

Cuernavaca, Morelos, a veinte de marzo de dos mil dieciocho.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente administrativo número **TJA/3^aS/58/2017**, promovido por [REDACTED] contra actos del **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS y OTRO; y,**

RESULTANDO:

1.- Atendida la prevención ordenada por la Sala Instructora, por auto de seis de septiembre de dos mil diecisiete, se admitió a trámite la demanda presentada por [REDACTED] en contra del PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPAN, MORELOS; y DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DE TLALTIZAPAN, MORELOS, en la que señaló como acto reclamado "*...La contenida en el oficio 317 de fecha 31 de Julio de 2017, expediente [REDACTED] suscrito por el Director de Desarrollo Urbano, Vivienda, Obras Públicas, Planeación y Desarrollo Municipal del Municipio de Tlaltizapán, Morelos...*" (sic); en consecuencia, se ordenó formar el expediente respectivo y registrar en el Libro de Gobierno correspondiente. Con las copias simples, se ordenó emplazar a las autoridades demandadas para que dentro del término de diez días produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de ley respectivo.

2.- Una vez emplazados, por auto de veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, se tuvo por presentados a [REDACTED] en su carácter de PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPAN DE ZAPATA, MORELOS; y [REDACTED] en su carácter de DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, dando

contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, por cuanto a las pruebas señaladas se les dijo que debían ofrecerlas en la etapa procesal oportuna; escrito y documentos anexos con los que se ordenó dar vista al promovente para efecto de que manifestara lo que su derecho correspondía.

3.- Por auto de catorce de noviembre de dos mil diecisiete, se hizo constar que el actor fue omiso a la vista ordenada en relación con la contestación de demanda formulada por las autoridades responsables, por lo que se le precluyó su derecho para hacer manifestación alguna.

4.- Mediante auto de ocho de diciembre de dos mil diecisiete, se hizo constar que la parte actora no amplió su demanda, dentro del término previsto por el artículo 41 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado de Morelos; en consecuencia, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para las partes.

5.- Por auto de doce de enero de dos mil dieciocho, se hizo constar que las partes no ofrecieron prueba alguna dentro del término concedido para tal efecto, por lo que se les declaró precluido su derecho para hacerlo con posterioridad; en ese auto, se requirió de nueva cuenta a las autoridades responsables para efecto de que exhibieran ante la Sala Instructora, copias certificadas de la totalidad del expediente administrativo de donde emana el acto reclamado o manifestarán la imposibilidad jurídica o material para hacerlo; asimismo, se señaló fecha para la audiencia de ley.

6.- En auto de veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, se tuvo por presentados al PRESIDENTE MUNICIPAL y DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL AMBOS DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPÁN, MORELOS; haciendo del conocimiento de la Sala instructora que no se encontró expediente alguno formado con motivo de la solicitud de licencia de construcción por parte del actor; en

consecuencia, se tuvieron por ciertos los hechos narrados por el actor en su demanda.

7.- Es así que el doce de febrero de dos mil dieciocho, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, ni de persona alguna que las representara, no obstante de encontrarse debidamente notificadas; que no había pruebas pendientes de recepción y que las documentales se desahogaban por su propia naturaleza; pasando a la etapa de alegatos, en la que se hizo constar que el actor los formuló por escrito; no así las autoridades responsables por lo que se les declaró precluido su derecho para hacerlo; por tanto, se cerró la instrucción que tiene por efecto citar a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- Este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 109 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos; 1, 4, 16, 18 inciso B) fracción II inciso a), 26 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 1, 3, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; ordenamientos vigentes a partir del diecinueve de julio de dos mil diecisiete.

II.- En términos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que, el acto reclamado en el juicio se hizo consistir en el oficio número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, suscrito por el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO,

VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS.

III.- La existencia del acto reclamado fue aceptada por las autoridades demandadas al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra; pero además, se encuentra debidamente acreditada con la exhibición del original el oficio número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, suscrito por el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, cuya copia certificada corre agregada en autos al haberse devuelto el original al inconforme según se advierte de la instrumental de actuaciones (foja 07); a la cual se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa en vigor, por tratarse de documentos públicos debidamente certificados.

Documental de la cual se desprende que con fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, emitió oficio número 317, por medio del cual informó a [REDACTED] lo siguiente "A TRAVÉS DE ESTE CONDUCTO ME DIRIJO A USTED PARA SALUDARLO Y DE LA MISMA MANERA, LE INFORMO QUE DEBIDO A UN CONVENIO CON EL FRACCIONAMIENTO COLONOS DE TICUMAN NO SE LES PUEDE EXTENDER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN A LAS PERSONAS QUE CUENTEN CON ADEUDOS CON EL FRACCIONAMIENTO, MOTIVO POR EL CUAL EL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOLICITA ENTRE LOS REQUISITOS LA CARTA DE NO ADEUDO..." (sic)

IV.- Las autoridades demandadas PRESIDENTE MUNICIPAL y DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL AMBOS DEL AYUNTAMIENTO



DE TLALTIZAPÁN, MORELOS, al momento de contestar el juicio incoado en su contra no hicieron valer alguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

V.- El último párrafo del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, dispone que lo aleguen o no las partes en juicio, este Tribunal deberá analizar de oficio, si en el particular se actualiza alguna de las causales de improcedencia previstas en la ley; y, en su caso, decretar el sobreseimiento respectivo.

Como ya se hizo notar las autoridades demandadas PRESIDENTE MUNICIPAL y DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL AMBOS DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPÁN, MORELOS, al momento de contestar el juicio incoado en su contra no hicieron valer alguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Analizadas las constancias que integran los autos, este Tribunal advierte que respecto del acto reclamado al PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio de ante este Tribunal es improcedente *en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta Ley*, no así respecto del DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL dicho Municipio.

En efecto, de la fracción II inciso a) del artículo 18 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se desprende que son autoridades para los efectos del juicio de nulidad aquellas que en ejercicio de sus funciones **"...dicten, ordenen, ejecuten o pretendan ejecutar las dependencias que integran la**

Administración Pública Estatal o Municipal, sus organismos auxiliares estatales o municipales...”

Por su parte, la fracción II inciso a) del artículo 12 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, determina que son partes en el juicio **“La autoridad omisa o la que dicte, ordene, ejecute o trate de ejecutar el acto, resolución o actuación de carácter administrativo o fiscal impugnados, o a la que se le atribuya el silencio administrativo, o en su caso, aquellas que las sustituyan...”**

Ahora bien, si la autoridad demandada PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPAN DE ZAPATA, MORELOS, no emitió el oficio número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete; toda vez que de la documental valorada en el considerando tercero de este fallo, se advierte claramente que la autoridad emisora del oficio impugnado lo fue el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS; resulta inconcuso la actualización de la causal de improcedencia en estudio.

En consecuencia, lo que procede es **sobreseer** el presente juicio respecto del acto reclamado a la autoridad demandada PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPAN DE ZAPATA, MORELOS, en términos de la fracción II del artículo 38 de la ley de la materia, por actualizarse la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos en estudio.

No pasa inadvertido para este Tribunal que la autoridad responsable DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, al producir contestación a la demanda incoada en su contra **expresó que aceptaba la nulidad del oficio impugnado**, no así, la expedición de la licencia de construcción



misma que debe de sujetarse a los lineamientos del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltzapán, Morelos; sin embargo, dicha manifestación no es suficiente para actualizar el sobreseimiento del presente juicio de conformidad con lo previsto por la fracción IV del artículo 38¹ de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; **porque con ello no se satisfacen las pretensiones hechas valer por el actor en el presente juicio y si las mismas son procedentes o en su caso, improcedentes, dicha circunstancia es materia de estudio en el fondo de este juicio;** al no advertirse alguna otra causal de improcedencia sobre la cual este Tribunal deba pronunciarse, se continua con el análisis del presente asunto.

VI.- La parte actora expresó como razones de impugnación las que se desprenden de su libelo de demanda, visibles a fojas treinta y ocho a cuarenta, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

El actor esencialmente aduce lo siguiente.

1.- Se violan en su perjuicio lo previsto por los artículos 1, 9, 14 y 16 de la Constitución federal; 5 fracción VI y 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, porque la autoridad le condiciona la expedición de la licencia de construcción a la entrega de no adeudo ante el Fraccionamiento Colonos de Ticumán, sin basarse en ley alguna, sino en un convenio celebrado con dicha Asociación o agrupación de colonos.

2.- No tiene ninguna obligación de cubrir cuotas o cantidad alguna a Colonos de Ticumán, ni de obtener de ellos carta de no adeudo alguno; porque no es asociado, ni pertenece a dicha asociación, ni es su deseo pertenecer a la misma.

¹ **Artículo 38.** Procede el sobreseimiento del juicio:

IV. Si la autoridad demandada deja sin efecto el acto impugnado;

...

3.- Las autoridades menoscaban su derecho a obtener los permisos de construcción en terreno de su propiedad, porque reúne los requisitos previstos en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltzapán de Zapata, Morelos, y sin fundamento alguno el demandado aplicó un convenio el cual carece de legalidad y eficacia jurídica porque no citó disposición alguna que permitiera aplicar al recurrente el convenio con el Fraccionamiento donde se encuentran los dos predios de su propiedad.

Al respecto, la autoridad demandada manifestó "...C. [REDACTED] demandó la nulidad del oficio referido... Al igual que, la expedición de la Licencia de Construcción... pretensiones de las cuales este ayuntamiento desde este momento de contestación de demanda acepta la nulidad del mismo, no así la expedición de la Licencia de Construcción la cual deberá sujetarse a los lineamientos de orden público que sigue el Reglamento de Construcción del Municipio de Tlaltzapán, Morelos... no es cierto, esta autoridad en ningún momento se ha negado a otorgar Licencia de Construcción, siempre y cuando el promovente, cumpla con todos y cada uno de los requisitos que contempla el ordenamiento aplicable que para el caso, resulta ser, el Reglamento de Construcción del Municipio de Tlaltzapán, Morelos, mismo que fue publicado el 07 de abril de 2010, en el ejemplar número 4792 del Periódico Oficial "Tierra y Libertad" para el Estado de Morelos... no existe solicitud o constancia presentada ante este Tribunal que acredite que el hoy actor al momento de realizar la petitoria que menciona pero que no acredita, haya efectivamente cumplido con los requisitos según sea el caso que le ocupe, establecidos en el arábigo anteriormente citado del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltzapán, Morelos. Por lo que una vez que satisfaga los requisitos y analizado lo anteriormente esgrimido por parte del área correspondiente, será hasta entonces que se determine la expedición o no de la licencia de Construcción..."(sic)

Resultan **inoperantes** las manifestaciones hechas valer por el actor en el sentido de que, no tiene ninguna obligación de cubrir cuotas



o cantidad alguna a Colonos de Ticumán; porque no es asociado, ni pertenece a dicha asociación, ni es su deseo pertenecer a la misma; señaladas en el **arábigo dos**.

Lo anterior es así, porque no corresponde a este Tribunal administrativo pronunciarse **si se encuentra o no obligado a cubrir cuotas al Fraccionamiento Colonos de Ticumán**; sino a juez de diversa naturaleza, en términos de la normatividad aplicable al conjunto urbano en el que se encuentran ubicados los predios de su propiedad.

Por otra parte, son **fundados y suficientes** los argumentos vertidos por el actor, para declarar la **nulidad del oficio impugnado**, precisados en los **arábigos uno y tres**, como se explica a continuación.

En efecto, son **fundados** las manifestaciones hechas valer por el actor relativas a que, se violan en su perjuicio lo previsto por los artículos 1, 9, 14 y 16 de la Constitución federal; 5 fracción VI y 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, porque la autoridad le condiciona la expedición de la licencia de construcción a la entrega de no adeudo ante el Fraccionamiento [REDACTED] **sin basarse en ley alguna**, sino en un convenio celebrado con dicha Asociación o agrupación de colonos; y que, las autoridades menoscaban su derecho a obtener los permisos de construcción en terreno de su propiedad, **porque sin fundamento alguno el demandado aplicó un convenio el cual carece de legalidad y eficacia jurídica porque no citó disposición alguna que permitiera aplicar al recurrente el convenio con el Fraccionamiento donde se encuentran los dos predios de su propiedad**.

Ciertamente como lo alega la parte actora, una vez analizado el oficio número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, documental valorada en el considerando tercero del presente fallo, este Tribunal advierte que el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL

DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, informó a [REDACTED] lo siguiente:

"A TRAVÉS DE ESTE CONDUCTO ME DIRIJO A USTED PARA SALUDARLO Y DE LA MISMA MANERA, LE INFORMO QUE DEBIDO A UN CONVENIO CON EL FRACCIONAMIENTO COLONOS DE TICUMAN NO SE LES PUEDE EXTENDER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN A LAS PERSONAS QUE CUENTEN CON ADEUDOS CON EL FRACCIONAMIENTO, MOTIVO POR EL CUAL EL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOLICITA ENTRE LOS REQUISITOS LA CARTA DE NO ADEUDO..." (sic)

Desprendiéndose del análisis previo, que la autoridad al momento de expedir el oficio impugnado en el presente juicio, **no citó el fundamento legal** en el que se prevea que para solicitar una licencia de construcción de obra dentro de un Fraccionamiento, **es necesario que el particular cumpla con la constancia de no adeudo expedida por la mesa directiva del Fraccionamiento,** [REDACTED]

En efecto, el artículo 51 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, dispone:

ARTÍCULO 51.- REQUISITOS PARA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.

La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario, la que en su caso deberá tener la responsiva de un Director Responsable de Obra y/o Corresponsables y ser presentada en las formas que expida la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas y acompañarla con la siguiente documentación:

I. Obra nueva, Ampliación en Casa – Habitación dentro o fuera de la Mancha Urbana:

- a) Licencia de Uso del Suelo, estatal o municipal según sea el caso, alineamiento y número oficial vigente
- b) Escrituras, Constancias de posesión, Títulos parcelarios que acrediten el predio.
- c) Pago del impuesto predial actualizado
- d) Comprobante de domicilio (recibo de luz, teléfono o agua potable)
- e) Identificación oficial del propietario
- f) Croquis de la obra menor a 100 m2 en una planta.

Si la obra a construir presenta una superficie de 100 m² o mayor a 100 m² y segundas plantas deberá presentar los siguientes planos arquitectónicos:

a) Cuatro juegos del proyecto arquitectónico de la obra a escala debidamente acotados en los que deberá incluir como mínimo: levantamiento del estado actual del predio incluyendo árboles, planta de conjunto mostrando los límites del predio y la ubicación, plano estructural y de cimentación, cortes y fachadas, plantas y corte de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y otras. En cada caso deberá presentar su respectivo cuadro de áreas y datos generales.

Estos planos deberán ser firmados por el propietario, el Director Responsable de obra debidamente registrado dentro del Municipio.

II. Obra nueva, Ampliación en Casa – Habitación dentro de un fraccionamiento, Condominio o Conjunto Urbano:

- a) Escrituras que acrediten el lote.
- g) Pago del impuesto predial actualizado
- h) Comprobante de domicilio (recibo de luz, teléfono o agua potable)
- b) Identificación oficial del propietario
- c) Constancia de no adeudo expedida por la mesa directiva del Fraccionamiento, Condominio o Conjunto Urbano**
- d) Croquis de la obra menor a 50 m² en una planta

Si la obra a construir presenta una superficie mayor a 50 m² deberá presentar los siguientes planos arquitectónicos:

a) Cuatro juegos del proyecto arquitectónico de la obra a escala debidamente acotados en los que deberá incluir como mínimo: levantamiento del estado actual del predio incluyendo árboles, planta de conjunto mostrando los límites del predio y la ubicación, plano arquitectónico (cortes y fachadas), estructural y de cimentación, plantas y corte de las instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y otras. En cada caso deberá presentar su respectivo cuadro de áreas y datos generales. Estos planos deberán ir acompañados de la memoria de cálculo y descripción del proyecto.

Estos documentos deberán ser firmados por el propietario, el Director Responsable de Obra y/o Corresponsables en su caso; así también deberán contener la aprobación y registro del proyecto arquitectónico por parte de la mesa directiva del fraccionamiento, condominio o conjunto urbano.

Las construcciones dentro de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano se regirán por su respectivo Reglamento de Construcción y operación autorizado y aprobado por la Dirección Estatal o Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

III. Obra nueva ó Proyectos de mayor impacto (gasolineras, Centros comerciales, Bancos, etc.)

- a) Licencia de Uso del Suelo, estatal o municipal según sea el caso, alineamiento y número oficial vigente
- b) Escrituras, Constancias de posesión, Títulos parcelarios que acrediten el predio.
- c) Pago del impuesto predial actualizado
- d) Plano catastral verificado y certificado en campo, actualizado
- e) Comprobante de domicilio (recibo de luz, teléfono o agua potable)
- f) Identificación oficial del propietario
- g) Acta constitutiva, en su caso.
- h) Contrato de arrendamiento, en su caso.
- i) Cumplir con las condicionantes estipuladas en la Licencia de Uso de Suelo.

Presentar cuatro juegos del proyecto arquitectónico de la obra a escala debidamente acotados en los que deberá incluir como mínimo: levantamiento del estado actual del predio incluyendo árboles, planta de

conjunto mostrando los límites del predio y la ubicación, plano arquitectónico (cortes y fachadas), estructural y de cimentación, plantas y corte de las instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y otras obras complementarias. En cada caso deberá presentar su respectivo cuadro de áreas y datos generales. Estos planos deberán ir acompañados de la memoria de cálculo y descripción del proyecto.

Estos planos deberán ser acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, el criterio estructural adoptado y los principales resultados de los análisis y el dimensionamiento.

Se incluirán los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural de los demás documentos especificados en este reglamento.

Los anteriores planos deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelo cuando proceda de acuerdo a lo establecido en este reglamento estos planos deberán ir firmados por el Director Responsable de la Obra y su Corresponsable de Seguridad Estructural en su caso así también deberán contener la aprobación del Colegio de Ingenieros Civiles. Además la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas podrá exigir, cuando lo juzgue conveniente la presentación de los cálculos completos.

Para cualquiera de los casos señalados en este ARTÍCULO se exigirán además cuando corresponda, el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Precepto legal del que se desprenden los documentos que se deben acompañar a la solicitud de licencia de construcción suscrita por el particular; entre los que destaca que, para **Obra nueva, Ampliación en Casa – Habitación dentro de un fraccionamiento, Condominio o Conjunto Urbano** se deberá exhibir la **Constancia de no adeudo expedida por la mesa directiva del Fraccionamiento, Condominio o Conjunto Urbano.**

En este contexto, el artículo 16 de la Constitución federal, **señala que todo acto de autoridad debe estar fundado y motivado;** por lo primero se entiende que **ha de expresarse con exactitud el precepto legal aplicable al caso** y, por motivación, que también deben señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para su emisión, **siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables,** lo cual tiene como propósito primordial, confirmar que al conocer el destinatario del acto el marco normativo en que el acto de

autoridad surge y las razones de hecho consideradas para emitirlo, pueda ejercer una defensa adecuada ante el mismo.

Por lo que, correspondía a la autoridad demandada cumplir de manera exacta con los extremos previstos por el precepto constitucional ya aludido; por tanto, al momento de expedir el oficio impugnado el responsable se encontraba constreñido a señalar en forma precisa **el precepto legal, la fracción y en su caso el inciso, aplicables al caso**, y al no hacerlo así, tal como se desprende del análisis previo, el acto reclamado **resulta ilegal**.

Bajo este contexto, con fundamento en lo previsto en la fracción II del artículo 41 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que en su parte conducente establece: "*Serán causas de 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*"; atendiendo la pretensión hecha valer por el actor en el **ordinal primero** del apartado correspondiente, se declara la **nulidad** del oficio número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete; **para efecto** de que el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS; emita uno nuevo en el que informe al aquí actor los requisitos que debe cumplir para solicitar licencia de construcción en el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, **precisando la normatividad aplicable al caso particular sometido a su conocimiento**.

Sirve de apoyo a la determinación anterior, la tesis en materia administrativa número P. XXXIV/2007, visible en la página 26 del Semanario Judicial de la Federación, su Gaceta correspondiente a la Novena Época, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

**NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD PARA EFECTOS EN EL JUICIO
CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ALCANCE DEPENDE DE LA**

NATURALEZA DE LA RESOLUCIÓN ANULADA Y DE LOS VICIOS QUE ORIGINARON LA ANULACIÓN.

La nulidad, entendida en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos carentes de los requisitos de forma o fondo que marca la ley o que se han originado en un procedimiento viciado. Ahora bien, la ley contempla dos clases de nulidad: la absoluta, calificada en la práctica jurisdiccional como lisa y llana, que puede deberse a vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, a la falta de competencia, y la **nulidad para efectos**, que normalmente ocurre en los casos en que el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo; **si se violó el procedimiento la resolución debe anularse, la autoridad quedará vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva; cuando el motivo de la nulidad fue una deficiencia formal, por ejemplo, la ausencia de fundamentación y motivación, la autoridad queda constreñida a dictar una nueva resolución fundada y motivada.** En esa virtud, la nulidad lisa y llana coincide con la nulidad para efectos en la aniquilación total, la desaparición en el orden jurídico de la resolución o acto impugnado, independientemente de la causa específica que haya originado ese pronunciamiento, pero también existen diferencias, según sea la causa de anulación, por ejemplo, en la nulidad lisa y llana la resolución o acto quedan nulificados y no existe la obligación de emitir una nueva resolución en los casos en que no exista autoridad competente, no existan fundamentos ni motivos que puedan sustentarla o que existiendo se hayan extinguido las facultades de la autoridad competente; sin embargo, habrá supuestos en los que la determinación de nulidad lisa y llana, que aunque no constriñe a la autoridad tampoco le impedirá a la que sí es competente que emita la resolución correspondiente o subsane el vicio que dio motivo a la nulidad, ya que en estas hipótesis no existe cosa juzgada sobre el problema de fondo del debate, es decir, solamente la nulidad absoluta o lisa y llana que se dicta estudiando el fondo del asunto es la que impide dictar una nueva resolución, pues ya existirá cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos.

Contradicción de tesis 15/2006-PL. Entre las sustentadas por la Primera y la Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 15 de marzo de 2007. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Oliva Escudero Contreras.

El Tribunal Pleno, el quince de octubre en curso, aprobó, con el número XXXIV/2007, la tesis aislada que antecede. México, Distrito Federal, a quince de octubre de dos mil siete.

Nota: Esta tesis no constituye jurisprudencia porque no resuelve el tema de la contradicción planteada.

Por último, respecto a la pretensión hecha valer por el actor en el **ordinal segundo** del apartado correspondiente, consistente en "Como consecuencia se me expida la licencia de construcción que solicito para construir en los lotes ubicados en la calle [REDACTED] manzana 15 lote 2 [REDACTED] es **improcedente**, toda vez que en términos de las aseveraciones vertidas en párrafos anteriores, este Tribunal decretó la **nulidad** del oficio

número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete; **para efecto** de que el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS; emita uno nuevo en el que informe al aquí actor los requisitos que debe cumplir para solicitar licencia de construcción en el Municipio de Tlaltizapán, Morelos; precisando la normatividad aplicable al caso particular sometido a su conocimiento; por lo que se dejan a salvo los derechos del actor para solicitar la licencia de construcción correspondiente cuando así lo crea conveniente.

Lo anterior no obstante, de que se tuvieron por ciertos los hechos de la demanda, según proveído de veinticuatro de enero de dos mil dieciocho, dictado por la Sala instructora; en los que el actor refirió que solicitó la licencia de construcción y entregó la documentación mencionada por el Reglamento de Construcción del Municipio de Tlaltizapán, Morelos; **pues dicha circunstancia está sujeta a que no exista prueba en contrario.**

En el caso en estudio, la autoridad compareció a juicio y manifestó "...C. [REDACTED] demandó la nulidad del oficio referido... Al igual que, la expedición de la Licencia de Construcción... pretensiones de las cuales este ayuntamiento desde este momento de contestación de demanda acepta la nulidad del mismo, no así la expedición de la Licencia de Construcción la cual deberá sujetarse a los lineamientos de orden público que sigue el Reglamento de Construcción del Municipio de Tlaltizapán, Morelos... no es cierto, esta autoridad en ningún momento se ha negado a otorgar Licencia de Construcción, siempre y cuando el promovente, cumpla con todos y cada uno de los requisitos que contempla el ordenamiento aplicable que para el caso, resulta ser, el Reglamento de Construcción del Municipio de Tlaltizapán, Morelos, mismo que fue publicado el 07 de abril de 2010, en el ejemplar número 4792 del Periódico Oficial "Tierra y Libertad" para el Estado de Morelos... **no existe solicitud o constancia presentada ante este Tribunal que acredite que el**

hoy actor al momento de realizar la petitoria que menciona pero que no acredita, haya efectivamente cumplido con los requisitos según sea el caso que le ocupe, establecidos en el arábigo anteriormente citado del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos. Por lo que una vez que satisfaga los requisitos y analizado lo anteriormente esgrimido por parte del área correspondiente, será hasta entonces que se determine la expedición o no de la licencia de Construcción...”(sic)

Esto es que, la autoridad responsable al momento de producir contestación al juicio afirmó que no existe solicitud o constancia que acredite que el actor entregó los documentos necesarios para la expedición de la licencia de construcción de conformidad con el Reglamento municipal respectivo.

En estas condiciones, en términos de lo dispuesto por el artículo 386 del Código Procesal Civil en vigor, el cual refiere que las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones, correspondía a la parte actora ---en juicio---, demostrar que efectivamente solicitó a la autoridad municipal competente la licencia de construcción en los predios de su propiedad y **que cumplió con todos y cada uno de los requisitos señalados en el artículo 51 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos**, lo que en la especie no ocurrió.

Ciertamente, analizadas integralmente las constancias que corren agregadas al sumario, se advierte que la parte actora **no ofertó medio probatorio alguno para acreditar su afirmación en el sentido de que al solicitar la licencia de construcción cumplió con los requisitos previstos por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos.**

En efecto, tal como se advierte de la instrumental de actuaciones el recurrente no ofertó medio probatorio alguno dentro del término concedido para tales efectos; únicamente adjuntó a su escrito

inicial de demanda las documentales consistentes en, copia certificada del oficio número 317, de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, cuyo original fue devuelto al promovente; copia simple de la escritura pública número dos mil nueve, pasada ante la fe del Notario Público número ciento cuarenta del Distrito federal, el diecisiete de julio de mil novecientos setenta y seis, en la que consta el contrato de compraventa celebrado por [REDACTED] e [REDACTED], como vendedoras y [REDACTED] en su carácter de comprador del lote de terreno ubicado en la manzana cuarenta y cuatro número siete del Fraccionamiento [REDACTED] copia simple de la escritura pública número dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número ciento cuarenta del Distrito federal, el dieciséis de julio de mil novecientos setenta y seis, en la que consta el contrato de compraventa celebrado por [REDACTED] como vendedoras y Rolando Rodríguez Pérez, en su carácter de comprador del lote de terreno ubicado en la manzana [REDACTED] copia simple de la credencial de elector folio [REDACTED], expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor de [REDACTED] copia simple del pasaporte folio [REDACTED], expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos en favor de [REDACTED] copia certificada del instrumento público número veintinueve mil ochocientos once, pasado ante la fe del Notario Titular de la Notaría ciento sesenta y uno del Distrito Federal, en el que consta la identificación de [REDACTED] en diversos documentos; documentales que valoradas conforme a lo previsto por el artículos 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos de aplicación supletoria a la ley de la materia, no son suficientes para acreditar la afirmación hecha valer por el promovente en los hechos de su demanda en el sentido de que **presentó solicitud de licencia de construcción ante la autoridad municipal competente del Ayuntamiento de Tlaltizapán, Morelos, y adjuntó la documentación señalada por el artículo 51 del**

Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, aplicable al asunto particular del actor.

Consecuentemente, conforme a las aseveraciones vertidas en la presente sentencia, se dejan a salvo los derechos del actor respecto a la solicitud de licencia materia del presente juicio, para que los haga valer ante la autoridad municipal en el momento que lo considere así conveniente.

Por lo expuesto y fundado y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se resuelve:

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

SEGUNDO.- Se **sobresee** el juicio promovido por [REDACTED] en contra del PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, al actualizarse la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, conforme a los argumentos precisados en el considerando V de esta sentencia.

TERCERO.- Son **fundados** los argumentos hechos valer por [REDACTED] contra actos del DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL AMBOS DEL AYUNTAMIENTO DE TLALTIZAPÁN, MORELOS, en términos de las aseveraciones vertidas en el considerando VI del presente fallo; consecuentemente.

CUARTO.- Se declara la **nulidad** del oficio número [REDACTED], de treinta y uno de julio de dos mil diecisiete; **para efecto** de que el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS,

PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS; emita uno nuevo en el que informe al aquí actor los requisitos que debe cumplir para solicitar licencia de construcción en el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, **precisando la normatividad aplicable al caso particular sometido a su conocimiento.**

QUINTO.- Es **improcedente** la pretensión hecha valer por el actor consistente en que la autoridad responsable emita licencia de construcción en su favor; atendiendo los argumentos señalados en la parte final del considerando sexto de esta sentencia.

SEXTO.- Se dejan a salvo los derechos del actor respecto a la solicitud de licencia materia del presente juicio, para que los haga valer ante la autoridad municipal en el momento que lo considere así conveniente.

SÉPTIMO.- En su oportunidad **archívese** el presente asunto como total y definitivamente concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así por unanimidad lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **Dr. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción y ponente en este asunto; Magistrado **Licenciado ORLANDO AGUILAR LOZANO**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; Magistrado **Licenciado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; y Magistrado **M. en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, en términos del artículo 4, fracción I y séptimo transitorio de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5514 el diecinueve de julio de dos mil diecisiete; con el voto

concurrente del Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

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

MAGISTRADO PRESIDENTE

Dr. JORGE-ALBERTO ESTRADA CUEVAS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

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

MAGISTRADO

LICENCIADO ORLANDO AGUILAR LOZANO
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

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

MAGISTRADO

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

SECRETARIA GENERAL

LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

VOTO CONCURRENTE QUE EMITE EL MAGISTRADO MAESTRO EN DERECHO MARTÍN JASSO DÍAZ EN EL EXPEDIENTE NÚMERO TJA/3ªS/58/2017.

I. RAZONES DE LA MAYORÍA.

1. El acto impugnado consiste en el oficio número 317 del 31 de julio del 2017, suscrito por el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS, por medio del cual dio respuesta a la petición del actor, contestándole:

"A TRAVÉS DE ESTE CONDUCTO ME DIRIJO A USTED PARA SALUDARLO Y DE LA MISMA MANERA, LE INFORMO QUE DEBIDO A UN CONVENIO CON EL FRACCIONAMIENTO COLONOS DE TICUMÁN NO SE LES PUEDE EXTENDER LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN A LAS PERSONAS QUE CUENTEN CON ADEUDOS CON EL FRACCIONAMIENTO, MOTIVO POR EL CUAL EL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOLICITA ENTRE LOS REQUISITOS LA CARTA DE NO ADEUDO..." (Sic)

2. En la sentencia se transcribe el artículo 51 del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, para sostener que en su fracción II, inciso c, se establece que uno de los requisitos para obtener la licencia de construcción relacionada con obra nueva, ampliación de casa habitación dentro de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, es la constancia de no adeudo expedida por la mesa directiva del Fraccionamiento, Condominio o Conjunto Urbano.

3. Por lo que, determinan que la autoridad demandada no fundó el acto impugnado, toda vez que no citó disposición legal alguna; y se declara la nulidad del oficio número 317, de fecha 31 de julio del 2017, para el efecto de que el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS emita uno nuevo en el que informe al aquí actor los requisitos que debe cumplir para solicitar licencia de construcción en el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, precisando la normatividad aplicable al caso particular sometido a su conocimiento.

4. Comparto que el acto impugnado es ilegal y que la nulidad debe ser para efectos; sin embargo, considero que debe precisarse lo siguiente.

II. RAZONES DEL VOTO CONCURRENTE.

5. En mi opinión, debe inaplicarse lo dispuesto por el artículo 51, fracción II, inciso c, del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, que establece que uno de los requisitos para obtener la licencia de construcción relacionada con obra nueva, ampliación de casa habitación dentro de un fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, es la constancia de no adeudo expedida por la mesa directiva del Fraccionamiento, Condominio o Conjunto Urbano; porque los adeudos que, en su caso, tenga el actor con el fraccionamiento "Colonos de Ticumán", no

deben sostener la entrega o no de la licencia de construcción; cuenta habida que se introduce un requisito extraordinario que implica estar supeditado a una decisión fáctica, incluyo que llegare a ser caprichosa de parte de una asociación de colonos.

6. Al analizar la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable del Estado de Morelos, en especial los artículos 1, 2, 4 fracciones VI y XIX, 5, fracción III, inciso c, 64, 65, 123, 124 y 129, no establecen como requisito que el solicitante de una licencia de construcción deba tener el aval de una Asociación de Colonos; más aún, si no pertenece a la misma, por lo que no se le puede vincular al actor a ello.

7. Además, es obligatorio para este Tribunal el atender en la sentencia que el actor es un adulto mayor, por lo tanto, se debe garantizar en todo momento el respeto a su dignidad humana, sin abusos en su contra, ya que merece una especial protección por parte de los órganos del Estado.

8. Por ello, los efectos de la nulidad deben ser, para que el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS emita uno nuevo oficio en el que informe al aquí actor los requisitos que debe cumplir para solicitar licencia de construcción en el Municipio de Tlaltizapán, Morelos, precisando la normatividad aplicable al caso particular sometido a su conocimiento, desaplicando lo dispuesto por el artículo 51, fracción II, inciso c, del Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaltizapán, Morelos.

SOLICITO SE INSERTE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA LO ANTES EXPRESADO PARA QUE FORME PARTE INTEGRANTE Y DE MANERA TEXTUAL EN LA SENTENCIA DE MÉRITO.

FIRMAN EL PRESENTE ENGROSE EL MAGISTRADO MAESTRO EN DERECHO CONSTITUCIONAL Y AMPARO MARTÍN JASSO DÍAZ, TITULAR DE LA PRIMERA SALA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, ANTE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS, CON QUIEN ACTÚA Y DA FE.

MAGISTRADO

MTRO. EN D. MARTÍN JASSO DÍAZ.
TITULAR DE LA PRIMERA SALA

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

LIC. ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

NOTA: Estas firmas corresponden a la sentencia definitiva emitida por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/3^aS/58/2017, promovido por [REDACTED] contra actos del DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN Y DESARROLLO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TLALTIZAPÁN DE ZAPATA, MORELOS y OTRO; misma que es aprobada en sesión de Pleno celebrado el veinte de marzo de dos mil dieciocho.