



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA

TJA/4ªSERA/JDN-121/2024

JUICIO DE NULIDAD

EXPEDIENTE: TJA/4ªSERA/JDN-121/2024.

ACTOR: [REDACTED]

AUTORIDADES RESPONSABLES:
"DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO
DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA,
MORELOS..." (sic)

MAGISTRADO PONENTE: MANUEL
GARCÍA QUINTANAR.

Cuernavaca, Morelos; seis de agosto de dos mil
veinticinco.

SENTENCIA definitiva, dictada en el Juicio de
Nulidad, identificado con el número de expediente
TJA/4ªSERA/JDN-121/2024, promovido por [REDACTED]
[REDACTED] en contra de la: "DIRECCIÓN DE
PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO
ZAPATA, MORELOS..." (sic)

GLOSARIO

Acto Impugnado: "La resolución de fecha 20 de
marzo del año en curso,
misma que se dictó en el
oficio [REDACTED] no.
[REDACTED]". (sic)

" 2025, Año de la Mujer Indígena "

Constitución Local: Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.

Ley Orgánica: Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Ley de la Materia: Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Ley de Catastro: Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

Actor o

Demandante: [REDACTED]

Tercero

Perjudicado: [REDACTED]

Autoridades Demandadas: "Dirección de Predial y Catastro del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos...".
(sic).

Tribunal u Órgano Jurisdiccional Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Por escrito recibido el diecinueve de abril de dos mil veinticuatro¹, [REDACTED], por

¹ Fojas 1-4.



su propio derecho compareció ante este Tribunal a demandar la nulidad del oficio [REDACTED] para lo cual relató los hechos, expresó las razones por las que se impugna el acto o resolución y ofreció los medios de prueba que fueron agregados al expediente que hoy se resuelve.

SEGUNDO. El **veintinueve de abril de dos mil veinticuatro**², se admitió a trámite la demanda de nulidad, ordenándose con las copias del escrito inicial de demanda y sus anexos, realizar el emplazamiento y correr traslado a la autoridad demandada, para que dentro del plazo de diez días produjera contestación de demanda con el apercibimiento de ley, así también se le requirió exhibiera junto a su contestación de demanda, copia simple de su escrito de contestación de demanda para correr traslado a la demandante; copia certificada y copia simple de la totalidad de las constancias que integran el expediente conformado con motivo del acto reclamado, resolución de fecha 20 de marzo del año dos mil veinticuatro, misma que se dictó en el oficio [REDACTED].

TERCERO. Mediante acuerdo de fecha **treinta de mayo de dos mil veinticuatro**³, se tuvo por contestada la demanda en el plazo establecido a la autoridad demandada, se ordenó dar vista a la actora para que manifestara lo que a su derecho conviniera y se le hizo saber que contaba con el plazo de quince días para ampliar su demanda

² Fojas 7-11.

³ Fojas 126-128.

CUARTO. En acuerdo de **veinte de junio de dos mil veinticuatro**⁴, se tuvo a la parte actora desahogando la vista ordenada en acuerdo de fecha treinta de mayo del año señalado en líneas que anteceden.

QUINTO. Por acuerdo de **veintiocho de junio de dos mil veinticuatro**⁵, se ordenó emplazar al tercero perjudicado, para que compareciera en el plazo de diez días hábiles, a ejercer sus derechos.

SEXTO. El **ocho de julio de dos mil veinticuatro**⁶, se desechó la ampliación de demanda por no ajustarse a lo establecido en el artículo 41 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

SÉPTIMO. Mediante acuerdo de **cuatro de octubre de dos mil veinticuatro**⁷, se tuvo a la Apoderada legal del Ciudadano [REDACTED] tercero interesado, dando contestación a la demanda incoada por la parte actora; consecuentemente, se ordenó dar vista a las partes para que manifestaran lo que a su derecho conviniera.

OCTAVO. En sendos acuerdos de **cuatro y ocho de noviembre de dos mil veinticuatro**⁸, se tuvo a la parte actora y a la delegada de la autoridad demandada respectivamente, contestando la vista ordenada en acuerdo de fecha cuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

⁴ Fojas 135 y 136.

⁵ Fojas 137 y 139.

⁶ Fojas 147 y 148.

⁷ Fojas 198 - 200.

⁸ Fojas 221 y 222 y, 227 y 228.



NOVENO. Mediante acuerdo de **doce de diciembre de dos mil veinticuatro**⁹, se abrió la dilación probatoria por el término común de cinco días para las partes.

DÉCIMO. Por acuerdo de **veintiocho de marzo del año dos mil veinticinco**¹⁰, se hizo constar que las partes ofrecieron y ratificaron sus pruebas, procediéndose a acordar sobre las mismas; en el mismo auto fue señalado día y hora para la celebración de la audiencia de ley.

DÉCIMO PRIMERO. El **quince de mayo de dos mil veinticinco**¹¹, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de ley, por lo que se declaró abierta la misma; haciéndose constar la comparecencia de la parte actora y del tercero interesado, no así la autoridad demandada, no obstante de encontrarse debidamente notificada, se procedió a realizar una búsqueda en la oficialía de partes de la Sala Instructora, sin que se encontrase escrito que justificara su incomparecencia a la audiencia; acto continuo, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas, posteriormente se pasó a la etapa de alegatos, en la que se hizo constar los alegatos ofertados únicamente por la parte actora y la autoridad demandada a través de su delegada; consecuentemente, fue cerrado el periodo de alegatos y se citó a las partes para oír sentencia. Citación que fue notificada el día 26 de mayo de 2025, por ende, la misma se pronuncia en base a las siguientes:

⁹ Foja 231.

¹⁰ Fojas 274 - 278.

¹¹ Fojas 303 - 305.

RAZONES Y FUNDAMENTOS

I. COMPETENCIA. Este Tribunal es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que se promueve en contra de un acto emitido por el *Director de Predial y Catastro del H. Ayuntamiento de Emiliano Zapata*.

Lo anterior, con fundamento en los artículos 116 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 109 bis de la Constitución Local, 1, 3, 7, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 1, 3 fracción IX, 4 fracción III, 16, 18 inciso B) fracción II, inciso a) y la disposición transitoria segunda de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, ambos ordenamientos legales publicados el día catorce de julio del dos mil veintiuno en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" numero 5514, este Tribunal está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

II. EXISTENCIA DEL ACTO.

Por razón de método en el Juicio de Nulidad, en primer lugar, se debe analizar y resolver respecto a la existencia o inexistencia del acto impugnado, pues de no existir, por razones de lógica, resultaría ocioso ocuparse de cualquier causa de improcedencia, u ocuparse del estudio de fondo de la controversia planteada, es decir, que, para el estudio de las causales de improcedencia, o de fondo, en primer lugar, se debe de tener certeza de la existencia del



acto impugnado.

La existencia jurídica del acto administrativo materia de esta controversia, quedó acreditado en autos, con la copia certificada del oficio [REDACTED] de fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro, prueba, a la que se le confiere valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por el artículo 437 primer párrafo¹² del Código Procesal Civil Para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos con base en su artículo 7¹³, por tratarse de copias certificadas y por ser emitidas por autoridad facultada para tal efecto.

III. CAUSALES DE IMPROCEDENCIA.

Por tratarse de una cuestión de orden público y estudio preferente, en términos de lo establecido en el último párrafo del artículo 37 de la ley de la materia, ésta potestad procede a realizar el estudio de las causales de improcedencia, para verificar si en la presente controversia se actualiza alguna de las previstas en el precepto mencionado; ello, en concordancia con lo establecido en el siguiente criterio jurisprudencial de aplicación analógica y de observancia obligatoria según lo dispone el artículo 217 de la Ley de

¹² ARTICULO 437.- Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

¹³ Artículo 7. Los juicios que se promuevan ante el Tribunal se sustanciarán y resolverán con arreglo a los procedimientos que señala esta Ley. A falta de disposición expresa y en cuanto no se oponga a lo que prevé este ordenamiento, se estará a lo dispuesto por el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; en materia fiscal, además a la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, el Código Fiscal del Estado de Morelos, la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, y la ley o decreto que crea un organismo descentralizado cuyos actos se impugnen; en materia de responsabilidad de los servidores públicos a la ley estatal en la materia, en lo que resulten aplicables.

Amparo:

IMPROCEDENCIA. ESTUDIO PREFERENCIAL DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE AMPARO.¹⁴

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

¹⁴Novena Época, Núm. de Registro: 194697, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Enero de 1999, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 3/99, Página: 13.



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.

En razón de lo anterior, primariamente es de señalar que las autoridades demandadas, al momento de dar contestación a la demanda, así como al escrito de ampliación de demanda, hicieron valer las causales de improcedencia y sobreseimiento contenidas en las fracciones **III, X, XIV y XVI** del artículo **37** de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que a la letra establece:

“Artículo 37. El juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa es improcedente en contra de:

...

***III.** Actos que no afecten el interés jurídico o legítimo del demandante;*

...

***X.** Actos consentidos tácitamente, entendiéndose por tales, aquellos en contra de los cuales no se promueva el juicio dentro del término que al efecto señala esta Ley;*

...

***XIV.** Cuando de las constancias de autos se desprende claramente que el acto reclamado es inexistente;*

...

***XVI.** Los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta Ley.”*

Al respecto, de manera inicial este Tribunal en Pleno resuelve, que es infundada la causal de improcedencia establecida en la fracción **III** del artículo **37** de la ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, ello, porque es evidente que el acto que se impugna en esta vía, afectan el interés legítimo de la demandante, esencialmente porque entre otras cosas se le niega la inscripción de su contrato privado de compraventa con el cual dice tener la propiedad del inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] por ende, se advierte la afectación al interés legítimo de la promovente, mismo que será analizado al momento de resolver el fondo del asunto planteado; lo que hace improcedente la causal de improcedencia en cuestión.

Las causales de improcedencia establecidas en las fracciones **X y VIV** del artículo **37** de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que hace valer la autoridad demandada, siguen la misma suerte que la anterior, ello es así, atendiendo que la parte actora manifiesta que se enteró del acto impugnado el 1 de abril de 2024, por ende, al haber presentado su demanda de nulidad el día 19 del mes y año señalado en líneas que anteceden, es patente que se presentó en la temporalidad establecida para tal efecto en la fracción **I**, del artículo 40 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, esencialmente, porque solamente habían transcurrido los días 2, 3, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 15, 16, 18 y 19 del mes de abril



señalado con antelación, esto es, no existe el consentimiento tácito que arguye la responsable, atendiendo a que solamente habían transcurrido doce días hábiles, por ende, estuvo presentada la demanda de nulidad en tiempo y forma, desde luego, descontando los días inhábiles 6, 7, 13, 14 del mes multicitado, por ser sábados y domingos; no obsta lo anterior, también es notoriamente improcedente la segunda de las causales reseñadas en el párrafo que nos ocupa, atendiendo la existencia del oficio [REDACTED] de fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro controvertido, que en copia certificada exhibe la autoridad demandada, misma que se encuentra visible a foja 62 del juicio que se resuelve, por ello, la improcedencia de las causales en cuestión.

Ahora bien, en lo que toca a la causal de improcedencia contemplada en la fracción **XVI**, establecida en el artículo referenciado en el párrafo que antecede, también deviene en improcedente, es así, atendiendo que la autoridad demandada, únicamente cita la causal de improcedencia, sin que al respecto haya realizado razonamiento lógico jurídico alguno, del porque considera que la improcedencia resulta de alguna disposición de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; independientemente que este colegiado, por el momento no advierte que se actualice alguna disposición de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que haga patente diversa causal de improcedencia.

En ese tenor, también devienen en improcedentes las

excepciones y defensas hechas valer por la autoridad demandada, consistentes en: ***“LA DERIVADA DE LOS ARTÍCULOS...;” FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO; LA DE FALSEDAD; OSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA; y LAS QUE SE DERIVEN DE LA PRESENTE CONTESTACIÓN*** de acuerdo a lo que se expone a continuación:

Tocante a la excepción o defensa consistente en: ***“LA DERIVADA DE LOS ARTÍCULOS...;”***, esta deviene en improcedente, esencialmente porque la autoridad se constriñe únicamente a citar diversos artículos y fracciones de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, del Reglamento de Gobierno Interno y para la Administración Pública del H. Ayuntamiento de Emiliano Zapata y de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, sin que al respecto exponga manifestación alguna, del porque se considera que de las disposiciones legales que cita, se deriva alguna excepción o defensa.

Concerniente a la defensa o excepción de: ***“LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO”***; deviene en inatendible, toda vez que la falta de **acción o derecho**, es una **defensa** proveniente del derecho civil y consiste en demostrar que a la parte promovente no le asiste el derecho para demandar, sin embargo, desde el momento en que una autoridad administrativa por acción u omisión trastoca la esfera jurídica de un ciudadano, es evidente que a éste le asiste el derecho para poner en acción al órgano jurisdiccional correspondiente; esto es, se encuentra totalmente



legitimada para demandar, cuando el acto le pare perjuicio a sus derechos, tal como en el caso acontece.

En materia administrativa podría asemejarse a la causal de improcedencia establecida en la fracción III del artículo 37 de la Ley de la Materia, que señala que el juicio es improcedente cuando los actos no afecten el interés jurídico o legítimo del demandante, lo que en la especie no acontece, pues es evidente que el acto que se recurre en esta vía, causa perjuicio a la demandante, por ende, se encuentra legitimada para poner en movimiento al órgano jurisdiccional, tal como se expuso al momento de abordar la causal de improcedencia establecida en la fracción señalada en líneas que anteceden.

“ 2025, Año de la Mujer Indígena ”

Respecto excepción o defensa: **“DE FALSEDAD”**, la misma es de desestimarse, por relacionarse con el fondo del asunto, puesto que, no es jurídicamente posible la resolución de las cuestiones planteadas sin entrar al estudio del cúmulo probatorio, que es propio del estudio de fondo.

También deviene en infundada la defensa o excepción de **“OSCURIDAD Y DEFECTO LEGAL DE LA DEMANDA”**; por los siguientes motivos y fundamentos:

Los artículos 42 y 43 de la Ley de la materia, disponen:

“Artículo 42. La demanda deberá contener:

I. El nombre y firma del demandante;

- II. Domicilio para oír y recibir notificaciones dentro de la ciudad de Cuernavaca; o en su caso, la manifestación expresa de recibir los avisos de notificación mediante dirección de correo electrónico;*
- III. El domicilio de las autoridades para llevar a cabo el emplazamiento será el de su residencia oficial;*
- IV. El acto, omisión, resolución o actuación de carácter administrativo impugnados;*
- V. La autoridad o autoridades demandadas o el nombre y domicilio del particular demandado cuando el juicio sea promovido por la autoridad administrativa;*
- VI. Nombre y domicilio del tercero interesado, si los hubiere;*
- VII. La fecha en que se tuvo conocimiento del acto o resolución impugnado;*
- VIII. La pretensión que se deduce en juicio. En caso de solicitar una sentencia de condena, las cantidades o actos cuyo cumplimiento se demanda;*
- IX. Una relación clara y sucinta de los hechos que sean antecedentes de la demanda, y los fundamentos de su pretensión, y*
- X. La expresión de las razones por las que se impugna el acto o resolución.*

En cada demanda sólo podrá aparecer un demandante, salvo en los casos que se trate de la impugnación de resoluciones conexas, o que se afecte los intereses jurídicos de dos o más personas, mismas que podrán promover el juicio contra dichas resoluciones en una sola demanda.

En los casos en que sean dos o más demandantes éstos ejercerán su acción a través de un representante común.



En la demanda en que promuevan dos o más personas en contravención de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Magistrado Instructor requerirá a los promoventes para que en el plazo de cinco días hábiles presenten cada uno de ellos su demanda correspondiente, apercibidos que de no hacerlo se tendrá por presentada por el primero de los impetrantes.

El Tribunal podrá acordar el establecimiento de formatos para presentación de demanda, mismos que podrán ser presentados mediante la asesoría que brinde el Tribunal o mediante el acompañamiento virtual que se otorgue para su presentación vía electrónica."

"Artículo 43. El promovente deberá adjuntar a su demanda:

- I. Una copia de la demanda y de los documentos anexos para cada una de las partes;*
- II. El documento con el cual acredite su personalidad, cuando promueva en nombre de otro o en representación de una persona moral;*
- III. El documento en el que conste el acto o resolución impugnada;*
- IV. En el supuesto de que se impugne una resolución negativa o positiva fictas, deberá acompañar una copia en la que obre el sello de recepción de la instancia no resuelta expresamente por la autoridad;*
- V. La constancia de la notificación de la resolución impugnada, y*
- VI. Las pruebas documentales que obren en su poder y que pretenda ofrecer en el juicio.*

Una vez que le fue turnada la demanda por el Secretario General, el Magistrado Instructor, dentro de las veinticuatro horas siguientes deberá dictar el auto que la admita, aclare o deseche.

Si la demanda cumple con todos los requisitos exigidos por esta Ley y está acompañada de los documentos que le son exigidos, se admitirá a trámite.

Si la demanda es irregular, obscura o ambigua o no está acompañada de los documentos exigidos por esta ley, o de las copias necesarias para el emplazamiento y traslado, se le prevendrá al promovente para que en el término de cinco días, la aclare, corrija o complete.

Si el promovente no subsana la prevención en el plazo conferido para tal efecto, se tendrá por no interpuesta la demanda.

La demanda y la ampliación de la demanda deberán estar firmadas siempre, con firma autógrafa, por el actor interesado. El autorizado o el delegado sólo podrán subsanar la demanda cuando se trata de la incorporación de documentos o de otros datos que no sean esenciales.

Cuando la demanda sea promovida por una autoridad administrativa, en el auto de admisión se le hará saber al particular demandado que podrá recibir asesoría jurídica gratuita por medio del Asesor Jurídico de este Tribunal.”

Dispositivos cuyo cumplimiento vigiló el Magistrado instructor, tan es así que, en auto de veintinueve de abril de



dos mil veinticuatro, se admitió la demanda; ello, incide en la ausencia de oscuridad de la demanda, al haber precisado la parte actora, el acto impugnado, la autoridad demandada, las razones por las que se impugna el acto, así como los antecedentes del caso, entre otros datos, que permitieron a la autoridad pronunciarse con toda oportunidad respecto a la demanda interpuesta en su contra.

Por ende, no se dejó en estado de indefensión a la autoridad, porque contó con los elementos necesarios para pronunciarse respecto del acto impugnado, hechos que le fueron imputados, razones de impugnación y pruebas ofertadas.

Ahora bien, en lo que toca a la excepción o defensa consistente en: **“LAS QUE SE DERIVEN DE LA PRESENTE CONTESTACIÓN”**, es inatendible, toda vez que, la deficiencia en el planteamiento de la queja está vedado a la autoridad demandada, por lo que, le corresponde hacer valer de forma clara y concisa las defensas y excepciones que considera pertinentes.

No obsta lo anterior, realizado que fue el estudio oficioso de las causales de improcedencia, así como, de las defensas y excepciones que pudiesen actualizarse al amparo de lo establecido en el artículo 37 de la **Ley de la materia**, este Colegiado, no advierte que en el presente asunto se surta alguna de ellas, por lo que se estima que no hay imposibilidad para el proseguimiento del presente fallo, en ese tenor, es procedente el análisis del fondo de la

cuestión planteada.

IV. RAZONES DE IMPUGNACIÓN.

Las razones de impugnación que formula la parte demandante, se encuentran visibles a foja tres del expediente que se resuelve, mismas que se tienen aquí como íntegramente reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, pues el hecho de omitir su transcripción en el presente fallo, no significa que éste Tribunal en Pleno, esté imposibilitado para el estudio de las mismas, cuestión que no implica violación a precepto alguno de la ley de la materia, esencialmente, cuando el principio de exhaustividad se satisface con el estudio de cada una de las razones de impugnación.

Al efecto, es aplicable el criterio jurisprudencial con el rubro siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.”¹⁵

*De los preceptos integrantes del capítulo X “De las sentencias”, del título primero “Reglas 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*

¹⁵ Novena Época, Núm. de Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830



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.”

Independientemente del criterio reseñado, y atendiendo a las razones de impugnación formuladas por la demandante respecto al acto que controvierte, se hace necesaria la transcripción de la sustancia de la razón, esgrimidos en la demanda, misma que se realiza en los siguientes términos:

“Lo anterior es la razón de la impugnación que ahora se hace, tova vez que la autoridad demandada, no cumple con la legislación que se ha señalado y con ello me deja en completo estado de indefensión.”. (sic)

La autoridad señala entre otras cosas que, el acto se encuentra debidamente fundado y motivado, que por ende resulta improcedente que se declare la nulidad de los actos controvertidos.

V. ANÁLISIS DE LAS RAZONES DE IMPUGNACIÓN.

Atendiendo el contexto que expone la parte actora en su escrito inicial de demanda y la razón por la que impugna el acto, este deviene en fundado por las siguientes razones:

Ciertamente, el oficio materia de impugnación señala

entre otras cosas:

"En relación a su escrito recibido en esta Dirección el 13 de marzo del 2024, por el cual solicita inscribir el contrato privado de compraventa, de fecha 4 de enero de 2010, manifestando ser la propietaria del predio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] con registro catastral [REDACTED], al respecto se contesta lo siguiente:

Para el inmueble referido en su escrito, un contrato privado de compraventa es insuficiente para atender a su solicitud, toda vez que para realizar el registro o actualización de un inmueble se deberá cumplir con los documentos para acreditar la propiedad, que prevé el artículo 52 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, que a la letra dice:

Artículo 52.- Para el registro o actualización de un inmueble, deberá acompañarse los siguientes documentos: Para acreditar la propiedad del inmueble..." (sic).

En ese tenor, se advierte del contenido del oficio [REDACTED], de fecha veinte de marzo del año dos mil veinticuatro materia de impugnación, la ausencia de fundamentación y motivación, tocante a la petición que solicitara la parte actora en el escrito que le fuera presentado a la demandada, el trece de marzo del año señalado en líneas que anteceden.

Como se advierte, si bien la responsable le contestó a la demandante que con el contrato privado de compraventa **referenciado** en su escrito de fecha trece de marzo de dos mil veinticuatro, no acreditaba la propiedad del predio ubicado en [REDACTED] [REDACTED], también lo es, que no le hizo saber los motivos que consideró para tal efecto.



Pues si bien la actora pretendió acreditar su calidad de propietaria, con el contrato privado de compraventa referenciado **únicamente** en el escrito que presentara ante la responsable el 13 de marzo del año 2024, la demandada en términos de lo establecido en los primeros párrafos de los artículos **52 y 54** de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, debió requerirle que exhibiera los documentos, para acreditar la propiedad o la posesión del inmueble, y también, para que precisara las medidas del terreno y de la construcción, su ubicación, uso de suelo, y desde luego que aclarara, si era a título de propietaria o poseedora conforme a la normatividad referenciada, ello, atendiendo a la **omisión de la hoy demandante** de hacerlos patentes en su escrito de petición, génesis del acto que se controvierte en esta vía.

Ya que es evidente, que el día trece de marzo del año dos mil veinticuatro, fecha en la que presentó la solicitud a la autoridad demandada, visible a foja 69 del expediente que se resuelve, la parte demandante **no acompañó** ninguna de las documentales descritas en el artículo 52 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, y tampoco precisó como lo mandata el artículo 54 de la norma referenciada, las medidas del terreno y de la construcción, su uso de suelo, y desde luego si la petición era a título de propietaria o poseedora, máxime que como ya se dijo en el párrafo que antecede, **no presentó** documental alguna que acreditara el cumplimiento de lo establecido en los artículos citados en el párrafo en cuestión.

En ese sentido, es de explorado derecho que las autoridades no pueden o deben desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16¹⁶ constitucional, que les impone la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad.

Por ende, la fundamentación y motivación de una resolución o acto de autoridad, indiscutiblemente debe ser patente, al momento de analizar exhaustivamente el o los puntos que engloben la petición, es decir, en el estudio de las acciones solicitadas por el particular, para lo cual, la autoridad deberá apoyarse única y específicamente, en el o los preceptos jurídicos que permitan expedirla y, que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.

Sirve de sustento a lo planteado con antelación el criterio jurisprudencial que se cita a continuación:

FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.¹⁷

¹⁶ 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.

¹⁷Registro digital: 203143, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época,



La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

Por lo anterior, lo que procede es declarar la nulidad del oficio impugnado, con el fin de que la responsable emita otro debidamente fundado y motivado, en el que de acuerdo a la Ley de Catastro del Estado de Morelos y su normatividad interna, funde y motive debidamente, las causas que impiden la inscripción del contrato privado de compraventa que obra en autos de la foja 144 a la 146 del expediente que se resuelve, y, de ser el caso, requiera a la parte actora, cumpla con lo mandatado en los artículos 52¹⁸ y 54¹⁹ de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y su normatividad aplicable, a efecto de que le permita pronunciarse respecto a la petición que le formulara el trece de marzo del año dos mil veinticuatro.

Al respecto, es orientador el criterio jurisprudencial que se plasma a continuación:

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL EFECTO

Materia(s): Común, **Tesis:** VI.2o. J/43, **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 769, **Tipo:** Jurisprudencia

¹⁸**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.

¹⁹**Artículo 54.-** Los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado, incluyendo las dependencias o entidades públicas federales, estatales y 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.**

DE LA SENTENCIA QUE AMPARA POR OMISIÓN DE ESAS FORMALIDADES, ES LA EMISIÓN DE UNA RESOLUCIÓN NUEVA QUE PURGUE TALES VICIOS, SI SE REFIERE A LA RECAÍDA A UNA SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO.²⁰

Los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación de la resolución reclamada son los de constreñir a la autoridad responsable a dejarla sin efectos y a emitir una nueva subsanando la irregularidad cometida, cuando la resolución reclamada se haya emitido en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resuelva una instancia, recurso o juicio, ya que en estas hipótesis es preciso que el acto sin fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo contrario, se dejaría sin resolver lo pedido.

VI. PRETENSIONES DEL ACTOR.

Tomando en consideración que resultó fundada la razón de impugnación que se hizo valer en el juicio en cuestión, es procedente la pretensión reclamada en esta vía por la parte demandante, consistente en:

“La revocación de la resolución de fecha 20 de marzo del año en curso, misma que se dictó en el oficio no. [REDACTED]”. (sic)

VII. EFECTOS DE LA SENTENCIA

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por la fracción II del numeral 4 de la Ley de Justicia Administrativa que señala: **“Artículo 4. Serán causas de**

²⁰ Registro digital: 195590, Instancia: Segunda Sala, Novena Época, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 67/98, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Septiembre de 1998, página 358, Tipo: Jurisprudencia



nulidad de los actos impugnados: ... II. Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso; ...", se declara la nulidad para efectos del [REDACTED] [REDACTED], de fecha 20 de marzo del año 2024, con el fin de que la responsable emita otro debidamente fundado y motivado, atendiendo los artículos 52²¹ y 54²² de la Ley de Catastro del Estado de Morelos y su normatividad interna, en el que funde y motive las causas que impidan materializar la solicitud de la hoy actora; de ser normativamente procedente, requiera a la parte actora, cumpla con lo mandado en los preceptos legales señalados en líneas que anteceden, a efecto de que le permita pronunciarse respecto a la petición que recepcionara el trece de marzo del año dos mil veinticuatro.

Lo que deberá hacer en el término improrrogable de **DIEZ DÍAS**, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo término su cumplimiento a la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas de este Tribunal,

²¹Artículo 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.

²²Artículo 54.- Los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado, incluyendo las dependencias o entidades públicas federales, estatales y 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.

apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 11, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

A dicha observancia están obligadas las autoridades, que aún y cuando no han sido demandadas en el presente juicio, por sus funciones deban intervenir en el cumplimiento de esta sentencia.

Lo anterior, con apoyo en la tesis de jurisprudencia sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

“AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO.”²³

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, este Tribunal:

RESUELVE

PRIMERO. Este Tribunal Pleno es competente para

²³No. Registro: 172,605 Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su gaceta, Tomo XXV, Mayo de 2007, Tesis: 1a./J 57/2007, Página: 144.



conocer y resolver el presente asunto de conformidad con las consideraciones vertidas en el primer punto de las razones y fundamentos de la presente resolución.

SEGUNDO. Se declara la **nulidad del acto impugnado**, tal como se estableció en el apartado VII, de los efectos de la sentencia.

TERCERO. Lo que deberá hacer dentro del término improrrogable de **DIEZ DÍAS** contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo término su cumplimiento a la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas de este Tribunal, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 11, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

CUARTO. En su oportunidad archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido.

NOTIFÍQUESE personalmente al actor; y por oficio a las autoridades demandadas.

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; 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 Administrativas²⁴, ponente en el presente asunto; 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.

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

MAGISTRADO PRESIDENTE

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

MAGISTRADA

**MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO
TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

MAGISTRADA

**VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

²⁴ En términos del artículo 4 fracción I, en relación con la disposición Séptima Transitoria de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día 19 de julio de 2017 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5514.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/4ªSERA/JDN-121/2024

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

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos, CERTIFICA que la presente hoja corresponde a la sentencia de fecha **seis de agosto de dos mil veinticinco**, emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio de nulidad del expediente número TJA/4ªSERA/JDN-121/2024, promovido por **RR**, en contra de la: "**DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS**". (sic).
Conste.

"En términos de lo previsto en los artículos 6 fracciones IX y X de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; 3 fracción XXI, 68 fracción IV, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 3 fracciones XXV y XXVII, 49 fracción VI, 84, 87 Y 167 de Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en estos supuestos normativos".

