apeo o deslinde, y en general aquellos en los que se discutan derechos reales; quedan también excluidos de su conocimiento los procedimientos sobre cuestiones familiares y estado y condición de las personas y los juicios universales;

¹⁷ ARTÍCULO *83.- Los Jueces de Paz conocerán de los siguientes asuntos:

I.- De los juicios cuyo monto no exceda del importe de ciento cincuenta veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. Se exceptúan los juicios que versen sobre



por cuanto hace a la cuantía del bien inmueble registrado y la fecha en que se ratificó el contrato sujeto de registro [REDACTED] [REDACTED], incumpliendo así con los preceptos citados.

Irregularidades, que pudiera implicar descuido, negligencia o deficiencia, en la atención de los asuntos que les compete o de otros implicados y que de seguirse repitiendo de estaría incumpliendo con sus obligaciones en el ámbito de su competencia. Lo que podría constituir violaciones al ejercicio del servicio público.

Motivo por el cual, se considera que era pertinente se realizaran las investigaciones necesarias para delimitar las responsabilidades de los servidores públicos que de acuerdo a su competencia pudieran verse involucrados en las presuntas irregularidades antes señaladas.

Siendo aplicable al presente asunto de manera orientadora la tesis aislada de la Décima Época, Registro: 2017179, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 55, Junio de 2018, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: I.3o.C.96 K (10a.), Página: 3114, la cual a la letra dice:

PRESUNTOS ACTOS DE CORRUPCIÓN ADVERTIDOS DEL EXPEDIENTE. EL JUEZ DE AMPARO ESTÁ FACULTADO PARA DAR VISTA OFICIOSAMENTE A LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HUBIERA LUGAR.

Si de las constancias de autos y de las manifestaciones de las partes se advierten presuntos actos de corrupción cometidos, ya sea entre las partes o entre las partes y los operadores de justicia, el juzgador de amparo está facultado para dar vista oficiosamente a la autoridad competente para los efectos legales a que haya lugar. Por tanto, aunque no sea litis en el juicio de origen la cuestión del presunto acto de corrupción, sino la prestación de servicios profesionales entre el quejoso y su abogado patrono como tercero interesado, el Juez constitucional debe actuar en ese sentido.¹⁸

propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles, los posesorios y los que versen sobre estado y condición de las personas y derechos de familia;

¹⁸ TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

CONSECUENTEMENTE SOLICITAMOS SE INSERTE EN LA SENTENCIA DE MÉRITO LO ANTES EXPRESADO PARA QUE FORME PARTE INTEGRANTE DE MANERA TEXTUAL.

FIRMAN EL PRESENTE ENGROSE LOS MAGISTRADOS **MANUEL GARCÍA QUINTANAR** Y **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, TITULARES DE LA CUARTA Y QUINTA DE LAS SALAS ESPECIALIZADAS EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, ANTE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS, **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, CON QUIEN ACTUA Y DA FE.


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

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

VOTO PARTICULAR que formula el MAGISTRADO TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN, DOCTOR EN DERECHO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el expediente número **TJA/1ºS/75/2022**, promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en contra del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; y OTRA.

No se comparte el criterio de la mayoría que determina dar vista al Órgano de Control Interno a fin de que, en el ámbito de su competencia realice las investigaciones correspondientes con respecto a la conducta omisiva de la autoridad demandada INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, ya que no dio contestación a la demanda entablada en su contra; y en relación a las presuntas irregularidades detectadas en la inscripción del folio Electrónico Inmobiliario [REDACTED]

En aplicación de la tesis aislada de la Décima Época, Registro: 2017179, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 55, Junio de 2018, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: I.3o.C.96 K (10a.), Página: 3114, la cual a la letra dice: PRESUNTOS ACTOS DE CORRUPCIÓN ADVERTIDOS DEL EXPEDIENTE. EL JUEZ DE AMPARO ESTÁ FACULTADO PARA DAR VISTA OFICIOSAMENTE A LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HUBIERA LUGAR.

Lo anterior es así, atendiendo a si bien es cierto el artículo 128 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, establece en su último párrafo "*Las Sentencias deben de indicar en su caso si existió por parte de las Autoridades demandadas en sus actuaciones o por omisiones violaciones a la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos y las relativas al Sistema Estatal Anticorrupción, para que en caso de lo que considere el Pleno del Tribunal se de vista a los órganos internos de control correspondientes o a la Fiscalía Especializada en la Investigación de Hechos de Corrupción para que efectúen las investigaciones correspondientes debiendo de informar el resultado de las mismas al Tribunal de Justicia Administrativa*", el dispositivo en que se apoya el Pleno convierte a este Tribunal en inquisidor, lo que no es compatible con la naturaleza jurisdiccional; y porque además, esta Tercera Sala considera que llegado el caso, **se actualizarían causales de impedimento que imposibilitarían a los Magistrados del conocimiento de los asuntos que tuvieron como origen**, la vista dada al Órgano de Control Interno del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en términos del multicitado artículo; caso por el cual esta Tercera Sala emite el presente voto.

CONSECUENTEMENTE SE SOLICITA SE INSERTE EN LA SENTENCIA DE MÉRITO LO ANTES EXPRESADO PARA QUE FORME PARTE INTEGRANTE Y DE MANERA TEXTUAL EN LA SENTENCIA.

FIRMAN EL PRESENTE ENGROSE EL DOCTOR EN DERECHO **JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, MAGISTRADO TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS; ANTE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS, **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, CON QUIEN ACTUA Y DA FE.

MAGISTRADO

**DOCTOR EN DERECHO JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS.
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, CERTIFICA: Que la presente hoja de firmas, corresponde a la resolución del expediente número TJA/1ºS/75/2022 relativo al juicio administrativo, promovido por [REDACTED] en su carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED] en contra del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS Y OTRA, misma que fue aprobada en pleno del veintidós de febrero del dos mil veintitrés. DOY FE.