SALA SUPERIOR

TOCA NÚMERO: TCA/SS/0487/2017

EXPEDIENTE NÚMERO: TCA/SRZ/050/2016

ACTOR: **********

AUTORIDADES DEMANDADAS: DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ZOFEMAT, H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL, AMBOS DEL MUNICIPIO DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO y DELEGACIÓN REGIONAL DE ZIHUATANEJO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE GUERRERO

TERCEROS PERJUDICADOS: SCOTIABANK INVERLAT, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT, DIVISION FIDUCIARIA. DONNA ELIZABETH MEYERS, ROBERTA SUCANNE HUNTER y LISA ADAMS FORD

MAGISTRADA PONENTE: MTRA. MARTHA ELENA ARCE GARCIA

- - - Chilpancingo, Guerrero, a veinte de junio de dos mil dieciocho. - - - - - - - - -

- - - V I S T O S para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca **TCA/SS/487/2017**, relativo al recurso de revisión interpuesto por la representante de las terceras perjudicadas ********** y **********, en contra de la sentencia definitiva de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, dictada por el C. Magistrado de la Sala Regional Zihuatanejo de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente número TCA/SRZ/050/2016 y;

R E S U L T A N D O

1.- Mediante escrito presentado el cuatro de mayo de dos mil dieciséis, ante la oficialía de partes de la Sala Regional Zihuatanejo del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, ahora Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, compareció la C. **********, por conducto de su apoderada legal **********, a demandar los siguientes actos de autoridad:

*"Se reclama de la **DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ZOFEMAT DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO**, lo siguiente:*

a)**.- El oficio número 002/2015, de fecha 04 de noviembre de 2015, expediente DU03/2015, en el que hace constar la autorización de Subdivisión del *******, con una superficie de 972,61 M2, ubicado en el Poblado **********, perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como ********** con una superficie de 486.30 M2, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81*

*metros, con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********; dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes Oca; mismo oficio que obra agregado en las copias certificadas del expediente número 123/2016, Juicio Ordinario Civil, promovido por ********** y otros, en contra de **********, S.A., **********, /Grupo Financiero **********, División Fiduciaria y **********, del Juzgado Tercero de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Tabares en el Estado, que se acompañan a la presente demanda de nulidad.*

b).-** El Plano del mes de octubre de 2015, relativo a la Subdivisión del Lote del *******, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias...*

c).-** Los procedimientos (sic) a través del cual se autorizó la Subdivisión y el Plano de Subdivisión relativos al *******, con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias...*

*Se reclama de la **DELEGACIÓN REGIONAL DE ZIHUATANEJO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DE GUERRERO,** lo siguiente:*

a).-** La inscripción del Plano del mes de octubre del 2015, relativo a la Subdivisión del *******, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como ********** A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias...*

b).-** La cancelación de la inscripción del Plano del mes de octubre del 2015, relativo a la Subdivisión del 08, manzana 12, zona 1, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el poblado ******* perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como ********** A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********, dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montos de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca. Tomando en cuenta que dicho Plano fue autorizado en contravención al Reglamento y la Ley de Desarrollo urbano para los municipios del Estado de Guerrero, el Delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, no debió inscribir el Plano de fecha*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

*octubre de 2015, relativo a la Subdivisión del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, por lo que debe cancelarse la inscripción efectuada en el folio de los Derechos Reales número ********** de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca".*

Al respecto, la parte actora relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes, asimismo, señaló como tercero perjudicado a ********** **********, **********.

.

2.- Por auto de fecha cuatro de mayo de dos mil dieciséis, el Magistrado Instructor de la Sala Regional de Zihuatanejo, Guerrero, acordó la admisión de la demanda, integrándose al efecto el expediente número TCA/SRZ/050/2016, ordenándose el emplazamiento respectivo a las autoridades demandadas Dirección de Desarrollo Urbano y Zofemat y H. Ayuntamiento Constitucional, ambas del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero y Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, así como del tercero perjudicado ********** **********, **********.

3.- Por auto de fecha seis de junio de dos mil dieciséis, se tuvo a la autoridad H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, por contestada en tiempo y forma la demanda, por hechas sus manifestaciones en relación a los hechos, ofreció y exhibió las pruebas que estimó convenientes a su defensa, opuso causales de improcedencia y sobreseimiento y señaló como terceros perjudicados a **********, ********** ********** y **********, quienes son co-fideicomisarias de **********; por último, se tuvo a la demandada Dirección de Desarrollo Urbano y Zofemat del mencionado Ayuntamiento, por no contestada la demanda, por precluido su derecho para hacerlo con posterioridad y por confesa de los hechos que le imputa la actora, salvo prueba en contrario.

4.- Por escrito presentado el veintitrés de junio de dos mil dieciséis, la actora amplió su demanda en contra del H. Ayuntamiento Municipal de La Unión de Isidoro Montes de Oca, señalando como actos materia de impugnación los siguientes:

a)**.- El recibo de pago *******, de fecha 4 de noviembre del 2015, expedido por la Tesorería Municipal del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, a nombre de SCOTIAN BANK INVERLAT S.A. que ampara el pago por*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

concepto de subdivisión del predio, por la cantidad de $8,512.00 mismo que exhibió la autoridad demandada H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, mediante escrito de contestación de demanda, mismo documento que obra agregado en autos, el cual por economía procesal solicitó que se tenga por reproducido aquí como si a la letra se insertará se para debida constancia legal.

b).- *El procedimiento a través del cual se expidió el recibo de pago **********, de fecha 4 de noviembre del 2015, expedido por la Tesorería Municipal del AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO, mediante escrito...*"

5.- Por disímiles escritos presentados el dos y cuatro de agosto de dos mil dieciséis, ante la Sala Regional Zihuatanejo de este Tribunal, los terceros perjudicados ********** **********, **********, y **********, ********** ********** y **********, produjeron contestación a la demanda, controvirtiendo el derecho de la actora para instar el juicio de nulidad, solicitando el sobreseimiento del juicio.

6.- Por acuerdo de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciséis, la Sala Regional instructora, tuvo por apersonadas a juicio como terceras perjudicadas a ********** ********** ********** y **********, de igual manera, por auto de fecha diecisiete de enero de dos mil diecisiete, tuvo al tercero ********** **********, ********** por contestada en tiempo y forma la demanda.

7.- El veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, se celebró la audiencia de Ley, a que se contrae el artículo 76 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas, se tuvieron por formulados los alegatos correspondientes de las partes, se declararon vistos los autos para dictar sentencia.

8.- Por escrito presentado el veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, compareció el apoderado legal de la tercera perjudicada **********, a desistirse de las causales de improcedencia y sobreseimiento que hizo valer en los escritos de contestación a la demanda y ampliación a la misma, al respecto, recayó el proveído de fecha cinco de abril de dos mil diecisiete, en el que se tuvieron por hechas sus manifestaciones y por comparecencia del veintiuno del mismo mes y año, se tuvo al representante legal por desistida de las causales de improcedencia y sobreseimiento invocadas en los escritos de contestación a la demanda y ampliación a la misma.

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

9.- Con fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, el Magistrado Instructor dictó sentencia definitiva mediante la cual declaró la nulidad de los actos impugnados, precisando como efecto el siguiente: "…*el efecto de esta sentencia es para que las autoridades demandadas denominada, Dirección de Desarrollo Urbano y Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, se abstengan de darle efecto alguno los actos que han sido declarados nulos, debiéndose informar lo anterior, a esta Sala, no así por lo que se refiere a las autoridades demandadas denominadas Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero y de la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, en virtud de no acreditarse que dicha autoridad haya dictado ordenado o tratado de ejecutar los actos impugnados.*"

10.- Inconforme con los términos de dicha resolución, la representante autorizada de las terceras perjudicadas ********** ********** y ********** **********, mediante escrito presentado ante la propia Sala Regional el día once de mayo de dos mil diecisiete, interpuso el recurso de revisión haciendo valer los agravios que estimó pertinentes, admitido que fue, se ordenó correr traslado con la copia de los agravios respectivos a las partes procesales, para el efecto a que se refiere el artículo 281 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, por lo que cumplimentado lo anterior, se remitieron los recursos y el expediente en cita a esta Sala Superior para su respectiva calificación.

11.- Calificado de procedente el recurso de mérito e integrado que fue por esta Sala Superior el toca número TCA/SS/487/2017, se turnó junto con el expediente a la C. Magistrada Ponente, para su estudio y resolución correspondiente, y;

C O N S I D E R A N D O

I.- La Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es competente para conocer y resolver de los recursos de revisión que interpongan las partes procesales en los juicios de nulidad, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 135 y 138 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 1°, 2, 3, 4, 20, 21, fracción II, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 467, 1°, 2, 168, fracción III, y 178 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado; así, en virtud de que como consta en autos a fojas

de la 533 a la 541 del expediente **TCA/SRZ/050/2016**, con fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, el Magistrado de la Sala Regional Zihuatanejo de este Tribunal, emitió sentencia definitiva, por lo que al inconformarse las terceras perjudicadas al interponer el recurso de revisión por medio de escrito con expresión de agravios, se surte la competencia de este Cuerpo Colegiado para conocer y resolver el presente medio de impugnación.

II.- El artículo 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, establece que el recurso de revisión deberá ser interpuesto por escrito ante la Sala Regional que haya emitido la resolución que se impugne, a más tardar dentro de los cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la resolución y en el asunto que nos ocupa consta en autos a foja 548 del expediente principal, que la sentencia ahora recurrida fue notificada al tercero perjudicado el día tres de mayo de dos mil diecisiete, respectivamente, comenzando a correr en consecuencia el término del cuatro al once de mayo de dos mil diecisiete, descontados que fueron los días inhábiles, según se aprecia de la certificación hecha por la Secretaria de Acuerdos de la Sala Regional con residencia en Zihuatanejo, Guerrero, de este Tribunal, a foja 1 del toca TCA/SS/487/2017; en tanto que el escrito fue presentado el once de mayo de dos mil diecisiete, resultando en consecuencia que el recurso de revisión fue presentado dentro del término que señala el artículo 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero.

III.- De conformidad con el artículo 180 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, el recurrente debe expresar los agravios que le causa la resolución impugnada, y como consta en autos de los tocas que nos ocupa a fojas 01 a la 14, vierte en conceptos de agravios los argumentos que para un mejor estudio y resolución de este asunto, se transcriben a continuación:

> **"FUENTE DE LOS AGRAVIOS**: CONSIDERANDOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO, Y EL RESOLUTIVO PRIMERO DE LA SENTENCIA de fecha 24 de abril de 2017, y notificada al suscrito de forma personal el día 3 de mayo del presente año.
>
> **PRIMER AGRAVIO, OSCURIDAD EN EL CONSIDERANDO TERCERO DE LA SENTENCIA**.- El CONSIDERANDO TERCERO de la Sentencia de fecha 24 de abril de 2017 viola lo dispuesto en los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, Número 215, en los cuales se establecen los principios y requisitos que rigen la sentencia que debe dictar el Juzgador, asimismo, violenta los derechos fundamentales de mis representadas que se consagran en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales en los que se consagran los derechos fundamentales de acceso a la justicia, derecho de

audiencia, así como el hecho de que la autoridad debe fundar y motivar sus mandamientos, y afecta los intereses jurídicos de las mismas pues el Juzgador no realiza un análisis adecuado, imparcial, congruente y exhaustivo de las causales de improcedencia y sobreseimiento que se hicieron valer en nuestros escritos de apersonamiento a juicio y contestación a la ampliación de la demanda de fechas 2 y 17 de agosto de 2016, dando como resultado **UNA SENTENCIA OSCURA**; esto se deduce de la simple lectura del mencionado CONSIDERANDO TERCERO, pues el Juzgador se limita a transcribir los artículos 74 fracciones VI, XI y XII , y 75 fracciones II y IV, ambos del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos en los cuales fundamentamos nuestra inconformidad y sólo hace la valoración del oficio número 002 de fecha cuatro de noviembre de dos mil quince, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano Y Zofemat del H. Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, mediante el cual se autorizó la subdivisión del ********** el cual fue una de las pruebas admitidas a la actora; omitiendo entrar en el análisis de las pruebas ofrecidas por los terceros perjudicados y las aportadas por las autoridades demandadas, contraviniendo lo establecido en el artículo 14 Constitucional, y no obstante que el Juzgador considera innecesario transcribir los conceptos de nulidad e invalidez y la contravención de los mismos vertidos por cada una de las partes que intervinieron el presente Juicio de Nulidad; esto no significa que debía omitir entrar en el análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento que hicimos valer al momento de comparecer a juicio, violando de incumplimiento de esta manera las formalidades esenciales del procedimiento contencioso administrativo, tal y como se observa en la transcripción del CONSIDERANDO TERCERO de la Sentencia de fecha 24 de abril del 2017, en el que se dice en la parte que interesa lo siguiente:

***TERCERO**.- Previo el estudio desfondado del asunto, se procede a analizar las causales de improcedencia ya sea que las partes las hayan hecho valer o el suscrito las advierta de oficio, por ser una cuestión de orden público y de estudio preferente, en términos del artículo 129 fracción I del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado y atento análogamente a lo establecido en la Jurisprudencia 940, publicada a fojas 1538; de la segunda parte del Apéndice del Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, bajo el tenor literal siguiente:*

*"**IMPROCEDENCIA**.- Sea que las partes lo aleguen o no, debe de eximirse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser cuestión de orden público en el juicio de garantías"*

*Atento a lo (interior, cabe señalar que **********, S.A Institución de panca Múltiple, **********, **********, ********** y **********, al comparecer a juicio hicieron valer las causales de improcedencia y sobreseimiento, previstas en las fracciones VIXI XII del artículo 74, II y IV del artículo 75 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, que al respecto dichas causales de improcedencia expresamente establecen: "**ARTICULO 74**.- EL procedimiento ante el tribunal es improcedente; VI-Contra actos y las disposiciones generales que no afecten los intereses jurídicos o legítimos del actor; XI.- Contra los actos que sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por estos últimos, aquellos en contra de los que no se promovió demanda en los plazos señalados por este Código; XII.- cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o este no pueda surtir efectos ni legal ni materialmente, por haber dejado de existir el objeto materia del mismo; **Artículo 75**.- El procedimiento sobreseimiento del juicio; II.-Cuando de la tramitación del juicio, apareciera y sobreviniera algunas de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior; IV.- Cuando de la constancias de autos apareciera que no existe el acto impugnado;" adviértase de los*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

*dispositivos legal en sus fracciones transcritas, establecen la improcedencia de la acción, y el sobreseimiento del juicio de nulidad, Contra actos y las disposiciones generales que no afecten los intereses jurídicos o legítimos del actor; Contra actos que sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por estos últimos, aquellos en contra de los que no se promovió demanda en los plazos señalados por este Código; cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o este no pueda surtir efectos ni legal ni materialmente, por haber dejado de existir el objeto o materia del mismo; así también procede el sobreseimiento de juico; cuando de la tramitación del juicio, apareciera o sobreviniera alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior; y cuando de la constancias de autos apareciera que no existe el acto impugnado"; bajo ese contexto, tenemos que la parte actora ofreció y le fue admitida entre otras pruebas el oficio número 002 de fecha cuatro de noviembre de dos mil quince, suscrito por el C. Licenciado Héctor Aguilar Sánchez, con el carácter de Director de Desarrollo Urbano Y Zofemat Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero mediante el cual autoriza la subdivisión del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, a nombre de Scotianbank Inverlat, S.A. del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2 con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: mide 10.81 metros con Zona federal del Océano Pacifico, AL SURESTE: mide 51.56 metros con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********, dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero bajo el número de cuenta predial: ********** y se encuentra inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca.- Se extiende la presente para los fines y usos legales que a los interesados convengan a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil quince en la Ciudad de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, es decir el precitado oficio que constituye propiamente el acto generador del presente juicio, del cual refiere la parte actora le causa perjuicio, no aportándose prueba alguna que la parte actora haya consentido de manera expresa o tácitamente el referido acto, es decir, que se haya promovido la demanda de nulidad fuera del termino concedido por el Código de la Materia, o bien en su caso, que hayan cesado los efectos generados por el propio acto; Así también, no se puede estimar que el mismo no exista pues obra a fojas treinta y cuatro de este juicio de nulidad el oficio impugnado; por lo que en atención a lo anterior, esta Sala estima que en la especie, no se encuentran acreditada las causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio de nulidad hechas valer, por lo que en esa circunstancia, se procede a emitir la resolución correspondiente al fondo del presente juicio de nulidad.*

SEGUNDO AGRAVIO, FALTA DE EXHAUSTIVIDAD EN EL CONSIDERANDO TERCERO DE LA SENTENCIA.- EL CONSIDERANDO TERCERO viola los artículos 124, 126 Y 127 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, Numero 215, los cuales establecen, entre otras cosas que las pruebas deberán ser valoradas conforme a la sana crítica y aplicando las reglas de la lógica y la experiencia, asimismo establece que la Sala deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración realizada y de su decisión, a lo cual no da cumplimiento el Magistrado Instructor de la Sala Regional en Zihuatanejo, Guerrero; pues tal y como se observa en el CONSIDERANDO TERCERO transcrito en líneas precedentes el Juzgador sólo analiza el oficio 002 de fecha cuatro de noviembre de dos mil quince, suscrito por el Director de Desarrollo Urbano Y Zofemat del H. Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

Oca, Guerrero, mediante el cual se autorizó la subdivisión del **********, el cual fue una de las pruebas admitidas a la actora y aún más, expresa que "no se aportó prueba alguna que la parte actora haya consentido de manera expresa o tácitamente el referido acto" no obstante que en nuestro escrito de fecha 4 de agosto de 2015 mediante el cual mis representadas comparecieron a juicio se aportaron pruebas con las que se acreditó que la actora consintió el acto administrativo impugnado, prueba consistente en el correo electrónico de fecha 30 de noviembre de 2016 enviado a la actora por el Licenciado Agustín Galindo Espinosa, quien se encuentra autorizado en el presente juicio por las tercero perjudicadas en términos del artículo 44 del Código de Procedimientos Administrativos, de Guerrero, Numero 215, correo electrónico que fue transcrito en el mencionado escrito y que se anexó en su idioma original junto con su respectiva traducción al español como anexo 2; dicha probanza no fue debidamente analizada y valorada por el A Quo.

Asimismo, omite valorar la prueba consistente en la impresión del Folio de Derechos Reales No. ********** del Distrito Registral de Montes de Oca expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zihuatanejo el día 2 de junio del año 2016 y que se acompañó a nuestro escrito inicial como anexo 1, mediante el cual acreditamos que el acto administrativo impugnado no afecta los intereses jurídicos de la actora, en virtud de que dicho acto administrativo aun no se encuentra formalizado y protocolizado ante notario público y mucho menos inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, documento que hace prueba plena pues es un documento público, tal y como se establece en el artículo 127 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado.

Asimismo, omite analizar el hecho de que la actora carece de legitimidad para impugnar el acto administrativo toda vez que no representa la mayoría de las fideicomisarias del fideicomiso que rige sobre el Lote 08 Manzana 1, Zona 1, del Poblado General Emiliano Zapata, del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, contrato que se hace constar en la escritura pública No. 403, de fecha 15 de agosto de 2005, pasada ante la fe del Licenciado **********, notario 4 del Distrito Notarial de Azueta, escritura que obra en autos del expediente citado al como anexo de nuestro escrito de comparecencia a juicio.

Es aplicable a lo anterior la siguiente tesis jurisprudencial:

Época: Décima Época, Registro: 2005368, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Labro 4, Marzo de 2014, Tomo II, Materia(s): Constitucional Tesis: 1.4o. C.2 K (10a.), Página: 1772.

EXHAUSHVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DÉ LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL*. El artículo 17 constitucional consigna los principios rectores de la impartición de justicia, para hacer efectivo el derecho a la jurisdicción. Uno de estos principios es el de la completitud, que impone al juzgador la obligación de resolver todos los litigios que se presenten para su conocimiento en su integridad, sin dejar nada pendiente, con el objeto de que el fallo que se dicte declare el derecho y deje abierto el camino franco para su ejecución o cumplimiento, sin necesidad de nuevos procedimientos judiciales o administrativos. Para cumplir cabalmente con la completitud exigida por la Constitución, se impone a los tribunales la obligación de examinar con exhaustividad todas las cuestiones atinentes al proceso puesto en su*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

conocimiento, y esto se refleja en un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que añasca cada medio probatorio. ES vocablo exhaustivo es un adjetivo para expresar algo que se agota o apura por completo. El vocablo agotar hace referencia a llevar una acción de la manera más completa y total, sin dejarla inconclusa ni en la más mínima parte o expresión como lo ilustra el Diccionario de la Lengua Española: "Extraer todo el líquido que hay en una capacidad cualquiera; gastar del todo, consumir, agotar el caudal de las provisiones, el ingenio, la paciencia, agotarse una edición; cansar extremadamente". Sobre el verbo apurar, el diccionario expone, entre otros, los siguientes conceptos: "Averiguar o desentrañar la verdad ahincadamente o exponerla sin omisión, extremar, llevar hasta el cabo; acabar, agotar; purificar o reducir algo al estado de pureza separando lo impuro o extraño examinar atentamente". La correlación de los significados destacados, con miras a su aplicación al documento en que se asienta una decisión judicial, guía hada una exigencia cualitativa, consistente en que el juzgador no sólo se ocupe de cada cuestión planteada en el litigio, de una manera o forma cualquiera, sino que lo haga a profundidad, explore y enfrente todas las cuestiones atinentes a cada tópico, despeje cualquier incógnita que pueda generar inconsistencias en su discurso, enfrente las diversas posibilidades advertibles de cada punto de los temas sujetos a decisión, exponga todas las Razones que tenga en la asunción de un criterio, sin reservarse ninguna, y en general, que diga todo lo que le sirvió para adoptar una interpretación jurídica, integrar una ley, valorar el material probatorio, acoger o desestimar un argumento de las partes o una consideración de las autoridades que se ocuparon antes del asunto, esto último cuando la sentencia recaiga a un medio impugnativo de cualquier naturaleza. El principio de exhaustividad da cuenta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DE PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 401/2013. Carlos Sánchez Castillo. 20 de septiembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Leonel Castillo González.
Secretaria Norma Leonor Morales González.
Esta tesis se publicó el viernes 21 de marzo de 2014 a las 11:03 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

TERCER AGRAVIO, INCONGRUENCIA EN ÉL CONSIDERANDO TERCERO DE LA SENTENCIA.- EL CONSIDERANDO TERCERO carece de CONGRUENCIA y violan los derechos fundamentales de mis representadas consagrados en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, y me causa agravio pues como se puede apreciar en la transcripción que del mismo CONSIDERANDO TERCERO se hizo en líneas precedentes y que es ocioso reproducir nuevamente; el Juzgador fundamenta su resolución pero no la motiva, es decir, no expresa los razonamientos lógico jurídicos que tomó en cuenta para estimar que no se encuentran acreditadas las causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio de nulidad que hicimos valer; lo que denota la falta de exhaustividad del Juzgador al analizar nuestras causales de improcedencia e invalidez afectando con esto nuestro interés jurídico pues solamente se concreta a hacer una síntesis de lo argumentado por la actora, y deja de lado las argumentaciones de hecho y de derecho ofrecidas por mis representadas en la secuela procesal; lo cual constituye un acto de incongruencia y de parcialidad, favoreciendo en su resolución a la parte actora y dejando en estado de indefensión a mis representadas, pues si bien es cierto que el acto reclamado existe, los efectos jurídicos que produce el mismo no existen, en virtud de ser un acto que se encuentra subjudice, y al no estar debidamente protocolizado ante notario público y registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zihuatanejo, Guerrero, este no produce efectos ante terceros, todo esto fue probado por

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

mis representadas en el desarrollo del Juicio de Nulidad que nos ocupa, pero es el caso que nada de esto fue tomado en cuenta por el Juzgador para emitir su resolución negándole a mis representadas el derecho fundamental de audiencia, y les niega también el derecho de recibir una sentencia justa y congruente y ser vencidas en juicio de manera imparcial y equitativa.

CUARTO AGRAVIO, OSCURIDAD Y FALTA DE EXHAUSTIVIDAD E INCONGRUENCIA DEL CONSIDERANDO CUARTO DE LA SENTENCIA.- El CONSIDERANDO CUARTO de la sentencia dictada el 24 de abril del 2017, viola los preceptos legales consagrados en los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, Número 215, así como los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política Mexicana y afecta los intereses jurídicos de mis representadas, en virtud de que contrario a lo vertido por el Juzgador en este CONSIDERANDO CUARTO, el mismo no cumple con lo dispuesto en el artículo 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos pues el juzgador se concreta a analizar única y exclusivamente la demanda incoada por la actora, no obstante que la fracción IV del mencionado artículo 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos señala lo siguiente:

*"**Artículo 129**. - Las sentencias que dicten las Salas del Tribunal no requieren de formulismo alguno, pero deberán contener lo siguiente:*

...IV.- El análisis de todas las cuestiones planteadas por las partes, a excepción de que, del estudio de alguna de ellas sea suficiente para acreditarla invalidez del acto impugnado;

Por lo que la falta de exhaustividad en el análisis que hace el Juzgador en este CONSIDERANDO CUARTO causa agravio a mis representadas, en el que se dice en la parte que interesa lo siguiente:

CUARTO**.- Por cuestión de orden y a efecto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 129 de Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, es conveniente precisar los actos reclamados en esta Instancia, debiendo para tal efecto analizar en su integridad la demanda de nulidad. Sirviendo de apoyo por analogía lo sustentado en la jurisprudencia P./J.40/2000, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XI, abril de 2000, página 32, que es del tenor siguiente: "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." Dentro de tal contexto, del estudio íntegro de la demanda de nulidad promovida Ana Lilia Lozano Abuzan, en su carácter de apoderada de *******, se desprende que los actos reclamados como se ha citado lo hace consistir en: "a).- El oficio número 002/2015, de fecha 04 de noviembre de 2015, expediente DU03/2015, en el que hace constar la autorización de Subdivisión del **********, con una superficie de 972,61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********/ con una superficie de 486.30M2 con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros, con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********; dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

*Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes Oca; mismo oficio que obra agregado en las copias certificadas del expediente número 123/2016, Juicio ordinario Civil, promovido por ********** y otros, en contra de **********, S.A., **********, Grupo Financiero **********, División Fiduciaria y **********, del Juzgado Tercero de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Tabares en el Estado, que se acompañan a la presente demanda de nulidad, b) El Plano del mes de octubre de 2015, relativo a la Subdivisión del Lote del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********; dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca; mismo plano que con fecha 04 de noviembre del 2015, fue autorizado por el Director de Desarrollo Urbano y Zofemat del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de oca, Guerrero, mismo plano que obra agregado en las copias certificadas del expediente número 123/2016, Juicio Ordinario' Civil, promovido por ********** y otros, en contra de **********, S.A., **********, Grupo Financiero **********, División Fiduciaria y ********** del Juzgado Tercero de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Tabares en el Estado, que se acompañan a la presente demanda de nulidad). Los procedimientos a través del cual se autorizó la Subdivisión y el Plano de Subdivisión relativos al **********, con una superficie de 486.30M2 con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros con Zona Federal del océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: MIDE 49.02 METROS, CON **********; dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reates No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca. d) Como consecuencia de lo anterior; el restablecimiento al estado en que se encontraba el del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********, dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional del Zihuatanejo del Registro público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca".- Se reclama de la DELEGACIÓN REGIONAL DE ZIHUATANEJO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DEL ESTADO DEL ESTADO DE GUERRERO, a). La inscripción del Plano del mes de octubre del 2015, relativo a la Subdivisión del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción,* que ¡se *identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: MIDE 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********, dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, bajó el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, bajo el folio de*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

*Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca; mismo plano que con fecha 04 de noviembre de 2015, fue autorizado por el Director de Desarrollo Urbano y Zofemat del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de oca, Guerrero, mismo que obra agregado en las copias certificadas del expediente número 123-1/2016, Juicio Ordinario Civil, promovido por ********** y otros, en contra de **********, División Fiduciaria y **********, del Juzgado Tercero de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito judicial de Tabares en el Estado, que se acompañan a la presente demanda de nulidad, b) La cancelación de la inscripción del Plano del mes de octubre del 2015, relativo a la Subdivisión del 08, manzana 12, zona 1, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: MIDE 9.98 metros con Calle sin nombre, AL SURESTE: MIDE 10.81 metros con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, con **********, dicho predio se encuentra inscrito en la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de la Unión de Isidoro Montos de Oca, Guerrero, bajo el número de cuenta predial: **********; e inscrito en la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro público de la Propiedad y del Comercio de Estado de Guerrero, bajo el folio de Derechos Reales No. **********, de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de Oca. Tomando en cuenta que dicho Plano fue autorizado en contravención al Reglamento y la Ley de Desarrollo urbano para los municipios del Estado de Guerrero, el Delegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, no debió inscribir el Plano de fecha octubre de 2015, relativo a la subdivisión del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, del cual se subdivide una fracción, que se identifica como **********A con una superficie de 486.30M2, por lo que debe cancelarse la inscripción efectuada en el folio de los Derechos Reales número ********** de fecha 12 de diciembre de 1995, correspondiente al Distrito de Montes de oca".*

De la lectura que se hace del CONSIDERANDO CUARTO, se concluye que el Juzgador no hace la valoración completa y exhaustiva que se ordena en el precepto legal invocado, es decir, no analiza todas las cuestiones planteadas por las partes que intervinieron en el presente juicio y tampoco queda claro si el análisis vertido en este CONSIDERANDO CUARTO es suficiente para no tomar en cuenta lo argumentado por las demás partes, es decir, es oscuro, incongruente y falto de exhaustividad en su contenido, lo que se evidencia con el hecho de que el Juzgador ordena cancelarla inscripción del plano del mes de octubre de 2015, relativo a la subdivisión del **********, efectuada en el folio de Derechos Reales número 9|6, inscripción que NUNCA se realizó, tal y como consta en la impresión del Folio de Derechos Reales No. ********** del Distrito Registral de Montes de Oca expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zihuatanejo el día 2 de junio del año 2016 y que se acompañó a nuestro escrito inicial como anexo 1, mediante el cual acreditamos que el acto administrativo impugnado no afecta los intereses jurídicos de la actora, y es evidente que el Juzgador no Valoró ni analizó a cabalidad las pruebas ofrecidas por mis representadas, así como omitió valorar y analizar las causales de improcedencia y sobreseimiento que hicimos valer, por lo que pido Respetuosamente que, al momento de resolver el presente Recurso de Revisión el Pleno de la Sala Superior del Tribunal Contencioso Administrativo analice nuestras causales de improcedencia y sobreseimiento que hicimos valer en nuestros escritos de apersonamiento a juicios contestación a la ampliación de la demanda de fechas 2 y 17 de agosto de 2016.

Es aplicable a lo anterior la siguiente Tesis Jurisprudencial:

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

Novena Época, Registro: 163967, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la , Federación y su Gaceta, Tomo XXXII, Agosto de 2010 Materia(s): Administrativa, Tesis: XXI.1o.P.A.126 A Página: 2336

RECURSO DE REVISIÓN PREVISTO EN EL ARTÍCULO 168 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE GUERRERO. SI AL RESOLVERLO EL PLENO DE LA SALA SUPERIOR DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO LOCAL CONSIDERA INCORRECTA LA DETERMINACIÓN DE LA SALA A QUO, ANTE LA INEXISTENCIA DE LA FIGURA DEL REENVÍO EN DICHA LEGISLACIÓN, DEBE ANALIZAR TODAS LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES. *De los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero se advierte que en cumplimiento al principio de congruencia, las sentencias del Tribunal Contencioso Administrativo local deben ser acordes con los planteamientos formulados, tanto en la demanda como en la contestación, y resolver todos los puntos que hayan sido objeto de la controversia, debiendo prevalecer el análisis de todas las cuestiones planteadas por las partes, salvo cuando el estudio de una de ellas sea suficiente para acreditar la invalidez del acto impugnado. Por tanto, si al resolver el recurso de revisión previsto en el artículo 168 del citado ordenamiento la Sala Superior del mencionado órgano jurisdiccional considera incorrecta la determinación de la Sala a quo, ante la inexistencia de la figura del reenvío en la indicada legislación, debe analizar las pretensiones de las partes, es decir, atender todos y cada uno de los motivos de anulabilidad o invalidez formulados, tanto en la demanda y su ampliación, en su caso, como en la contestación a ambas, en cumplimiento al artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.
Amparo directo 180/2009. Alfonso Reyes Damián. 18 de marzo de 2010. Unanimidad de votos. Ponente: Xochitl Godo Guzmán. Secretario: Raúl Sánchez Aguirre.

QUINTO AGRAVIO. INCONGRUENCIA Y FALTA DE EXHAUSTIVIDAD EN EL CONSIDERANDO QUINTO DE LA SENTENCIA.- El CONSIDERANDO QUINTO la sentencia que se recurre viola los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, Número 215, en los cuales se establecen los principios y requisitos que rigen la sentencia que debe dictar el Juzgador, asimismo me causa agravio pues violenta los derechos fundamentales de mis representadas que se consagran en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales que les garantizan el no ser privadas de sus derechos sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, así como no ser molestadas 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; de igual forma violenta el derecho de mis representadas a que se les administre justicia por parte de este Tribunal Contencioso Administrativo, de manera imparcial; lo que se concluye de la lectura y análisis del CONSIDERANDO QUINTO, el cual se transcribe a continuación:

***QUINTO**.- Son ciertos los actos reclamados a la autoridad demandada denominada Dirección de Desarrollo Urbano y Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, precisado en líneas precedentes, de los cuales se procede a su analices de manera conjunta dada la estrecha vinculación entre los actos reclamados, lo anterior es así, pues es de precisar que a fojas treinta y cuatro del juicio de nulidad que se obra el referido oficio 002/2015 de fecha cuatro de noviembre de dos mil quince, emitido por el C. Licenciado Héctor Aguilar Sánchez, con el carácter de director de*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

*Desarrollo Urbano Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Mantee de Oca, Guerrero, por el que autoriza la subdivisión del **********, con una superficie de 972,61M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, a nombre de **********, S.A; al cual se le otorga valor probatorio pleno por ser documento público en términos del artículo 127 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, y así tenemos que resulta fundado el argumento que en vía de agravios hace valer la parte actora, y dan mérito para declarar la nulidad de lo resuelto en el oficio impugnado mediante la cual como se ha hecho hincapié, se autorizó la subdivisión del **********, con una superficie de 972,61 M2, ubicado en el Poblado General Emiliano Zapata perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, esto es por las consideraciones argumentativas siguientes del precitado oficio se puede advertir que en su emisión no fue citado precepto alguno que le dé facultades a la ahora autoridad demandada denominada Director de Desarrollo Urbano Zofemat, del Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de oca, Guerrero, para autorizarla subdivisión del predio en mención, colocando al gobernado en una situación de incertidumbre, es cierto, que las autoridades en el ámbito de su competencia pueden emitir diversos actos de autoridad pero también lo es que, dichas autoridades están obligadas a fundar y motivar los actos que emitan, el artículo 16 primer párrafo de la Constitución Federal expresa: 'Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento" pues es de dilucidado derecho que las autoridades para cumplir con él principio de legalidad relativo a la fundamentación y motivación, deben de expresar en el acto mismo de autoridad, los razonamientos que las conduzcan a considerar que el asunto concreto de que se trata encuadre en los supuestos de las normas que invocan y también deben mencionar los preceptos aplicables al caso concreta, requisitos que de ninguna manera cumple la autorización de referencia emitida por la autoridad demandada, dado que en el mismo acto debe citarse el o los preceptos que le otorguen dicha legitimación, esto es, si se tiene en cuenta que la fundamentación estriba en que las autoridades deben expresar los razonamientos que las lleven a considerar que el asunto concreto de que se trata encuadra en los supuestos de las normas que invocan, no siendo permisible arrigar en el acto que se emita ninguna clase de ambigüedades, lo anterior es así, dado que la autoridad vulnera con ello las garantías de legalidad y seguridad jurídica en la privación de los derechos de la parte actora, dado que el acto sometido a análices se advierte que se omitieron las formalidades esenciales que les den eficacia jurídica, lo que significa que todo acto de autoridad no solo debe necesariamente emitirse por quien está legitimado para ello, sino además establecerse en el texto mismo del acto de molestia, el dispositivo legal, el acuerdo o el decreto que le otorgue tal legitimación, ya que de lo contrario se vería afectada la defensa de la persona a la que va dirigido, al dejarla en estado de indefensión para saber si la autoridad se encuentra dentro del ámbito competencial respectivo, esto es, si tiene facultad o no para permitirlo sin que baste para ello el que en este se invoquen las disposiciones legales como ya quedó apuntado, acuerdo o decreto que otorgan facultades a la autoridad emisora y, en el caso de que estas normas incluyan diversos supuestos, se precisen con claridad y detalle el apartado o fracción o fracciones, incisos y subincisos, en el que apoya su fracción o fracciones, incisos y subincisos, en el que apoya su actuación; pues de no hacerlo así, se dejaría al gobernado en estado de indefensión, toda vez que se traduciría en que éste ignore si el proceder de la autoridad se encuentra o no dentro del ámbito competencial respectivo por razón de la materia, grado y territorio y, o no ajustado a derecho. Ello es así, porque en la garantía individual en cuestión de ambigüedad, ya que su finalidad consiste, eso una individualización del acto de autoridad, de a la hipótesis jurídica en que se ubique el gobernado en relación con las facultades de la autoridad, por razones de seguridad jurídica, criterio que ha sostenido la segunda Sala del máximo Tribunal del País y Tribunales Federales, cuyas Tesis Jurisprudenciales*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 192 de la Ley de Amparo en vigor, es de observancia obligatoria, sirve de apoyo el criterio anterior, la Tesis Jurisprudencial que al rubro señala:

***COMPETENCIA TERRITORIAL, FUNDAMENTACIÓN DE LA**.- Para que un acto de autoridad cumpla con los requisitos previstos por el artículo 16 Constitucional es necesario que la autoridad funde su competencia por razón de territorio, esto es, que cite, además del artículo respectivo, el apartado e inciso que le confieren facultades para actuar dentro de un territorio determinado (en los casos en que tal competencia esté contenida en un apartado o inciso, pues si solo se cita el precepto y no el apartado y el inciso, se crearía un estado de incertidumbre jurídica en perjuicio del particular)".*

Y en esa textura procede que sea declarada la nulidad de la resolución controvertida, esto es, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 130 tracciones II y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos en el Estado, que la demandad incurre en el incumplimiento y omisión de las formalidades que legalmente deben revestir el acto de autoridad, la arbitrariedad, desproporción, desigualdad e injusticia manifiesta o cualquier otra causa similar, lo que se traduce en inobservancia de la ley, y como ha quedado precisado resulta incontrovertido que dichos actos impugnados adolecen de fundamentación y motivación, violando además las garantías de audiencia consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal a favor de los particulares, en virtud de que al no dar a conocer a la parte actora los fundamentos de derechos y los hechos que sirvieron de motivación a la autoridad demandada se deja con ello en estado de indefensión.

Al respecto sirve de apoyo legal el criterio de esta Sala en el sentido de que los actos que emanen de las autoridades en este caso administrativo, necesariamente deben de estar debidamente fundados y motivados, es propicio citar el contenido de la Tesis Jurisprudencial que al rubro se señala:

***FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN CORRESPONDE A LA AUTORIDAD RESPONSABLE LA CARGA DE LA PRUEBA**- Cuando la autoridad demandada afirma que el acto redamado se encuadra dentro de ciertos dispositivos legales de la ley en la que se apoyó para emitir el acto autoritario y, que por esta razón satisface los requisitos de la debida fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe revestir de conformidad con lo dispuesto por el artículo 16 Constitucional no basta que la autoridad mencione tales disposiciones ni que cite los preceptos que concretamente se refiere al caso, puesto que los requisitos de fundamentación y motivación deben estar contenidos en el texto del acto mismo, además de que a dicha autoridad corresponde la carga de la prueba para acreditar que cumplió con esos requisitos y al no demostrarse en autos esos extremos, es procedente declararla nulidad del acto redamado".*

Por lo que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 132 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos vigente en el Estado, el efecto de esta sentencia es para que la autoridad demandad denominada Dirección de Desarrollo Urbano y Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro montes de Oca, Guerrero, se abstenga de darle efecto alguno los actos que han sido declarados nulos, debiéndose informar lo anterior, a esta Sala, no así por lo que se refiere a las autoridades demandadas denominadas Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero y la Delegación Regional de Zihuatanejo del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero, en virtud de no acreditarse que dichas autoridades hayan dictado, ordenado o tratado de ejecutarlos actos impugnados.

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

Como puede observarse, el CONSIDERANDO QUINTO carece de congruencia toda vez que el Juzgador declara como ciertos los actos reclamados a la autoridad demandada denominada Dirección de Desarrollo Urbano y Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, haciendo un análisis tanto de los actos reclamados como del procedimiento por medio del cual se autorizaron, dichos actos impugnados por la actora, dándole valor probatorio pleno al oficio 002/2015 de fecha cuatro de noviembre de dos mil quince, emitido por el C. Licenciado Héctor Aguilar Sánchez, con el carácter de Director de Desarrollo Urbano Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, por el que autorizó la subdivisión del **********, con una superficie de 972.61 M2, ubicado en el Poblado ********** perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro montes de oca, Guerrero, a nombre de **********, S.A., por ser documento público; y declara como fundado el argumento de la actora vertido en vía de agravios para que se anule dicho acto de autoridad, mas en ninguna parte de este CONSIDERANDO QUINTO, o de los demás CONSIDERANDOS planteados en la sentencia se hace la concatenación de los argumentos de impugnación de la actora con nuestras causales de improcedencia y sobreseimiento, lo que constituye un acto de parcialidad y falta de exhaustividad por parte del Juzgador; pues los actos impugnados por la actora no producen efectos ni a terceros al no estar debidamente formalizados ante notario y debidamente registrados en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, tal y como se acreditó por parte de mis representadas en la secuela procesal del Juicio de Nulidad, además de ser omiso en el análisis de nuestra probanzas, contradiciéndose al ordenar al Director de Desarrollo Urbano y Zofemat Municipal del H. Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero; que se abstenga de darle efecto alguno a los actos que declaró nulos, mandamiento que no se hace al Delegado de Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Zihuatanejo, y cito textualmente: "en virtud de no acreditarse que dichas autoridades hayan dictado, ordenado o tratado de ejecutar los actos impugnados". No obstante que en el CONSIDERANDO CUARTO ordena a la misma autoridad registral cancelar la inscripción efectuada en el folio de Derechos Reales número ********** del Distrito de Montes de Oca; es decir, existe contradicción y falta de exhaustividad por parte del Juzgador al momento de analizar todas y cada una de las argumentaciones y posiciones de las partes en el Juicio de Nulidad, así como en el análisis de las probanzas ofrecidas por las mismas, dejando en completo estado de indefensión a mis representadas al no tomar en cuenta, para la resolución del Juicio de Nulidad los argumentos de hecho y derecho expresados en nuestros escritos de comparecencia a juicio y contestación a la ampliación a la demanda ya mencionados; agraviando con estos nuestros intereses jurídicos.

SEXTO AGRAVIO, OSCURIDAD, FALTA DE EXHAUSTIVIDAD Y CONGRUENCIA EN EL RESOLUTIVO PRIMERO DE LA SENTENCIA.- El mencionado RESOLUTIVO PRIMERO de la Sentencia Recurrida viola lo dispuesto en los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, Número 215, en los cuales se establecen los principios y requisitos que rigen la sentencia que debe dictar el Juzgador, asimismo, violenta los derechos fundamentales de mis representadas que se consagran en los artículos 14, 16 y 17 Constitucionales, y me causa agravio al declarar la nulidad de los

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

actos impugnados por la actora en virtud de que para llegar a esa resolución ser basa en razonamientos que no son imparciales, exhaustivos y congruentes, tomo ya lo he expresado y fundamentado en líneas precedentes; a continuación procedo a transcribir el mencionado RESOLUTIVO PRIMERO: *Por lo antes expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos prevista en las facciones VIXIXII del artículo 74, y II y IV del artículo 75, 128 y 129, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, es de resolverse y se: R E S U E L V E* ***PRIMERO****. Es de declararse y se declara la nulidad de los actos impugnados en base a los razonamientos expuestos en el último considerando de esta resolución."*

IV.- De la lectura a los motivos de inconformidad expresados por las terceras perjudicadas, esta Plenaria estima que el **SEGUNDO** concepto de agravio resulta fundado y suficiente para revocar la sentencia definitiva de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, por lo que se procede a su análisis de la manera siguiente:

Refiere la parte recurrente que el juzgador al dictar la sentencia definitiva omitió analizar el hecho de que la actora **********, carece de legitimidad para impugnar el acto administrativo, toda vez que no representa la mayoría de las fideicomisarias del fideicomiso que recae sobre el Lote 08 Manzana 12, Zona 1, del Poblado General Emiliano Zapata (Troncones), del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, contrato que se hace constar en la escritura pública No. 403, de fecha quince de agosto de dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado **********, Notario 4 del Distrito Notarial de Azueta.

El planteamiento es fundado, en atención a las consideraciones que a continuación se expresan:

Para una mejor comprensión del asunto, resulta oportuno mencionar las siguientes circunstancias de hecho y de derecho que se obtienen de las constancias procesales del expediente TCA/SRZ/050/2016:

1.- Mediante Escritura Pública número 403 de fecha quince de agosto de dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado **********, Notario Público número 4, del Distrito Notarial de Azueta en el Estado de Guerrero, se consignó el **CONTRATO DE FIDEICOMISO** celebrado por el Sr. ********** como **FIDEICOMITENTE**, las Sras. **********, ********** **********, ********** Y **********, como **FIDEICOMISARIAS,** y por una tercera parte, **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como **FIDUCIARIA**.

2.- En el capítulo de **DECLARACIONES** del contrato de fideicomiso, se estableció lo siguiente:

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

a) El Sr. **********, como **FIDEICOMITENTE,** declaró que es una persona física de Nacionalidad Mexicana, nacido en La Salitrera Municipio de José Azueta, Guerrero, el veintiséis de octubre de mil novecientos cincuenta y nueve, que cuenta con la capacidad suficiente para contratar y obligarse en los términos del contrato; de igual forma; que es legítimo propietario del inmueble con una superficie de 972.61 metros cuadrados, ubicado en el ********** manzana doce, de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, Municipio de la Unión de I. Montes de Oca; y por último, que es su voluntad transmitir en FIDEICOMISO al fiduciario, en propiedad fiduciaria el inmueble antes detallado.

b) Las **FIDEICOMISARIAS** declararon: **********, originaria de Lake Tahoe, California, donde nació el día veintiséis de marzo de mil novecientos sesenta y cinco, soltera; ********** **********, originaria de Richmong, Virginia, donde nació el día veinte de enero de mil novecientos cincuenta y ocho, soltera; **********, originaria de Whittier, California, donde nació el día veinticinco de marzo de mil novecientos cincuenta y tres, **********, originaria de San José, California, donde nació el día veintiocho de julio de mil novecientos sesenta, soltera; que todas cuentan con la capacidad suficiente para suscribir y obligarse en los términos del contrato.

c) El **FIDIUCIARIO**, **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, por conducto de su apoderada manifestó que es una Institución de crédito, debidamente autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, facultada para actuar como Institución Fiduciaria, en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito.

3.- En el capítulo de **CLAUSULAS** del contrato de fideicomiso, se consignó lo siguiente:

I. Que el señor **********, como **FIDEICOMITENTE**, transmite al FIDUCIARIO la propiedad, libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponder, del inmueble con una superficie de 972.61 metros cuadrados, ubicado en el ********** manzana doce, de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, Municipio de la Unión de I. Montes de Oca, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 2222, 2223, 2224 y 656 al Código Civil del Estado de Guerrero y demás relativos del Código Civil para el Distrito Federal.

II. Que el Patrimonio del Fideicomiso, está constituido por bien inmueble con una superficie de 972.61 metros cuadrados, ubicado en el ********** manzana doce, de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, Municipio de la Unión de I. Montes de Oca; (Cláusula primera)

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

III. Que son partes en el contrato de fideicomiso: **Fideicomitente:** **********, **Fiduciario:** **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA. **Fideicomisarias:** **********, ********** **********, ********** Y **********. (Cláusula segunda)

IV. Que la **CONTRAPRESTACIÓN** consiste en la transmisión del inmueble fideicomitido descrito en la declaración I, inciso B), el FIDEICOMITENTE la afecta a título de contraprestación en favor del FIDEICOMISARIO, por haber recibido éste a la firma del presente contrato, la cantidad de $250,000.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), a su entera satisfacción, otorgando por tal motivo el FIDEICOMITENTE el recibo más amplio que en derecho proceda. (Cláusula quinta)

V. Que son **fines del fideicomiso**: a.- Que el FIDUCIARIO conserve la propiedad de los inmuebles fideicomitidos y b) Que el FIDUCIARIO permita a las FIDEICOMISARIAS el uso y aprovechamiento temporal del mismo, sin concederles DERECHOS REALES, a fin de que lo destinen para FINES RESIDENCIALES. (Cláusula sexta)

VI. Que en caso de ser necesaria la defensa del patrimonio fideicomitido, el Fiduciario **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, no está obligado a la defensa del patrimonio con sus propios órganos internos de representación, sino que **su única obligación es otorgar los poderes respectivos al apoderado o apoderados que designe el Fideicomisario**, siendo este responsable de las actuaciones judiciales realizadas por parte del apoderado o apoderados, así como delos gastos u honorarios que se generen en ese sentido. (Cláusula decima séptima)

Precisado lo anterior, este órgano jurisdiccional considera que la parte actora ********** no se encuentra legitimada para demandar la nulidad de los actos impugnados consistentes en el oficio número 002/2015, de fecha cuatro de noviembre de dos mil quince, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano y Zofemat Municipal, del Honorable Ayuntamiento del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, autoriza a **SCOTIAN INVERLAT, S.A.,** la Subdivisión del **********, con una superficie de 972,61 M2, ubicado en el Poblado **********, perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, con las siguientes medidas y colindancias AL NOROESTE: mide 9.98 metros, colinda con calle sin nombre, AL SURESTE: mide 10.81 metros, colinda con Zona Federal del Océano Pacífico, AL SURESTE: mide 51.56 metros, colinda con lote 9, AL NOROESTE: mide 49.02 metros, colinda con **********; autorización del Plano de subdivisión del

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

cuatro de noviembre mes de octubre de 2015, relativo a la Subdivisión del Lote del **********; así como la inscripción del plano de subdivisión en el Registro de la Propiedad y del Comercio.

Lo anterior es así, en virtud de que como fue mencionado, el contrato de Fideicomiso de fecha quince de agosto de dos mil cinco, celebrado entre el Sr. ********** como **FIDEICOMITENTE**, las Sras. **********, ********** **********, ********** y **********, como **FIDEICOMISARIAS,** y por una tercera parte, **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, como **FIDUCIARIA**, expresamente señala que no fueron transmitidos los derechos reales respecto del bien inmueble fideicomitido a favor de la parte actora fideicomisaria, permitiendo únicamente a ésta el uso y aprovechamiento temporal para destinarlo a fines residenciales, en virtud de que el señor ********** como **FIDEICOMITENTE**, transmite a la institución fiduciaria la propiedad libre de todo gravamen, con todo cuanto de hecho y por derecho, uso y costumbre le corresponda y llegue a corresponder del inmueble ubicado en el ********** manzana [illegible], de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca.

En ese contexto, se desprende que la FIDUCIARIA, **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, conserva la titularidad del dominio de la propiedad, y que las fideicomisarias sólo tendrán el derecho personal de obtener de la institución fiduciaria la utilización y aprovechamiento de los bienes afectos al fideicomiso; en cambio, no serán titulares de los derechos reales sobre esos bienes.

Ahora bien, es oportuno mencionar que el oficio impugnado número 002/2015, emitido por el Director de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT, del H. Ayuntamiento Municipal Constitucional de la Unión de Isidoro Montes de Oca, establece lo siguiente:

"A QUIEN CORRESPONDA:

EL C. HECTOR AGUILAR SÁNCHEZ, DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ZOFEMAT, DEL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA:

AUTORIZA

*LA SUBDIVISIÓN DEL LOTE 08 MANZANA 12, ZONA 1, CON UNA SUPERFICIE DE: 972. 61 M2; UBICADO EN EL POBLADO ********** PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO,* ***A NOMBRE DE: **********, S.A****, *DEL CUAL SE SUBDIVIDE UNA FRACCIÓN, QUE SE IDENTIFICA COMO: **********A CON UNA SUPERFICIE DE 483. 30 M², CON LAS*

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

*SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NOROESTE: MIDE 9.98 METROS CON CALLE SIN NOMBRE, AL SURESTE: MIDE 10.81 METROS, CON ZONA FEDERAL DEL OCÉANO PACÍFICO, AL SURESTE: MIDE 51.56 METROS, CON LOTE 9, AL NOROESTE: MIDE 49.02 METROS, CON **********; DICHO PREDIO SE ENCUENTRA INSCRITO EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO BAJO EL NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: **********; E INSCRITO EN EL FOLIO DE DERECHOS REALES NO. **********, DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 1995, CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE MONTES DE OCA.*

SE EXTIENDE LA PRESENTE PARA LOS FINES Y USOS LEGALES QUE A LOS INTERESADOS CONVENGAN A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA." (Foja 34)

(Lo resaltado es propio)

Asimismo, consta a fojas 417 y 418 del expediente principal, los recibos número UIM0002944 y 0103 B, expedidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, el primero por la cantidad de $2,335.00 (DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.), por concepto de pago del impuesto predial, respecto del **********, manzana 12, Troncones, Guerrero, y el segundo por la cantidad de $6, 809.60 (SEIS MIL OCHOCIENTOS NUEVE PESOS 60/100 M.N.), por concepto de pago de subdivisión del predio **********, manzana 12, del poblado de Troncones, Guerrero, y que ambos recibos fueron expedidos a favor de **********, S.A.

Las documentales públicas antes descritas, permiten evidenciar que la fiduciaria **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, fue quien solicitó la subdivisión del inmueble fideicomitido, en virtud de que ésta conserva la titularidad respecto del bien inmueble identificado como **********, con una superficie de 972,61 M2, ubicado en el Poblado **********, perteneciente al Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.

En tal virtud, es evidente que la actora **********, no está legitimada para acudir a esta instancia jurisdiccional a demandar los actos de autoridad impugnados, porque a través del contrato del fideicomiso, el fideicomitente transmite la propiedad de bienes o derechos a la institución fiduciaria, quien será la titular del patrimonio fideicomitido y, por ende, no legitiman a los fideicomisarios para impugnar mediante juicio los actos de autoridad que afecten los bienes objetos del fideicomiso, siendo la Fiduciaria la única legitimada para realizar cualquier medio de impugnación.

Al respecto, es de citarse por analogía la tesis XXVII.3o.10 C (10a.), emitida por el Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito,

publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, octubre de 2014, Tomo III, página 2852, cuyo rubro y texto dicen:

> **FIDEICOMISO ESTABLECIDO PARA PERMITIR A LOS EXTRANJEROS UTILIZAR Y APROVECHAR INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA RESTRINGIDA. ESTOS FIDEICOMISARIOS CARECEN DE DERECHOS REALES SOBRE EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO Y, POR ENDE, DE INTERÉS JURÍDICO PARA RECLAMAR MEDIANTE EL JUICIO DE AMPARO LOS ACTOS JURISDICCIONALES QUE AFECTEN ESOS DERECHOS**. Conforme a los artículos 381, 383, 384, 385, 386, 391 y 393 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el fideicomiso es un contrato mediante el cual el fideicomitente transfiere la propiedad de parte de sus bienes o derechos a una institución fiduciaria para la realización de un fin lícito determinado, que puede redundar en beneficio de un fideicomisario. En virtud de este contrato, la institución fiduciaria adquiere la titularidad y defensa del patrimonio fideicomitido, mientras que el fideicomisario, en su caso, obtiene los provechos o remanentes del fideicomiso, sin que esto implique la adquisición de los bienes o derechos afectados. Por su parte, el artículo 11, fracción II, de la Ley de Inversión Extranjera prevé la posibilidad de que la Secretaría de Relaciones Exteriores permita la constitución de fideicomisos en beneficio de personas extranjeras, a fin de que puedan utilizar y aprovechar inmuebles localizados en la zona restringida de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y cincuenta a lo largo de las playas, área en la que les está prohibido adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas, por disposición expresa del artículo 27, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ahora bien, en congruencia con la referida restricción constitucional y con la regulación general del fideicomiso, el propio artículo 11 aclara que la utilización y aprovechamiento conferidos a los fideicomisarios extranjeros no constituirán derechos reales sobre los bienes fideicomitidos y que éstos serán adquiridos por la institución fiduciaria. De ahí que los referidos fideicomisarios extranjeros carezcan de derechos reales sobre el patrimonio fideicomitido y, por ende, de interés jurídico para reclamar mediante el juicio de amparo los actos jurisdiccionales que afecten esos derechos.
>
> Amparo en revisión 91/2014. Gary León Brooks y Gary L. Brooks y otra. 9 de mayo de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Ramón Rodríguez Minaya. Secretario: Samuel René Cruz Torres.
>
> Esta tesis se publicó el viernes 24 de octubre de 2014 a las 09:35 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Por otra parte, también es de mencionarse que a fojas 20 a la 51 obran copias certificadas de cincuenta y dos fojas correspondientes al expediente número **123-/2016**, relativo al **Juicio Ordinario Civil** promovido ante el Juez Tercero Civil de Primera Instancia del Distrito Judicial de Tabares, por **********, ********** ********** y **********, en contra de **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA y **********, en la que se demanda la división de la cosa común, consistente en la subdivisión del lote de terreno número 8 de la manzana 12, de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Estado de Guerrero, solicitando como prestaciones: 1.- La división de la cosa común, 2.- La aceptación y ejecución de la división de la nueva situación de los derechos fideicomisarios de los lotes resultantes de la subdivisión, 3.- La transmisión de lote de terreno 8 a un nuevo fideicomiso, cuyos derecho fideicomisarios queden a favor de ********** y

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE GUERRERO

********** **********, y la extinción parcial del fideicomiso cuyo fiduciario es **********, S.A., **********, **********, 4.- La modificación del contrato de fideicomiso respecto del lote de terreno número 8 de la manzana 12 de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata Municipio de La Unión, Guerrero, para quedar con nuevas medidas y colindancias resultantes de la subdivisión demanda y para quedar únicamente como fideicomisarios del mismo ********** y **********.

De lo anterior, se colige que las partes que intervienen en el fideicomiso a que se ha hecho referencia, se encuentran ventilando la controversia atinente a la división de la cosa común y la modificación del contrato de fideicomiso respecto del lote de terreno número 8, de la manzana 12, de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, Municipio de La Unión, Guerrero.

En consecuencia, queda de manifiesto que la sentencia que se dicte en el juicio **Ordinario Civil 123-/2016** podría incidir respecto del objeto del fideicomiso y del bien inmueble ubicado en **********, de la manzana 12, de la zona 1, del poblado General Emiliano Zapata, Municipio de La Unión, Guerrero; sin embargo, hasta en tanto no haya sentencia ejecutoriada que modifique el Contrato de Fideicomiso celebrado el quince de agosto de dos mil cinco, entre la Fiduciaria **********, S.A., **********, ********** y las Fideicomitentes ********** ********** **********, ********** y **********, éste seguirá rigiendo, y por tanto, la Fiduciaria podrá disponer del bien objeto del fideicomiso, y para el caso de que rebasara los límites establecidos en las cláusula del contrato, las fideicomitentes deberán impugnar en la vía jurisdiccional correspondiente.

En conclusión, la parte actora **********, no se encuentra legitimada para reclamar la subdivisión y la anotación en el folio de derechos reales número **********, en virtud de que la defensa del patrimonio fideicomitido, le corresponde exclusivamente a la institución fiduciaria **********, S.A., **********, GRUPO FINANCIERO **********, DIVISIÓN FIDUCIARIA, y no los fideicomisarios.

En las narradas consideraciones, los conceptos de violación vertidos por el representante autorizado de las terceras perjudicadas DONNA ELIZABHET MEYERS y SUZANE HUNTER, devienen fundados y operantes para revocar la sentencia definitiva de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, al advertirse que en el expediente número TCA/SRZ/050/2016, se acreditan las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículo 74 fracción VI y 75 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos

Administrativos del Estado, en virtud de que la parte actora JANE MARIIE DRISCOLL, carece de interés jurídico y legitimo para demandar los actos impugnados de conformidad con el artículo 43 del Código de la materia; en consecuencia, se procede a decretar el **sobreseimiento** del juicio, en atención a las consideraciones y fundamentos expresados en el presente fallo.

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 178 fracción VIII, 181 segundo párrafo, y 182 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, así como 21, fracción IV, y 22, fracciones V y VI Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, es de resolverse y se;

R E S U E L V E

PRIMERO. Resultan fundados y operantes los agravios expresados por el representante autorizado de las terceras perjudicadas, en el recurso de revisión interpuesto mediante escrito de once de mayo del dos mil diecisiete, a que se contrae el toca TCA/SS/4[illegible]/2017, en consecuencia:

SEGUNDO. Se revoca la sentencia definitiva de veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, y se decreta el sobreseimiento del juicio natural relativo al expediente TCA/SRZ/050/2016, en los términos y por las causales analizadas en el considerando cuarto de la presente resolución.

TERCERO. - Notifíquese el presente fallo en los términos del artículo 30 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero.

CUARTO. - Con copia autorizada de la presente resolución devuélvase el expediente en que se actúa a la Sala Regional de origen y en su oportunidad archívense las presentes actuaciones como asunto totalmente concluido.

Así lo resolvieron por mayoría de votos los CC. Magistrados OLIMPIA MARIA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS, LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN, JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS, MARTHA ELENA ARCE GARCÍA y VIRGINIA LÓPEZ VALENCIA, siendo ponente en este asunto la cuarta de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos, Licenciado JESÚS LIRA GARDUÑO, que da fe. -

MTRA. OLIMPIA MARIA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS
MAGISTRADA PRESIDENTE.

LIC. LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN
MAGISTRADA

LIC. JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS
MAGISTRADO

MTRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA
MAGISTRADA

DRA. VIRGINIA LOPEZ VALENCIA
MAGISTRADA

LIC. JESÚS LIRA GARDUÑO
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS

Esta hoja corresponde a la parte final de la resolución dictada en el expediente TCA/SRZ/050/2016, referente al toca TJA/SS/487/2017, promovido por DONNA ELIZABETH MEYERS y SUZANNE HUNTER, a través de su apoderado legal.