



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/4ªS/167/2017

JUICIO DE NULIDAD.

EXPEDIENTE: TJA/4ªS/167/2017.

ACTOR: [REDACTED]

AUTORIDAD RESPONSABLE:
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN
URBANA EN LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO SUSTENTABLE,
OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS,
PREDIAL Y CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE JIUTEPEC,
MORELOS.

MAGISTRADO PONENTE: MANUEL
GARCÍA QUINTANAR.

Cuernavaca, Morelos; a diez de noviembre de dos mil
veintiuno.

SENTENCIA definitiva, dictada en el juicio de nulidad
identificado con el número de expediente TJA/4ªS/167/2017,
promovido por [REDACTED] en contra
del DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y
SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL
MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.

GLOSARIO

Acto impugnado

*“La resolución administrativa
emitida por el Director de
Administración Urbana en la
Secretaría de Desarrollo
Sustentable, Obras y Servicios
Públicos, Predial y Catastro del
municipio de Jiutepec, Morelos,
de fecha treinta de mayo de dos
mil diecisiete, y notificada en la
misma fecha por conducto de mi*



[REDACTED] en contra del DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, señalando como tercera interesada a la ciudadana [REDACTED] reclamando la nulidad de la resolución administrativa de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete.

SEGUNDO. Subsana que fue la prevención, en auto de fecha siete de julio de dos mil diecisiete¹, se admitió a trámite la demanda, ordenando correr traslado y emplazar a la autoridad demandada y a la tercera interesada, para que contestaran dentro del plazo de DIEZ DÍAS.

TERCERO. Por acuerdo del quince de agosto de dos mil diecisiete², se tuvo por presentado al DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, autoridad demandada, contestando la demanda, consecuentemente, se ordenó dar vista a la parte actora por el plazo de tres días.

CUARTO. Toda vez que no fue posible la localización de la tercera interesada [REDACTED] en los domicilios señalados en el Estado, en auto del doce de junio de dos mil dieciocho³, se ordenó girar atento exhorto al Tribunal homólogo de la Ciudad de México, para que en auxilio de las labores jurisdiccionales, realizara el emplazamiento de esta, en el domicilio ubicado en avenida Emperadores número treinta y nueve bis, departamento dos, colonia Portales Norte, Delegación Benito Juárez.

QUINTO. Toda vez que el exhorto referido en el precedente numeral, fue devuelto sin diligenciar, en auto de fecha dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho⁴, se instruyó a la actuario adscrita a la Sala de instrucción, para constituirse en

¹ Fojas 60-61.

² Foja 137.

³ Foja 190.

⁴ Foja 284.

el domicilio de la tercera interesada para realizar el emplazamiento.

SEXTO. Ante la infructuosa búsqueda del paradero de la tercera interesada, en acuerdo del dos de septiembre de dos mil diecinueve⁵, se ordenó girar atentos oficios a diversas instituciones públicas y privadas.

SÉPTIMO. Agotada la búsqueda de la tercera interesada [REDACTED] en acuerdo del dieciocho de marzo de dos mil veinte⁶, se ordenó su emplazamiento por edictos. Carga procesal que quedó a cargo de la parte demandante.

OCTAVO. Con motivo de la emergencia sanitaria provocada por el virus COVID-19, el día **dieciocho de marzo de dos mil veinte**, el Pleno de este Tribunal emitió el acuerdo [REDACTED] mediante al cual determinó la suspensión de las actividades, plazos y términos, por el periodo comprendido del diecinueve de marzo al veinte de abril de dos mil veinte, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", número 5804, de fecha tres de abril de dos mil veinte, con la finalidad de evitar la concentración de personas y con ello la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19) para no exponer a los justiciables, personal y público en general que a diario acude a las instalaciones del Tribunal; por estas mismas razones, la suspensión de actividades se amplió hasta el día diez de julio de dos mil veinte, en términos de los acuerdos [REDACTED] y [REDACTED] reanudándose las labores hasta el día tres de agosto de dos mil veinte.

NOVENO. El veintiséis de agosto de dos mil veinte⁷, compareció persona autorizada por la parte actora ante la Sala instructora, recibiendo los edictos para el emplazamiento de la tercera interesada [REDACTED] el cual se los cuales se publicaron los días veinte, veintitrés y veintiocho de abril, de dos mil veintiuno, en el periódico "La Unión de Morelos" y los días veintiocho de abril, cinco y doce de mayo,

⁵ Fojas 298-300.

⁶ Fojas 382-384.

⁷ Foja 389.



de dos mil veintiuno, en el periódico oficial "Tierra y Libertad"⁸.

DÉCIMO. Previa certificación, en acuerdo de fecha uno de julio de dos mil veintiuno⁹, se declaró precluido el derecho de la tercera interesada [REDACTED] para contestar la demanda, en consecuencia, se ordenaron sus posteriores notificaciones, aún las de carácter personal, por medio de lista.

DÉCIMO PRIMERO. Con fecha nueve de agosto de dos mil veintiuno¹⁰, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término común de cinco días para las partes.

DÉCIMO SEGUNDO. En acuerdo del veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno¹¹, se proveyeron las pruebas ofrecidas por los contendientes.

DÉCIMO TERCERO. La audiencia de pruebas y alegatos se verificó el día quince de octubre de dos mil veintiuno¹²; se hizo constar la inasistencia injustificada de los contendientes, posteriormente se desahogaron las pruebas que obran en el sumario y se tuvieron por ofrecidos los alegatos que por escrito ofrecieron las partes, con excepción de la tercera interesada. Al concluir se citó a las partes para oír sentencia definitiva.

RAZONES Y FUNDAMENTOS

I. COMPETENCIA.

Este Tribunal es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que se promueve en contra de actos de una autoridad del municipio de Jiutepec, Morelos.

Lo anterior, con fundamento en los artículos 109 Bis de la Constitución Local; 1, 3, 16, 19, 23 fracción VI¹³, 25, 40 fracción

⁸ Fojas 426-439.

⁹ Fojas 442-443.

¹⁰ Foja 448.

¹¹ Fojas 456-460.

¹² Fojas 471-472.

¹³ VI.- Resolver en definitiva los asuntos sometidos a su jurisdicción de acuerdo con el procedimiento señalado en esta Ley y en el reglamento interior, ejercitando la facultad de atracción en los términos de esta ley;

I, 124, 125 y 128 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos publicada el **tres de febrero del año dos mil dieciséis**, así como las disposiciones quinta y séptima transitorias de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día diecinueve de julio del dos mil diecisiete en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" numero 5514; de conformidad con los preceptos anteriormente señalados, este Tribunal está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

II. EXISTENCIA DEL ACTO.

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

En ese sentido la existencia jurídica del acto impugnado, quedó acreditada con la copia certificada del oficio número [REDACTED] de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete¹⁴, emitido por el DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS.

Documento al que se le otorga pleno valor probatorio, dado que proviene de la autoridad demandada; de conformidad con lo establecido en los artículos 391, 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria a la Ley de la materia.

III. CAUSALES DE IMPROCEDENCIA. Por tratarse de una cuestión de orden público y estudio preferente, en términos de lo establecido en el último párrafo del artículo 76 de la ley de

¹⁴ Foja 135.



la materia, ésta potestad procede a realizar el estudio de las causales de improcedencia, para verificar si en la presente controversia se actualiza alguna de las previstas en el precepto mencionado; ello en concordancia con lo establecido en el siguiente criterio jurisprudencial de aplicación analógica y de observancia obligatoria según lo dispone el artículo 217 de la Ley de Amparo:

IMPROCEDENCIA. ESTUDIO PREFERENCIAL DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE AMPARO.¹⁵

De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 73 de la Ley de Amparo las causales de improcedencia deben ser examinadas de oficio y debe abordarse en cualquier instancia en que el juicio se encuentre; de tal manera que si en la revisión se advierte que existen otras causas de estudio preferente a la invocada por el Juez para sobreseer, habrán de analizarse, sin atender razonamiento alguno expresado por el recurrente. Esto es así porque si bien el artículo 73 prevé diversas causas de improcedencia y todas ellas conducen a decretar el sobreseimiento en el juicio, sin analizar el fondo del asunto, de entre ellas existen algunas cuyo orden de importancia amerita que se estudien de forma preferente. Una de estas causas es la inobservancia al principio de definitividad que rige en el juicio de garantías, porque si, efectivamente, no se atendió a ese principio, la acción en sí misma es improcedente, pues se entiende que no es éste el momento de ejercitarla; y la actualización de este motivo conduce al sobreseimiento total en el juicio. Así, si el Juez de Distrito para sobreseer atendió a la causal propuesta por las responsables en el sentido de que se consintió la ley reclamada y, por su parte, consideró de oficio que respecto de los restantes actos había dejado de existir su objeto o materia; pero en revisión se advierte que existe otra de estudio preferente (inobservancia al principio de definitividad) que daría lugar al sobreseimiento total en el juicio y que, por ello, resultarían inatendibles los agravios que se hubieren hecho valer, lo procedente es invocar tal motivo de sobreseimiento y con base en él confirmar la sentencia, aun cuando por diversos motivos, al sustentado por el referido Juez de Distrito.

“ 2021: Año de la Independencia ”

¹⁵ Novena Época, Núm. de Registro: 194697, Instancia: Primera Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Enero de 1999, Materia(s): Común, Tesis: 1a./J. 3/99, Página: 13.

En ese contexto, es de señalar que la autoridad demandada, DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, hizo valer la causa de improcedencia consistente en *“Los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta Ley.”*

Argumentó esencialmente, que el acto impugnado fue emitido de manera fundada y motivada.

Analizado lo anterior se concluye, que la hipótesis de improcedencia no se actualiza, toda vez que el argumento en que se sustentó, es una cuestión que atañe al fondo del asunto.

Ahora bien, del estudio oficioso que realiza este Tribunal, no aprecia la actualización de hipótesis de improcedencia alguna que impida continuar con el estudio de fondo del presente asunto.

IV. FIJACIÓN CLARA Y PRECISA DEL PUNTO CONTROVERTIDO. En términos de lo previsto en la fracción I del artículo 125 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se procede a fijar de manera clara y precisa el punto controvertido.

Así tenemos que la controversia a dilucidar en el presente juicio se centra en determinar el acto impugnado consistente en el oficio número [REDACTED] de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete¹⁶, emitido por el DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, resulta legal o no, a la luz de las razones de impugnación, expresadas por la parte actora.

V. RAZONES DE IMPUGNACIÓN. Las razones de impugnación esgrimidas por la parte actora se encuentran visibles de la foja cinco a la siete del sumario, del siguiente tenor:

“Primer agravio, la resolución emitida por la responsable, viola el artículo 1, de la Constitución

¹⁶ Foja 135.

Política de los Estados Unidos Mexicanos, por apartarse del debido proceso, pues derivado de la queja interpuesta debió actuarse en consecuencia de conformidad a la ley de procedimiento administrativo vigente en el Estado de Morelos y substanciarse el proceso hasta la emisión de una resolución definitiva, lo que en el caso que nos ocupa jamás aconteció.

Segundo agravio, la resolución de la que me duelo conculca el artículo 14 de la carta magna.

Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Tercer agravio. La resolución emitida es contradictoria del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

La resolución que se combate se encuentra indebidamente fundada y carece de motivación alguna, además de ser incongruente con la queja formulada y los resolutive emitidos por la autoridad demandada, que apartándose de la legalidad emite una resolución administrativa pueril.

Cuarto agravio la responsable viola el reglamento de construcción de Jiutepec, Morelos. Conclusión a la que se arriba a través de la resolución administrativa que contiene el oficio número SDSOPYSPPYC/DAU/24/2017 de fecha treinta de mayo de del año dos mil diecisiete, que me fue notificado por conducto de mi apoderado Licenciado Fabián Héctor Serrano Pérez en la misma fecha.

Después de una búsqueda exhaustiva en los archivos de esta Dirección a mi digno cargo informo a Usted que no se cuenta con antecedente alguno de solicitud o de expedición de Licencia de Construcción respecto a un muro perimetral en el predio que tiene a bien señalarnos.

Con relación a los hechos que en su atenta petición expone, al ser los mismos una problemática que surge entre particulares, derivados de dos bienes

inmuebles propiedad privada, este Ayuntamiento no cuenta con facultades para dilucidar, dirimir o determinar este tipo de asuntos de naturaleza jurídica privada, sino que resultan ser de otro ámbito de competencia, por lo que sus derechos se encuentran a salvo para hacerlos valer en la vía y ámbito que sea jurídicamente procedente y que determine.

Con relación a la consecuencia última que solicita, al referirse a la orden de demolición, el artículo 3 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de Jiutepec, Morelos, vigente, establece esta facultad del Ayuntamiento, a través de la Secretaría, únicamente en tratándose de vía pública o en bienes de propiedad municipal.

Por lo que debo suponer que si la autoridad responsable de expedir licencias de construcción verifica que se realizan construcciones sin la licencia correspondiente, debe contar con facultades expresas en el reglamento de construcciones de la ciudad de Jiutepec, Morelos, para supervisar, requiere la documentación inherente y otorgar las licencias y regularizaciones, si que en el caso que nos ocupa la demandada haya actuado en consecuencia, máxime que pudo constatar que se trata de una construcción no autorizada edificada sobre predio diverso al del que es titular [REDACTED] y o quien resulte ser propietario o poseedor del terreno ciento veinte de la manzana veintidós de la lotificación de la tercera sección que amplía el fraccionamiento Residencial "Las Fincas" en Jiutepec, Morelos.

La demandada se aparta de la obligación que le impone el reglamento de construcciones de la ciudad de Jiutepec, pues ha sido omisa en vigilar, inspeccionar su debida observancia. Lo que hace presumir que se pueden realizar tantas y cuantas construcciones sin que las autoridades encargadas tomen las medidas preventivas y correctivas que les impone la ley.

Y principalmente el artículo 109 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos rector del servicio público.

Artículo 109. Los servidores públicos y particulares que incurran en, responsabilidad frente al Estado, serán sancionados conforme a lo siguiente:

I...

II...

III. Se aplicarán sanciones administrativas a los servidores públicos por los actos u omisiones que afecten la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad

y eficiencia que deban observar en el desempeño de sus empleos, cargos o comisiones.

Soy ciudadana que cree en la Ley y sus instituciones, sin embargo; en el caso que nos ocupa pareciera que, en el municipio de Jiutepec, la inobservancia de la Ley, la impunidad y corrupción impera, tan es así que existen construcciones no autorizadas que invaden la propiedad y la demandada no se manifiesta al respecto.

Al efecto el artículo 3 del Reglamento de Construcción de la ciudad de Jiutepec, establece, contrario a la resolución administrativa que se tilda de nula absoluta:

Artículo 3. - DE LAS FACULTADES. Corresponde al Honorable Ayuntamiento a través de la Secretaría la aplicación de las normas contenidas en el presente Reglamento, además de las atribuciones y facultades siguientes:

I.- Determinar administrativamente lo conducente para que las construcciones, instalaciones y vías públicas reúnan las condiciones necesarias de higiene, seguridad, comodidad y estética;

II.- Autorizar de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento las Licencias o Permisos de Construcción o Demolición de Inmuebles o Instalaciones, cualquiera que sea su uso, instalados en predios particulares o públicos;

III.- Controlar el uso del suelo, las densidades de población y la intensidad de utilización de los predios (COS. Y CUS.);

IV.- Inspeccionar todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten, estén en proceso o terminadas a efecto de verificar que cumplan con las disposiciones del presente Reglamento;

V.- Practicar inspecciones para conocer el uso o destino que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción;

VI.- Ordenar la suspensión o clausura de obras en los casos previstos en el presente Reglamento, así como imponer las sanciones o multas por infracciones a que se haga acreedor el propietario o poseedor;

VII.- Dictar las disposiciones necesarias en relación con las edificaciones peligrosas;

VIII.- Ordenar y ejecutar demoliciones de construcciones en los casos previstos por este Reglamento, así como en las Leyes de la materia;

IX.- Ejecutar por cuenta de los propietarios las obras ordenadas en cumplimiento de este Reglamento, si éstos no lo hicieren en el plazo que se les fije;

X.- Autorizar de acuerdo con este Reglamento y sobre la base del Uso del Suelo determinado por la Secretaría, la ocupación o utilización de una construcción, estructura o instalación, así como ordenar la demolición de excedentes en dichas edificaciones;

XI.- Imponer las Sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento. Además podrá auxiliarse de la fuerza pública, cuando fuere necesario para cumplir sus determinaciones;

XII.- Llevar un registro clasificado de Directores Responsables y Corresponsables de Obra;

XIII.- Imponer Sanciones Económicas a los particulares que talen o dañen árboles dentro y fuera del predio, sin la autorización correspondiente;

XIV.- Exigir la acreditación de la propiedad o posesión del predio, según sea el caso, para la tramitación del Dictamen del Uso del Suelo, de la Licencia o Permiso solicitado;

XV.- Demoler o retirar construcciones, instalaciones o cualquier otro obstáculo irregularmente colocado o asentado en la vía pública o en bienes de propiedad municipal; y

XVI.- Las demás que le confieran este Reglamento y las disposiciones legales aplicables." (Sic)

VI. ANÁLISIS DE LAS RAZONES DE IMPUGNACIÓN.

Para una mejor exposición de la conclusión a la que arriba este Pleno, se considera importante relatar los precedentes del acto impugnado:

1. Mediante escrito presentado dos mil dieciséis¹⁷, la ciudadana CAVADA, interpuso ante la SECRETARÍA DE URBANO, VIVIENDA Y OBRAS FORTIFICADAS DE JIUTEPEC, MORELOS, queja en contra de A [REDACTED] [REDACTED] /o quien resulte ser el propietario o poseedor del terreno ciento veinte de la manzana veintidós de la lotificación de

¹⁷ Fojas 91-93.



la tercera sección que amplía el fraccionamiento Residencial "Las Fincas" en Jiutepec, Morelos. Por los siguientes hechos esenciales:

"1. Como lo acredito con la copia certificada del instrumento notarial número 162, del volumen 2, página 82 de fecha veinte de diciembre del año dos mil ocho, del protocolo del Notario Público número 4 de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos. Licenciado [REDACTED] a través del contrato de compraventa que celebré con el señor [REDACTED] representado por [REDACTED] en su carácter de parte vendedora [REDACTED] como compradora, soy propietaria del bien inmueble identificado terreno ciento veintiuno de la manzana veintidós de la lotificación de la tercera sección que amplía el fraccionamiento Residencial "Las Fincas" en Jiutepec, Morelos; con una superficie de 319.00 m2...

2. La señora [REDACTED] se encuentra en posesión de una fracción del predio de mi propiedad en donde edificó un muro perimetral sin mi consentimiento; e ignoro si la Secretaría a su digno cargo, haya realizado el otorgamiento de licencia de construcción de manera irregular.

3. Por virtud de desconocer la causa por la que [REDACTED] ha realizado obras respecto del inmueble de mi propiedad, promuevo interpongo la queja administrativa correspondiente a efecto de que se realice la supervisión, inspección y verificación de documentos que avalen la obra y en su caso se ordene la demolición de la misma." (Sic)

Sobre esa base narrativa, solicitó:

"PRIMERO.- Se me tenga formulando queja en contra de [REDACTED] quien resulte poseedor o propietario del lote 120 Calle Barrio del Agua; por estar realizando construcción invadiendo el predio de mi propiedad.

SEGUNDO.- Se ordene la práctica de visita de inspección y se requiera a [REDACTED] para que acredite con documentos y licencias la irregular construcción invadiendo el predio del que soy propietaria.

TERCERO.- Previo el desahogo de la inspección y verificación de licencias de construcción se ordenen la demolición de la construcción realizada por

" 2021: Año de la Independencia "

[REDACTED] en el predio de mi construcción.” (Sic)

2. A dicha petición de la actora [REDACTED] [REDACTED] recayó el oficio número SDSOySPPyC/DAU/24/2017 de fecha treinta de mayo de dos mil diecisiete¹⁸, emitido por el DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, mediante el cual hizo de conocimiento a la demandante [REDACTED]

“Por medio del presente reciba un cordial saludo, al mismo tiempo me permito dar contestación a su oficio de fecha 06 de diciembre del 2016, recibido en esta Dirección a mi cargo, el 14 de diciembre del mismo año, en relación a la queja que interpone en contra de [REDACTED] y/o quien resuelve ser propietario o poseedor del terreno ciento veinte de la manzana veintidós de la lotificación de la tercera sección que amplía el fraccionamiento Residencial “Las Fincas” en este Municipio; atentamente me permito informar a usted lo siguiente:

✓ *Después de una búsqueda exhaustiva en los archivos de esta Dirección a mi digno cargo informo a Usted que no se cuenta con antecedente alguno de solicitud o de expedición de Licencia de Construcción respecto a un muro perimetral en el predio que tiene a bien señalarnos.*

✓ *Con relación a los hechos que en su atenta petición expone, al ser los mismos una problemática que surge entre particulares, derivados de dos bienes inmuebles propiedad privada, este Ayuntamiento no cuenta con facultades para dilucidar, dirimir o determinar este tipo de asuntos de naturaleza jurídica privada, sino que resultan ser de otro ámbito de competencia, por lo que sus derechos se encuentran a salvo para hacerlos valer en la vía y ámbito que sea jurídicamente procedente y que determine.*

✓ *Con relación a la consecuencia última que solicita, al referirse a la orden de demolición, el artículo 3 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de Jiutepec, Morelos, vigente, establece esta facultad del Ayuntamiento, a través de la Secretaría, únicamente en tratándose de vía pública o en bienes*

¹⁸ Foja 135.

de propiedad municipal.

Lo anterior de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 del Bando de Policía y Gobierno del municipio de Jiutepec, Morelos, vigente; y los artículos 2, 5, 6, 20 y 21 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Obras y Servicios Públicos, Predial y Catastro del Ayuntamiento de Jiutepec, vigente.” (Sic)

Oficio que impugna [REDACTED]

[REDACTED] bajo los siguientes argumentos esenciales:

a) La autoridad demandada se apartó del debido proceso, toda vez que debió instrumentar el procedimiento correspondiente en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Morelos, substanciándolo hasta la emisión de una sentencia definitiva.

b) Se violentaron los preceptos 14 y 16 Constitucionales, toda vez que la resolución de la autoridad demandada es contradictoria e incongruente con la queja formulada y los resolutive emitidos en el acto impugnado.

c) La autoridad demandada violentó el Reglamento de Construcción de Jiutepec, Morelos, porque al ser responsable de expedir licencias de construcción, lo es para supervisar y requerir documentación al respecto, sin que en el caso lo haya realizado para constatar que se trata de una construcción no autorizada edificada sobre un predio diverso al que es de Adriana Margarita Gómez Gómez o quien resulte ser el propietario o poseedor.

d) La autoridad demandada se apartó de su obligación que le impone el Reglamento de Construcción de Jiutepec, al haber sido omisa en vigilar e inspeccionar, violentando el artículo 109, fracción III, de la Constitución, toda vez que esta entre las facultades que el confiere el artículo 3 de dicho reglamento.

Por su parte, la autoridad demandada DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS, reiteró la legalidad del acto impugnado, argumentando que los agravios son inoperantes e infundados.

En cuanto a la tercera interesada, ciudadana [REDACTED] no contestó la demanda, siguiéndose el procedimiento en su rebeldía.

Suplidas en su deficiencia, en términos del inciso o) de la fracción II, apartado B, del artículo 18, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, las razones de impugnación son esencialmente FUNDADAS.

En efecto, el Reglamento de Construcción de la Ciudad de Jiutepec, Morelos, establece:

"Artículo 2. - EFECTOS. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

...VI.- SECRETARÍA: La Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas."

"Artículo 3. - DE LAS FACULTADES. Corresponde al Honorable Ayuntamiento a través de la Secretaría la aplicación de las normas contenidas en el presente Reglamento, además de las atribuciones y facultades siguientes:

I.- Determinar administrativamente lo conducente para que las construcciones, instalaciones y vías públicas reúnan las condiciones necesarias de higiene, seguridad, comodidad y estética;

II.- Autorizar de acuerdo con las disposiciones de este Reglamento las Licencias o Permisos de Construcción o Demolición de Inmuebles o Instalaciones, cualquiera que sea su uso, instalados en predios particulares o públicos;

III.- Controlar el uso del suelo, las densidades de población y la intensidad de utilización de los predios (COS. Y CUS.);

IV.- Inspeccionar todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten, estén en proceso o terminadas a efecto de verificar que cumplan con las disposiciones del presente Reglamento;

V.- Practicar inspecciones para conocer el uso o destino que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción;

VI.- Ordenar la suspensión o clausura de obras en los casos previstos en el presente

Reglamento, así como imponer las sanciones o multas por infracciones a que se haga acreedor el propietario o poseedor;

VII.- Dictar las disposiciones necesarias en relación con las edificaciones peligrosas;

VIII.- Ordenar y ejecutar demoliciones de construcciones en los casos previstos por este Reglamento, así como en las Leyes de la materia;

IX.- Ejecutar por cuenta de los propietarios las obras ordenadas en cumplimiento de este Reglamento, si éstos no lo hicieren en el plazo que se les fije;

X.- Autorizar de acuerdo con este Reglamento y sobre la base del Uso del Suelo determinado por la Secretaría, la ocupación o utilización de una construcción, estructura o instalación, así como ordenar la demolición de excedentes en dichas edificaciones;

XI.- Imponer las Sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento. Además podrá auxiliarse de la fuerza pública, cuando fuere necesario para cumplir sus determinaciones;

XII.- Llevar un registro clasificado de Directores Responsables y Corresponsables de Obra;

XIII.- Imponer Sanciones Económicas a los particulares que talen o dañen árboles dentro y fuera del predio, sin la autorización correspondiente;

XIV.- Exigir la acreditación de la propiedad o posesión del predio, según sea el caso, para la tramitación del Dictamen del Uso del Suelo, de la Licencia o Permiso solicitado;

XV.- Demoler o retirar construcciones, instalaciones o cualquier otro obstáculo irregularmente colocado o asentado en la vía pública o en bienes de propiedad municipal; y

XVI.- Las demás que le confieran este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.”

“Artículo 56.- LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN. Es el documento expedido por la Secretaría en el que se autoriza a los propietarios o poseedores según sea el caso, construir, ampliar, modificar, excavar, nivelar, reparar o demoler una edificación o instalación y se otorgará una vez efectuada la revisión y aprobación del Proyecto, cumpliendo con los requisitos que establece el Artículo 58 del presente Reglamento, así como el pago de los derechos correspondientes. El registro del Proyecto

y la ejecución de la obra correspondiente deberá contar con la Responsiva de un Director Responsable de Obra y Corresponsables, en los casos previstos en el presente Reglamento. Podrá otorgarse según sea el caso, un Permiso hasta por 30 días para trabajos preliminares (nivelación, trazo y/o apertura de cepas y desplante de cimentación), condicionada a la Autorización de Uso del Suelo y a la presentación del Proyecto completo. Este permiso no exime al propietario o poseedor de cumplir con cada uno de los requisitos que se le requieran para la aprobación del Proyecto. La Secretaría sin responsabilidad alguna podrá en cualquier momento cancelar dicho Permiso si así lo considera necesario, sin previo aviso y en los casos de omisión, dolo, información falsa o que no fuera autorizado el Proyecto o Uso del Suelo.”

“Artículo 57.- DE LA NECESIDAD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para ejecutar obras e instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener Licencia de Construcción, salvo los casos a que se refiere el Artículo 59 del presente Reglamento. Sin excepción, solo se concederán Licencias a los propietarios o poseedores de los inmuebles, cuando cumplan con cada uno de los requisitos señalados en las disposiciones relativas en este Reglamento.”

“Artículo 72.- REGULARIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA. **La Secretaría estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin Licencia o por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independiente de las sanciones que procedan.** Cuando a juicio de la Secretaría, la obra cumpla con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, podrá conceder el Registro de Obra ejecutada al propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

I.- Presentar solicitud por duplicado de regularización y registro de obra;

II.- Acompañar a la solicitud los documentos siguientes: Constancia de Alineamiento y Número Oficial actualizado, Certificado de Instalación de Toma de Agua, y de la Conexión del Albañal, Dictamen de Uso de Suelo en su caso, Planos Arquitectónicos y Estructurales de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y otras disposiciones exijan para la expedición de la Licencia de Construcción, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y/o Corresponsable



de Seguridad Estructural en su caso, que cumplan con lo dispuesto en este Reglamento; y

III.- Recibida la documentación, la Secretaría procederá a su revisión y en su caso practicará una inspección a la obra de que se trate y si resulta que la misma cumple con los requisitos técnicos reglamentarios y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de regularización y registro de obra, la Secretaría autorizará su registro expidiendo la Licencia respectiva, previo pago de los derechos que establece la Ley de Ingresos vigente del Municipio de Jiutepec y de las sanciones contenidas en el presente Reglamento u otros ordenamientos legales. Será con cargo al propietario o poseedor del predio las inspecciones de verificación que se hagan por parte de la Secretaría.”

De los dispositivos transcritos se advierte que la Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas de Jiutepec, Morelos, tiene entre sus atribuciones inspeccionar todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten, estén en proceso o terminadas a efecto de verificar que cumplan con las disposiciones del Reglamento; ordenar la suspensión o clausura de obras en los casos previstos en el presente Reglamento, así como imponer las sanciones o multas por infracciones a que se haga acreedor el propietario o poseedor; dictar las disposiciones necesarias en relación con las edificaciones peligrosas; **ordenar y ejecutar demoliciones** de construcciones en los casos previstos por el Reglamento de Construcción de la Ciudad de Jiutepec, Morelos, así como en las Leyes de la materia, inclusive por cuenta de los propietarios, pudiendo auxiliarse para ello por la fuerza pública; exigir la acreditación de la propiedad o posesión del predio, según sea el caso, para la tramitación del Dictamen del Uso del Suelo, de la Licencia o Permiso solicitado.

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas de Jiutepec, Morelos, es la autoridad competente para la expedición de las licencias de construcción, entendiéndose como tal al documento expedido por la Secretaría en el que se autoriza a los propietarios o poseedores según sea el caso, construir, ampliar, modificar, excavar, nivelar, reparar o demoler una edificación o instalación; documento indispensable para la ejecución de obras e instalaciones públicas y privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada. Por

ello, solo se concederán Licencias a los propietarios o poseedores de los inmuebles, cuando cumplan con cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de Jiutepec, Morelos.

En ese tenor, la Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas de Jiutepec, Morelos, está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin Licencia o por haberse ejecutado en contravención al Reglamento, independiente de las sanciones que procedan.

Este procedimiento de inspección, vigilancia y verificación de obras públicas y privadas que ejerce la Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas de Jiutepec, Morelos, obedece a la finalidad y facultades estatuidas a favor de los Ayuntamientos, por la fracción V, del artículo 115 Constitucional, que dicta:

“V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;



h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción.”

En efecto, la porción normativa transcrita, regula desde el ámbito de la competencia municipal, las facultades y obligaciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos y desarrollo urbano; con esa finalidad se les confiere la potestad para autorizar, modificar o rechazar los usos o cambios de uso o destino del suelo y de diversas edificaciones y se faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas de Jiutepec, Morelos, para aplicar las medidas de seguridad que correspondan, es decir, se establecen las bases conforme a las cuales se debe controlar y vigilar la utilización y uso del suelo, como parte de las facultades de los municipios en las materias señaladas.

Tiene aplicación la siguiente jurisprudencia:

“ASENTAMIENTOS HUMANOS. LOS MUNICIPIOS GOZAN DE UNA INTERVENCIÓN REAL Y EFECTIVA DENTRO DEL CONTEXTO DE LA NATURALEZA CONSTITUCIONAL CONCURRENTES DE LA MATERIA.¹⁹

Las facultades de los Municipios en materia de asentamientos humanos previstas en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entendidas en el sistema constitucional concurrente, no son normativas exclusivas ni definitivas, ya que el acápito de dicha fracción indica claramente que siempre se desarrollarán en los términos de las leyes federales y estatales relativas; así, aquéllas deben entenderse

¹⁹ Registro digital: 161383. Instancia: Pleno. Novena Época. Materias(s): Constitucional, Administrativa. Tesis: P.JJ. 17/2011. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 887. Tipo: Jurisprudencia.

siempre en el contexto de las facultades concurrentes distribuidas constitucional y legalmente; sin embargo, en virtud de las reformas constitucionales destinadas a reforzar la autonomía municipal, concretamente las de 1983 y 1999, debe tenerse presente que el Municipio siempre goza de un grado de autonomía cierta frente a la planeación estatal, debiendo tener una intervención real y efectiva en ella y no ser un mero ejecutor.”

De esta manera se corrobora plenamente, que la Secretaría de Desarrollo Urbano, vivienda y Obras Públicas de Jiutepec, Morelos, sí cuenta con facultades para inspeccionar obras particulares, imponer sanciones a los propietarios o poseedores de los predios que ejecuten obras sin licencia previa, inclusive, si la naturaleza de la infracción lo exige, ordenar y realizar la **demolición** de la obra, pues solo así el Municipio de Jiutepec, Morelos, puede ejercer su función en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Es por ello que se concluye, que en el acto impugnado, la autoridad demandada actuó ilegalmente al denegar el procedimiento solicitado por la actora [REDACTED] máxime que dicha autoridad corroboró que la construcción denunciada careció de licencia, por tanto, debió abocarse al procedimiento establecido en el Reglamento de Construcción de la Ciudad de Jiutepec, Morelos y complementariamente el estatuido en la Ley de Procedimiento Administrativo de Estado de Morelos, al no hacerlo, incurrió en incongruencia entre lo peticionado con lo que resolvió en el acto impugnado, y lo que determinó en el acto impugnado, prejuzgado el asunto.

En consecuencia, se actualiza la hipótesis de nulidad del acto impugnado establecida en la fracción II, del artículo 4, de la Ley de la materia.

VII. EFECTOS DE LA SENTENCIA.

Se declara la **nulidad del acto impugnado** para efecto de que la autoridad demandada instruya el procedimiento administrativo solicitado por la actora en su escrito de fecha trece

de diciembre de dos mil dieciséis²⁰, y agotado que sea, emita la resolución que conforme a derecho proceda.

Lo que deberá hacer en el término improrrogable de DIEZ DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo término su cumplimiento a la Cuarta Sala de este Tribunal, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 129 y 130 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

En la inteligencia que a dicho cumplimiento están sujetas las autoridades administrativas, que en razón de sus funciones deban intervenir en el cumplimiento de esta resolución. Sustenta este criterio la jurisprudencia 1a./J. 57/2007, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en consulta en la página 144 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, Mayo de 2007, del siguiente rubro y contenido.

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

Aun cuando las autoridades no hayan sido designadas como responsables en el juicio de garantías, pero en razón de sus funciones deban tener intervención en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, están obligadas a realizar, dentro de los límites de su competencia, todos los actos necesarios para el acatamiento íntegro y fiel de dicha sentencia protectora, y para que logre vigencia real y eficacia práctica.

Por lo expuesto y fundado, este Tribunal:

RESUELVE

PRIMERO. Este Tribunal Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los razonamientos vertidos en el primer punto de las razones y fundamentos de la presente resolución.

²⁰ Fojas 23-25.

SEGUNDO. Son fundadas las razones de impugnación hechas valer por [REDACTED] conforme a las razones y motivos expuestos en el considerando VI, en consecuencia.

TERCERO. Se declara la nulidad del acto impugnado para los efectos señalados en el apartado considerativo VII de este fallo. Lo que deberá cumplimentar la autoridad demandada, en el término improrrogable de DIEZ DÍAS contados a partir de que cause ejecutoria la presente resolución e informar dentro del mismo término su cumplimiento a la Cuarta Sala de este Tribunal, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se procederá en su contra conforme a lo establecido en los artículos 129 y 130 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

CUARTO. En su oportunidad archívese el presente asunto como definitivo y totalmente concluido.

NOTIFÍQUESE personalmente al actor, por lista a la tercera interesada y por oficio a la autoridad demandada.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, **Magistrado Presidente Maestro en Derecho JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CERESO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas²¹; **Magistrado Maestro en Derecho MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; **Magistrado Licenciado en Derecho GUILLERMO ARROYO CRUZ**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; **Magistrado Doctor en Derecho JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; y, **Magistrado Licenciado en Derecho MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas²², ponente en el presente asunto; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

²¹ *Ibidem*

²² En términos del artículo 4 fracción I, en relación con la disposición Séptima Transitoria de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día 19 de julio de 2017 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5514.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/4ªS/167/2017

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS EN PLENO

MAGISTRADO PRESIDENTE

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

MAGISTRADO

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

MAGISTRADO

LICENCIADO GUILLERMO ARROYO CRUZ
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

DR. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO

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

SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS

LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

La Licenciada ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos, CERTIFICA: la presente hoja de firmas corresponde a la resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/4ªS/167/2017, en contra del DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE JIUTEPEC, MORELOS; Misma que fue aprobada en sesión de Pleno del día diez de noviembre de dos mil veintiuno. CONSTE.

“ 2021: Año de la Independencia ”

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