

Cuernavaca, Morelos; a nueve de marzo de dos mil veintidós.

**VISTOS** para resolver en definitiva los autos del expediente administrativo **TJA/2ºS/074/2020**, promovido por [REDACTED] por su propio derecho, en contra del **Director de Receptorías de Rentas del Ayuntamiento del Municipio de Axochiapan, Morelos.**

Para los efectos de una mejor comprensión de la presente resolución, se atenderá al siguiente:

GLOSARIO	
Actora, enjuiciante, impetrante, inconforme, promovente, quejosa	[REDACTED]
Autoridades demandadas	Director de Receptorías de Rentas del Ayuntamiento del Municipio de Axochiapan, Morelos.
Código	Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos.
Constitución Federal	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Constitución Local	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.
Ley de la materia	Ley de Justicia Administrativa.
Ley orgánica	Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.
Tercera interesada	Margarita Cataño Domínguez.
Tribunal	Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

TJA  
TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS  
SALA

**RESULTANDO**

**1. Presentación de la demanda.** Mediante escrito presentado el cuatro de marzo de dos mil veinte, ante la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, compareció la actora promoviendo demanda de nulidad.

**2.- Acuerdo de admisión y emplazamiento.** Por auto de fecha diez de marzo de dos mil veinte, 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. Asimismo, se le tuvieron por anunciadas las pruebas ofrecidas.

**3.- Requerimiento.** El diecisiete de agosto de dos mil veinte, se tuvo a la autoridad demandada desahogando el requerimiento ordenado en el auto que antecede, informando el domicilio de la tercera interesada, asimismo, se ordenó emplazar a la misma.

**4. Contestación de demanda.** Practicados \* que fueron los emplazamientos de ley, mediante sendos autos de fechas veintiséis de agosto de dos mil veinte y veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno, se tuvo por presentadas a la autoridad demandada y a la tercera interesada, respectivamente, dando contestación en tiempo y forma, a la demanda entablada en su contra, con las que se mandó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

**5.- Desahogo de vista.** El veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno, se tuvo a la actora por desahogada la vista ordenada en autos, en relación a la contestación de demanda de la tercera interesada.

**6.- Apertura del juicio a prueba** Mediante proveído de fecha veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, toda vez que la actora no amplió su demanda en el término concedido para tal efecto y por así permitirlo el estado procesal, la Sala instructora, ordenó abrir el juicio a prueba, concediendo a las partes un término común, de cinco días para ofrecer las que estimaran pertinentes.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

**7.- Admisión de Pruebas.** El veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo a las partes por perdido su derecho para ofrecer pruebas, sin perjuicio de tomar en consideración las enunciadas y aportadas con sus respectivos escritos inicial y de contestación de demanda; y por permitirlo el estado procesal, se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Ley correspondiente.

**8.- Audiencia de pruebas y alegatos.** Finalmente, el veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, referida en el punto que antecede, citando a las partes para oír sentencia, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

**CONSIDERANDOS**

TJA  
DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
JUNDA SALA

**I.-Competencia.** Este Tribunal en Pleno es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 116 fracción V de la Constitución Federal; 109 bis de la Constitución Local; 1, 3, 7, 84, 86, 89 y demás relativos y aplicables de la Ley de la materia; 1, 4, 16, 18, inciso B), fracción II, inciso a) de la Ley Orgánica.

**II.-Fijación del acto impugnado.** En términos de lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de la materia, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que, la actora señaló como acto impugnado lo siguiente:

*"DE LA AUTORIDAD RESPONSABLE, se reclama la CONTESTACIÓN AL ESCRITO INICIAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO de fecha (doce) 12 de febrero de (dos mil veinte) 2020, escrito mediante el cual la autoridad responsable argumenta haber actuado en un marco de Derecho y no haber realizado algún acto de molestia en contra de mi*

persona así mismo no tener facultades para realizar la nulidad del registro ante la Dirección de Receptoría de Rentas de la C. [REDACTED] como legítima propietaria del bien inmueble registrado bajo la cuenta predial [REDACTED] ya que de realizarlo aduce la responsable se extralimitaría en las facultades y obligaciones que tiene al realizar el acto jurídico solicitado. Es menester mencionar que la autoridad responsable manifiesta "que lo único que el suscrito realizo es el trabajo que las leyes me facultan como "Director de Receptoría de Rentas del Gobierno de Axochiapan, Morelos, reitero no a nombre propio" (sic). Con esos argumentos la autoridad responsable trata de persuadir su responsabilidad como autoridad municipal, afectando mi esfera jurídica y desde luego mi patrimonio, por las circunstancias que se detallarán más adelante." Sic

Persiguiendo las siguientes pretensiones:

"La **NULIDAD** lisa y llana de la CONTESTACIÓN AL ESCRITO INICIAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO de fecha 12 de febrero del 2020, mediante el cual la autoridad responsable me niega la nulidad del registro o alta de la C. [REDACTED] en el padrón catastral y de la Dirección de Receptoría de Rentas como legítima propietaria del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] registrado bajo la cuenta predial [REDACTED] toda vez que dicha resolución me causa agravio en lo personal, familiar, patrimonial y en lo social.

Como consecuencia de la nulidad del acto impugnado; "Que prevalezca la suscrita [REDACTED] [REDACTED] registrada en el padrón catastral y la dirección de la Receptoría de Rentas como legítima propietaria del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] registrado bajo la cuenta predial [REDACTED]" Sic



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

En ese sentido, si bien es cierto que la actora propuso como acto impugnado la CONTESTACIÓN AL ESCRITO INICIAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, de fecha 12 de febrero del año 2020, signado por el Director de Receptoría de rentas del Gobierno de Axochiapan, Morelos, dirigido a la actora [REDACTED]

[REDACTED] cuya existencia quedó demostrada de conformidad con su original exhibido por la parte actora visible a fojas 29 a 31 del expediente en que se actúa, documental a la que se confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en la entidad, aplicado de manera supletoria a la Ley de la materia, del que se desprende que, la autoridad demandada negó la existencia de algún acto de molestia en contra de la actora, relativo a la cuenta

predial [REDACTED] respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] en

Axochiapan, Morelos. Asimismo, se le informa que, como propietarios del bien inmueble en mención, se encontraron ordenes de traslación de dominio a favor de distintas personas y que además el Director de Receptoría no cuenta con facultades para anular el cambio de propietario o registro. Además de aclarar que, podía acudir ante las autoridades competentes para dilucidar cualquier pretensión o derecho respecto del inmueble y registro en mención; no menos cierto es que, al respecto de la fijación del acto impugnado, es menester de este Tribunal de legalidad, analizar en su integridad el escrito de demanda para determinar con un sentido de liberalidad, no restrictivo, la intención del promovente, tal como lo dispone la tesis de jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de observancia obligatoria para esta potestad, que a la letra dispone:

TJA  
JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
UNDA SALA

**"DEMANDA DE AMPARO. DEBE SER INTERPRETADA EN SU INTEGRIDAD.** Este Alto Tribunal, ha sustentado reiteradamente el criterio de que el juzgador debe

*interpretar el escrito de demanda en su integridad, con un sentido de liberalidad y no restrictivo, para determinar con exactitud la intención del promovente y, de esta forma, armonizar los datos y los elementos que lo conforman, sin cambiar su alcance y contenido, a fin de impartir una recta administración de justicia al dictar una sentencia que contenga la fijación clara y precisa del acto o actos reclamados, conforme a lo dispuesto en el artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo."*<sup>1</sup>

Con lo que se concluye que, no obstante, el enjuiciante propuso como actos impugnados los transcritos anteriormente precisados en términos del auto que admitió a trámite el presente juicio, analizado que fue el expediente, de la integridad de la demanda y de las constancias que obran en autos, además atendiendo a la causa de pedir, se tiene como acto impugnado:

1. El cambio de registro o alta en el padrón catastral y de la Dirección de Receptoría de Rentas, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] Axochiapan, Morelos, de la cuenta predial número [REDACTED], a favor de la C. [REDACTED]

**III.- Causales de improcedencia.** Ahora bien, para abordar este punto, es de precisar que, las causales de improcedencia por ser de orden público, deben analizarse preferentemente las aleguen o no las partes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 parte *in fine*<sup>2</sup> de la Ley de la materia, en concordancia con lo establecido en el siguiente criterio jurisprudencial de aplicación análoga, cuyo rubro y texto es del tenor siguiente:

<sup>1</sup> Tipo de documento: Jurisprudencia, Novena época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XI, Abril de 2000, Página: 32, Registro: 192097.

<sup>2</sup> Artículo 37.- (...) El Tribunal deberá analizar de oficio si concurre alguna causal de improcedencia de las señaladas en este artículo, y en su caso, decretar el sobreseimiento del juicio respectivo.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

**IMPROCEDENCIA. ESTUDIO PREFERENCIAL DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE AMPARO.<sup>3</sup>**

De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 73 de la Ley de Amparo **las causales de improcedencia deben ser examinadas de oficio** y debe abordarse en cualquier instancia en que el juicio se encuentre; **de tal manera que si en la revisión se advierte que existen otras causas de estudio preferente a la invocada por el Juez para sobreseer, habrán de analizarse, sin atender razonamiento alguno expresado por el recurrente.** Esto es así porque si bien el artículo 73 prevé diversas causas de improcedencia y todas ellas conducen a decretar el sobreseimiento en el juicio, sin analizar el fondo del asunto, de entre ellas existen algunas cuyo orden de importancia amerita que se estudien de forma preferente. Una de estas causas es la inobservancia al principio de definitividad que rige en el juicio de garantías, porque si, efectivamente, no se atendió a ese principio, la acción en sí misma es improcedente, pues se entiende que no es éste el momento de ejercitarla; y la actualización de este motivo conduce al sobreseimiento total en el juicio. Así, si el Juez de Distrito para sobreseer atendió a la causal propuesta por las responsables en el sentido de que se consintió la ley reclamada y, por su parte, consideró de oficio que respecto de los restantes actos había dejado de existir su objeto o materia; pero en revisión se advierte que existe otra de estudio preferente (inobservancia al principio de definitividad) que daría lugar al sobreseimiento total en el juicio y que, por ello, resultarían inatendibles los agravios que se hubieren hecho valer, lo procedente es invocar tal motivo de sobreseimiento y con base en él confirmar la sentencia, aun cuando por diversos motivos, al sustentado por el referido Juez de Distrito.

TJA  
E JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
SEGUNDA SALA

El énfasis es propio.

La autoridad demandada Director de Receptorías de Rentas del Ayuntamiento del Municipio de Axochiapan, Morelos interpuso como causal de improcedencia la fracción IV, del artículo 37 de la

<sup>3</sup> Jurisprudencia, Novena época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IX, Enero de 1999, Página: 13.

Ley de la materia, argumentando la falta de competencia de este Tribunal, ya que considera que el acto impugnado no es un acto de autoridad, si no, un conflicto de carácter civil entre particulares, lo mismo supone la parte tercera interesada.

Lo que, se estimó de improcedente en términos de la resolución interlocutoria de fecha cuatro de junio de dos mil veintiuno, emitida en el incidente de incompetencia formado con motivo de lo expuesto por la parte demandada, en el sentido de que, el acto impugnado constituye una controversia vinculada a un acto de carácter administrativo que, en el ejercicio de sus funciones, dictó [REDACTED] no a título de particular, sino en su carácter de Director de Receptoría de Rentas del Gobierno de Axochiapan, Morelos, es que este Tribunal sí tiene competencia para conocer del presente asunto.

Máxime que, en la presente controversia no se trata de un conflicto entre particulares como lo pretende hacer valer la parte demandada, sino que el acto administrativo impugnado consiste en el cambio de clave catastral, a fin de determinar si la autoridad responsable realizó dicha modificación atendiendo a la normatividad aplicable y a la función que le compete como dependencia pública, que tiene por objeto dar a conocer la exacta situación jurídica de un inmueble, tanto respecto del derecho de propiedad, como a sus cargas o derechos reales que pueda reportar, para evitar fraudes o enajenaciones y garantizar la seguridad jurídica de las operaciones sobre dichos inmuebles, puesto que, es precisamente su actuar ilegal, de lo que en esencia se duele la parte actora.

Con mayor razón, si del artículo 52 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos en su parte final dispone que **El registro de los predios ante la autoridad catastral, no genera derecho de**



**propiedad**, lo que es concordante con el hecho de que las anotaciones realizadas en los distintos registros públicos son meramente declarativas, lo que es natural atendiendo a que su objeto es dar publicidad sobre la situación jurídica de los inmuebles como se dijo, no la de constituir algún tipo de derecho.

Toda vez que, este Tribunal de Oficio no advierte actualización de causales de improcedencia 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.- Estudio de fondo.** La parte actora, considera que debe declararse la nulidad del acto impugnado por las razones siguientes:

**TJA**  
 JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
 ESTADO DE MORELOS  
 JUANDA SALA

*"PRIMERA.- Se violan en mi perjuicio de manera grave, irracional y ostentosa, las garantías de Legalidad y de Audiencia contempladas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual preceptúa: ... efectivamente, se violan en mi perjuicio tales garantías, porque por principio de cuentas debo mencionar que el Director de Receptoría de Rentas del Ayuntamiento de Axochiapan, no se ciñó a lo que mandatan los artículos 1, 2, 4, 6, 12, 16, 47, 48 y 53 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, ya que tales numerales respectivamente estipulan lo siguiente:*

...  
*No obstante, el mandato legal que comprenden los numerales transcritos, el Director de Receptoría de Rentas del Ayuntamiento de Axochiapan, Morelos, en su escrito de CONTESTACIÓN AL ESCRITO INICIAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, de fecha doce de febrero del año dos mil veinte fue omiso al no dar inicio al debido Procedimiento Administrativo, esgrimiendo que; de acuerdo a las Leyes vigentes y aplicables en el Municipio de Axochiapan, Morelos, por simple analogía, queriendo con esto querer*

sorprender a la suscrita, con lo anterior se evidencia la arbitraria, ilegal y violatoria actuación que desde el inicio tuvo la responsable en el Procedimiento Administrativo incoada en su contra en fecha diez de febrero del año dos mil veinte, presentado ante esa misma autoridad responsable consistente en nueve fojas, una carta poder debidamente requisitada, y seis fojas anexas como pruebas, dejándome por ende en el más completo estado de indefensión al no desahogar el debido Procedimiento Administrativo, al declararse en su escrito de contestación "incompetente y no facultado para emitir el acto conculcatorio que se impugna, sin cumplir las formalidades esenciales del procedimiento que contempla la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, ya que no me permitió desahogar medios de prueba para poder de esta forma acreditar que la suscrita JAMÁS acudió ante la Dirección de Receptoría de Rentas, Dirección de Catastro Municipal y el Juez de Paz de Axochiapan, Morelos, para solicitar los tramites respectivos a la traslación de dominio mediante un contrato de compra venta en relación a mi bien inmueble registrado con número de cuenta predial [REDACTED] y ubicado en [REDACTED]

Morelos.

SEGUNDO.- También se viola en mi perjuicio las garantía de Seguridad Jurídica y de legalidad contempladas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual como ya se mencionó, preceptúa: ... así como el párrafo primero del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el cual a la letra dice ...

Efectivamente, la responsable viola de manera por demás ostentosa lo establecido en los artículos de la Carta Magna ya referidos haciendo alusión en su escrito de CONTESTACIÓN AL ESCRITO INICIAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO "El suscrito actuando en un marco de derecho, en ningún momento a realizado acto de molesta en contra de



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

Usted"(sic)" situación que en el mundo factico es totalmente falso, pues en su mismo escrito al que he hecho referencia manifiesta haber hecho el cambio de propietario manifestándolo así: "ahora la legítima propietaria del inmueble que Usted, menciona, se encuentra debidamente inscrito en la Dirección que preside el suscrito, Dirección de Receptoría de Rentas del Gobierno de Axochiapan, Morelos, administración 2019-2021 a nombre de [REDACTED] [REDACTED] fecha de inscripción Predial el día 04 de octubre del año 2019 y fue esta última quien presento la documentación correspondiente para la inscripción como legítima propietaria del bien inmueble que Usted, refiere"(sic)

Quedando con esto más que evidente, que la responsable si generó un acto de molestia al registrar a la C. [REDACTED] como legítima propietaria del multicitado bien inmueble el día 04 de octubre del año 2019.

Y aunado a los agravios antes expuestos la autoridad responsable violentó el debido proceso para dar trámite a la solicitud de inscripción o cambios de propietarios sobre bienes inmuebles o raíces, mandatado en los artículos 43, 51, 54, 63, 84, 99, 100, 118 y 130 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos que a la letra dicen:

...

Violentando también el debido proceso para el registro o cambio de propietario sobre bienes inmuebles que aluden los artículos 105 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, de aplicación supletoria al caso concreto en términos del artículo 41 de la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos vigente en el Estado de Morelos, esto es así ya que los numerales 1, 26, 31, 34, 43, 47, 77, 82, y 112 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan, al caso concreto establecen:

...

Con el ilegal actuar de la responsable se dejó en completo estado de indefensión a la suscrita, pues el Directo de Receptoría de Rentas, solo valoro de

TJA  
DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
GUNDA SALA

forma dogmática las documentales que de forma caprichosa la C. [REDACTED] le presentó para solicitar el cambio de propietario en relación al bien inmueble ubicado en [REDACTED] de [REDACTED] de Axochiapan, Morelos sin tomar en consideración lo establecido en los artículos antes mencionados del Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan.

Ahora bien, de la simple lectura de los numerales antes descritos y de las fracciones que los integran, se observa con meridiana claridad, que el DIRECTOR DE RECEPTORIA DE RENTA, no se ciñó a la legalidad en el acto de autoridad realizado en mi contra y que hoy se combate, pues primeramente la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y el Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan, son de orden público e interés social y los dejó de acatar, en segundo término, no notificó oficialmente en mi domicilio fiscal los actos tendientes a modificar mi patrimonio personal, pues al percatarse que la suscrita como propietaria no comparecía a realizar dichos trámites de cambio de propietarios como lo marca el reglamento antes referidos en el ARTÍCULO 112.- ANTES Y DURANTE LA OBTENCIÓN DE DATO DE CUALQUIERA QUE SEA EL SERVICIO QUE SE SOLICITE EL PROPIETARIO O INTERESADO DEBERÁ ESTAR PRESENTE. Con su actuación la ahora autoridad responsable fue omisa e irresponsable y me causó un perjuicio en mi esfera jurídica patrimonial lo que, en esta tesitura debió detener el procedimiento anómalo y notificarlo a la suscrita tal y como lo establece el Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan pues en dicha dependencia cuentan con los datos suficientes para poder realizar la notificación.

Por otra parte, no le es dable al Director de Receptoría de Rentas del Ayuntamiento de Axochiapan, Morelos, declararse incompetente o facultado, máxime que el acto de molestia y de autoridad que invadió mi esfera jurídica fue ocasionado por la misma que se ha venido

mencionando y es esta misma quien debe resarcir el daño." SIC.

Por su parte la autoridad demandada, considera que la parte actora no expresa las razones por las cuales impugna el acto de autoridad, puesto que, el actor en ninguna parte vierte o expresa las razones de impugnación encaminados a demostrar la ilegalidad del acto. A su consideración la parte actora se constringe a transcribir preceptos que considera le son aplicables sin expresar por qué estima son los vulnerados, por lo que, no basta que el recurrente exprese sus agravios en forma genérica y abstracta, sino que se requiere que exponga de manera razonada los motivos concretos en ellos que sustenta sus alegaciones, bajo esa línea interpretativa, estima son inoperantes las razones de anulación que expone el enjuiciante.

TJA  
JE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
GUNDAMAC

La tercera interesada, refiere que las prestaciones reclamadas por la enjuiciante son improcedentes, toda vez que el contrato de compra venta que exhibe la actora, a su consideración es falso, ya que su finado esposo [REDACTED] nunca suscribió el mismo con [REDACTED]

Al respecto conviene precisar, lo que señala la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y el Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan

**Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos**

**"Artículo \*123.- Los Municipios organizarán y reglamentarán la administración, funcionamiento, conservación y explotación de sus servicios públicos, considerándose como tales, de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes:**

...

## XII. Catastro municipal; ..."

### Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos

"Artículo 51.- El trámite de inscripción o actualización de inmuebles ante la autoridad catastral municipal, lo podrá realizar:

I.- **El propietario, poseedor** o representante legal acreditado. .

II.- Los notarios o fedatarios públicos legalmente acreditados.

III.- La autoridad catastral municipal, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas."

"Artículo 52.- **Para el registro o actualización de un inmueble**, deberá acompañarse los siguientes documentos:

Para acreditar la propiedad del inmueble:

I.- Escritura Pública .

II.- Sentencia de la autoridad judicial.

III.- Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la, regulación de la tenencia de la tierra.

Para demostrar la posesión del inmueble:

I.- Contrato privado de compraventa.

II.- Recibo de pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y de su manifestación.

III.- Título, certificado o cesión de derechos agrarios ejidales o comunales.

IV.- Información testimonial de dominio.

**El registro de los predios ante la autoridad catastral, no genera derecho de propiedad."**

"Artículo 54.- **Los propietarios o poseedores de inmuebles** en el Estado, incluyendo las dependencias o entidades públicas federales, estatales y



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

municipales, **están obligados a inscribirlos ante la autoridad catastral municipal mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados, precisando las medidas del terreno y de la construcción, su ubicación, uso de suelo, si es a título de propietario o poseedor conforme el Reglamento Municipal respectivo.**

Asimismo, cuando se **adquiera, fusione, subdivida, lotifique, relotifique, fraccione, cambie de uso de suelo un inmueble o se modifique la superficie de terreno o construcción, cualquiera que sea la causa, se hará del conocimiento de la autoridad catastral municipal en los términos que se mencionan en el párrafo que antecede, dentro de los quince días siguientes, en que la autoridad competente haya otorgado la autorización correspondiente, para el efecto de la asignación o modificación de la clave, actualización del valor y registro en el inventario analítico."**

TJA  
TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS  
DR. SALAS

"Artículo 56.- **Las autoridades catastrales municipales podrán constatar la veracidad de los datos manifestados, mediante la realización de los estudios técnicos catastrales que sean necesarios, dentro de los noventa días siguientes a la manifestación."**

"Artículo 57.- **Cuando de las manifestaciones y del resultado de los estudios que realicen las autoridades catastrales municipales, se desprenda que la información no corresponde a lo manifestado por el propietario o poseedor, se harán las correcciones procedentes, notificándose de las mismas al interesado dentro del término de quince días."**

**Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan**

"ARTÍCULO 34.- LAS SOLICITUDES DE LOS PARTICULARES.

**LOS PARTICULARES TIENEN DERECHO A SOLICITAR, ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE AXOCHIAPAN, QUE SE REALICEN LOS TRÁMITES A QUE**

SE REFIERE EL PRESENTE TÍTULO; LO CUAL PODRÁN HACER EN FORMA VERBAL O POR ESCRITO, ACOMPAÑANDO A SU SOLICITUD LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: ...

**III.- CUANDO SE TRATE DE CAMBIO DE NOMBRE DEL TITULAR DE UN PREDIO O DE UN LEVANTAMIENTO CATASTRAL EL PARTICULAR ACOMPAÑARÁ A SU SOLICITUD LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS EN ORIGINAL Y COPIA:**

ESCRITURA COMPLETA, QUE INCLUYA EL AVALUÓ BANCARIO EN FORMA A. B. I. CON SELLO DE R :P :P: ,

a).- BOLETA PREDIAL.

b).- IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.

c).- IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

d).- **SI SE TRATA DE UN CAMBIO DE NOMBRE POR CONSTANCIA, EL SOLICITANTE PRESENTARÁ LA CONSTANCIA DE POSESIÓN ACTUALIZADA EN LUGAR DE LA ESCRITURA Y ADEMÁS ANEXARÁ LA CESIÓN DE DERECHOS Y DEBERÁ HACER SU SOLICITUD MEDIANTE ESCRITO DIRIGIDO AL DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE AXOCHIAPAN.**

...

**"ARTÍCULO 35.- LAS AUTORIDADES CATASTRALES PODRÁN SOLICITAR OTROS REQUISITOS O DOCUMENTOS ADEMÁS DE LOS DESCRITOS EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, SIEMPRE QUE CONSIDEREN QUE EL CASO EN PARTICULAR O LA SITUACIÓN JURÍDICA O FÍSICA DEL PREDIO ASÍ LO AMERITAN."**

**"ARTÍCULO 112.- ANTES Y DURANTE LA OBTENCIÓN DE DATOS DE CUALQUIERA QUE SEA EL SERVICIO QUE SE SOLICITE EL PROPIETARIO O INTERESADO DEBERÁ ESTAR PRESENTE."**

De lo anterior, se advierte que cada Municipio organizará y reglamentará la administración, funcionamiento, conservación y explotación de sus servicios públicos, dentro de los cuales se encuentran precisamente, los del **Catastro municipal**. Que, los



propietarios o poseedores de inmuebles están obligados a inscribirlos ante el Catastro del Ayuntamiento que corresponda, dado que éste tiene, entre sus atribuciones el de llevar a cabo la inscripción y control de los inmuebles que se ubiquen dentro de su territorio. Asimismo, que de los servicios catastrales que se contemplan están entre otros, la inscripción o actualización de inmuebles, el registro o actualización de un inmueble y particularmente respecto del municipio de Axochiapan, Morelos, el cambio de nombre del titular de un predio.

Por su parte, la autoridad responsable en el oficio de *CONTESTACIÓN AL ESCRITO INICIAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO*, de fecha 12 de febrero de 2020, manifestó que en relación al predio con cuenta catastral número [REDACTED] relativo al bien inmueble ubicado en la [REDACTED]

TJA  
E. JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
SECRETARÍA DE INGENIEROS  
UNDA SALA

[REDACTED] municipio de Axochiapan, Morelos, se encontraron como propietarios del bien inmueble las siguientes ordenes de traslación de dominio a nombre de: 1.- [REDACTED]; 2.- [REDACTED], fecha de inscripción **seis de marzo del año dos mil diecinueve**; y 3.- [REDACTED] fecha de inscripción el **cuatro de octubre del año dos mil diecinueve**, incluso **precisando que ésta última es la actual propietaria del bien inmueble**. Asimismo, refirió que, ante él la C. [REDACTED] presentó documentos originales expedidos por autoridades diversas, como **contrato privado de compraventa debidamente ratificado ante el Juez de Paz, un escrito de antecedentes "escritura primordial", plano catastral y avalúo comercial**.

Cuando, conforme lo expuesto anteriormente, el artículo 34 fracción III, del reglamento de catastro para el municipio de Axochiapan, Morelos, es claro en establecer que, **cuando se trate del cambio de**

**nombre del titular de un predio**, el particular acompañará a su solicitud en original y copia la escritura completa, que incluya el avalúo bancario en forma A. B. I. con sello de R :P :P: , la boleta predial; la identificación del propietario; la identificación del solicitante y si se trata de un cambio de nombre por constancia, el solicitante presentará la constancia de posesión actualizada en lugar de la escritura y además anexará la cesión de derechos y deberá hacer su solicitud mediante escrito dirigido al Director de Catastro del municipio de Axochiapan, Morelos.

En ese sentido, y conforme a la normatividad previamente transcrita, la responsable realizó un "cambio de propietario" de la clave catastral número [REDACTED] relativo al bien inmueble ubicado en la [REDACTED] municipio de Axochiapan, Morelos, sin tener todos los elementos necesarios, así como en contravención de los dispositivos legales que regulan la actividad catastral de los municipios.

A mayor abundamiento, de la instrumental de actuaciones se desprende que, el Juez de Paz del Municipio de Axochiapan, Morelos, mediante escrito dirigido a la aquí actora, emitido en relación a la solicitud de información por parte de ésta (visible a foja 39), le comunicó que:

*"Luego de una búsqueda exhaustiva en los archivos que ocupa es Juzgado de Paz Municipal, **no se encontró registro o expediente alguno referente a un contrato de compraventa, celebrado entre usted y la C. [REDACTED]***

*No soy omiso en manifestarle que tengo pleno conocimiento de esta situación y **desconozco totalmente haber llevado a cabo una ratificación del contrato en comento** ya que las personas que supuestamente participaron en el mismo, **en ningún***

*momento se presentaron en la oficina que ocupa este Juzgado de Paz para solicitar y menos aún para que se les ratificaran las firmas del contrato que supuestamente celebraron.*

*Por lo anterior, es que el suscrito ha solicitado información y copias certificadas del expediente con la cuenta catastral [REDACTED] a la Dirección de Rentas del Gobierno Municipal de Axochiapan, Morelos, para que realicen las acciones que conforme a derecho correspondan..." sic.*

Énfasis añadido.

TJA  
STICIA ADMINISTRATIVA  
DO DE MORELOS  
UDA SALA

Como consecuencia de lo anterior, la Coordinación de Investigación integró el expediente administrativo CM-AXO/INV/006/02/2020, para esclarecer los supuestos hechos irregulares que denunció el Juez de Paz [REDACTED]

[REDACTED], respecto al desconocimiento de la ratificación de firmas la inexistencia de antecedentes y movimientos referentes a la cuenta catastral [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la [REDACTED]

municipio de Axochiapan, Morelos, tal y como se acredita con el oficio número CM-AXO/CI/009/2020, de fecha 10 de febrero de 2020 (visible a foja 38), signado por el Coordinador de Investigación de la Contraloría Municipal de Axochiapan, Morelos.

De tal forma que, es evidente que, analizado los conceptos de anulación de la parte actora, lo expuesto por la demandada y las manifestaciones de la tercera interesada, es **fundado** el agravio segundo de la actora y suficiente para declarar la invalidez del acto impugnado.

Esto es así, ya que la parte actora, en el presente juicio exhibió para demostrar la titularidad del inmueble al cual le fue otorgada la clave catastral [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], municipio de Axochiapan, Morelos, copia certificada que contiene el contrato de compra venta que celebraron por una parte [REDACTED] y por otra [REDACTED], la declaración para el pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles de fecha 15 de noviembre de 2018, del bien inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED], municipio de Axochiapan, Morelos, el recibo número 3370 de fecha 06 de marzo de 2021, expedido por la Receptoría de Rentas del Municipio de Axochiapan, Morelos, por concepto de impuesto predial a nombre de [REDACTED] respecto el inmueble con clave catastral 7200-01-042-022, el oficio 36/2019 R, signado por [REDACTED], en su carácter de receptor de rentas del Ayuntamiento de Axochiapan, Morelos, de fecha 6 de marzo de 2021, en que se establece que en dicha fecha se pagó el I.S.A.B.I, impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, respecto el predio con clave catastral 7200-01-042-022 del ubicado en la [REDACTED] municipio de Axochiapan, Morelos, copia certificada del plano catastral, del inmueble con clave catastral [REDACTED] con domicilio en la [REDACTED] [REDACTED] municipio de Axochiapan, Morelos y el oficio DIRCAT/735/2019, relativo al avalúo catastral de fecha 6 de enero de 2020, del predio con clave catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] municipio de Axochiapan, Morelos, en que aparece como contribuyente la C. [REDACTED]. Documentales que adquieren valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 490 y 491 del Código procesal civil vigente en la entidad, aplicado de manera supletoria a la Ley de la materia. Que, si bien es cierto en relación al contrato de compra venta, la tercera interesada, tildó de falso, circunstancia que no es

123



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

materia del proceso contencioso administrativo, dejando a salvo los derechos de las partes para ello.

Por su parte, la tercera interesada, aportó como prueba, únicamente acta de matrimonio con número de folio A17193941, expedida por el Oficial del Registro Civil de Axochiapan, Morelos, en la que consta que [REDACTED] contrajo nupcias con [REDACTED] bajo el régimen de sociedad conyugal. Documental que, en nada beneficia a la tercera interesada para probar la falsedad del contrato de compraventa exhibido por la enjuiciante, amén de que no es materia del proceso contencioso administrativo dilucidar la falsedad o no del contrato de compraventa como se dijo en líneas anteriores; tampoco sirven para probar que, en su momento presentó los documentos atinentes para llevar a cabo el cambio de nombre respecto de la cuenta catastral 200-01-042-022 del bien inmueble ubicado en la [REDACTED] municipio de Axochiapan, Morelos.

TJA  
TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS  
LA SALA

Atendiendo a las máximas jurídicas contenidas en el artículo 14 de la Constitución Federal, en que se reconoce a todo gobernado el derecho de audiencia previa, por virtud de la cual nadie puede ser privado de sus propiedades, posesiones o derechos sin que medie juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho y en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, de lo hasta aquí expuesto, es evidente que, se vulneró el derecho fundamental de audiencia y debida defensa a la justiciable, ya que no obra constancia de la que se advierta que se hiciera de su conocimiento al anterior titular de la clave catastral de mérito, de la reasignación de la mismo, ni mucho menos que haya estado presente durante la tramitación del servicio solicitado, tal y como lo

impone el artículo 112 Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan, Morelos, al estipular que **antes y durante la obtención de datos de cualquiera que sea el servicio que se solicite el propietario o interesado deberá estar presente.**

Esto es, se llevó a cabo de manera unilateral y sin mediar ningún aviso a la anterior titular de la clave catastral [REDACTED] se realizó la modificación de que se trata, privándola del derecho de defender sus intereses, lo que se traduce en un acto susceptible de causar perjuicios ante la privación de los derechos de la actora.

Por lo que, resultaba indispensable que se dieran a conocer todos los elementos con que se cuenta que justificaran esa privación, para que pudiera imponerse y producir las alegaciones atinentes a desvirtuarlos; eso es, debe atenderse la disposición normativa expresada en el artículo 35 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Axochiapan, Morelos, en sentido amplio, esto es, si el predio de cuenta catastral [REDACTED] estaba registrado a nombre de [REDACTED], es palmario que la autoridad tenía que considerar que, el cambio de titular permitía estimar una situación jurídica que ameritaba solicitar "otros requisitos", entre ellos, escuchar a quien aparecía como titular del predio, al no hacerlo se lesiona el derecho de audiencia de la actora.

Es decir, si el acto impugnado lo constituye precisamente el cambio de titular de la clave catastral que previamente había sido otorgada a la impetrante, es claro que, independientemente del cumplimiento o no de los requisitos necesarios para dicho trámite, el acto pudiera implicar un perjuicio a los interesados, por lo que no puede realizarse unilateralmente, ya que existen reconocidos previamente ciertos derechos, en favor de una de las partes.

De modo que, no puede ser restringido dicho derecho, conforme lo establece la propia Constitución Federal, al imponer la obligación de escuchar previamente a los gobernados cuando se trata de privar derechos previamente adquiridos, de donde resulta indispensable que se dé a conocer a las partes todos los elementos para que puedan imponerse de los mismos y produzcan sus alegaciones que puedan desvirtuarlos. Apoya el criterio adoptado, la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación P.J. 47/95 y la tesis aislada P. XXXV/98, emitidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, diciembre de 1995 y abril de 1998, respectivamente, ambos de la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

TJA  
JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
UNDA SALA

**FORMALIDADES ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO. SON LAS QUE GARANTIZAN UNA ADECUADA Y OPORTUNA DEFENSA PREVIA AL ACTO PRIVATIVO.** La garantía de audiencia establecida por el artículo 14 constitucional consiste en otorgar al gobernado la oportunidad de defensa previamente al acto privativo de la vida, libertad, propiedad, posesiones o derechos, y su debido respeto impone a las autoridades, entre otras obligaciones, la de que en el juicio que se siga "se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento". Estas son las que resultan necesarias para garantizar la defensa adecuada antes del acto de privación y que, de manera genérica, se traducen en los siguientes requisitos: 1) La notificación del inicio del procedimiento y sus consecuencias; 2) La oportunidad de ofrecer y desahogar las pruebas en que se finque la defensa; 3) La oportunidad de alegar; y 4) El dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. De no respetarse estos requisitos, se dejaría de cumplir con el fin de la garantía de audiencia, que es evitar la indefensión del afectado.

Amparo directo en revisión 2961/90. Opticas Devlyn del Norte, S.A. 12 de marzo de 1992. Unanimidad de diecinueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo directo en revisión 1080/91. Guillermo Cota López. 4 de marzo de 1993. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Adriana Campuzano de Ortiz.

Amparo directo en revisión 5113/90. Héctor Salgado Aguilera. 8 de septiembre de 1994. Unanimidad de diecisiete votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Raúl Alberto Pérez Castillo.

Amparo directo en revisión 933/94. Blit, S.A. 20 de marzo de 1995. Mayoría de nueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.



Amparo directo en revisión 1694/94. María Eugenia Espinosa Mora. 10 de abril de 1995. Unanimidad de nueve votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el veintitrés de noviembre en curso, por unanimidad de once votos de los ministros: presidente José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano, Mariano Azuela Güitrón, Juventino V. Castro y Castro, Juan Díaz Romero, Genaro David Góngora Pimentel, José de Jesús Gudiño Pelayo, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia, Humberto Román Palacios, Olga María Sánchez Cordero y Juan N. Silva Meza; aprobó, con el número 47/1995 (9a.) la tesis de jurisprudencia que antecede; y determinó que las votaciones de los precedentes son idóneas para integrarla. México, Distrito Federal, a veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

**AUDIENCIA, GARANTÍA DE. PARA QUE SE RESPETE EN LOS PROCEDIMIENTOS PRIVATIVOS DE DERECHOS, LA**





TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

**OPORTUNIDAD DE PRESENTAR PRUEBAS Y ALEGATOS DEBE SER NO SÓLO FORMAL SINO MATERIAL.**

La Suprema Corte ha establecido que dentro de los requisitos que deben satisfacer los ordenamientos que prevean procedimientos que puedan concluir con la privación de derechos de los gobernados se encuentran los de ofrecer y desahogar pruebas y de alegar, con base en los elementos en que el posible afectado finque su defensa. En las leyes procedimentales, tales instrumentos se traducen en la existencia de instancias, recursos o medios de defensa que permitan a los gobernados ofrecer pruebas y expresar argumentos que tiendan a obtener una decisión favorable a su interés. Ahora bien, para brindar las condiciones materiales necesarias que permitan ejercer los medios defensivos previstos en las leyes, en respeto de la garantía de audiencia, resulta indispensable que el interesado pueda conocer directamente todos los elementos de convicción que aporten las demás partes que concurran al procedimiento, para que pueda imponerse de los hechos y medios de acreditamiento que hayan sido aportados al procedimiento de que se trate, con objeto de que se facilite la preparación de su defensa, mediante la rendición de pruebas y alegatos dentro de los plazos que la ley prevea para tal efecto.

Amparo en revisión 1664/97. Jorge Navarro Islas. 17 de febrero de 1998. Once votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Humberto Suárez Camacho.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el treinta de marzo en curso, aprobó, con el número XXXV/1998, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a treinta de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

TJA  
TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
JUNDA SALA

Por todo ello, es que se estima que el cambio de propietario de la clave catastral [REDACTED] del bien inmueble ubicado en la [REDACTED], municipio de Axochiapan, Morelos, **se realizó en contravención a las disposiciones legales establecidas**. Por lo que, con fundamento en lo dispuesto por la fracción II, del artículo 4, de la Ley de la materia, que señala: "*Artículo 4. Serán causas de nulidad de los actos impugnados: ... II. Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte la defensa del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso; ...*", se declara **ilegal** el cambio de registro o alta en el padrón catastral y de la Dirección de Receptoría de Rentas, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] Axochiapan, Morelos, de la cuenta predial número [REDACTED], a favor de la C. [REDACTED] por lo que, se determina su **nulidad**, para que la responsable proceda de la siguiente forma:



- 1.- Deje sin efectos el registro o alta en el padrón catastral y de la Dirección de Receptoría de Rentas, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] Axochiapan, Morelos, de la cuenta predial número [REDACTED] [REDACTED], a favor de la C. [REDACTED]

Cumplimiento que deberá hacer 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.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

A dicho cumplimiento están sujetas las autoridades administrativas, que en razón de sus funciones deban intervenir en el cumplimiento de esta resolución. Ilustra lo anterior, la tesis jurisprudencial que a continuación se transcribe:

**AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO.** Aun cuando las autoridades no hayan sido designadas como responsables en el juicio de garantías, pero en razón de sus funciones deban tener intervención en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, están obligadas a realizar, dentro de los límites de su competencia, todos los actos necesarios para el acatamiento íntegro y fiel de dicha sentencia protectora, y para que logre vigencia real y eficacia práctica.<sup>4</sup>

TJA  
JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
JUNDA SALA

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

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Este Tribunal de Justicia Administrativa, es **competente** para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo expuesto en el considerando primero del presente fallo.

**SEGUNDO.-** La parte actora acreditó el ejercicio de su acción en contra de la autoridad demandada, y en consecuencia se decreta la **ilegalidad** y en consecuencia la **NULIDAD** del acto impugnado, para el efecto y en los plazos concedidos, de conformidad con la parte *in fine* de esta sentencia.

<sup>4</sup> No. Registro: 172,605, Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Mayo de 2007, Tesis: 1a./J. 57/2007, Página: 144.  
Tesis de jurisprudencia 57/2007. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veinticinco de abril de dos mil siete.

**TERCERO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, CÚMPLASE** y en su oportunidad, archívese el presente asunto como definitiva y totalmente concluido.

Por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **M. en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, quien emite voto concurrente; Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; Magistrado **Licenciado en Derecho GUILLERMO ARROYO CRUZ** Titular de la Segunda Sala de Instrucción y ponente en el presente asunto; Magistrado **Dr. en D. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; y; Magistrado **Licenciado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, quien emite voto concurrente, en términos del artículo 4, fracción I y artículo séptimo transitorio de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos publicada en el periódico oficial "Tierra y Libertad" número 5514 el 19 de julio de 2017; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

**MAGISTRADO PRESIDENTE  
M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO  
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA  
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS**

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



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

MAGISTRADO  
LICENCIADO GUILLERMO ARROYO CRUZ  
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

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

TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS  
SEGUNDA SALA

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

SECRETARIA GENERAL  
LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

La presente hoja corresponde a la sentencia de fecha nueve de marzo de dos mil veintidós, emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio de nulidad TJA/2ºS/074/20, promovido por [REDACTED] por su propio derecho, en contra del Director de Receptorías de Rentas del Ayuntamiento del Municipio de Axochiapan, Morelos. Conste

IDFA.

**VOTO CONCURRENTE** QUE FORMULAN LOS MAGISTRADOS TITULARES DE LA CUARTA Y QUINTA DE LAS SALAS ESPECIALIZADAS EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, **MANUEL GARCÍA QUINTANAR** Y **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, RESPECTIVAMENTE; EN EL EXPEDIENTE NÚMERO **TJA/2ºS/074/2020**, PROMOVIDO POR **GLORIA MARÍA ISABEL VALDEZ PACHECO** EN CONTRA **DIRECTOR DE RECEPTORÍA DE RENTAS DE AXOCHIAPAN, MORELOS**<sup>5</sup>:

Los suscritos Magistrados compartimos en todas y cada una de sus partes el proyecto presentado; sin embargo, en el mismo se omite dar cumplimiento al último párrafo del artículo artículo 89 último párrafo<sup>6</sup> de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos*, publicada el diecinueve de julio del dos mil diecisiete, en el periódico oficial 5514, el cual establece que en las sentencias que se dicten por este Tribunal, deben indicar, si en su caso existió por parte de la autoridad demandada en sus acciones u omisiones, violación a lo dispuesto por la *Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos*<sup>7</sup>, lo que se puso de conocimiento del Pleno del Tribunal para que se diera vista al Órgano de Control Interno y se efectuarán las investigaciones correspondientes; obligación establecida en el artículo 49 fracción II de la *Ley General de Responsabilidades Administrativas*<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> De conformidad al auto de admisión de fecha diez de marzo de dos mil veinte. De las fojas 51 y 52.

<sup>6</sup> **ARTÍCULO 89.** - Las sentencias deberán ocuparse ...

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

<sup>7</sup> Actualmente Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Morelos, en vigor a partir del 19 de julio del 2017, Periódico Oficial 5514, publicado en esa misma fecha.

<sup>8</sup> **"Artículo 49.** Incurrirá en Falta administrativa no grave el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan lo contenido en las obligaciones siguientes:

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

Como se advierte del presente asunto existen presuntas irregularidades cometidas por la conducta omisiva observada por el **DIRECTOR DE RECEPTORÍA DE RENTAS DE AXOCHIAPAN, MORELOS**, a quien en el presente asunto se le reclamo:

*El cambio de registro o alta en el padrón catastral y de la Dirección de Receptoría de Rentas, respecto del bien inmueble ubicado en [REDACTED] Axochiapan, Morelos, de la cuenta predial número [REDACTED], a favor de la C. [REDACTED]*

TJA  
JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
JUNDA SALA

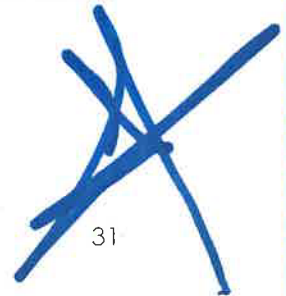
Toda vez que de las constancias se desprende que el actuar del servidor público en comento, se realizó sin sustento legal, ocasionando falta de certeza y seguridad jurídica en la emisión del acto que nos ocupa, siendo que toda autoridad, debe realizar solo aquello que le está permitido, y todas sus acciones, deben estar debidamente fundados y motivados, tal como lo exigen los artículos 14 y 16 de la *Constitución Federal* al establecer en la literalidad lo siguiente:

Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho...

...

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo...

...



Por lo que es obligación de las autoridades realizar solo aquello que le está permitido, y fundar y motivar sus actuaciones, esto es citar los preceptos legales, sustantivos y adjetivos en que se apoye para la emisión del acto, especialmente al ser éste un requisito constitucional, sin que del actuar de la autoridad demandada se haya satisfecho este requisito, y sin que se advierte que tenía facultades para realizar el cambio de registro en el padrón catastral.

Por otro lado, es evidente que el servidor público fue omiso en seguir el procedimiento respectivo y que se encuentra regulado por la *Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos*, lo que revela que el servidor público actuó con una franca e innegable desviación de la legalidad y que no emitió una consideración de criterio o arbitrio debatible u opinable, alejándose de los principios de legalidad, honradez, imparcialidad y eficiencia, que rigen el servicio público, lo que pudiera implicar descuido, negligencia o deficiencia en la atención de los asuntos que les compete a dicho servidor público. Actuación que puede constituir violaciones al ejercicio del servicio público.

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

Siendo aplicable al presente asunto de manera orientadora la tesis aislada de la Décima Época, Registro: 2017179, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 55, Junio de



2018, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: I.3o.C.96 K (10a.), Página: 3114, la cual a la letra dice:

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

Si de las constancias de autos y de las manifestaciones de las partes se advierten presuntos actos de corrupción cometidos, ya sea entre las partes o entre las partes y los operadores de justicia, el juzgador de amparo está facultado para dar vista oficiosamente a la autoridad competente para los efectos legales a que haya lugar. Por tanto, aunque no sea litis en el juicio de origen la cuestión del presunto acto de corrupción, sino la prestación de servicios profesionales entre el quejoso y su abogado patrono como tercero interesado, el Juez constitucional debe actuar en ese sentido.<sup>9</sup>

TJA  
JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
ESTADO DE MORELOS  
QUINTA SALA

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

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

MAGISTRADO



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



<sup>9</sup> TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 405/2016. 24 de agosto de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Secretaria: María Alejandra Suárez Morales. Esta tesis se publicó el viernes 15 de junio de 2018 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

MAGISTRADO PRESIDENTE

**M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**  
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA  
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL

**LIC. ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**



La Licenciada en Derecho ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, CERTIFICA: que estas firmas corresponden al voto concurrente emitido por los Magistrados Titulares de la Cuarta Y Quinta de las Salas Especializadas en Responsabilidades Administrativas del mismo Tribunal, **MANUEL GARCÍA QUINTANAR Y JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, respectivamente; en el expediente número **TJA/2°S/074/2020**, promovido por [REDACTED] en contra **DIRECTOR DE RECEPTORÍA DE RENTAS DE AXOCHIAPAN, MORELOS**; misma que es aprobada en Pleno de fecha nueve de marzo del dos mil veintidos. **CONSTE.**

YBG/dasm