



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3^{as}/311/2016

Cuernavaca, Morelos, a siete de marzo de dos mil diecisiete.

V I S T O S para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente administrativo número **TJA/3^{as}/311/2016**, promovido por [REDACTED], en contra de la **FUNCIONARIA REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y/os; y,**

RESULTANDO

1.- Previa prevención, por auto de once de octubre de dos mil dieciséis, se admitió a trámite la demanda promovida por [REDACTED] en contra de C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE FUNCIONARIA REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS Y EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS de quienes reclama la nulidad de "*...LA NULIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD EN LOS LIBROS DE REGISTRO QUE A EFECTO LLEVAN A CABO LAS AUTORIDADES DEMANDADAS...*(Sic); y las pretensiones consistentes en "*LA CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN Y/O REGISTRO DEL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD...*" (sic); con las copias simples, se ordenó emplazar a las autoridades demandadas para que dentro del término de diez días produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de ley respectivo. En ese auto se negó la suspensión solicitada.

2.- Previa certificación, por auto de once de noviembre del dos mil dieciséis, se hizo constar que las autoridades demandadas C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE FUNCIONARIA REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO

DE MORELOS; DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS Y EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, no dieron contestación a la demanda interpuesta en su contra, por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado por auto de once de octubre del dos mil dieciséis, declarándose precluido su derecho para hacerlo y por contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo ; por tanto, se ordenó abrir el juicio por el término de cinco días común para las partes.

3.- En auto de cinco de diciembre del dos mil dieciséis, la Sala Instructora hizo constar que las partes no ofrecieron prueba alguna dentro del término concedido para tal efecto, por lo que se le declaró precluido su derecho para hacerlo con posterioridad; en ese mismo auto se señaló fecha para la audiencia de pruebas y alegatos.

4.- Es así que el dos de febrero del dos mil diecisiete, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, ni de persona alguna que legalmente las representara; que no había pruebas pendientes de recepción y que las documentales se desahogaban por su propia naturaleza; pasando a la etapa de alegatos, en la que se hizo constar que la autoridad demandada y la actora no los ofertaron por escrito, por lo que se les declaró precluido su derecho para hacerlo con posterioridad; en consecuencia se cerró la instrucción, que tiene por efecto citar a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes::

CONSIDERANDOS:

I.- Este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 109 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos; 1, 3, 16, 19, 23 fracción VI, 25, 40 fracción I, 124,

125 y 128 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado de Morelos.¹

II.- En términos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 125 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, el acto reclamado se hizo consistir en la inscripción realizada el treinta de diciembre del dos mil quince, respecto de la hipoteca en primer lugar hasta por la cantidad de \$4'500,000.00 (cuatro millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.), a favor de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, respecto de la casa y terreno en él construida, ubicada en Calle [REDACTED] con superficie de mil trece metros cuadrados, propiedad de [REDACTED], la cual obra en el certificado de libertad de gravámenes suscrito el diecisiete de agosto del dos mil dieciséis, por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de funcionaria REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

III.- La existencia del acto reclamado se encuentra debidamente acreditada con la exhibición del original el certificado de libertad de gravámenes expedido el diecisiete de agosto del dos mil dieciséis, por la ciudadana [REDACTED], en su carácter de funcionaria REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS a al cual se le confiere valor probatorio pleno 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 en vigor. (Foja 13)

¹ Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5366, vigente a partir del día cuatro de febrero del dos mil dieciséis.

IV.- La autoridad demandada DIRECTORA GENERAL DE QUEJAS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, compareció a juicio e hizo valer en su escrito de contestación de demanda, la causal de improcedencia prevista en la fracción X del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos consistente en que el juicio de nulidad es improcedente *contra actos consentidos tácitamente, entendiéndose por tales, aquellos en contra de los cuales no se promueva el juicio dentro del término que al efecto señala esta Ley.*

V.- El artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, dispone que lo aleguen o no las partes en juicio, este Tribunal deberá analizar de oficio, si en el particular se actualiza alguna de las causales de improcedencia previstas en la ley; y, en su caso, decretar el sobreseimiento respectivo.

Es así que, este Tribunal advierte que en el particular se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción IX del artículo 76 del ordenamiento aplicable a la materia, consistente en que el juicio de nulidad es improcedente *contra actos consentidos expresamente o por manifestaciones de voluntad que entrañen ese consentimiento.*

Ciertamente, una vez analizadas las constancias que integran el sumario, este Tribunal advierte que como se desprende del certificado de libertad de gravámenes suscrito el diecisiete de agosto del dos mil dieciséis, por la ciudadana [REDACTED] en su carácter de funcionaria REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, en el referido Instituto, consta la inscripción realizada el treinta de diciembre del dos mil quince, respecto de la hipoteca en primer lugar hasta por la cantidad de \$4'500,000.00 (cuatro millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.), a favor de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, respecto de la casa y terreno en él construida,



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3^{AS}/311/2016

ubicada en Calle [REDACTED]
[REDACTED] con superficie de mil
trece metros cuadrados, [REDACTED]

Asimismo se observa que el referido crédito de \$4'500,000.00 (cuatro millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.), fue otorgado por Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a la ahora actora [REDACTED] quien se comprometió a liquidarlo al veinticinco de noviembre del dos mil treinta y cinco.

En esas condiciones, si la inscripción de la hipoteca cuya nulidad se demanda en la presente instancia se dio como consecuencia del crédito otorgado por Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, por la suma de \$4'500,000.00 (cuatro millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.) a la hoy quejosa Laura Fernández Mateos y el otorgamiento del mismo se condicionó necesariamente a la aceptación de la ahora inconforme de haber presentado como garantía de pago el inmueble ubicado en Calle [REDACTED] la aceptación del préstamo hipotecario obtenido, supone también la aceptación del gravamen sobre la propiedad de la ahora enjuiciante, por lo que el juicio de nulidad aquí ventilado es improcedente en términos de la causal de improcedencia arriba invocada.

Al respecto es aplicable la Jurisprudencia de rubro:

CONSENTIMIENTO EXPRESO COMO CAUSAL DE IMPROCEDENCIA DEL AMPARO. SE ACTUALIZA CUANDO EL QUEJOSO SE ACOGE A UN BENEFICIO ESTABLECIDO A SU FAVOR, CUYO NACIMIENTO ESTÁ CONDICIONADO, POR LA OBLIGACIÓN O PERJUICIO QUE LE OCASIONA EL ACTO RECLAMADO. El artículo 73, fracción XI, de la Ley de Amparo establece que el juicio de garantías es improcedente contra actos consentidos expresamente o por manifestaciones de voluntad que entrañen ese consentimiento, lo cual debe entenderse como el acatamiento consciente a una ley o acto que cause un agravio o perjuicio presente y actual al quejoso. En esas condiciones, si el acto o la ley reclamada en el amparo establece diversas prescripciones, entre las que se encuentra un beneficio en favor

del particular afectado, cuyo nacimiento está condicionado necesariamente a la aceptación de un perjuicio, una vez que el quejoso se haya acogido a aquél, dicha conducta supone también la aceptación de este último, por lo que el juicio de amparo resulta improcedente en los términos del precepto citado.

Amparo en revisión 3277/98. Federico Cárdenas Pérez y otros. 12 de febrero de 1999. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ernesto Martínez Andreu.

Amparo en revisión 298/2001. Teléfonos de México, S.A. de C.V. y otra. 25 de octubre de 2002. Cinco votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Silvia Elizabeth Morales Quezada.

Amparo directo en revisión 1819/2003. Comercializadora México Americana, S. de R.L. de C.V. 2 de abril de 2004. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Jorge Luis Revilla de la Torre.

Amparo en revisión 499/2004. Braniff Transport Carga, S.A. de C.V. 15 de octubre de 2004. Cinco votos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac-Gregor Poisot.

Amparo en revisión 384/2005. Lauro Martínez Rosete. 15 de abril de 2005. Cinco votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Martha Elba Hurtado Ferrer.

Tesis de jurisprudencia 148/2006. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del seis de octubre de dos mil seis.

Razones por las que resultan **inoperantes** los argumentos esgrimidos por la parte actora, en el sentido de que las autoridades demandadas violaron en su perjuicio las garantías consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al haber excluido del régimen agrario el predio de su propiedad, cuando el mismo se encuentra inmerso dentro de la poligonal que fuera reconocida y titulada a la Comunidad del Poblado de Ahuatepec, Morelos; ya que de conformidad con la fracción VIII del artículo 27 constitucional, los gravámenes impuestos sobre su propiedad deben inscribirse en el Registro Agrario Nacional y no en el Registro de la Propiedad.

En este contexto, se tiene que al actualizarse la causal de improcedencia prevista en la fracción IX del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, lo procedente es decretar el sobreseimiento de conformidad con la fracción II del artículo 77 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Consecuentemente, tampoco existe la obligación de entrar al análisis de las pruebas ofrecidas por la actora con la finalidad de

acreditar la ilegalidad del acto reclamado, pues al haberse actualizado la causal de improcedencia antes descrita, tal análisis carecería de relevancia jurídica, sirviendo de apoyo para tal efecto los siguientes criterios jurisprudenciales, mismos que en lo relativo y a la letra señalan:

SOBRESEIMIENTO. PRUEBAS RELACIONADAS CON EL FONDO DEL NEGOCIO. NO PROCEDE SU ESTUDIO. El juez federal no tiene por qué tomar en consideración las pruebas ofrecidas por la quejosa en el juicio de garantías, relacionadas con los conceptos de violación, si decide sobreseer, pues no existe razón jurídica para examinar y valorar las relativas al fondo del asunto.²

SOBRESEIMIENTO. IMPIDE ENTRAR A ANALIZAR EL ESTUDIO DE LAS CUESTIONES DE FONDO. Si el sobreseimiento es la resolución judicial por la cual se declara que existe un obstáculo jurídico o de hecho que impide la decisión del fondo de la controversia, resulta indudable que la procedencia de aquél impide la decisión que conceda o niegue el amparo, esto es, sin estudiar los conceptos de violación. Luego, si la materia de tales conceptos alude al reclamo de ser lanzado el quejoso de una finca violándose con ello la garantía de audiencia, en tanto que el juzgador argumenta que aquél fue oído y vencido por conducto de su causante por tratarse de un subarrendatario, es indudable que tal conclusión necesariamente se refiere a la materia de fondo y posiblemente a la negativa del amparo, pero no a fundar la sentencia de sobreseimiento.³

Por último, al haberse actualizado la causal que dio como consecuencia el sobreseimiento del juicio, y al no haber entrado al estudio del fondo del asunto en el que se hubiere pronunciado la ilegalidad del acto impugnado y como resultado dejarlo sin efectos, no es dable entrar al estudio de las pretensiones hechas valer por la promovente, ya que no es deber de este Tribunal ordenar se restituya a la actora en el goce de sus derechos de conformidad con el artículo 128 de la Ley de la materia.

Por lo expuesto y fundado y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 23 fracción VI, 40 fracción I, 124, 125 y 128 de la

² Tesis emitida por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, mismo que fue integrado a la Jurisprudencia VI.2o. J/22, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo II, agosto de 1995, página 409.

³ IUS Registro No. 223,064.

Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se **sobresee** el juicio promovido por [REDACTED] [REDACTED] contra actos de la ciudadana **DESARDA FLORES** [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE FUNCIONARIA REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS; DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS Y EL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS, al actualizarse la fracción IX del artículo 76 de la ley de la materia; conforme a las razones y motivos expuestos en el considerando V de esta sentencia.

TERCERO.- En su oportunidad **archívese** el presente asunto como total y definitivamente concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **Dr. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala y ponente en este asunto; Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala; Magistrado **Licenciado ORLANDO AGUILAR LOZANO**, Titular de la Segunda Sala; Magistrado **Licenciado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala; y Magistrado **M. en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3^{as}/311/2016

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS EN PLENO.**

MAGISTRADO PRESIDENTE


Dr. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS
TITULAR DE LA TERCERA SALA

MAGISTRADO


M. EN D. MARTÍN JASSO DÍAZ
TITULAR DE LA PRIMERA SALA

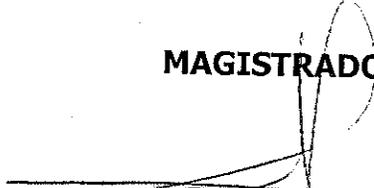
MAGISTRADO


LICENCIADO ORLANDO AGUILAR LOZANO
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA

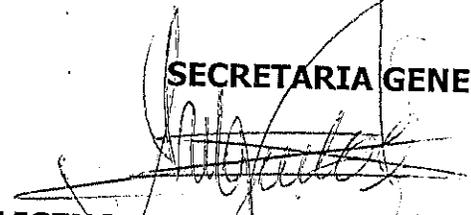
MAGISTRADO


LICENCIADO MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA

MAGISTRADO


M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA

SECRETARIA GENERAL


LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

NOTA: Estas firmas corresponden a la resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/3^{as}/311/2016, promovido por XXXXXXXXXX en contra de la FUNCIONARIA REGISTRADOR DE LA DIRECCIÓN DE CERTIFICACIONES DEL INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS y/os; misma que es aprobada en Pleno de siete de marzo de dos mil diecisiete.