

Cuernavaca, Morelos; a once de diciembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del expediente administrativo **TJA/2ºS/100/2024**, promovido por [REDACTED] en contra del **Director General y Director Jurídico** ambos del **Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos**, lo que se hace al tenor de los siguientes:

RESULTANDOS

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el dos de abril de dos mil veinticuatro, ante la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, compareció la parte actora promoviendo demanda de nulidad en contra de las autoridades demandadas, 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 tres de abril de dos mil veinticuatro, se admitió a trámite la demanda ordenándose formar y registrar en el libro de Gobierno correspondiente, con las copias simples se ordenó emplazar a las autoridades demandadas, para que dentro del término de diez días dieran contestación a la demanda, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, se les tendría por precluido su derecho y por contestados en sentido afirmativo los hechos directamente atribuidos en su contra. Se tuvieron por ofrecidas las pruebas documentales que agregó juntamente con su demanda.

3. Contestación de demanda. Practicado que fue el emplazamiento de ley, por escrito de fecha quince de mayo de dos mil veinticuatro, se tuvo a las autoridades demandadas dando contestación a la demanda dentro del plazo concedido para ello.

4. Desahogo de vista respecto de la contestación de demanda. Por acuerdo de fecha cuatro de junio de dos mil veinticuatro, se tuvo a la parte actora, desahogando la vista que se le dio respecto de la contestación de demanda.

5. Pruebas. Por auto de fecha once de julio de dos mil veinticuatro, se abrió el período probatorio, por el término común de cinco días para las partes.

6. Admisión de pruebas. Por auto de fecha tres de septiembre de dos mil veinticuatro, se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes.

7. Audiencia de pruebas y alegatos. Finalmente, el día ocho de noviembre de dos mil veinticuatro, se desahogó la audiencia de pruebas y alegatos y se citó a las partes para oír sentencia, la que ahora se emite al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS

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 Justicia Administrativa del estado de Morelos; 1, 4, 16, 18, inciso B), fracción II, inciso a) de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del estado de Morelos.

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

Así tenemos que, la actora señaló como actos impugnados los siguientes:

A).- El oficio número de acuerdo expediente [REDACTED] dictado por la autoridad ahora demandada, y notificado el día 05 de marzo del año en curso.

LA nulidad lisa y llana del acuerdo donde se declara NOTORIAMENTE IMPROCEDENTE el Recurso Administrativo Registral interpuesto por la actora el día 12 de diciembre del 2023.

Así como los actos derivados del mismo consistentes en:

La nulidad lisa y llana de la boleta de rechazo del trámite "Cancelación por Caducidad" solicitado al director general del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el 31 de octubre del 2023 y rechazada por el mismo director el 5 de diciembre de 2023. Ordenando se registre dicha cancelación por caducidad por estar apegada a derecho.

En tanto que demandó como pretensiones:

"PRIMERO.- Que se declare infundado el rechazo del Recurso Administrativo Registral por no estar sustentado legalmente.

SEGUNDO.-. Que se resuelva el fondo del Recurso aceptando el trámite de cancelación del registro por caducidad.

TERCERO.- Que se impongan las sanciones pertinentes a los funcionarios antes señalados de acuerdo con el ART. 113 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, ya que me ocasionaron daños y perjuicios y faltaron al cumplimiento de las obligaciones que les impone la Ley". (SIC).

La existencia de los actos impugnados, se encuentra debidamente acreditada con las documentales exhibidas por la parte demandante, **consistentes en cédula de notificación personal de fecha cinco de marzo de dos mil veinticuatro, mediante la cual se notificó a la demandante, la resolución impugnada, mediante la cual se declara notoriamente improcedente el recurso administrativo registral promovido;** y por cuanto a **la boleta de rechazo del trámite "Cancelación por Caducidad"** solicitado al Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, se encuentra acreditada con la documental consistente en boleta de rechazo de fecha 31 de octubre de 2023, documental que fue agregada por las autoridades demandadas, y obra a foja 76 de autos. A dichas documentales se le 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, de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

En ese sentido, se tienen como actos impugnados la resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro y la boleta de rechazo de fecha 31 de octubre de 2023.

Lo anterior, sin prejuzgar sobre la legalidad o ilegalidad del mismo, que de resultar procedente su análisis, se abordará en el capítulo correspondiente de la presente sentencia.

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*¹ 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:

IMPROCEDENCIA. ESTUDIO PREFERENCIAL DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE AMPARO.²

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

¹ 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.

² Jurisprudencia, Novena época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IX, Enero de 1999, Página: 13.

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.

El énfasis es propio.

En el presente juicio, la autoridad demandada Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, al momento de dar contestación a la demanda, hizo valer las causales de improcedencia establecidas en el artículo 37, fracciones III y X de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos.

Mientras que el Director Jurídico del Instituto demandado, hizo valer las casuales de improcedencia establecidas en el artículo 37,

fracciones III, X y XV de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos.

En ese sentido, este Tribunal Pleno, considera que, respecto del acto impugnado consistente en la Boleta de Rechazo de fecha 31 de octubre de 2023, se actualiza la causa de improcedencia prevista en la fracción X, de la ley arriba citada, en atención a que, en su escrito inicial de demanda, la parte demandante manifestó que, el cinco de diciembre de dos mil veintitrés, se le entregó únicamente una boleta de rechazo, la cual fue motivo para presentar el recurso administrativo registral, además de que, justamente dicha boleta es materia de impugnación mediante el recurso administrativo registral promovido por la demandante.

Luego, si el artículo 40, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, establece que, el plazo para la presentación de la demanda es de quince días, y la demandante demandó la nulidad de esa boleta de rechazo hasta el día 02 de abril de 2024, es evidente que, transcurrió en exceso el plazo para presentar su demanda, respecto de este acto, por lo tanto, ante esa circunstancia consintió tácitamente dicho acto impugnado.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 38, fracción III, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, **se decreta el sobreseimiento respecto de la boleta de rechazo de fecha 31 de octubre de 2023.**

Por otro lado, de manera oficiosa, este Tribunal Pleno, advierte que, por cuanto a la autoridad demandada Director Jurídico del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, se actualiza la causa de improcedencia prevista en el artículo, 37, fracción XVI, relacionada con diverso 12, fracción II, inciso a) de la ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, ya que, la resolución impugnada mediante la cual se declara

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

notoriamente improcedente el recurso administrativo registral, fue dictado por el Director General demandado, y no por el Director Jurídico.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 38, fracción III, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, **se decreta el sobreseimiento respecto del Director Jurídico demandado.**

Ahora bien, por cuanto a la resolución impugnada mediante la cual se desecha el recurso administrativo, este Tribunal Pleno, considera que, no se actualiza ninguna causal de improcedencia, por lo que se entrará al estudio sobre la legalidad o ilegalidad del mismo.

IV.- Análisis sobre la legalidad o ilegalidad de la resolución impugnada a la luz de las razones de impugnación vertidas por la demandante.

Así tenemos que la demandante expresó las razones de impugnación, mismas que se tienen reproducidos como si a la letra se insertasen, sin que ello cause afectación alguna a los derechos de la actora, ello en términos de la jurisprudencia con número de registro digital: 164618, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Materias(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830, y rubro

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas

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

generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Sin embargo, a manera de resumen, la parte actora alegó que, es temerario que el Director Jurídico, resuelva rechazar el Recurso Administrativo, al declararlo notoriamente improcedente porque no se acreditó el interés legítimo, y que ello, viola el artículo **17, tercer párrafo, de la Constitución Federal, porque** las autoridades deberán privilegiar, la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales.

Ahora bien, una vez realizado el análisis de las manifestaciones de la demandante, en la integridad de la demanda, y en atención a la causa de pedir, este Tribunal Pleno, considera que los mismos son fundados y suficientes para declarar la nulidad de la resolución impugnada para efecto.

Lo anterior es así, ya que, el, Director General del Instituto demandado, en el dictado del acuerdo de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, sustentó su determinación, sobre la base de que, *la actora no demostró tener interés jurídico para solicitar la caducidad de la inscripción del embargo, ya que de la revisión realizada al folio electrónico inmobiliario [REDACTED] del Sistema Integral de Gestión Integral (SIGER), se advierte que en fecha catorce de septiembre de dos mil veintidós se inscribió la escritura pública [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del estado de Morelos, y que dicha inscripción se advierte como cesionaria la promovente, que adquiere a su favor el crédito hipotecario que recae sobre el inmueble identificado con el número de folio electrónico [REDACTED] y que la promovente adquirió el derecho subjetivo de hacer valer el cobro o en su caso demandar en la vía que corresponda el crédito hipotecario.*

Así mismo, consideró que, no se advierte que en su escrito presentado en fecha veinte de febrero de dos mil veinticuatro, señala que el inmueble en comento, le ha sido adjudicado sin que acredite tal dicho, **por lo que únicamente se tiene por acreditado el derecho subjetivo sobre el crédito hipotecario más no el de propiedad sobre el inmueble.**

Bien, lo fundado de las razones de impugnación estriba en que, como lo sostiene la demandante, incorrectamente el Director General demandado, desechó el recurso por no haber acreditado el interés legítimo.

En efecto, el demandado se equivoca, ya que, contrario a lo que sostiene, la demandante sí acredita el **interés legítimo** con la escritura pública número [REDACTED] pasada ante la fe del Notario Público número Uno de la Octava Demarcación Notarial del estado de Morelos que, contiene la cesión onerosa de créditos derechos crediticios, litigiosos y derechos derivados de los mismos, que celebró la demandante como cesionaria y [REDACTED] [REDACTED] como cedente respecto del inmueble identificado como: "...CASA VIVIENDA NÚMERO DIECISIETE DE TIPO DE INTERÉS SOCIAL DEL PROTOTIPO UNO "A" (CAMPESTRE), PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, DEL SECTOR CINCO (ROMANO), SITUADA EN LA PRIVADA "SAN FRANCISCO TEMILPA" DEL CONJUNTO HABITACIONAL DENOMINADO "LOMAS DE AHUATLÁN* SEGUNDA ETAPA, PROGRAMA NOVENTA Y OCHO NOVENTA Y NUEVE, CONSTITUIDO SOBRE EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NÚMERO [REDACTED], IDENTIFICADO COMO LA FRACCIÓN "A". RESULTANTE DE LA FUSIÓN Y DIVISION DE DIVERSOS PREDIOS CON CLAVES CATASTRALES NÚMERO MIL CIENTO GUION TREINTA Y TRES GUION NOVECIENTOS GUION CERO TREINTA Y UNO; CERO OCHENTA Y SIETE; CERO CUARENTA Y CUATRO; CERO NOVENTA Y DOS; CERO OCHENTA Y TRES, CIENTO DOS; CERO SESENTA Y TRES; CERO SESENTA Y UNO; CERO ONCE; CERO VEINTICINCO; CEO DIECISÉIS; CERO TREINTA CUATRO, CERO CERO TRES, Y CERO CERO OCHO, UBICADOS EN LA AVENIDA CALZADA DE LOS REYES NÚMERO VEINTISIETE, COLONIA LOMAS TETELA, MUNICIPIO DE CUERNAVACA ESTADO DE MORELOS..."

Se sostiene lo anterior, en atención a que, el artículo 38, de la ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del estado de Morelos, establece que: "...La inscripción o anotación de los títulos en el Registro Público de la Propiedad, **puede pedirse por quien tenga interés legítimo en el derecho que se va a inscribir o anotar,** o por el fedatario que haya autorizado el instrumento de que se

trate. No podrá realizarse inscripción alguna de manera oficiosa por los encargados del Registro Público de la Propiedad".

Precepto en el cual la demandada fundó su determinación para desechar el recurso.

En ese orden de ideas, y dado que en ningún otro artículo se establece la exigencia de acreditar un interés jurídico o legítimo, en razón de que, el artículo 4, fracción XXI, de la ley arriba citada, define al Recurso de inconformidad, como: "...procedimiento mediante **el cual los interesados podrán interponer ante el Director General**, en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de publicación en los estrados, recurso en contra de la calificación que suspende o niega la inscripción del servicio registral...".

Mientras que en la especie, precisamente la impugnación se dio sobre la resolución que desecha por notoriamente improcedente el recurso administrativo registral, lo que conlleva a determinar a la luz de la interpretación pro persona, establecida en el artículo 1º, y en cumplimiento al principio de tutela judicial efectiva, establecido en el artículo 17, ambos de la Constitucional Federal, y dado que el artículo 25, de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos, establece el derecho de toda persona a un recurso rápido y sencillo para proteger sus derechos fundamentales. Este recurso debe ser efectivo ante los tribunales o jueces competentes, incluso si la violación fue cometida por personas que actúan en ejercicio de sus funciones oficiales.

Luego entonces, la autoridad demandada debió admitir el recurso, y substanciar el mismo hasta dictar la resolución que en derecho proceda.

Esto es así, ya que, el interés legítimo implica un vínculo entre una persona y una pretensión; de forma tal que la anulación del acto que se reclama produce un beneficio o efecto positivo en su

esfera jurídica, ya sea actual o futuro, pero cierto, es decir, se trata de un interés actual y real, no hipotético, pues ello se encontraría referido a un interés simple.

En consecuencia, para que exista un interés legítimo, se requiere de la existencia de una afectación en cierta esfera jurídica -no exclusivamente en una cuestión patrimonial-, apreciada bajo un parámetro de razonabilidad, y no sólo como una simple posibilidad, ante lo cual, una eventual sentencia de protección constitucional implicaría la obtención de un beneficio determinado, el cual, no puede ser lejanamente derivado, sino resultado inmediato de la resolución que, en su caso, llegue a dictarse.

Así, el interés legítimo no consiste en una categoría diferenciada y más amplia que el interés jurídico, pero tampoco se trata de un interés genérico de la sociedad, como ocurre con el interés simple, esto es, no se trata de la generalización de una acción popular, sino del acceso a los tribunales competentes ante posibles lesiones jurídicas a intereses jurídicamente relevantes y, por ende, protegidos. Consideraciones que dieron lugar a la jurisprudencia P./J. 50/2014 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 12, Tomo I, noviembre de dos mil catorce, página sesenta, que dice:

"INTERÉS LEGÍTIMO. CONTENIDO Y ALCANCE PARA EFECTOS DE LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 107, FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS). A consideración de este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el párrafo primero de la fracción I del artículo 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que tratándose de la procedencia del amparo indirecto -en los supuestos en que no se combatan actos o resoluciones de tribunales-, quien comparezca a un juicio deberá ubicarse en alguno de los siguientes dos

supuestos: (I) ser titular de un derecho subjetivo, es decir, alegar una afectación inmediata y directa en la esfera jurídica, producida en virtud de tal titularidad; o (II) en caso de que no se cuente con tal interés, la Constitución ahora establece la posibilidad de solamente aducir un interés legítimo, que será suficiente para comparecer en el juicio. Dicho interés legítimo se refiere a la existencia de un vínculo entre ciertos derechos fundamentales y una persona que comparece en el proceso, sin que dicha persona requiera de una facultad otorgada expresamente por el orden jurídico, esto es, la persona que cuenta con ese interés se encuentra en aptitud de expresar un agravio diferenciado al resto de los demás integrantes de la sociedad, al tratarse de un interés cualificado, actual, real y jurídicamente relevante, de tal forma que la anulación del acto que se reclama produce un beneficio o efecto positivo en su esfera jurídica, ya sea actual o futuro pero cierto. En consecuencia, para que exista un interés legítimo, se requiere de la existencia de una afectación en cierta esfera jurídica -no exclusivamente en una cuestión patrimonial-, apreciada bajo un parámetro de razonabilidad, y no sólo como una simple posibilidad, esto es, una lógica que debe guardar el vínculo entre la persona y la afectación aducida, ante lo cual, una eventual sentencia de protección constitucional implicaría la obtención de un beneficio determinado, el que no puede ser lejanamente derivado, sino resultado inmediato de la resolución que en su caso llegue a dictarse. Como puede advertirse, el interés legítimo consiste en una categoría diferenciada y más amplia que el interés jurídico, pero tampoco se trata del interés genérico de la sociedad como ocurre con el interés simple, esto es, no se trata de la generalización de una acción popular, sino del acceso a los tribunales competentes ante posibles lesiones jurídicas a intereses jurídicamente relevantes y, por ende, protegidos. En esta lógica, mediante el interés legítimo, el demandante se encuentra en una situación jurídica

identificable, surgida por una relación específica con el objeto de la pretensión que aduce, ya sea por una circunstancia personal o por una regulación sectorial o grupal, por lo que si bien en una situación jurídica concreta pueden concurrir el interés colectivo o difuso y el interés legítimo, lo cierto es que tal asociación no es absoluta e indefectible; pues es factible que un juzgador se encuentre con un caso en el cual exista un interés legítimo individual en virtud de que, la afectación o posición especial frente al ordenamiento jurídico, sea una situación no sólo compartida por un grupo formalmente identificable, sino que redunde también en una persona determinada que no pertenezca a dicho grupo. Incluso, podría darse el supuesto de que la afectación redunde de forma exclusiva en la esfera jurídica de una persona determinada, en razón de sus circunstancias específicas. En suma, debido a su configuración normativa, la categorización de todas las posibles situaciones y supuestos del interés legítimo, deberá ser producto de la labor cotidiana de los diversos juzgadores de amparo al aplicar dicha figura jurídica, ello a la luz de los lineamientos emitidos por esta Suprema Corte, debiendo interpretarse acorde a la naturaleza y funciones del juicio de amparo, esto es, buscando la mayor protección de los derechos fundamentales de las personas."

Así pues, en cada asunto debe analizarse, como presupuesto de procedencia, el interés que impere acorde con la naturaleza del acto reclamado y con base en la situación y pretensión que aduzca la parte quejosa o en la que se advierta que se encuentre frente al indicado acto, con la finalidad de determinar si efectivamente se configura una afectación jurídicamente relevante que le permita acudir a la instancia constitucional.

Al respecto, la Segunda Sala no desconoce la complejidad de relaciones jurídicas de las que pueden ser parte los sujetos de derecho, ya sea de manera directa o indirecta, en consideración

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

a la intensidad del tráfico de negocios jurídicos propios del Estado constitucional de derecho; lo que provoca que, en algunas ocasiones, no sólo interese la relación directa de la autoridad o la ley con el promovente del amparo, sino el análisis integral de la red de relaciones jurídicas en que se encuentra, en virtud de las cuales podrían derivarse efectos perjudiciales de los actos reclamados que resulten tutelados a través del interés jurídico o legítimo.

Además, se hace hincapié en que la actualización de ese interés en el procedimiento correspondiente no depende de una manifestación del interesado, sino que debe ser acreditado, ya sea con pruebas directas o por medio de inferencias lógicas, para lo cual es menester dar oportunidad al quejoso de allegar los elementos necesarios para acreditar su dicho; lo que revela que, en principio, la ausencia de interés sobre el acto reclamado no constituye un motivo de improcedencia manifiesto e indudable, pues esos elementos pueden introducirse, incluso, hasta la audiencia constitucional, a efecto de satisfacer el presupuesto.

En efecto, la práctica judicial impide soslayar que existen casos en los que el mero análisis de la demanda y de sus anexos permite advertir que el acto reclamado no perjudica la situación del particular, o bien, la afectación que le causa le otorga sólo un interés simple y no uno jurídico o legítimo, en virtud de que es claro que no existe daño a un derecho subjetivo del que sea titular el demandante o, en su defecto, una situación objetiva particular que le permita exigir del poder público que ajuste su actuación a derecho, pero no por su calidad de ciudadano, sino porque, cumpliéndose con la ley, conservan un beneficio o evitan un perjuicio cierto; supuesto en el cual, resulta ocioso abrir una dilación procesal que, independientemente de los elementos que se alleguen al sumario, no podría superar esa ausencia o

insuficiencia del perjuicio que el acto genera en la circunstancia del promovente.

Esto es, con base en la apreciación de la situación, a partir de la cual se aduzca el perjuicio que genera el acto de autoridad, el Tribunal, debe distinguir entre la existencia de la titularidad de un interés jurídico o legítimo -no simple- (cuestión de derecho) y la posibilidad de acreditarlo (cuestión probatoria); sobre lo cual, pueden configurarse diversos escenarios, a saber:

- Cuando del contenido de la demanda y de sus anexos, es decir, de lo relatado por el propio promovente y/o de los elementos que allegue, aprecie indefectiblemente que su situación frente al acto de autoridad conlleva un mero interés simple y, por ende, carezca de la titularidad de un interés jurídico o legítimo, podrá determinarse que existe una causal de improcedencia manifiesta e indudable que no requiere la sustanciación del juicio, pues esta circunstancia constituye una cuestión de derecho que, por sus propios caracteres, no es desvirtuable con su tramitación, en tanto que nada de lo que se arguya o pruebe podrá modificar o superar ese hecho.
- Cuando del contenido de la demanda y de sus anexos, es decir, de lo relatado por el propio promovente y/o de los elementos que allegue, no sea factible apreciar de manera clara y sin lugar a dudas cuál es la situación del promovente frente al acto de autoridad, por lo que no puede conocerse si se trata de un mero interés simple o, por el contrario, de la titularidad de un interés jurídico o legítimo; supuesto en el cual, deberá ordenarse la tramitación del juicio a efecto de recabar mayores elementos o, en su caso, de estar en el momento oportuno para realizar consideraciones interpretativas complejas.

- Cuando del contenido de la demanda y de sus anexos, es decir, de lo relatado por el propio promovente y/o de los elementos que allegue, se aprecie, al menos, una posibilidad de que exista la titularidad de un interés jurídico o legítimo; supuesto en el cual, deberá ordenarse la tramitación del juicio, incluso, para permitir al demandante aportar los elementos que permitan confirmar esa situación.

En ese sentido, si la demandante exhibió la escritura pública número [REDACTED], que contiene la cesión de derecho litigiosos, respecto del bien materia de la solicitud de caducidad, es evidente, que la demandante si acreditó un interés legítimo, contrario a lo que sostiene la autoridad demandada.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4, fracción IV, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, se decreta la nulidad de la resolución de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, para los siguientes efectos:

- a) Se deje insubsistente la resolución mediante la cual se desecha el Recurso Administrativo Registral, aquí impugnada.
- b) Se dicte otra, en la que, se prescinda de considerar que la demandante no acreditó el interés legítimo.
- c) De no considerar alguna causa manifiesta de improcedencia del recurso, se admita el mismo, y se ordene la substanciación del mismo.
- d) Con libertad de jurisdicción emita la resolución debidamente fundada y motivada, que proceda, en su caso.

De ese modo, se cumple con la garantía de audiencia y debido proceso tiene a su vez -como parte medular-, el respeto de las

formalidades esenciales del procedimiento, las que han sido definidas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación como aquellas etapas o trámites que garantizan una adecuada defensa.

En esos términos, el Máximo Tribunal ha precisado que las formalidades esenciales del procedimiento, 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 pruebas en que se finque la defensa; 3) la oportunidad de alegar; y 4) el dictado de una resolución que dirima las cuestiones debatidas. Siendo aplicable la jurisprudencia con número de registro digital, 200234, Instancia: Pleno, Novena Época, Materias(s): Constitucional, Común, Tesis: P./J. 47/95, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Diciembre de 1995, página 133, Tipo: Jurisprudencia, y rubro:

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.

De lo anterior, por analogía, es propicio acudir a la jurisprudencia de rubro siguiente: Registro digital: 2008190, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: XVI.1o.A. J/17 (10a.), Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 14, Enero de 2015, Tomo II, página 1659, Tipo: Jurisprudencia, y Rubro:

SENTENCIAS DE NULIDAD. FORMA EN QUE LAS AUTORIDADES DEBEN CUMPLIRLAS, EN ATENCIÓN AL ORIGEN DE LA RESOLUCIÓN

IMPUGNADA Y LOS VICIOS DETECTADOS,
CONFORME A LA LEY FEDERAL DE
PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO.

Los artículos 51 y 52 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo prevén los tipos de nulidad que pueden decretarse en el juicio contencioso administrativo, los cuales dependerán del origen de la resolución impugnada y de los vicios detectados; aspectos a los que debe acudirse para determinar la forma en que las autoridades deben cumplir las sentencias de nulidad. En cuanto a su origen, debe distinguirse si la resolución se emitió con motivo de una instancia, solicitud o recurso promovido por el gobernado o con motivo del ejercicio de una facultad de la autoridad. En el primer caso, donde el orden jurídico exige de la autoridad demandada un pronunciamiento, la reparación de la violación dictada no se colma con la simple declaración de nulidad de dicha resolución, sino que es preciso que se obligue a la autoridad a dictar otra para no dejar incierta la situación jurídica del administrado. En cambio, cuando la resolución administrativa impugnada nace del ejercicio de una facultad de la autoridad, no es factible, válidamente, obligarla a que dicte una nueva, ante la discrecionalidad que la ley le otorga para decidir si debe o no actuar y para determinar cuándo y cómo debe hacerlo. Por lo que

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

corresponde al vicio en que se incurrió, éste puede ser material o formal; en aquél, su ineficacia es total y, por eso, la declaración de nulidad que se impone, impide a la autoridad demandada volver a emitir el acto impugnado, si éste no tuvo su origen en una solicitud, instancia o recurso del particular, pues de ser así, al emitirlo de nuevo deberá prescindir del vicio material detectado. Para el caso de que el vicio incida en la forma del acto, esto es, en su parte estructural o en un acto procedimental que puede ser susceptible de reponerse, la ineficacia debe ser para el efecto de que se emita otro en el que se subsane esa deficiencia, si deriva de una solicitud, instancia o procedimiento promovidos por el gobernador o, simplemente, declarar su nulidad si no tiene ese origen, lo que no impide que la autoridad vuelva a emitir otro en idéntico sentido, siempre que purgue el vicio formal detectado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA
ADMINISTRATIVA DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 48/2013. Adolfo Malagón Mora.
27 de marzo de 2014. Unanimidad de votos.
Ponente: Ramiro Rodríguez Pérez. Secretario:
Nelson Jacobo Mireles Hernández.

Revisión administrativa (Ley Federal de
Procedimiento Contencioso Administrativo)
19/2014. Secretaría de Finanzas, Inversión y
Administración del Gobierno del Estado de

Guanajuato. 10 de abril de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Ariel Alberto Rojas Caballero. Secretario: Javier Cruz Vázquez.

Revisión administrativa (Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) 81/2014. Administradora Local Jurídica de Celaya, por sí y como unidad administrativa encargada de la defensa jurídica del Secretario de Hacienda y Crédito Público y del Jefe del Servicio de Administración Tributaria. 26 de junio de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Estrada Jungo. Secretaria: Esthela Guadalupe Arredondo González.

Revisión administrativa (Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo) 86/2014. Titular de la Jefatura de Servicios Jurídicos y representante legal de las autoridades de la Delegación Sur del Distrito Federal del Instituto Mexicano del Seguro Social. 7 de agosto de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Ariel Alberto Rojas Caballero. Secretario: Arturo Amaro Cázarez.

Amparo directo 194/2014. 14 de agosto de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Manuel Estrada Jungo. Secretarios: Edgar Martín Gasca de la Peña y María Mónica Soledad Torres Camacho.

Esta tesis se publicó el viernes 09 de enero de 2015 a las 09:30 horas en el Semanario Judicial de la Federación y, por ende, se considera de

aplicación obligatoria a partir del lunes 12 de enero de 2015, para los efectos previstos en el punto séptimo del Acuerdo General Plenario 19/2013.

V.- Estudio sobre las pretensiones. - Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por la parte actora.

En su demanda, el impetrante pretende:

"PRIMERO.- Que se declare infundado el rechazo del Recurso Administrativo Registral por no estar sustentado legalmente.

Esta pretensión resulta procedente en atención a la declaración de nulidad de la resolución, en los términos del considerando que antecede.

SEGUNDO.-. Que se resuelva el fondo del Recurso aceptando el trámite de cancelación del registro por caducidad.

Esta pretensión es procedente, en los términos de los efectos de la declaración de nulidad, según se advierte del considerando que antecede.

TERCERO.- Que se impongan las sanciones pertinentes a los funcionarios antes señalados de acuerdo con el ART. 113 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, ya que me ocasionaron daños y perjuicios y faltaron al cumplimiento de las obligaciones que les impone la Ley". (SIC).

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

Esta pretensión es improcedente, dado, que la demandante, no acreditó con prueba alguna cuales fueron los daños y perjuicios que se le ocasionaron con la emisión de la resolución impugnada.

Concediendo al demandado, para tal efecto, un término de **diez días hábiles**, contados a partir de que la presente sentencia quede firme, apercibidas que, en caso de no hacerlo así, se procederá conforme a lo señalado por los artículos 11, 90 y 91 de la Ley de la materia, quedando sujetas al cumplimiento aquellas autoridades que, por sus funciones se encuentren en aptitud de dar cumplimiento a la misma. Ilustra lo anterior, la tesis jurisprudencial:

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.

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

RESUELVE

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

SEGUNDO.- En términos del considerando III, de la presente sentencia, se decreta el sobreseimiento respecto del acto impugnado consistente en la boleta de rechazo de trámite de

fecha 31 de octubre de 2023, así como del Director Jurídico del Instituto demandado.

TERCERO.- La parte actora, acreditó el ejercicio de su acción en contra de la autoridad demandada, Director General del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del estado de Morelos, por lo que se declara la **nulidad de la resolución impugnada, para los efectos precisados en el considerado IV de esta sentencia.**

CUARTO.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE, y en su oportunidad archívese el presente expediente como total y definitivamente 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.


**MAGISTRADO PRESIDENTE
GUILLERMO ARROYO CRUZ**

TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

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

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

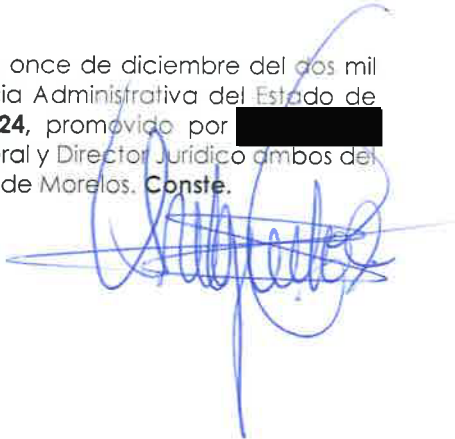
MAGISTRADO
JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS



SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS
ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

La presente hoja corresponde a la sentencia de fecha once de diciembre del dos mil veinticuatro emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio de nulidad **TJA/2^{as}/100/2024**, promovido por [REDACTED] en contra del Director General y Director Jurídico ambos del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos. **Conste.**

AVS.



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



