



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE: TJA/1ªS/26/2021

ACTORA: [REDACTED]

REPRESENTADO POR [REDACTED]

**EN SU CARACTER DE
APODERADA LEGAL.**

AUTORIDAD DEMANDADA:

**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO,
FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y
CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN,
MORELOS.**

TERCERO PERJUDICADO:

NO EXISTE

PONENTE:

**MARIO GÓMEZ LÓPEZ, SECRETARIO DE
ESTUDIO Y CUENTA HABILITADO EN
FUNCIONES DE MAGISTRADO DE LA
PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN.**

SECRETARIA DE ESTUDIO Y CUENTA:

MA. DEL CARMEN MORALES VILLANUEVA.

CONTENIDO:

1.- Antecedentes -----	2
2.- Consideraciones Jurídicas -----	4
7.- Competencia -----	4
8.- Precisión y existencia del acto impugnado -----	6
9.- Causales de improcedencia y de sobreseimiento-----	7
10.- Causas de improcedencia opuestas por la autoridad demandada -----	10
Análisis de fondo -----	13
Consecuencias de la sentencia -----	24
Puntos Resolutivos -----	26

**Cuernavaca, Morelos a veintidós de junio de dos
mil veintidós.**

Resolución definitiva dictada en los autos del expediente número **TJA/1ªS/26/2021**, promovido por la C. [REDACTED] en su carácter de apoderada legal del C. [REDACTED] personalidad que acredita con copia de la escritura pública número 323,365, otorgada ante el Notario Público número dos, de la Primera Demarcación Notarial en el Estado, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, en contra de **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS, y;**

ANTECEDENTES:

1.- Por escrito presentado el día 5 de marzo de 2021, ante la Oficialía de Partes, que por turno correspondió conocer a la Primera Sala de Instrucción, compareció [REDACTED] en su carácter de apoderada legal del C. [REDACTED] señalando como actos impugnados:

“a) La resolución de fecha doce de febrero del dos mil veintiuno dictada por el Director de Desarrollo, Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, mediante la cual se determinó lo siguiente:

“Resoluciones: 4.- Que, el ayuntamiento de Tlayacapan desconoce el régimen de condominio aprobado al C. [REDACTED] toda vez que no cuenta con características previstas en la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, así como las



desprendidas del Reglamento en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de dicha Ley y la Ley de Condominios del Estado de Morelos, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, declara nula y sin efectos la autorización emitida el 7 de septiembre de 2018...”(Sic).

2.- Se admitió la demanda, por lo que se ordenó emplazar a la autoridad demandada. Asimismo se le negó la suspensión solicitada, toda vez que los actos ya se encuentran consumados y no son susceptibles de interrumpirse mediante la eficacia de la medida suspensiva que establece la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, comprendiéndose por actos consumados aquellos que se han realizado en forma total, inclusive han surtido sus efectos legales y materiales, para ello basta analizar lo expuesto por la promovente en su escrito de demanda, así como del anexo consistente en resolución de regularización de doce de febrero de dos mil veintiuno, contenida en el oficio DDU_OF_2021_046, el cual constituye el acto en esta vía impugnado.

3.- Se tuvo por contestada la demanda por parte de la autoridad demandada DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE TLAYACAPAN, MORELOS, con su escrito se ordenó dar vista a la parte actora, vista que se tuvo por desahogada por auto de fecha dieciocho de agosto de dos mil veintiuno.

4.- Se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días para las partes.

5.- A la parte actora y a la parte demandada, se les admitieron las pruebas que correspondían a su parte, por lo que este Tribunal tomará en cuenta todos y cada uno de los documentos que exhibieron en autos, que se detallan en el auto citado.

6.- La Audiencia de Ley, se llevo a cabo el día 8 de noviembre del 2021, en la que se desahogaron las pruebas que les fueron admitidas a las partes; por lo que concluido el periodo probatorio con fundamento en la fracción IV del artículo 83 de la Ley de la materia se pasó al periodo de alegatos, teniéndose a la parte actora por formulados mediante escrito registrados con el folio 03598 y por precluido el derecho a la parte demandada para formularlos. Al no existir cuestión pendiente por desahogar, con fundamento en la fracción V del artículo 83 de la Ley de la materia se citó a las partes para oír sentencia definitiva, misma que hoy se pronuncia:

CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

7. COMPETENCIA.

Este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos es competente para conocer y fallar la presente controversia en términos de lo dispuesto por los artículos 116 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos



Mexicanos; 109 Bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 1, 3 fracción IX, 4 fracción III, 16, 18, inciso B), fracción II, inciso a), de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos¹; 1, 3, 7, 85, 86, 89

¹ Con fecha 19 de julio del año 2017, se publicó en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5514, la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

(2).- Artículo 1. En el Estado de Morelos, toda persona tiene derecho a controvertir los actos, omisiones, resoluciones o cualquier otra actuación de carácter administrativo o fiscal emanados de dependencias del Poder Ejecutivo del Estado, de los Ayuntamientos o de sus organismos descentralizados, que afecten sus derechos e intereses legítimos conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, los Tratados Internacionales y por esta ley. Conforme a lo dispuesto en el artículo 109 bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, se reconoce también el interés legítimo para controvertir la existencia conflicto de intereses considerando la situaciones en las que el juicio del servidor público en relación a su interés primario y la integridad de sus acciones en el empleo, cargo o comisión, pueda ser influenciado por un interés personal, familiar o de negocios que tiende a afectar el desempeño imparcial u objetivo de su función en cualquier forma; y la compatibilidad de dos o más empleos o comisiones de los servidores públicos del Estado deberá de atenderse conforme a la naturaleza y la eficiencia del empleo, cargo o comisión, las restricciones constitución

Artículo 3. El Tribunal de Justicia Administrativa cuenta con las facultades, competencia y organización que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, esta Ley y la normativa aplicable; forma parte activa del Sistema Estatal Anticorrupción y está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

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

Artículo 85. La sentencia deberá dictarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes contados a partir de que se publique el cierre de la instrucción. El Magistrado deberá formular el proyecto de sentencia dentro de los primeros treinta días del plazo señalado. La Secretaría General de Acuerdos lo deberá listar para su discusión y aprobación en la sesión de Pleno que corresponda, cuando menos siete días hábiles antes de la sesión de Pleno y deberá publicarla también en la Página de Internet del Tribunal

Atendiendo a la complejidad del asunto y las cargas laborales del Tribunal, el dictado de la sentencia podrá prorrogarse por un periodo de veinte días más.

La publicación del proyecto en lista producirá el efecto de citación para sentencia.

Artículo 86. Las sentencias que dicte el Tribunal no necesitarán formulismo alguno; pero deberán ser redactadas en términos claros y precisos y contener:

- I. La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos;
- II. El examen de valoración de las pruebas que se hayan ofrecido y desahogado en autos;
- III. La exposición fundada y motivada de las consideraciones que se tomaron en cuenta para emitir la resolución;
- IV. Las cantidades líquidas que deban pagarse, cuando se trate de prestaciones de condena, y
- V. Los puntos resolutivos, en los que se expresará con claridad los alcances del fallo.

Artículo 89. Las sentencias deberán ocuparse de todos los puntos litigiosos propuestos por las partes, y deberá resolver la procedencia o improcedencia de las pretensiones reclamadas por el actor, de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado o en su caso, de las causales de improcedencia en que se sustenten las mismas.

De ser el caso deberán declarar la nulidad que dejará sin efecto el acto impugnado y las autoridades responsables quedarán obligadas a otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos, en los términos que establezca la sentencia.

Cuando se decrete la nulidad de una resolución fiscal favorable a un particular, quedará ésta sin efecto, quedando expedito el derecho de las autoridades para percibir las contribuciones o créditos fiscales objeto de la resolución nulificada, sin recargos, multas, ni gastos de ejecución y sin que en ningún caso pueda la autoridad hacer cobros de contribuciones que rebasen de cinco años anteriores a la fecha de la presentación de la demanda.

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

y demás relativos y aplicables de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

8.- PRECISIÓN Y EXISTENCIA DEL ACTO IMPUGNADO.

Previo abordar lo relativo a la certeza del acto impugnado, resulta necesario precisar cuál es éste, en términos de lo dispuesto por los artículos 42 fracción IV y 86 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa; debiendo señalarse que para tales efectos se analiza e interpreta en su integridad la demanda de nulidad, sin tomar en cuenta los calificativos que en su enunciación se hagan sobre su ilegalidad, así mismo, se analizan los documentos que anexó a su demanda, a fin de poder determinar con precisión el acto que impugna el actor.

Señaló como acto reclamado el transcrito en el párrafo 1 una vez analizado, se precisa que se tiene como acto impugnado:

“a) La resolución de fecha doce de febrero del dos mil veintiuno dictada por el Director de Desarrollo, Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, mediante la cual se determinó lo siguiente:

“Resoluciones:

y de ser viable realicen las investigaciones correspondientes debiendo de informar el resultado de las mismas al Tribunal de Justicia Administrativa.



...4.- Que, el ayuntamiento de Tlayacapan desconoce el régimen de condominio aprobado al C. [REDACTED] toda vez que no cuenta con características previstas en la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, así como las desprendidas del Reglamento en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de dicha Ley y la Ley de Condominios del Estado de Morelos, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, declara nula y sin efectos la autorización emitida el 7 de septiembre de 2018.

9.- CAUSALES DE IMPROCEDENCIA Y SOBRESEIMIENTO.

Con fundamento en los artículos 37, 38 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es deber de este Tribunal analizar de oficio las causales de improcedencia y de sobreseimiento del presente juicio por ser de orden público, de estudio preferente; sin que por el hecho de que esta autoridad haya admitido la demanda se vea obligada a analizar el fondo del asunto, si de autos se desprende que existen causas de improcedencia que se actualicen.

Este Tribunal, en términos de lo establecido en el artículo 109 Bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, y el artículo 1 de la Ley Orgánica, forma parte del Sistema Estatal Anticorrupción y está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

Al ser un Tribunal de pleno derecho tiene facultades para asumir jurisdicción al conocer el juicio de nulidad interpuesto por la parte actora y estudiar las causales de improcedencia que se advierten de autos.

El artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos precisa, entre otras cuestiones, que en este país todas las personas gozaran de **los derechos humanos** reconocidos en la Constitución y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección; que las normas relativas a los derechos humanos se interpretaran de conformidad con dicha Constitución y con los Tratados Internacionales de la materia, favoreciendo en todo tiempo a las personas con la protección más amplia, y que las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos.

Los artículos 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 8, numeral 1 (Garantías judiciales) y 25, numeral 1 (protección judicial), de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que reconocen el derecho de las personas a que se les administre Justicia, el acceso a ésta y contra con un recurso sencillo y rápido, o efectivo, de ninguna manera pueden ser interpretados en el sentido de que las causas de improcedencia del juicio de nulidad sean inaplicables, ni que el sobreseimiento en él, por si, viola esos derechos.



Por el contrario, como el derecho de acceso a la justicia está condicionado o limitado a los plazos y términos que fijan las leyes, es claro que en ellas también pueden establecerse las condiciones necesarias o presupuestos procesales para que los tribunales estén en posibilidad de entrar al fondo del asunto planteado, y decidir sobre la cuestión debatida.

Por tanto, las causas de improcedencia establecidas en la Ley de Justicia Administrativa, tiene una existencia justificada, en la medida en que, atendiendo al objeto del juicio, a la oportunidad en que puede promoverse, o bien, a los principios que regulan, reconocen la imposibilidad de examinar el fondo del asunto, lo que no lesiona el derecho a la administración de justicia, ni el de contar con un recurso sencillo y rápido, o cualquier otro medio de defensa efectivo; pues la obligación de garantizar ese "recurso efectivo" no implica soslayar la existencia y aplicación de los requisitos procesales que rigen al medio de defensa respectivo.

Ilustra lo anterior la tesis con los rubros;

"CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS. CUANDO LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO ADVIERTAN QUE EL RESPETO A LOS DERECHOS Y LIBERTADES DE ACCESO A LA JUSTICIA, GARANTÍA DE AUDIENCIA Y TUTELA JURISDICCIONAL SE SUPEDITÓ A REQUISITOS INNECESARIOS, EXCESIVOS, CARENTES DE RAZONABILIDAD O PROPORCIONALIDAD, EN EJERCICIO DE AQUÉL, DEBEN ANALIZAR PREPONDERANTEMENTE TAL CIRCUNSTANCIA, AUN CUANDO NO EXISTA CONCEPTO DE VIOLACIÓN O AGRAVIO AL RESPETO.

De conformidad con los artículos 1o. y 103 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los órganos jurisdiccionales se encuentran legalmente vinculados a ejercer, ex officio, el control de convencionalidad en sede interna, lo cual implica la obligación de velar no sólo por los derechos

humanos contenidos en los instrumentos internacionales firmados por el Estado Mexicano, sino también por los establecidos en la Constitución Federal, adoptando la interpretación más favorable conforme al principio pro persona. Así, deben proteger cabalmente, entre otros, los derechos y libertades de acceso a la justicia, garantía de audiencia y tutela jurisdiccional, acorde con los artículos **8, numeral 1 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos**, en relación con los preceptos **14 y 17 de la Constitución General de la República**. Ahora bien, si la tutela jurisdiccional se ha definido como el derecho de toda persona para acceder de manera expedita a tribunales independientes e imparciales para plantear sus pretensiones o defenderse de ellas, con el objeto de que mediante la sustanciación de un proceso donde se respeten ciertas formalidades se emita la resolución que decida la cuestión planteada y, en su caso, se ejecuten las decisiones, es evidente que el respeto a esos derechos y libertades no debe supeditarse a requisitos innecesarios, excesivos, carentes de razonabilidad o proporcionalidad; por ello, cuando los Tribunales Colegiados de Circuito adviertan tal circunstancia, deben analizarla preponderantemente, en ejercicio del control de convencionalidad, con la finalidad de proteger y garantizar los derechos humanos, aun cuando no exista concepto de violación o agravio al respecto.”²

10.- CAUSAS DE IMPROCEDENCIA OPUESTAS POR LA AUTORIDAD DEMANDADA.

11.- Las autoridades demandadas opusieron la causal de improcedencia previstas en la fracción X del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, la cual establece:

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

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

² Época: Decima Época. Registro 2001206. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro X, julio de 2012, Tomo 3. Materia (s) Común, Tesis: VII 2º C.J./1(10º), Pa'gina:1756. Segundo TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO. TRIBUNAL COLEGIADO DE CIRCUITO. AL SER UN ÓRGANO DE PLENO DERECHO TIENEN FACULTADES PARA REASUMIR JURISDICCIÓN AL CONOCER DEL RECURSO DE REVISIÓN INTERPUESTO CONTRA EL AUTO QUE DESECHA O TIENE POR NO INTERPUESTA LA DEMANDA DE GARANTÍAS Y ESTUDIAR LAS CAUSALES DE IMPROCEDENCIA QUE SE ADVIERTEN EN AUTOS.



12.-Al respecto, en esencia, señalaron que el actor reconoce de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que tuvo conocimiento fehaciente del acto que hoy impugna desde el 12 de febrero del año 2021, tal y como lo señala el actor en el apartado denominado fecha en la que se tuvo conocimiento del acto o resolución impugnado, por lo que se excedió el termino establecido en lo dispuesto en la fracción I del artículo 40 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, lo que genera que se decrete el sobreseimiento del presente juicio en términos del artículo 38 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa.

Es improcedente la causal de improcedencia señalada en la fracción X, del numeral 37 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Morelos, opuesta por la autoridad demandada, toda vez que la parte actora fue notificada del acto que impugna con fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, y la fecha de la presentación de la demanda fue con fecha cinco de marzo de dos mil veintiuno, tal y como consta en el sello fechador de la Secretaria General de Acuerdos Oficial de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, por lo que la misma fue presentada en el termino establecido en el artículo 40 fracción I de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos el cual señala:

...Artículo 40...

[...]

I. Dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que le haya sido notificado al afectado el acto o resolución impugnados, o haya tenido conocimiento de ellos o de su ejecución, o se haya ostentado sabedor de los mismos cuando no exista notificación legalmente hecha.

En tal razón no, resulta procedente la causal de improcedencia hecha valer por la autoridad demandada.

Temas Propuestos

13.-La parte actora plantea la Nulidad de la resolución de fecha doce de febrero del año dos mil veintiuno, dictada por el Director de Desarrollo Urbano Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, Morelos, toda vez que están aplicando en su perjuicio la retroactividad de la ley, ya que no obstante se acredita fehacientemente que con fecha siete de septiembre del año dos mil dieciocho, previo pago de los derechos correspondientes el Gobierno Municipal de Tlayacapan, autoriza el Condominio Horizontal, consistente en la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en el predio urbano ubicado en privada uno lote siete de la manzana uno en la unidad habitacional Lázaro Cárdenas en el Municipio de Tlayacapan, Morelos con clave catastral 5400-06-074-013 con una superficie total de trescientos veinte metros. Derivado de dicha licencia se aprobaron los planos correspondientes al proyecto, así como el reglamento del condominio, lo que refiere como un derecho adquirido y la autoridad demandada no esta apreciando ni aplicando la norma como corresponde; ya que debió respetar el régimen de condominio previamente autorizado, ya que precisamente este último es requerido para desarrollar proyectos inmobiliarios cuyas características permiten tener un mejor aprovechamiento, sin embargo, no obstante a ello, el



Director insiste en declarar la nulidad y dejar sin efectos dicha autorización.

14.- La autoridad demandada el Director de Desarrollo Urbano Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan Morelos, señala que el acto impugnado por la parte actora, consistente en la nulidad de la resolución de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, resulta improcedente en razón de que no se cumplen los supuestos de procedencia ya que fue emitido por autoridad competente, en estricto cumplimiento de la normatividad aplicable al caso, sin que haya existido violación de la ley, ni mucho menos arbitrariedad, desproporción, desigualdad o injusticia manifiesta.

Análisis de Fondo

15.- La parte actora en su escrito de demanda, solicita la nulidad de la resolución de regularización de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, dictada por el Director de Desarrollo Urbano Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, Morelos, toda vez que se violenta la garantía de legalidad ya que la autoridad demandada no aplico de manera correcta la norma emitiendo la resolución citada en líneas anteriores y determinando de facto la cancelación de la licencia del predio urbano ubicado en privada uno [REDACTED] o [REDACTED] Morelos con clave catastral [REDACTED] on una superficie total de trescientos veinte metros.

16.- La autoridad demandada emitió la resolución impugnada la cual consta en el Oficio DDU_OF_2021_046, de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, que puede ser consultado en las páginas 71 a 78, la cual en la parte conducente señala lo siguiente:

Considerando:

1.- Según lo dispuesto en el Título Octavo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos se procede al análisis de la información de su expediente, integrado por:

- Escritura pública del C. [REDACTED]
- Plano catastral y pago del predial del [REDACTED]
- Identificación oficial del C. [REDACTED]
- Licencia de construcción del C. [REDACTED]
- Aprobación de régimen de condominio a favor del C. [REDACTED]
- Aprobación de lotificación de circuitos pinos.
- Avalúo comercial de un área de 75m² respecto a la propiedad del C. [REDACTED]

Deliberaciones

Las presentes deliberaciones se toman con fundamento en las disposiciones remitidas por el capítulo I "Denuncia Ciudadana y Procedimiento de Conciliación" remitidas por el título octavo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

La Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos da fe de la buena voluntad que ambas partes han manifestado para poder solucionar el problema presentado, referidas por una parte como el C. [REDACTED], propietario del predio identificado con la clave catastral [REDACTED] por otra parte los Ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] identificados como poseedores de los predios derivados de una lotificación en



circuito pinos que se desprenden de la fracción 5 de la fracción c del predio denominado [REDACTED]

De acuerdo con la información a resguardo por esta Dirección, así como la información remitida por las partes, la Dirección de Desarrollo Urbano detecta el siguiente conflicto:

La propiedad del [REDACTED], con base en el antecedente remitido ante esta Dirección, acredita la propiedad con una escritura pública con número 12 291 suscrita por el Notario Público número uno de la novena demarcación notarial de Jiutepec, Estado de Morelos.

De igual manera se hace del conocimiento la otra parte interesada remite a esta Dirección copia simple del proyecto de lotificación.

Es de conocimiento de esta Dirección que dicho asentamiento se remite a los años 80 y que no había sido regularizado.

De igual manera se manifiesta que la zona en conflicto se manifiesta por el acceso, toda vez que por la propiedad del C. [REDACTED] se encontraría el único acceso a dicha lotificación, acceso que ha sido utilizados por años por dichos poseedores y que a la fecha cruzan redes de agua y luz y tiene un uso como acceso.

Los trabajos de esta Dirección en este tema se han sujetado a una conciliación entre las partes, de donde se presente un avalúo comercial de la zona, puesto que en su momento se manifestó el interés por parte de los poseedores de los lotes de circuito pinos la compra de la superficie de terreno que sería usado como acceso.

De dicho avalúo el C. [REDACTED] manifestó su inconformidad puesto que a su consideración no se reparaban los daños con la única compra de dicho espacio.

Una vez analizados los puntos antes señalados, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, emite las siguientes:

Resoluciones.

1.- Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan ha buscado la conciliación entre las partes, coadyuvando con video llamadas y reuniones donde ambas partes puedan llegar a un acuerdo.

2.- Que toda vez que el avalúo comercial para la compra de una fracción del terreno del [REDACTED]

3.- Que los poseedores de los terrenos de la lotificación de Circuito Pinos, retiraron su oferta de la compra al [REDACTED]

4.- Que el ayuntamiento de Tlayacapan, desconoce el régimen de condominio aprobado al [REDACTED] toda vez que no cuenta con las características previstas en la Ley de Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, así como las desprendidas del Reglamento en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de dicha Ley y la Ley de Condominios del Estado de Morelos, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, declara nula y sin efectos la autorización emitida el 7 de septiembre de 2018.

5.- Que la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, ha agotado el procedimiento de conciliación entre las partes definidas por el C. [REDACTED]

[REDACTED] identificados como poseedores de los predios derivados de una lotificación en circuito pinos que se desprende de la fracción 5 de la fracción C del predio denominado las ánimas del C. [REDACTED]

6.- La Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan con base en las facultades otorgadas por el Art.8 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y en cumplimiento con el Art. 137 de la misma Ley y el Bando de Policía y Buen Gobierno de Tlayacapan, expide la siguiente:

Recomendación

Que ambas partes acudan a las instancias de Ley correspondientes a fin de determinar si existe derecho sobre una posible servidumbre de paso y que con ello se determine el acceso a la lotificación de Circuito pinos y su caso la indemnización al [REDACTED]

Emitiéndose recomendación se da por concluido el procedimiento ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de



Tlayacapan, dejando a salvo los derechos de cada interesado y quedando atentos ante cualquier información que se solicitase en el futuro, lo anterior con fundamento en el artículo 200 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.”

17.- El agravio antes citado es fundado, toda vez que la autoridad demandada al emitir la resolución de regularización de fecha 12 de febrero de 2021, toda vez que si bien es cierto la autoridad demandada inicio el procedimiento por una denuncia ciudadana prevista por el Capítulo I artículos 185, 186, 187 fracción III, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 y 200 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos³, sin embargo en el

³ Artículo *185. Son autoridades competentes para recibir la denuncia ciudadana, sin menoscabo de otras disposiciones aplicables: I.- El Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Secretaría de Obras Públicas y el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial; II. Los Gobiernos Municipales a través del Síndico, la oficina responsable del desarrollo urbano y el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 186. Toda persona física o moral que tenga conocimiento de que se hayan autorizado o se estén llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, sus respectivos reglamentos o los programas de desarrollo urbano sustentable aplicables, tendrá derecho de poner en conocimiento a la autoridad competente que corresponda, para que se dé inicio a los procedimientos administrativos respectivos y se apliquen las sanciones conducentes. Artículo 187. La denuncia ciudadana es procedente también cuando: I. Se origine un deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona; II. Se cause o se puedan causar un daño al patrimonio de la federación, estado o municipio; III. Causen o puedan causar daño patrimonial, en perjuicio de alguna persona o inclusive al denunciante; IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población; V. Habiendo cumplido con los requisitos de solicitud de autorizaciones previstas en esta Ley, no se le dé respuesta en los plazos fijados por este ordenamiento, y VI. No se cumpla con los términos establecidos en predios con afectaciones, cuando dichas afectaciones hayan sido notificadas al propietario. Artículo 188. Para ejercitar la denuncia ciudadana, será suficiente el escrito de la persona física o moral que la promueva y contendrá: I. Nombre y domicilio del denunciante, y II. Relación de los hechos que motivan la denuncia con todos los datos inherentes a la misma.

Artículo 189. La autoridad receptora, una vez recibida la denuncia, acusará recibo de recepción, le asignará un número de expediente y la registrará. Transcurridos diez días de su recepción, notificará al denunciante el acuerdo correspondiente, señalado el trámite que se haya dado a la misma. Si la denuncia fuere competencia de otra autoridad, acusará de recibo al denunciante y la turnará a la autoridad competente para su trámite y resolución, notificándole al denunciante de tal hecho mediante acuerdo fundado y motivado. Artículo 190. Una vez iniciada la instancia, la autoridad receptora llevará a cabo la identificación del denunciante, y hará del conocimiento la denuncia a la persona o autoridades a quienes se imputen los hechos denunciados o a quienes pueda afectar el resultado de la acción emprendida, a fin de que presenten los documentos y pruebas que a su derecho convenga en un plazo máximo de 15 días hábiles. A partir de la notificación respectiva, la autoridad receptora efectuará las diligencias necesarias con el propósito de determinar la existencia de los actos, hechos u omisiones constitutivos de la denuncia, así mismo en los casos previstos en esta Ley, podrá iniciar los procedimientos de inspección y vigilancia que fueren procedentes, en cuyo caso se observarán las disposiciones respectivas del presente Título. Artículo 191. El denunciante podrá coadyuvar con la autoridad aportando las pruebas, documentación e información que estime pertinente, debiendo la autoridad dictar acuerdo manifestando las condiciones adoptadas relativas a la información proporcionada por el denunciante, y referir estas al momento de resolver la denuncia. Artículo 192. La autoridad receptora podrá solicitar a las instituciones u organismos del sector público, social o privado, la elaboración de estudios, dictámenes o peritajes sobre cuestiones planteadas en las denuncias, que le sean presentadas. Artículo 193. Si de las actuaciones se desprende que se trata de actos, hechos u omisiones en que hubieren incurrido autoridades estatales o municipales, emitirá las recomendaciones necesarias para promover ante estas la ejecución de las sanciones procedentes. Las resoluciones que emita la autoridad competente serán públicas, autónomas y no vinculatorias.

Artículo 194. Cuando una denuncia no implique violaciones a la normatividad urbana ni afecte cuestiones de orden público e interés social, la autoridad receptora podrá resolver la misma mediante un procedimiento de conciliación. En todo caso se deberá escuchar a las partes involucradas. Artículo 195. Para efectos del artículo anterior, siempre

caso que nos ocupa se actualiza lo previsto por el artículo 194 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, mismo que señala lo siguiente:

Artículo 194. Cuando una denuncia no implique violaciones a la normatividad urbana ni afecte cuestiones de orden público e interés social, la autoridad receptora podrá resolver la misma mediante un procedimiento de conciliación. En todo caso se deberá escuchar a las partes involucradas.

Ello es así toda vez que, el procedimiento de conciliación se inició por un conflicto de acceso entre los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] propietario del predio identificado con la clave catastral: [REDACTED] ubicado en la Unidad

y cuando la denuncia no implique violaciones a la normatividad urbana ni afecte cuestiones de orden público e interés social, la autoridad receptora podrá de oficio iniciar un procedimiento de conciliación bajo los principios de confidencialidad e imparcialidad.

Artículo 196. El procedimiento de conciliación se sujetará al desarrollo, plazos y formalidades que se establezcan en el reglamento correspondiente de la presente Ley.

Artículo 197. En atención al principio de confidencialidad del procedimiento de conciliación, la información que derive de las audiencias, así como el resultado que se obtenga de las mismas, será de uso exclusivo de la autoridad competente y estará protegida bajo los lineamientos de la Ley de Información Pública, Estadística y Protección de Datos Personales del Estado de Morelos.

Artículo 198. En caso de que los actos, hechos u omisiones denunciados contravengan las disposiciones de la presente Ley, la autoridad receptora lo hará del conocimiento del denunciante, a efecto de que éste emita las observaciones que juzgue conveniente.

Artículo 199. La formulación de la denuncia ciudadana así como los acuerdos, resoluciones y recomendaciones que emita la autoridad receptora, no afectarán el ejercicio de otros derechos o medios de defensa que pudieran corresponder a los afectados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables; no suspenderá ni afectará sus plazos preclusivos, de prescripción o de caducidad. Esta circunstancia deberá señalarse a los interesados en el acuerdo de admisión de la denuncia.

Artículo 200. Los expedientes de denuncia ciudadana que hubieran sido abiertos, podrán ser concluidos por las siguientes causas:

I. Por incompetencia de la autoridad receptora para conocer de la denuncia ciudadana planteada; II. Por haberse dictado la recomendación correspondiente; III. Cuando no existan contravenciones a la presente Ley o normatividad en materia urbana; IV. Por falta de impulso procesal del denunciante en los términos del presente capítulo; V. Por haberse solucionado la denuncia ciudadana mediante conciliación de las partes; VI. Por la emisión de la resolución derivada del procedimiento de inspección, y/o, o VII. Por desistimiento del denunciante.



Morelos, sin embargo se trataría en su caso, de una violación a la norma urbana que afecta las cuestiones de orden público por lo que la autoridad debió haber realizado un **procedimiento de inspección** el cual se encuentra previsto por los artículos 59, 60, 61, 62, 63, 64 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial⁴ toda vez que de la

⁴ Artículo 59. La Secretaría, a través del personal debidamente facultado y autorizado, que ostente el carácter de inspector, llevará a cabo, bajo su responsabilidad, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de la Ley y demás ordenamientos que de la misma deriven.

Artículo 60. De conformidad con el artículo 203 de la Ley, las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El inspector deberá contar con la orden por escrito que contendrá la fecha, ubicación de inmueble por inspeccionar, y en su caso, el nombre o razón social del propietario o poseedor, el objeto de la inspección, el fundamento legal y la motivación de la misma; el nombre y la firma de la autoridad que expida la orden y el nombre del inspector;

II. Los inspectores efectuarán la visita dentro de las setenta y dos horas siguientes a la expedición de la orden;

III. El inspector deberá identificarse ante la persona que ampara la orden de inspección y en su defecto, ante su representante, con la credencial vigente que para tal efecto expida la autoridad competente;

IV. Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al interesado una identificación oficial y le solicitará designe dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, apercibiéndolo que en caso de no hacerlo, éstos serán nombrados por el propio inspector;

V. De toda visita se levantará acta circunstanciada por duplicado, en la que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona con quien se entienda la diligencia, así como las incidencias y el resultado de la misma, fundando y motivando su acto de autoridad. El acta deberá ser firmada por el inspector, por la persona con quien se entendió la diligencia y por los testigos de asistencia propuestos por ésta o nombrados por el inspector, en su caso. Si alguna de las personas señaladas se niega a firmar o se negare a recibir copia de la misma, el inspector lo hará constar en el acta, sin que esta circunstancia invalide el documento. El acta tendrá valor probatorio pleno, salvo prueba en contrario;

VI. El personal autorizado que hubiere practicado la visita, deberá entregar el acta levantada a más tardar al siguiente día hábil, a la autoridad que haya ordenado la inspección para continuar con el procedimiento respectivo;

VII. En toda visita de inspección se levantará acta, en la que se harán constar en forma circunstanciada las irregularidades que se hubiesen presentado durante la diligencia, y que constituyan infracciones en contra de la Ley; para lo cual deben de observarse los lineamientos previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos;

VIII. Concluida la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para que en el mismo acto formule observaciones en relación con las irregularidades asentados en el acta respectiva, y para que ofrezcan las pruebas que considere convenientes o haga uso de ese derecho en el término de cinco días siguientes a la fecha en que la diligencia se hubiere practicado;

IX. A continuación se procederá a firmar el acta al margen y al calce por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado, y

X. La autoridad podrá hacer uso de las medidas de apremio que considere necesarias para llevar a cabo las inspecciones, solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 61. El personal a que se refiere el artículo anterior deberá ser provisto de los documentos que lo identifique en su carácter oficial.

Artículo 62. Toda orden de inspección deberá otorgarla por escrito la autoridad estatal competente, con especificación clara del inmueble o las partes del mismo que hayan de inspeccionarse, con expresión de los fundamentos legales aplicables y las causas que originen dicha orden. Para todos los efectos legales, la inspección de predios, inmuebles, construcciones, instalaciones y documentos, tendrán el carácter de visita domiciliaria y habrán de ajustarse estrictamente a las disposiciones de este capítulo y a los que ordenan los párrafos primero y segundo del dispositivo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 63. Será facultad de la autoridad que haya solicitado la práctica de la inspección, dar continuidad a dicho procedimiento, y para tal efecto se estará a lo dispuesto en el artículo 215 de la Ley.

Artículo 64. El propietario, el constructor, desarrollador o, en su caso, los representantes legales, sus ayudantes o encargados, tienen la obligación de permitir a los inspectores la visita domiciliaria ordenada y proporcionar la documentación u objetos que les soliciten o indicar el lugar en que se encuentran. En caso de negativa del acceso al lugar u obstaculización de la diligencia, se levantará el acta y se asentarán los hechos relativos para que la autoridad estatal competente en la materia, tome las providencias que estime necesarias, fijándose las infracciones y sanciones correspondientes.

denuncia ciudadana, se desprendía que se trataba de una violación a la normatividad urbana y que esta afectaba cuestiones de orden público e interés social, por lo que el expediente debió resolverse conforme al artículo 200 fracción VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, el cual señala lo siguiente:

“... Artículo 200. Los expedientes de denuncia ciudadana que hubieran sido abiertos, podrán ser concluidos por las siguientes causas:

VI. Por la emisión de la resolución derivada del procedimiento de inspección, y/o, o..”

Ello es así en razón de que, en su caso se trataba de una violación a la norma urbana y que esta afectaba cuestiones de orden público e interés social; sin embargo, la autoridad en su Resolución de Regularización de fecha 12 de febrero de 2021, suscrita por el Ing. Erick Gómez Aguilar, Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, señala en el apartado de “Resoluciones” en su apartado 4 lo siguiente:

... 4.- Que el ayuntamiento de Tlayacapan, desconoce el régimen de condominio aprobado al [REDACTED] toda vez que no cuenta con las características previstas en la Ley de Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, así como las desprendidas del Reglamento en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de dicha Ley y la Ley de Condominios del Estado de Morelos, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, declara nula y sin efectos la autorización emitida el 7 de septiembre de 2018.



Punto resolutivo del cual se lee que la autoridad señala **que desconoce el régimen de condominio aprobado al C. [REDACTED] toda vez que no cuenta con las características previstas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable del Estado de Morelos, así como las desprendidas del Reglamento en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de dicha ley y la Ley de Condominios del Estado de Morelos, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, y declara nula y sin efectos la autorización emitida el 7 de septiembre de 2018, en tal razón la autoridad demandada debió seguir el procedimiento correcto, y no concluir que toda vez que el C. César Uriel Gálindo Chávez, manifestó su inconformidad con el avalúo propuesto, puesto que a su consideración no se reparaban los daños con la compra del espacio de su propiedad, declarar nula y sin efectos la autorización emitida el 7 de septiembre del 2018, toda vez que al C. [REDACTED] revio al pago de los derechos correspondientes el gobierno Municipal de Talyacapan, Morelos, le fue autorizada la licencia de construcción número DDU/09-18.04, de fecha 7 de septiembre de 2018, suscrita por el Ing. Erick Gómez Aguilar, Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, en donde se autoriza la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en predio urbano ubicado en privada uno lote [REDACTED] [REDACTED] on una superficie total de trescientos veinte metros, por lo que el C.**

██████████ realizó el trámite de acuerdo a lo que establecen los artículos 208, 276, 277 y 278 fracción I, 280 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamientos Humanos y del Acta de Sesión ordinaria de la Comisión Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos; así mismo la autoridad demandada al momento de emitir su contestación a la demandada entablada en su contra, señala entre otras cosas: *“.. que en ningún momento esa autoridad violento lo estipulado en el artículo 14 Constitucional ni mucho menos la garantía de legalidad y audiencia, ya que mediante la resolución de fecha 12 de febrero de 2021, en específico en el punto 4, la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, Morelos, expresa que “se desconoce el régimen de condominio aprobado al ██████████ toda vez que no cuenta con las características previstas en la Ley de ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano Sustentable del Estado de Morelos, así como las desprendidas por el Reglamento en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos de dicha Ley y la Ley de Condominios del Estado de Morelos”, las inconsistencias detectadas son principalmente el incumplimiento a diversos artículos de la Ley de Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, específicamente en su artículo 145 en el cual se manifiesta que ninguna autorización podrá realizarse cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un servicio público. La autoridad estatal o municipal dentro de su competencia podrá impedirlo o aplicar la sanción correspondiente tanto al servidor público, como a los particulares por la infracción de esta disposición, de igual*

manera señala que en el supuesto que la autorización se hubiera realizado conforme a derecho, el propietario estaría violentando lo establecido en el artículo 149 al no haber dado cumplimiento a los derechos relativos al área de donación al no haber dado cumplimiento a los derechos relativos al área de donación que se establece en la materia, así mismo, con base en lo establecido en el artículo 153, la vigencia de las autorizaciones otorgadas en este Título será de dos años, misma que podrá ser cancelada o renovada previo cumplimiento a los requisitos establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos correspondiente a la autoridad estatal o municipal, en este sentido se manifiesta que para la emisión de la resolución del día 12 de febrero de 2021, el proyecto presentado no contaba con vigencia, puesto que el mismo fue deliberado el día 7 de septiembre de 2018...”

Contestación que resulta infundada toda vez que la autoridad demandada pretende hacer en su contestación una explicación fundada y motivada del porque le fue desconocido el régimen de condominio aprobado al C. [REDACTED] [REDACTED] sin embargo en la resolución de fecha 12 de febrero de 2021, en ningún momento la autoridad demandada le hace del conocimiento al actor los fundamentos que esgrime en su contestación de demanda, pues en dicha resolución únicamente se limita a desconocer la autorización que le había sido autorizada al [REDACTED] con fecha 7 de septiembre de 2018, en donde se la autorizaba a el condominio horizontal consistente en la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en el predio urbano ubicado en [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]; de igual manera en dicha resolución el [REDACTED] manifestó su inconformidad puesto que a su consideración no se reparaban los daños con la única compra de dicho espacio, sin embargo la autoridad demandada al momento de resolver se limita únicamente a desconocer el régimen de condominio que le había sido aprobado al [REDACTED] con fecha 7 de septiembre de 2018, por lo que dicha resolución deviene de ilegal ello es así toda vez que la autoridad no resolvió conforme a derecho siendo omisa en cumplir con las formalidades exigidas por la ley, afectando de esta manera la defensa de la parte actora.

Consecuencias de la Sentencia.

18.- La parte actora pretende lo señalado en el párrafo 1.

Nulidad para efectos de la resolución de fecha 12 de febrero de 2021.

19.- Con fundamento en lo dispuesto por la fracción II del numeral 4 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos que señala:

“Artículo 4: Será causa de nulidad de los actos impugnados:

[...] Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso...”

Se declara **la nulidad para efectos**⁵ de la resolución de fecha 12 de febrero de 2021, emitida por el Ing. Erick Gómez Aguilar, Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, como lo solicitó la parte actora; lo anterior con fundamento en el artículo 3 de la misma Ley, al estar dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

En mérito de lo expuesto con fundamento en el artículo 89 párrafo segundo de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos⁶, procede concederse la Nulidad para los siguientes efectos:

1.- Para que el Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, Morelos, deje insubsistente la **resolución de regularización** de fecha 12 de febrero de 2021, por medio del cual declara nula y deja sin efectos la autorización otorgada al C. [REDACTED] de fecha 7 de septiembre del 2018, autorización en la cual el condominio horizontal realizaría la construcción de dos viviendas en planta

⁵ NULIDAD. LA DECRETA POR INSUFICIENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN DE LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, DEBE SER LISA Y LLANA. No de Registro 172,182, jurisprudencia Materia (s): Administrativa, Novena Época, Instancia: Segunda Sala, fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, junio de 2007, Tesis: 2ª/J99/2007, Página: 287. Contradicción de Tesis 34/2007-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Tercero ambos en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 28 de marzo de 2007. Cinco votos. Ponente Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: Hilda Marcela Arceo Zarza. Tesis de Jurisprudencia 99/2007. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintitrés de mayo de dos mil siete.

⁶ Artículo 89. Las sentencias deberán ocuparse de todos los puntos litigiosos propuestos por las partes, y deberá resolver la procedencia o improcedencia de las pretensiones reclamadas por el actor, de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado o en su caso, de las causales de improcedencia en que se sustenten las mismas.

...De ser el caso deberán declarar la nulidad que dejará sin efecto el acto impugnado y las autoridades responsables quedarán obligadas a otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos, en los términos que establezca la sentencia.

baja y su respectiva área común, en el predio urbano ubicado en

Morelos con

2.- Reponga el procedimiento previsto por los artículos 185, 186, 187 fracción III, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 y 200 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, 59, 60, 61, 62, 63, 64 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial, respetando la aplicación de la norma correspondiente, por lo que la autoridad demandada en un término improrrogable de DIEZ DÍAS, contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución informe dentro del mismo término su cumplimiento a la Primera Sala de este Tribunal, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 11, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto, fundado, y por proceder además conforme a lo dispuesto por los artículos 1, 2, 11, 89, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se resuelve:

20. PUNTOS RESOLUTIVOS.



21. Este Tribunal es competente para conocer y resolver del presente juicio de nulidad en relación a los actos impugnados, en términos de lo señalado en el considerando 7 de la presente resolución.

22. Se declara **LA NULIDAD PARA EFECTOS**, de la **resolución de regularización** de fecha 12 de febrero de 2021, suscrita por el Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del H. Ayuntamiento de Tlayacapan, Morelos, por medio del cual declara nula y deja sin efectos la autorización otorgada al C. [REDACTED] [REDACTED] de fecha 7 de septiembre del 2018, autorización en la cual el condominio horizontal realizaría la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en el predio urbano ubicado en [REDACTED] [REDACTED] Morelos con clave catastral [REDACTED] por lo que la autoridad demandada deberá reponer el procedimiento administrativo, previsto por los artículos 185, 186, 187 fracción III, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 y 200 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, 59, 60, 61, 62, 63, 64 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial,

23. Se condena a la autoridad demandada **DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE**

TLAYACAPAN, MORELOS, para que dentro del término de diez días de cumplimiento e informe a la Primera Sala de este Tribunal, respecto al resolutivo que antecede, contados a partir de que **CAUSE EJECUTORIA** la presente resolución, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo se procederá en su contra en términos de lo dispuesto por los artículos 11, 89, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

24. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Resolución definitiva emitida en la sesión ordinaria de pleno y firmada por mayoría de cuatro votos por los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente Maestro en Derecho **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas⁷; Licenciado en Derecho **MARIO GÓMEZ LÓPEZ**, Secretario de Estudio y Cuenta habilitado en funciones de Magistrado de la Primera Sala de Instrucción⁸ y ponente en este asunto; Magistrado Licenciado en Derecho **GUILLERMO ARROYO CRUZ**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; Magistrado Licenciado en derecho **MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas⁹; con el voto particular del Magistrado Doctor en Derecho **JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; ante la

⁷ En términos del artículo 4 fracción I, en relación con la disposición Séptima Transitoria de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día 19 de julio del 2017 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5514.

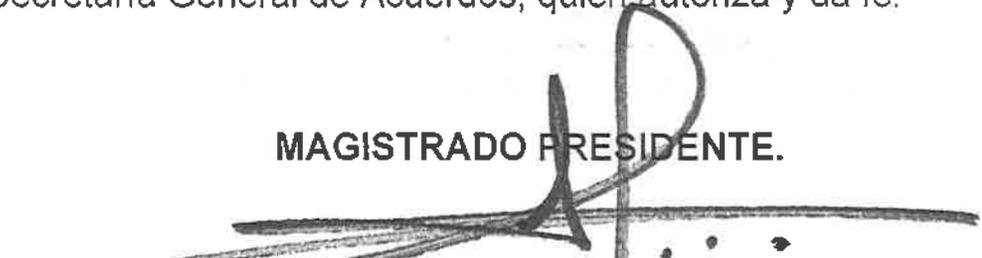
⁸ En término de los artículos 70, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia del Estado de Morelos; 97, segundo párrafo, del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos y al acuerdo número PTJA/23/2022, aprobado en Sesión Extraordinaria número trece de fecha veintiuno de junio del dos mil veintidós

⁹ Ibidem.



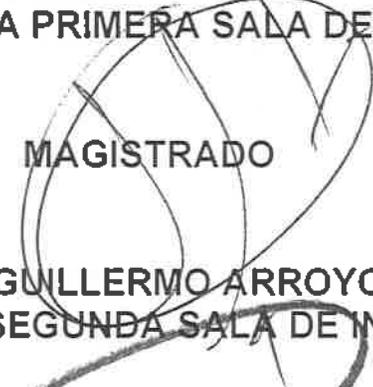
Licenciada en Derecho **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**,
Secretaría General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

MAGISTRADO PRESIDENTE.

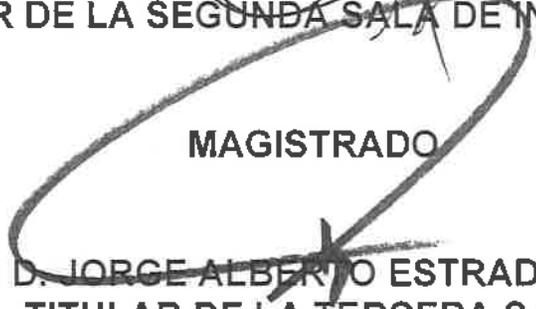

MTR. EN D. JOAQUIN ROQUE CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS


LIC. EN D. MARIO GÓMEZ LÓPEZ
SECRETARIO HABILITADO EN FUNCIONES DE
MAGISTRADO DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN.

MAGISTRADO


LIC. EN D. GUILLERMO ARROYO CRUZ
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO


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

MAGISTRADO


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

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS.


LIC. ANABEL SALGADO CAPISTRÁN.

VOTO PARTICULAR que formula el MAGISTRADO TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN, DOCTOR EN DERECHO JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS, en el expediente número **TJA/1ªS/26/2021**, promovido por [REDACTED] REPRESENTADO POR ANABEL GALINDO CHÁVEZ, EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL, en contra del DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS.

No se comparte el criterio de la mayoría que declara la nulidad de la resolución de fecha doce de febrero de dos mil veintiuno, emitida por el DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE TLAYACAPAN, MORELOS, por la que se declara nula y se deja sin efectos la autorización otorgada a [REDACTED] de fecha siete de septiembre de dos mil dieciocho, respecto de la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en el predio urbano ubicado en [REDACTED] [REDACTED] Morelos con clave catastral [REDACTED]

Para efecto de que el responsable reponga el procedimiento previsto por los artículos 185, 186, 187 fracción III, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 y 200 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, 59, 60, 61, 62, 63, 64 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial; al considerar que la resolución impugnada deviene de un



procedimiento administrativo instaurado con motivo de una denuncia ciudadana.

No se comparte la determinación de la mayoría debido a que, se pierden de vista los argumentos expuestos por la parte actora para sustentar su acción de nulidad, en el sentido de que se le está aplicando en su perjuicio la retroactividad de la ley, porque acreditó fehacientemente que el siete de septiembre de dos mil dieciocho, previo pago de los derechos correspondientes, el Gobierno Municipal de Tlayacapan, le autorizó el proyecto Condominio Horizontal, consistente en la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en el predio urbano ubicado en [REDACTED] [REDACTED] registrado con la clave catastral [REDACTED] por lo que tiene reconocido en su favor un derecho adquirido; mismo que fue desconocido por la autoridad responsable al momento de dictar la resolución impugnada.

En este contexto, esta Tercera Sala considera que si quedó acreditado en el juicio la existencia de la licencia de construcción número DDU/0918.04, mediante la cual se autoriza al actor la construcción del condominio horizontal consistente en la construcción de dos viviendas en planta baja y su respectiva área común, en el predio ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ese derecho se encuentra incorporado a la esfera jurídica del promovente que no puede ser desconocido por la propia autoridad municipal que se lo expidió sin que previamente se le haya respetado su garantía de audiencia¹⁰ ante el órgano jurisdiccional previamente establecido en el que se respeten las formalidades esenciales del procedimiento; lo que en la especie no quedó probado.

¹⁰ Prevista en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución federal.

Esto es así, porque en términos de lo previsto por los artículos 186 y 190 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, una vez que la autoridad municipal reciba la denuncia respecto a la ejecución de actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esa Ley, sus respectivos reglamentos o los programas de desarrollo urbano sustentable aplicables; efectuará las diligencias necesarias con el propósito de determinar la existencia de los actos, hechos u omisiones constitutivos de la denuncia, así mismo, podrá iniciar los procedimientos de inspección y vigilancia que fueren necesarios; **procedimiento administrativo que no tiene por finalidad el pronunciamiento de una resolución administrativa que declare la nulidad de actos administrativos favorables a un particular**; sino la de que se lleve a cabo la verificación del cumplimiento a la normas que regulan y controlan la planeación y administración del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable en el Estado.

En esta tesitura, el artículo 9 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, dice:

ARTÍCULO 9. - El acto administrativo válido será eficaz y exigible a partir de que surta efectos la notificación legalmente efectuada.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, **el acto administrativo por el cual se otorgue un beneficio al particular, caso en el cual su cumplimiento será exigible por éste al órgano administrativo que lo emitió desde la fecha en que se dictó o aquella que tenga señalada para iniciar su vigencia**; así como los casos en virtud de los cuales se realicen actos de inspección, investigación o vigilancia conforme a las disposiciones de ésta u otras leyes, los cuales son exigibles a partir de la fecha en que la Administración Pública Estatal o Municipal los efectúe.

Precepto legal del que se advierte que, **cuando el acto administrativo otorga un beneficio al particular, su cumplimiento será exigible por éste al órgano administrativo que lo emitió desde**



la fecha en que se dictó o aquella que tenga señalada para iniciar su vigencia.

Por tanto, si quedó acreditado en el juicio **que con fecha siete de septiembre de dos mil dieciocho, la autoridad municipal expidió en favor de [REDACTED] la autorización** para la construcción del proyecto ya referido; es inconcuso que tal acto administrativo no debió desconocerse por la autoridad municipal al ser exigible **desde la fecha en que se dictó o aquella que señaló para iniciar su vigencia.**

En estas condiciones, esta Tercera Sala considera que **debió decretarse la nulidad lisa y llana** de la resolución reclamada, en términos de lo previsto en la fracción IV del artículo 4 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que en su parte conducente establece *"Serán causas de nulidad de los actos impugnados: ... IV. Si los hechos que la motivaron no se realizaron, fueron distintos o se apreciaron en forma equivocada, o bien si se dictó en contravención de las disposiciones aplicadas o dejó de aplicar las debidas, en cuanto al fondo del asunto..."*

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

FIRMAN EL PRESENTE ENGROSE EL DOCTOR EN DERECHO **JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, MAGISTRADO TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS; ANTE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS, LICENCIADA **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, CON QUIEN ACTUA Y DA FE.

MAGISTRADO

DOCTOR EN DERECHO **JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**.
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

La Licenciada en Derecho ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, hace Constar: Que la presente hoja de firmas, corresponde a la resolución del expediente número TJA/1°S/26/2021, relativo al juicio de Nulidad promovido por la promovido por [REDACTED], REPRESENTADO POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL, en contra de DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS, misma que fue aprobada en pleno del veintidós de junio del año dos veintidós. DOY FE.