



Cuernavaca, Morelos; a doce de marzo de dos mil veinticinco.

**VISTOS** de nueva cuenta para resolver en definitiva los autos del expediente administrativo **TJA/2<sup>º</sup>S/112/2022**, promovido por [REDACTED].

[REDACTED] por su propio derecho, en contra del **INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS**, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Decimooctavo Circuito, dentro del Juicio de Amparo Directo 172/2024, lo que se hace al tenor de los siguientes:

#### RESULTADOS

**1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado el dieciocho de agosto del año dos mil veintidós, ante la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, compareció la parte actora promoviendo demanda de nulidad en contra de la autoridad demandada, narró como hechos de su demanda, los que expresó en el capítulo correspondiente, mismos que en obvio de repeticiones innecesarias 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. Acuerdo de admisión y emplazamiento.** Por auto de fecha veintitrés de agosto del año 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, 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 directamente atribuidos en su contra.

**3. Contestación de demanda.** Practicado que fue el emplazamiento de ley, mediante auto de fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, se tuvo a la autoridad demandada, dando contestación en tiempo y forma a la demanda entablada en su contra, con la que se mandó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo se le concedió el término de quince días para ampliar su demanda.

**4. Ampliación de demanda.** El cuatro de noviembre de dos mil veintidós, el escrito de ampliación de demanda que presentó la parte actora, se desechó por extemporánea, toda vez que no lo hizo valer dentro del término legal.

**5. Desahogo de la vista.** Por auto veintidós de febrero de dos mil veintitrés, se tuvo por presentado en tiempo y forma, el desahogo de la vista a la demandante; para tales efectos y por así permitirlo el estado procesal del juicio.

**6. Apertura del juicio a prueba.** Por auto de veintitrés de junio de dos mil veintitrés, se ordenó abrir el juicio a prueba, concediendo a las partes un término común, de cinco días para ofrecer las que estimaran pertinentes.

**7. Pruebas.** El once de julio de dos mil veintitrés, se tuvo por admitidas las pruebas de la parte actora en tiempo y forma, en cuanto a la autoridad demandada Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, así como a la parte tercero interesado, se les tuvo por perdido el derecho de ofrecer pruebas; toda vez que no lo hicieron valer dentro del término legal, para tal efecto; y por permitirlo el estado procesal, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Ley correspondiente.

**8. Audiencia de pruebas y alegatos.** El día veintiuno de septiembre de dos mil veintitrés, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y

alegatos, referida en el punto que antecede, se citó a las partes para oír sentencia.

**9. Sentencia.** En sesión de fecha siete de febrero de dos mil veinticuatro, se dictó la sentencia definitiva, en la cual se determinó declarar la nulidad lisa y llana del acto impugnado, condenándose a la autoridad demandada a cancelar la inscripción del traslado de domicilio.

**10. Inconforme con la sentencia la Tercero Interesado C. [REDACTED]**

[REDACTED] promovió Juicio de Amparo Directo, mismo que quedó radicado en el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Decimooctavo Circuito, bajo el número de expediente [REDACTED] en el cual, por sentencia dictada en sesión de fecha diez de febrero de dos mil veinticinco, se concedió el amparo y protección de la justicia federal a la quejosa, **para el efecto de que:**

**1.- Deje insubsistente la sentencia reclamada.**

**2.- En su lugar dicte otra en la que, atendiendo los lineamientos dados en la presente ejecutoria, declare fundada la causa de improcedencia invocada por la aquí quejosa respecto a la competencia por razón de materia de ese tribunal contencioso para conocer de la Litis planteada.**

**11.- Cumplimiento a ejecutoria.** Por acuerdo de fecha diecisiete de febrero de dos mil veinticinco, se dejó insubsistente la sentencia impugnada, y por acuerdo de fecha diecinueve del mismo mes y año, se turnaron los autos para dar cumplimiento exacto a la ejecutoria de amparo, lo que se hace en términos de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

**I.- Análisis sobre la competencia o no de este Tribunal.** En estricto cumplimiento a la ejecutoria de amparo que se cumplimenta, este Tribunal Pleno, considera que, **no es competente para conocer del presente asunto en razón de materia**, por las siguientes consideraciones:

a) La parte actora, demandó en el escrito inicial de demanda la nulidad del acto impugnado consistente en la “*inscripción electrónica de traslado de dominio realizado con fecha 08 de julio del año 2021, con numero de control [REDACTED] a favor del c. [REDACTED]* [REDACTED] *en su carácter de adquiriente del lote número [REDACTED]* [REDACTED] *de la calle barrio del sumidero del fraccionamiento las fincas con una superficie de 285 metros cuadrados de Jiutepec, Morelos,* *con folio electrónico inmobiliario [REDACTED] clave catastral [REDACTED]* [REDACTED] *con antecedentes registro 358, foja 175, tomo CCXXXII, volumen II,* *Sección I, serie A, realizada por la licenciada [REDACTED]* [REDACTED] *en su carácter de registradora de la autoridad señalada como responsable Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos con domicilio conocido ubicado en calle zapote número 2,* *miguel hidalgo, colonia las palmas, Cuernavaca, Morelos. (...)" (sic)*

Por su parte, la Tercero Interesada, al apersonarse al presente juicio, hizo valer entre otras la causal de improcedencia establecida en el artículo 37, fracción IV, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, al considerar que, no corresponde a este Tribunal conocer del acto impugnado.

Pues bien, se sostiene que este Tribunal es incompetente para conocer del presente juicio, en atención a que:

- a) El documento exhibido por la actora es un contrato privado de compra venta que para ser inscribible debe reunir como requisito que se trate 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 que sea otorgado en documento privado firmado por los contratantes ante dos

"2025, Año de la Mujer Indígena".

testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad, esto es, al calce debe existir 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. Los artículos 1802 al 1808 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, regulan la compraventa y sus formalidades, así como el valor del inmueble que requiere se otorgue en escritura pública de la manera siguiente: a) conste en documento privado, b) sea firmado por los contratantes ante dos testigos y c) esas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez competente, o Registro Público de la Propiedad.

- b) En ese contexto, resulta que el documento privado presentado por la actora no está inscrito ni otorgado en escritura pública, ni plantea que tenga la calidad de inscribible, y por ende, no acredita que tenga interés en obtener la declaración de nulidad de la inscripción registral puesto que para reclamar la nulidad de un acto jurídico se requiere de un interés en términos del artículo 2229 del Código Civil Federal. Siendo aplicable a este respecto la tesis con registro digital: 2025485 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Undécima Época Materia(s): Común, Civil Tesis: IV.3o.C.6 C (11a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Noviembre de 2022, Tomo IV, página 3381 Tipo: Aislada y rubro:

**CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPROVANTA DE INMUEBLE DE FECHA CIERTA. SI NO ESTÁ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, ES INSUFICIENTE PARA CONCEDER EL AMPARO A LA PERSONA EXTRAÑA AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL DE ORIGEN,**

## **CUANDO ADEMÁS DEL EMBARGO RECLAMA EL REMATE Y LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN.**

c) En efecto, la demandante para acreditar su acción e interés legítimo, exhibió, las documentales consistentes en:

1. Original de contrato de promesa de compra venta celebrado por Promotora Yaba, S.A y Ma. de [REDACTED];  
[REDACTED] [REDACTED]
2. Copia certificada de Aviso de traslación de dominio número [REDACTED] de la cuenta predial [REDACTED]-[REDACTED], de fecha veintisiete de julio de mil novecientos noventa y dos,
3. Copia certificada del Plano catastral de la clave [REDACTED]
4. Notificación de Valor Catastral de fecha veintitrés de junio de dos mil veintidós, a nombre de la demandante, y expedido por la Directora General del predial y Catastro del Municipio de Jiutepec, Morelos.

Pruebas documentales a las que se concede valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, sin embargo, las mismas son insuficientes para demostrar la afectación a su interés jurídico.

En efecto, de las documentales que se exhibieron en autos no se advierte que la parte actora hubiera acreditado tener un documento susceptible de inscripción que le otorgara interés para reclamar la nulidad que intentó, como acto administrativo de inscripción y/o anotación registral atribuido a la registradora del instituto demandado; mientras que determinar que la actora

tiene un derecho real de propiedad que sea mejor que el que aparece inscrito, es una pretensión que no parece corresponder a la competencia de este Tribunal Administrativo, porque no es una cuestión de naturaleza administrativa sino de determinar un derecho sustantivo civil y cuál título es mejor.

Además, es en el juicio de acción civil que podrá determinarse el mejor derecho real de propiedad sobre el inmueble en cuestión, y la consecuencia legal inmediata será el reconocimiento o nulidad del contrato génesis de esa anotación registral y, por consecuencia, la validez o nulidad de la anotación registral, según proceda; pero por orden de autoridad judicial competente, como se precisa en el último párrafo del artículo 29 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, que establece: "...EFFECTOS DE LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público de la Propiedad tiene efectos declarativos. Los documentos que, conforme a esta Ley, sean registrables y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen pero no producirán efectos en perjuicio de tercero, el cual sí podrá aprovecharse en cuanto le fueren favorables. La inscripción no convalida los actos o contratos que sean inexistentes o nulos con arreglo a las leyes".

- d) A mayor abundamiento, no puede soslayarse la confesión expresa realizada por la actora en su escrito inicial de demanda de nulidad, en donde precisa que no cuenta con escrituras para realizar el registro del inmueble, del que aduce detentar la propiedad.

De tal manera que, para obtener el reconocimiento de ese derecho subjetivo –real de propiedad- debe instar la acción civil que proceda, en contra del titular registral y será en ese juicio civil en donde se decida cuál de los títulos debe prevalecer y como consecuencia, si procede o no la nulidad y cancelación de la

anotación registral cuya nulidad pretendió en la vía administrativa, en la que el tribunal responsable carece de facultades para decidir cuál de los derechos de propiedad, y en su caso, cuál de los títulos debe prevalecer.

En ese orden de ideas, y dada la incompetencia de este Tribunal Pleno, para conocer del presente asunto, con fundamento en lo que dispone el artículo 38, fracción II, en relación con el 37, fracción IV, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, se decreta el sobreseimiento del presente juicio, por no corresponder a este tribunal conocer del acto impugnado, por las consideraciones vertidas en esta resolución.

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

#### R E S U E L V E

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

**SEGUNDO.-** Con fundamento en lo que dispone el artículo 38, fracción II, en relación con el 37, fracción IV, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, se decreta el sobreseimiento del presente juicio.

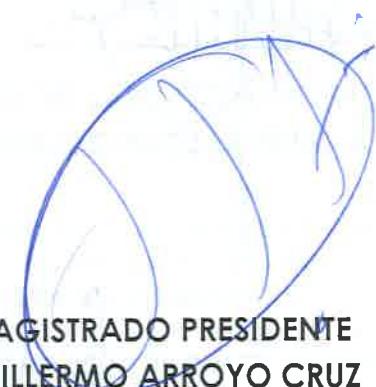
**TERCERO.-** Se levanta la suspensión concedida.

**CUARTO.-** Remítase al Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Decimoctavo Circuito, copia certificada de la presente resolución, con la cual se da cumplimiento a la ejecutoria de amparo emitida en el Juicio de Amparo Directo número 172/2024.

**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 este asunto; **Magistrada MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; **Magistrada VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; **Magistrado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas y **Magistrado JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; ante **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

"2025, Año de la Mujer Indígena".



MAGISTRADO PRESIDENTE  
GUILLERMO ARROYO CRUZ

TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN



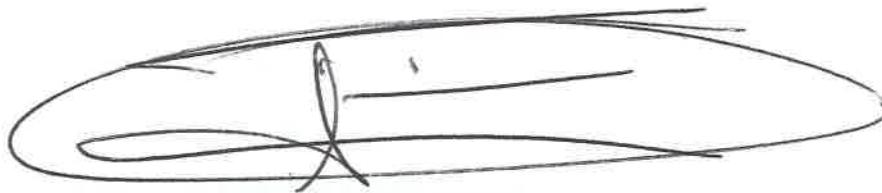
MAGISTRADA  
MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO

TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN.



MAGISTRADA  
VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS

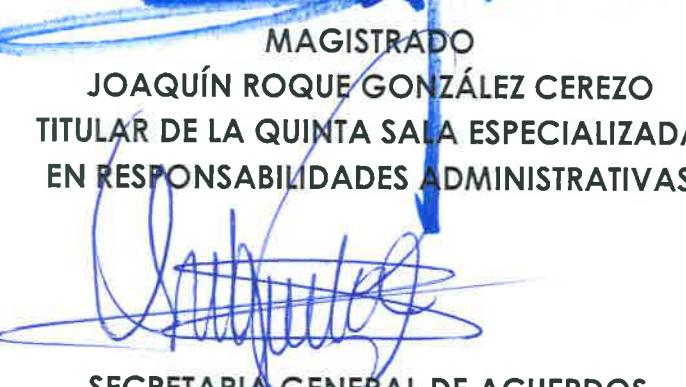
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN



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



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



SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS  
ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

La presente hoja corresponde a la sentencia de fecha doce de marzo del dos mil veinticinco emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio de nulidad TJA/27S/112/2022, promovido por [REDACTED]; [REDACTED] por su propio derecho, en contra del INSTITUTO DE SERVICIOS REGISTRALES Y CATASTRALES DEL ESTADO DE MORELOS.

AVS