



Cuernavaca, Morelos; a seis de marzo de dos mil veinticuatro.

- - - **VISTOS**, para resolver en definitiva los autos del juicio administrativo número **TJA/2ªS/78/2022** promovido por el [REDACTED], en contra de la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y el **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

----- **R E S U L T A N D O:** -----

**1.** Mediante escrito presentado el diecisiete de junio de dos mil veintidós, ante la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, compareció [REDACTED]; promoviendo demanda de nulidad en contra de las autoridades **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y el **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, señaló como acto impugnado y narró como 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 veintitrés de junio de dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda ordenándose formar y registrar en el libro de Gobierno correspondiente. Con las copias simples se ordenó emplazar a la autoridad demandada y al tercero

interesado 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. Se le tuvieron por anunciadas las pruebas ofrecidas. Se concedió la suspensión solicitada.

**3.-** Por auto de fecha treinta de junio del dos mil veintidós se tuvo por señalada la autoridad demandada a la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

**4.** Practicado el emplazamiento de ley, mediante acuerdos de fecha quince de agosto y trece de septiembre de dos mil veintidós, se tuvo a la autoridad demandada **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, y DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS,** dando contestación en tiempo y forma la demanda entablada en su contra.

**5.** El veintinueve de agosto de dos mil veintidós, se tuvo a la actora por desahogada la vista concedida en autos, con relación a la contestación de demanda de la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

**6.** El veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, se



tuvo a la actora por desahogada la vista concedida en autos, con relación a la contestación de demanda del **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

7. El doce de enero del año dos mil veintitrés, toda vez que la parte actora no amplió su demanda ni desahogó la vista, se ordenó abrir juicio a prueba y se les concedió a las partes el término de cinco días para presentar las pruebas que a su derecho correspondieran.

8. El veintisiete de enero de dos mil veintitrés, previa certificación del plazo para ofrecer pruebas, se tuvo por perdido el derecho de la parte demandada para ofrecer pruebas, por no hacerlo valer dentro del término concedido, y se tuvo por ofrecidas las del actor. Se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Ley correspondiente.

9.- Siendo las once horas del día veinte de febrero de dos mil veintitrés, se llevó a cabo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos prevista en el artículo 83 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, la cual fue diferida para el emplazamiento del tercero interesado y en la cual se dejó sin efectos el citatorio de fecha siete de septiembre de dos mil veintidós, la cedula de notificación de fecha ocho de noviembre de dos mil veintidós y el acuerdo de apertura del periodo probatorio de igual forma se deja sin efectos el acuerdo sobre las pruebas ofrecidas por las partes, y se señala fecha para la presente audiencia.

10.- El diecinueve de abril del año dos mil veintitrés se ordenó girar atentos oficios a las autoridades para que en el

terminó de cinco días se informe señalar el ultimo domicilio del tercero interesado.

**11.-** Mediante acuerdo de fecha doce de junio de dos mil veintitrés y ya que no se encontró ningún registro del tercero interesado se ordenó emplazar mediante edictos.

**12.** El once de septiembre del año dos mil veintitrés, toda vez que ha transcurrido el término concedido al tercero interesado para comparecer al presente juicio y dar contestación a la demanda sin que así lo hiciera, se ordenó abrir juicio a prueba y se les concedió a las partes el término de cinco días para presentar las pruebas que a su derecho correspondieran.

**13.-** El tres de octubre de dos mil veintitrés, se tuvo por perdido el derecho de las partes tanto demandante, demandada y tercero interesado para ofrecer pruebas, por no hacerlo valer dentro del término concedido. Se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Ley correspondiente.

**14.-** Siendo las once horas del día nueve de noviembre del año dos mil veintitrés, 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:

**----- CONSIDERANDOS -----**

- - - **I.-** 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.-** En términos de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa en vigor, 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 **actos impugnados** los siguientes:

1. *La ilegal inscripción en el Folio Real Electrónico [REDACTED] traslativa de dominio, de un falso Contrato Privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar la falsa compraventa, donde aparece como enajenante [REDACTED] viuda de [REDACTED], y como adquiriente [REDACTED], con fecha de inscripción de fecha 18 de junio de 2005.*
2. *La ilegal inscripción en el Folio Real Electrónico [REDACTED] traslativa de dominio, de un falso Contrato Privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar una falsa compraventa, donde aparece como enajenante [REDACTED] vida de [REDACTED], y como adquiriente [REDACTED], con fecha de inscripción de 15 de junio de 2005*
3. *La ilegal inscripción en el Folio Real Electrónico [REDACTED], traslativa de dominio, de un falso Contrato Privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar una falsa compraventa, donde aparece como*

enajenante [REDACTED] viuda de [REDACTED], y como adquirente [REDACTED], con fecha de inscripción de 18 de junio de 2005.

4. La ilegal inscripción en el Folio Real Electrónico [REDACTED] traslativa de dominio, de un falso Contrato Privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar una falsa compraventa, donde aparece como enajenante [REDACTED], y como adquirente [REDACTED], con fecha de inscripción de 18 de junio de 2005.

5. El oficio de número de referencia [REDACTED] donde la Directora Jurídica por instrucciones del director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, en respuesta a mi formal solicitud me comunica la negativa de corregir los folios electrónicos inmobiliarios [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED].

Por lo que, atendiendo a la integridad de la demanda, los documentos que obran en autos y a la causa de pedir se tendrá como actos impugnados los consistentes en:

De la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, el oficio de número de referencia [REDACTED], de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós.

Y del **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, la inscripción traslativa de dominio de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED]



expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED].

Por cuanto a la existencia del primer acto ha quedado acreditado; de acuerdo a lo manifestado por la parte actora en los hechos de su demanda, y corroborado con la documental consistente el oficio de número de referencia [REDACTED], de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, documental pública que obran en original y que se tienen por auténtica al no haber sido impugnadas por las partes en términos de lo dispuesto por los artículos 98 y 99 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Morelos aplicable al presente asunto, y a la cual se le concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437, 490 y 491 del Código Procesal Civil de aplicación Supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Por cuanto al segundo de los actos impugnados, su existencia quedo acreditada con las copias certificadas exhibidas por la autoridad demandada de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; visible a fojas de la 156 a la 181 de los autos del expediente en que se actúa, documentales a la que se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

" 2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del  
Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab "

Ello, sin prejuzgar sobre la legalidad o ilegalidad de los actos, que de resultar procedente su análisis, se abordará en el capítulo correspondiente de la presente sentencia.

- - - - - **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:

*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*

**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.**

*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 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.*

Atento a lo anterior, de la lectura de los presentes autos, se desprende que las autoridades demandadas no hicieron valer causales de improcedencia en el juicio, ni el tercero interesado toda vez que como se desprende en autos no dio contestación a la demanda, por lo que se tuvo por precluido el derecho que tuvo



para hacerlo valer conforme al auto de fecha once de septiembre de dos mil veintitrés.

En estas condiciones, y dado que este Tribunal de conformidad con el artículo 37 de la Ley de la materia, no advierte la actualización de causales de improcedencia diversas que impidan entrar al fondo del presente asunto, se procederá al análisis de la controversia planteada en los términos que se expondrán más adelante.

----- **IV.-** Analizados los presupuestos de procedencia del presente juicio enseguida se entra al estudio de fondo de los mismos con base en las razones de impugnación hechas valer por la parte actora en la demanda de nulidad las cuales se hicieron consistir textualmente en:

*"Se violan en mi perjuicio lo establecido por el artículo 25,27 fracciones II y IV 33, 34 y 113 de la ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos, Artículo 70, 71 y 100 del reglamento de la ley del Registro Público de la propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, artículo 1805 y 1807 del Código de Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos , toda vez que , la autoridad demandada actuó en forma contraria a lo dispuesto a esos artículos, toda vez que , se realizaron inscripciones ilegales en los folios [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] por las razones que a continuación se expresan.:*

1. *Atendiendo a lo contenido en las constancias de consulta rápida de los Folios Reales Electrónicos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] mismos documentos que se agregan como ANEXO 3, podemos observar que se inscribió ilegalmente como fecha de ingreso de estos falsos*

Contratos Privados de Compraventa los días 30 de marzo de 2020, 26 de marzo de 2020, 8 de abril de 2020 y 8 de abril de 2020 respectivamente y se observa como fecha de registro en los cuatro folios de 16 de junio de 2005, **situación que resulta materialmente imposible, toda vez que, primero se ingresa el trámite y luego se registra**, esto contraviene lo dispuesto en el artículo 25 de la ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que a la letra dice:

Artículo 25 ...

Es decir de acuerdo a esta norma de observancia obligatoria en las etapas del proceso de inscripción; primero se recibe, luego se analiza, después se califica y posteriormente se realiza la inscripción **por lo que resulta completamente ilegal que el trámite se reciba en el año 2020 y tenga efectos de inscripción casi 15 años antes.**

2.- Ahora bien Atendiendo a lo contenido en las constancias de consulta rápida de los Folios Reales Electrónicos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], mismos documentos que se agregan como **ANEXO 3**, podemos observar que se registró un contrato privado de compra y venta, sin Escritura Pública y cuando este tipo de contratos se inscriben en el Registro Público de la Propiedad requieren de ser ratificados por las partes ante el registrador adscrito al Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, tal y como lo establece el artículo 27 fracción IV de la ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que a la letra dice:

ARTICULO 27...

En consecuencia, si consideramos que la fecha de ingreso de las inscripciones en los Folios Reales



Electrónicos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] se realizaron los días 30 de marzo de 2020, 26 de marzo de 2020, 8 de abril de 2020 y 8 de abril de 2020 respectivamente, resulta materialmente imposible, que mi tía la Señora [REDACTED] ratificara estos documentos en el año 2020, toda vez que falleció con fecha 7 de abril de 2014, por lo que al asentarlos así, se cometió un delito y se incurrió en responsabilidad administrativa.

**3.-** Nuevamente, atendiendo a lo contenido en las constancias de consulta rápida de los Folios Reales Electrónicos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], mismos documentos se inscribió ilegalmente como valor de compraventa de los falsos contratos privados de compraventa las siguientes cantidades \$550,000.00 (quinientos cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) \$ 500,000.00 (quinientos mil pesos 00/100 M.N.) \$700,000.00 (setecientos mil pesos 00/100 M.N.) y \$100,000.00 (cien mil pesos 00/100 M.N.) respectivamente.

Por lo que, resulta completamente ilegal registrar un Contrato Privado de Compraventa por estas cantidades sin escritura, toda vez que, como es sabido el artículo 27 fracción IV de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, en relación con artículos 1805 y 1807 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, establecen lo siguiente:

ARTICULO 27...

En consecuencia, solo podrán registrarse sin escritura los contratos privados, en los que el valor del inmueble no supere los trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general, y en el 2020 el salario mínimo era de

\$123.22 por lo que, al multiplicar por 365 días nos da como resultado 44,975.30 (cuarenta y cuatro mil novecientos setenta y cinco pesos 30/100 M.N.), en consecuencia las cantidades del valor de las operaciones registradas superan por mucho esta cantidad, además que el valor real de estos predios se puede observar en **avaluó que se agregó en el ANEXO 2** y que supera los diez millones de pesos.

Por lo que, al inscribir un contrato privado de compraventa con un valor superior a los trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general sin escritura pública, se incurre en un delito y es un acto completamente ilegal, toda vez que, el Catálogo de Trámites y Servicios del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, establece los requisitos para este tipo de inscripciones traslativas de dominio que son las siguientes:

- a) Escritura pública
- b) Solicitud de propiedad
- c) Certificado de libertad o de gravamen con aviso preventivo  
Segundo aviso preventivo
- d) Declaración y pago de ISABI
- e) Plano catastral vigente
- f) Pago de derechos.

**Por lo que al realizar estas inscripciones en los folios [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], sin estos requisitos se incurrió en una falta administrativa y en un delito, máxime que no se cuenta con los supuestos contratos privados de compraventa, es decir, no hay ningún tipo de documento que amparen estas inscripciones en los archivos del instituto.**



**4.-** Así mismo, si observamos las constancias de los Folios Reales Electrónicos [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED] de fecha de impresión 18 de Febrero de 2020, contenidos en la carpeta de investigación [REDACTED] que se agregaron como **ANEXO 3**, es evidente que fueron alterados ilegalmente, cometiendo delitos e incurriendo en responsabilidad administrativa, **es decir al cotejar estos documentos es evidente que de manera ilegal en el año 2022 se inscribió un registro de fecha 18 de junio de 2005.**

**5.** Ahora bien, una vez que tuvimos un nuestro poder las copias certificadas de los Folios Reales Electrónicos, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], pudimos detectar las siguientes irregularidades:

- a)** El folio Real Electrónico [REDACTED] fue creado con fecha 5 de marzo de 2010, supuestamente dejando cancelados los datos registrales que le antecedieron y en este folio existe la inscripción traslativa de dominio por contrato privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar la supuesta compraventa donde aparece como enajenante [REDACTED] viuda de [REDACTED] y como adquirente [REDACTED] con fecha de inscripción 25 de marzo de 2005, **situación que a todas luces resulta imposible, cómo se va inscribir un contrato privado de compra venta con fecha 25 de marzo de 2005 en un Folios Real Electrónico QUE TODAVIA NO EXISTÍA, ya que fue creado hasta el 5 de marzo de 2010.**

**Pero el exceso en la irregularidad e da cuando supuestamente registran un contrato el 25 de marzo de 2005, cuando todavía NO EXISTÍA ESTE CONTRATO, ya que supuestamente este contrato es de fecha 18 de junio de 2005, y recordemos que este falso contrato no existe en los archivos del instituto.**

b) El Folio Real Electrónico [REDACTED] fue creado con fecha 9 de marzo de 2010, supuestamente dejando cancelados los datos registrales que le antecedieron y en este folio solo existe la inscripción traslativa de dominio por contrato privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar la supuesta compraventa donde aparece como enajenante [REDACTED] viuda de [REDACTED] y como adquirente [REDACTED], con fecha de inscripción 15 de junio de 2005, **situación que a todas luces resulta imposible, cómo se va inscribir un contrato privado de compra venta con fecha 25 de marzo de 2005 en un Folio Real Electrónico QUE TODAVIA NO EXISTIA , ya que fue creado hasta el 9 de marzo de 2010.**

**Pero la irregularidad mas claro se da cuando supuestamente registran un contrato de 15 de junio de 2005, cuando todavía NO EXISTÍA ESTE CONTRATO, ya que supuestamente este contrato es de fecha 18 de junio de 2005, y recordemos que este falso contrato no existe en los archivos del instituto.**

c) El Real Folio Electrónico [REDACTED] fue creado con fecha 11 de marzo de 2010, supuestamente dejando cancelados los datos registrales que le antecedieron y en este folio solo existe la inscripción traslativa de dominio por contrato privado de fecha 18 de junio de 2005, donde se hizo constar la supuesta compraventa donde aparece como enajenante [REDACTED] viuda de [REDACTED] y como adquirente [REDACTED], con fecha de inscripción 18 de junio de 2005, **situación que a todas luces resulta imposible como se va inscribir un contrato privado de compra venta con fecha 18 de marzo de 2005 en un Folio Real Electrónico QUE TODAVIA NO EXISTÍA, ya que fue creado hasta el 11 de marzo de 2010, y recordemos que este falso contrato no existe en los archivos del instituto.**



**d) El folio real Electrónico [REDACTED] fue creado con fecha 11 de Marzo de 2010, supuestamente dejando cancelados los datos registrales que antecedieron y en este folio solo existe la inscripción traslativa de dominio por contrato privado de fecha 18 de junio de 2005, donde de hizo constar la supuesta compraventa donde aparece como enajenante [REDACTED] viuda de Klug y como adquiriente [REDACTED] con fecha de inscripción 18 de junio del 2005, **situación que a todas luces resulta imposible, como se va inscribir un contrato privado de compra venta con fecha 18 de Marzo de 2005 en un folio Real Electrónico QUE TODAVÍA NO EXISTÍA, ya que fue creado hasta el 11 de marzo 2010, y recordemos que este falso contrato no existe en los archivos del instituto****

**En conclusión, con lo expuesto con anticipación queda demostrada la ilegalidad de las inscripciones registrales que hoy se combaten, pero los mas lamentable, este caso expone con claridad el nivel de corrupción que existe en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, lo quedará cause a que presentemos nuestra formal denuncia, ante la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción del Estado de Morelos.**

Una vez realizado el análisis correspondiente, este Tribunal, determina que por cuanto al acto impugnado consistente en el oficio de número de referencia [REDACTED], de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, atribuido a la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, resultan inoperantes sus agravios, al no cuestionar los aspectos fundamentales sustentados en el

acto impugnado, **al dejar de controvertir en su escrito de demanda los aspectos fundamentales y las premisas torales tanto fácticas como normativas que la autoridad demandada utilizó para sustentar su acto**, pues como se advierte la citada autoridad en el oficio citado, en esencia, textualmente determinó lo siguiente:

*"...con fundamento en lo dispuesto por el artículo 20 del Estatuto Orgánico del Instituto de Servicios Registrales y catastrales del Estado de Morelos, atendiendo a su escrito de fecha 2 de mayo del 2022..."*

*Al respecto, si bien es cierto que la peticionante no es titular de los folios que hace referencia se advierte presumiblemente, que la misma puede tener interés en el presente asunto...*

*[...]*

*1. Respecto de la corrección de los folios electrónicos inmobiliarios [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED]*

*Se hace de su conocimiento que este Organismo Descentralizado no cuenta con la facultad de llevar a cabo correcciones a los dominios de los inmuebles inmatriculados en este Instituto, salvo por orden de autoridad judicial competente. Por consiguiente, este Organismo se encuentra imposibilitado para llevar a cabo las pretensiones señaladas en su escrito, toda vez que de conformidad con los artículos 31 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, en correlación con los numerales 11 fracción II y 39 del Reglamento de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos, mismos que refieren que no podrá ejercer pretensión contradictoria del dominio de inmuebles SIN QUE PREVIAMENTE SE ENTABLE DEMANDA DE NULIDAD.*



*En consecuencia, buscando brindar el mayor auxilio posible se hace de su conocimiento que a efecto de que este Instituto se encuentre en posibilidad de llevar a cabo dichas correcciones, es necesario que en ejercicio de su interés legítimo realice la acción legal que considere proceda, a efecto que la autoridad competente, previo análisis y estudio del caso en concreto emita el fallo correspondiente al asunto que nos ocupa, siendo la misma Autoridad Jurisdiccional, quien de considerar pertinente ordene la corrección respectiva.*

*Lo anterior es así, toda vez que si bien es cierto como lo menciona la solicitante existe la figura de certificación de los asientos registrados por error material o de concepto, estos solo proceden cuando existe discrepancia entre el título y la inscripción en términos del artículo 52 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Morelos.*

*Por otra parte, se le informa que la C. [REDACTED] [REDACTED] actualmente no labora en esta Institución, toda vez que causó baja en fecha 09 de julio de 2021, lo que se hace de su conocimiento para que inicie las acciones legales que estime pertinentes.*

*Por último, de la relatoría de hechos que realiza, se advierten posibles conductas constitutivas de faltas administrativas de parte de la servidora [REDACTED] [REDACTED] por lo que, del presente oficio se marca copia de conocimiento a la Titular del Órgano Interno de Control con la finalidad de que se inicie el procedimiento de investigación que corresponda..."*

Mientras que la parte actora solo se limitó hacer valer agravios en contra la inscripción traslativa de dominio de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED];  
[REDACTED] expediente catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
expediente catastral [REDACTED], sin que, como se insiste,  
hubiese controvertido todas y cada una de las razones  
sustentadas por la autoridad demandada, en el que estableciera  
razonamiento tendiente a descalificar y evidenciar la ilegalidad  
del contenido de la resolución, pues sus consideraciones no son  
idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido, lo que  
hace que dichos razonamientos sigan rigiendo el sentido del  
mismo.

A todo lo anterior, sirve de apoyo por analogía los criterios  
jurisprudenciales siguientes:

*CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES  
CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O  
EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES.*

*Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una  
presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto,  
**cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente  
es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni  
concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal  
pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra  
construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude  
referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al  
porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta  
de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que,  
por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y  
concluir lo pedido.** Por consiguiente, los argumentos o causa  
de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la  
demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben,  
invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la  
ilegalidad de las consideraciones en que se sustenta el acto  
reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se  
viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y  
deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante*



*argumentos non sequitur para obtener una declaratoria de invalidez.<sup>1</sup>*

**AGRAVIOS EN EL RECURSO DE QUEJA. SON INOPERANTES LOS QUE NO CONTROVIERTEN TODOS LOS ARGUMENTOS EN LOS QUE SE APOYA LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.\***

*Si la resolución del Juez de Distrito, relativa a la suspensión provisional se sustenta en dos o más razonamientos y **el recurrente no combate todos y cada uno de ellos, los agravios expresados en el recurso de queja devienen inoperantes, porque al no atacarse todos los argumentos en los que se apoya la resolución impugnada, tales razonamientos siguen rigiendo el sentido de ésta.**<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Época: Novena Época

Registro: 173593

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXV, Enero de 2007

Materia(s): Común

Tesis: I.4o.A. J/48

Página: 2121

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 43/2006. Juan Silva Rodríguez y otros. 22 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza.

Amparo directo 443/2005. Servicios Corporativos Cosmos, S.A. de C.V. 1o. de marzo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretario: Alfredo A. Martínez Jiménez.

Amparo directo 125/2006. Víctor Hugo Reyes Monterrubio. 31 de mayo de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretario: Alfredo A. Martínez Jiménez.

Incidente de suspensión (revisión) 247/2006. María del Rosario Ortiz Becerra. 29 de junio de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Alfredo A. Martínez Jiménez, secretario de tribunal autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Alma Flores Rodríguez.

Incidente de suspensión (revisión) 380/2006. Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Tlalpan. 11 de octubre de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Indira Martínez Fernández.

<sup>2</sup> Novena Época

Registro: 178556

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo : XXI, Mayo de 2005

Lo resaltado es de este Tribunal.

Por lo tanto, es conducente reiterar la **legalidad** del oficio de número de referencia [REDACTED], de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, atribuido a la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

Por cuanto a los actos relativos a la inscripción traslativa de dominio de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] atribuido al **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, se considera que las razones de impugnación, son fundadas y suficientes para declarar la nulidad lisa y llana del acto impugnado.

Lo anterior resulta así, pues como se advierte en relación a las pruebas que en el momento del trámite de las inscripciones de

---

Materia(s): Común

Tesis: IV.3o.A. J/3

Página: 1217

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Queja 21/2003. Juan Alberto Salazar Vargas. 11 de agosto de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Bonilla Pizano. Secretario: Alejandro A. Albores Castañón.

Queja 34/2003. Isi Gasolineras y Combustibles, S.A de C.V. 23 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús R. Sandoval Pinzón. Secretario: Luis Neri Alcocer.

Queja 157/2004. Luis Alberto González Garza. 23 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Bonilla Pizano. Secretario: Alejandro A. Albores Castañón.

Queja 171/2004. Servicios JMCM, S.A. de C.V. 13 de octubre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús R. Sandoval Pinzón. Secretario: Luis Neri Alcocer.

Queja 199/2004. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León. 3 de diciembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Meza Pérez. Secretaria: Marina Chapa Cantú.



los folios electrónicos fueron debidamente recabadas por la ahora demandada<sup>3</sup>, puede deducir, que no existió una certeza de los supuestos contratos de compraventa privados en el que se basó la autoridad demandada para inscribir los actos traslativos de dominio con los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED] [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED], siendo que el artículo 27, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, establece textualmente lo siguiente:

*"ARTÍCULO 27. DOCUMENTOS ESCRIBIBLES. 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*

<sup>3</sup> Tal y como se desprende de las copias certificadas de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, 122467, expediente catastral 1500-07-023-069; 122488 expediente catastral 1500-07-023-001; 122509 expediente catastral 1500-07-023-002; 122274 expediente catastral 1500-07-023-068; visible a fojas de la 156 a la 181 de los autos del expediente en que se actúa.

Documentales que se tienen por auténticos en términos del artículo 98 de la Ley de Justicia Administrativa en razón de no haber sido impugnada ni objetada por las partes en términos del artículo 99 de la Ley de la materia; y siendo documentos públicos, cobran valor probatorio pleno en términos de los artículos 437 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, aplicado de manera supletoria a la Ley de la materia.

*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."*

Mientras que de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] [REDACTED] expediente catastral [REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED], que obran en copia certificada, se desprende que, se realizaron los actos traslativo de dominio respecto de los folios electrónicos citados, con base en contratos privados de compra venta respectivamente dos de estos, con fechas dieciocho de junio de dos mil cinco y otros dos con fechas dieciocho de junio de dos mil cinco, celebrados entre el enajenante [REDACTED] YUN VIUDA DE [REDACTED] y el aquí tercero interesado [REDACTED] [REDACTED]

Sin que por una parte, se desprendan en original o copia certificada los contratos de compraventa privados, en los que supuesta mente fue basada para emitir los actos traslativos de dominio, a favor de [REDACTED], ya que únicamente se puede apreciar de las documentales exhibidas



por la autoridad demandada, de los documentos consistentes en los traslativos de dominio respectivamente a cada uno de los folios electrónicos antes aludidos, se citaron los de esos contratos, y por la otra sin que se advierta que se hubiese cerciorado que cumplía con los requisitos del artículo 1805, del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, de conformidad con la fracción III del artículo 27 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

Con ello es evidente que los actos traslativos de dominio no se ajustaron a lo dispuesto en el artículo 27, fracciones de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos.

En ese sentido, se desprende la ilegalidad de los actos impugnados, pues con su emisión de estos, le fue realizado a [REDACTED], la inscripción traslativa de dominio de los inmuebles con los folios electrónicos antes citados, que como se insiste con las documentales recabadas por la autoridad demandada no hay certeza de que existan los contratos de compraventa y que estos al ser documentos privados, tuviesen la constancia respectiva del Notario respecto de la voluntad de las partes, o en su caso existiera cercioramiento del registrador de la citada voluntad de la partes.

Esto permite a este Tribunal considerar la **nulidad lisa y llana** de la inscripción traslativa de dominio de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente

catastral [REDACTED]; y en consecuencia se ordena cancelar las inscripciones de los registros inmobiliarios electrónicos citados.

**Sin que la presente declaración de nulidad produzca algún derecho a favor de la parte actora, porque lo único que se limita a analizar son los supuestos de inscripción registral referente a los inmuebles, pero en nada contribuye a la determinación sobre la existencia o no de derechos reales a favor del actor o de cualquier otra persona, en la medida de que no es una materia que sea competencia de este Tribunal Administrativo.**

Cumplimiento que deberá ejecutar la autoridad demandada 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 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 el 19 de julio de 2017.

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:



*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.*

**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.*

*Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinticinco de abril de dos mil siete.*

Por cuanto, a las pretensiones solicitadas por la parte actora indicados en dicho apartado como primero, segundo, tercero, y cuarto, relativas a declarar la nulidad de las inscripciones de los folios electrónicos, materia del presente asunto, las mismas han quedado satisfechas conforme a lo decretado anteriormente.

Por cuanto a la relativa a declarar como única y legítima propietaria a [REDACTED], referida en el capítulo de las

pretensiones del escrito inicial de demanda, como quinta, resulta improcedente, pues como se refirió en párrafos anteriores la nulidad que fue decretada no produce derechos en favor de alguna parte, porque en el análisis correspondiente, se limitó a los supuestos de inscripción registral referente a los inmuebles, sin que ello contribuya a la determinación sobre la existencia o no de derechos reales a favor del actor o de cualquier otra persona, en la medida de que no es una materia que sea competencia de este Tribunal Administrativo, no obstante, **en su caso se dejan a salvo los derechos de la parte actora para que los haga valer en la vía y forma que considere pertinente.**

Ahora bien, es importante destacar que, generalmente la Segunda Sala de esta Tribunal, no comparte el criterio de las Salas Especializadas en Responsabilidades Administrativas que integran el Pleno de este Tribunal, en relación a ordenar las vistas a los órganos internos de control correspondientes o a la Fiscalía General del Estado de Morelos, ya que se estima que, la naturaleza misma de los Tribunales Contenciosos Administrativos, es la de poner límites efectivos al ejercicio de los poderes públicos y no "inquisitoria" en que se persiga y enjuicie toda actuación de los servidores públicos; esencia que fue plasmada por el constituyente permanente en el ámbito federal y local, tal y como se advierte:

El artículo 116, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone:

*"Artículo 116.- El poder público de los estados se dividirá, para su ejercicio, en Ejecutivo, Legislativo y Judicial, y no podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación, ni*

*organismos auxiliares estatales o municipales y los particulares; la determinación de existencia de conflicto de intereses; la emisión de resoluciones sobre la compatibilidad para el desempeño de dos o más empleos o comisiones con cargo a los presupuestos de los Poderes Públicos, los organismos públicos autónomos, los municipios y los organismos auxiliares de la administración pública, estatal o municipal; la imposición en los términos que disponga la Ley, de las sanciones a los servidores públicos por las responsabilidades administrativas que la ley determine como graves y a los particulares que participen en actos vinculados con dichas responsabilidades, así como fincar a los responsables el pago de las indemnizaciones y sanciones pecuniarias que deriven de los daños y perjuicios que afecten a la Hacienda Pública Estatal o Municipal o al patrimonio de los entes públicos estatales, la Universidad Autónoma del Estado de Morelos y los Organismos Públicos Autónomos creados por esta Constitución.*

(...)"

Dispositivos normativos de los que se desprende que este Tribunal de Justicia Administrativa está dotado de plenitud de jurisdicción, permitiendo que se realice un análisis de manera completa y eficaz respecto de los asuntos sometidos a su jurisdicción, en cuyo caso, se dictarán sentencias que además de anular los actos, podrán modificarse e incluso está investido de facultades para hacer cumplir sus determinaciones, lo anterior en aras de hacer efectiva la garantía de acceso a la justicia que instituye el artículo 17 de la Constitución Federal.

Sin que pase desapercibido que, derivado de las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para crear el Sistema Nacional Anticorrupción, que motivaron la creación de las Salas Especializadas en Responsabilidades



*depositarse el legislativo en un solo individuo. Los poderes de los Estados se organizarán conforme a la Constitución de cada uno de ellos, con sujeción a las siguientes normas:*

*(...)*

*V. Las Constituciones y leyes de los Estados deberán instituir Tribunales de Justicia Administrativa, dotados de plena autonomía para dictar sus fallos y establecer su organización, funcionamiento, procedimientos y, en su caso, recursos contra sus resoluciones. Los Tribunales tendrán a su cargo dirimir las controversias que se susciten entre la administración pública local y municipal y los particulares; imponer, en los términos que disponga la ley, las sanciones a los servidores públicos locales y municipales por responsabilidad administrativa grave, y a los particulares que incurran en actos vinculados con faltas administrativas graves; así como fincar a los responsables el pago de las indemnizaciones y sanciones pecuniarias que deriven de los daños y perjuicios que afecten a la Hacienda Pública Estatal o Municipal o al patrimonio de los entes públicos locales o municipales."*

Mientras que el artículo 109 bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, en lo que interesa, establece:

*"ARTÍCULO 109-bis.- La justicia administrativa estatal se deposita en un Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dotado de plena jurisdicción y autonomía para dictar sus fallos, órgano jurisdiccional que no estará adscrito al Poder Judicial.*

*Dicho Tribunal de Justicia Administrativa tendrá a su cargo el conocimiento y resolución de las controversias de carácter administrativo y fiscal, que se susciten entre la administración pública estatal o municipal, sus*



Administrativas, es precisamente su finalidad la de combatir las malas prácticas de los servidores públicos e incluso de los particulares vinculados con faltas administrativas graves; sin embargo se insiste en que, debe ajustarse a la naturaleza misma de la materia administrativa que, como se ha dicho es la de impartir justicia frente a las actuaciones de la administración pública, como encargados de velar la legalidad de sus actuaciones; por lo que, se considera que **no en todos los asuntos sometidos a estudio deba de ordenarse el desahogo de dichas vistas**, pues a ningún fin práctico conllevaría si no se aportan elementos o indicios de los hechos perseguibles.

Siendo que, en el presente asunto, se considera que **sí** hay elementos para ordenar una investigación, al advertirse presencia actos de corrupción que pueden originar faltas administrativas y hechos que la ley señala como delitos y de ahí responsabilidad administrativa y penal, de servidores públicos adscritos al Instituto demandado, y de particulares.

En efecto, se advierte que la ex servidora pública del Instituto demandado, de nombre [REDACTED], en su carácter de Registradora, realizó la inscripción electrónica del traslado de dominio en fecha quince de junio de dos mil cinco<sup>4</sup>, y tres con fechas dieciocho de junio de dos mil cinco<sup>5</sup>, todas a favor de [REDACTED], con los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]

<sup>4</sup> Visible al reverso de foja 158 de los autos.

<sup>5</sup> Visible al reverso de foja 164, 169 y 177 de los autos.

Ello, pasando por alto que los documentos consistentes en contratos privados de compra venta, no reunía los requisitos exigidos por el artículo 27, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos.

El propio Director General del instituto demandado, al contestar la demanda manifestó, que dicha persona fue dada de baja el día 09 de julio de 2021, por advertir actos de corrupción, asimismo informó que los registros efectuados en los libros no contaban con la información correspondiente, derivado de deficiencias en la administración en los que se encontraba en el momento de la inscripción de los actos.

En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en relación con el 49, fracción II, de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, y 222, segundo párrafo del Código Nacional de Procedimientos Penales, este Tribunal pleno, ordena dar vista a la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción, y al Órgano Interno de Control del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, toda vez que se advierte que, se actualizan presencia actos de corrupción

A lo anterior, sirve de apoyo la tesis siguiente:

*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*

*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.*

Por lo antes 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 **legalidad** del oficio de número de referencia [REDACTED], de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, atribuido a la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, atendiendo al último considerando del cuerpo de la presente.

**TERCERO.-** Se decreta la **nulidad lisa y llana** de la inscripción traslativa de dominio de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED]4 expediente catastral [REDACTED]; y en consecuencia se ordena cancelar las inscripciones de los registros inmobiliarios electrónicos citados, de conformidad con lo expuesto en el considerando IV de la presente sentencia.

**CUARTO:** Se condena a la autoridad demandada a realizar la cancelación de la inscripción arriba mencionada, para quedar como se encontraba a hasta antes de realizar la misma, concediéndole para ello, un plazo de diez días, con apercibimiento que, en caso de no hacerlo, se aplicaran las medidas de apremio que establece la ley.

**QUINTO.-** Dese vista a la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción, y al Órgano Interno de Control del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, de



conformidad con el último considerando de la presente resolución.

**SEXTO.-** Se **levanta** la suspensión decretada conforme al auto de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE**, y en su oportunidad, **archívese** el presente asunto como definitivo y totalmente concluido.

Así 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; **MARIO GÓMEZ LÓPEZ**, Secretario de Estudio y Cuenta habilitado en funciones de Magistrado de la Primera Sala de Instrucción<sup>6</sup>; **HILDA MENDOZA CAPETILLO**, Secretaria de Acuerdos habilitada en funciones de Magistrada de la Tercera de Instrucción, quien emite voto concurrente; 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

<sup>6</sup> En términos del artículo 70 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 97 segundo párrafo del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos y al acuerdo PTJA/23/2022 aprobado en la Sesión Extraordinaria número trece de fecha veintiuno de junio de dos mil veintidós.

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.



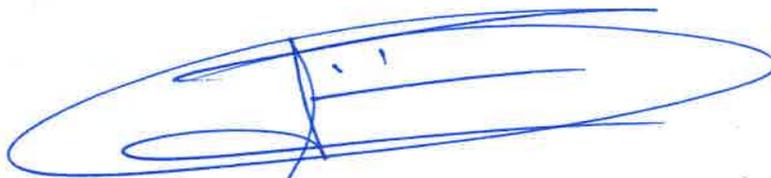
**MAGISTRADO PRESIDENTE  
GUILLERMO ARROYO CRUZ  
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN**



**MARIO GÓMEZ LÓPEZ  
SECRETARIO DE ESTUDIO Y CUENTA HABILITADO EN  
FUNCIONES DE MAGISTRADO DE LA PRIMERA SALA DE  
INSTRUCCIÓN.**



**HILDA MENDOZA CAPETILLO  
SECRETARIA DE ACUERDOS HABILITADA EN FUNCIONES  
DE MAGISTRADA DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN**



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

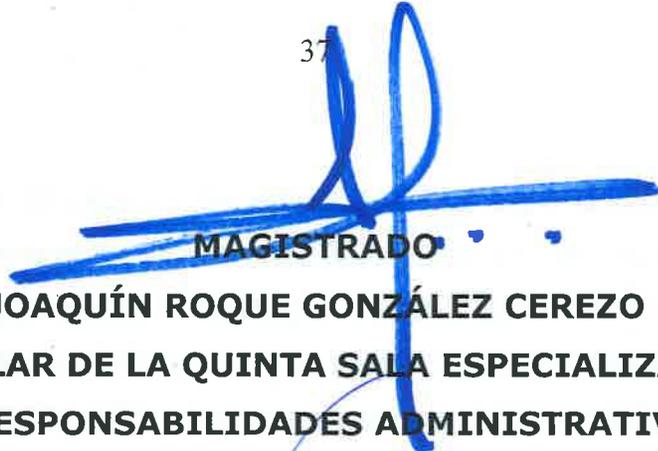


TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/2ªS/78/2022

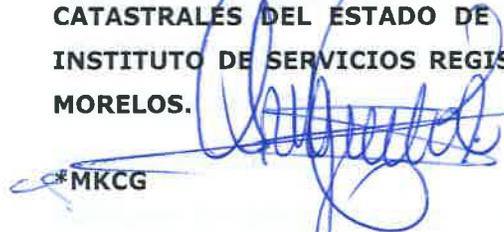
37

  
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 seis de marzo del dos mil veinticuatro emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio de nulidad **TJA/2ªS/78/2022**, promovido por   
 R  en contra de la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS** y el **DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**.

  
\*MKCG

**VOTO CONCURRENTE QUE FORMULA HILDA MENDOZA CAPETILLO, SECRETARIA DE ACUERDOS HABILITADA EN FUNCIONES DE MAGISTRADA DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, EN EL EXPEDIENTE NÚMERO TJA/2ªS/78/2022, PROMOVIDO POR   
, EN CONTRA DE LA DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y el DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.**

Esta Tercera Sala, está de acuerdo con la resolución que emite este Pleno, que declara la legalidad del oficio de número de referencia , de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintidós, atribuido a la **DIRECTORA JURÍDICA Y APODERADA LEGAL DEL INSTITUTO DE**

" 2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del  
Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y se decreta la nulidad lisa y llana de la inscripción traslativa de dominio de los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; y en consecuencia se ordena cancelar las inscripciones de los registros inmobiliarios electrónicos citados.

Sin embargo, esta Tercera Sala disiente de dar vista a la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción, y al Órgano Interno de Control del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, a fin de que, en el ámbito de su competencia realicen las investigaciones correspondientes con respecto a se advierte que, se actualizan presencia actos de corrupción, observada la ex servidora pública del Instituto demandado, de nombre [REDACTED], en su carácter de Registradora, realizó la inscripción electrónica del traslado de dominio en fecha quince de junio de dos mil cinco, y tres con fechas dieciocho de junio de dos mil cinco, todas a favor de [REDACTED], con los Folios Electrónicos Inmobiliarios, [REDACTED], expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED]; [REDACTED] expediente catastral [REDACTED], toda vez que, pasó por alto que los documentos consistentes en contratos privados de compra venta, no reunía los requisitos exigidos por el artículo 27, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, tal como se hizo notar en el presente asunto.

En cumplimiento al último párrafo del artículo 89 último párrafo de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, y conforme a 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.

Ello es así, atendiendo a si bien es cierto el artículo 89 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, 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'*, 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 a la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción, y al Órgano Interno de Control 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.

Pero además, **la obligación de denunciar es para el supuesto de que el hecho de corrupción se actualice entre las partes**, esto es, actor o administrado, autoridad demandada y operador jurídico; y no, para que esa facultad prevista en el último párrafo del artículo 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se deba extender hasta el procedimiento administrativo del cual emana el acto aquí impugnado, lo cual nos da el carácter de autoridad investigadora, **naturaleza que no corresponde a este Tribunal.**

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; **HILDA MENDOZA CAPETILLO**, SECRETARIA DE ACUERDOS HABILITADA EN FUNCIONES DE MAGISTRADA DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN, ANTE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS, **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, CON QUIEN ACTÚA Y DA FE.

**HILDA MENDOZA CAPETILLO**

**SECRETARIA DE ACUERDOS HABILITADA EN FUNCIONES DE  
MAGISTRADA DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

