



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS

**CUMPLIMIENTO DE AMPARO DIRECTO:  
397/2022**

**EXPEDIENTE: TJA/1ªS/26/2021**

**ACTORA:** [REDACTED]  
**REPRESENTADO POR** [REDACTED]  
[REDACTED] **EN SU CARÁCTER DE**  
**APODERADA LEGAL.**

**AUTORIDAD DEMANDADA:**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO,**  
**FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y**  
**CONJUNTOS URBANOS DEL H.**  
**AYUNTAMIENTO DE TLAYACAPAN,**  
**MORELOS<sup>1</sup>.**

**TERCERO PERJUDICADO:**  
**NO EXISTE**

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

"2023, Año de Francisco Villa"  
El revolucionario del pueblo.

**CONTENIDO:**

1.	Antecedentes -----	2
2.	Consideraciones Jurídicas -----	9
3.	Competencia -----	9
4.	Precisión y existencia del acto impugnado -----	10
5.	Causales de improcedencia y de sobreseimiento-----	12
6.	Temas propuestos-----	17
7.	Análisis de fondo -----	18
8.	Consecuencias de la sentencia -----	34
9.	Puntos Resolutivos -----	34

<sup>1</sup> Nombre correcto de acuerdo al escrito consultable a hoja 90 a 97 del proceso.

Cuernavaca, Morelos a cuatro de octubre de dos mil veintitrés.

**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 [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;**

#### **1. ANTECEDENTES:**

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 [REDACTED] señalando como acto impugnado:

*“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 [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)*

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 se encontraban 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.

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.

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

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.

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.

La sentencia definitiva fue emitida por este Pleno con fecha 22 de junio del 2022, en el apartado de consecuencias de la sentencia y en los puntos resolutiveos, se determinó:



## “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<sup>2</sup>** de la resolución de fecha 12 de febrero de 2021, emitida por el Ing. [REDACTED] 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

<sup>2</sup> NULIDAD. LA DECRETA POR INSUFICIENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN DE LA COMPETENCIA DE LA AUTOIRDAAD 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: 2º/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.



de Morelos<sup>3</sup>, 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 [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]

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

<sup>3</sup> **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.



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] 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], [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.”**

Inconforme con tal determinación, la parte actora promovió juicio de amparo directo con número de expediente 397/2022, del índice del Tercer Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Decimoctavo Circuito, quien con fecha 07 de septiembre del 2023, determinó conceder el Amparo y Protección de la Justicia de la Unión a [REDACTED] dando los siguientes lineamientos:

**“OCTAVO. Efectos del amparo.** Con fundamento en el artículo 77, segundo párrafo, de la Ley de Amparo, en cumplimiento a esta ejecutoria el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, deberá:

1. Dejar insubsistente la sentencia reclamada.



2. Emitir una nueva resolución, en la que se ajuste a las consideraciones de esta ejecutoria, es decir:

- Se pronuncie respecto al motivo de nulidad planteado en el sentido de que la autorización del régimen de condominio constituye un derecho adquirido y que, como tal, no puede aplicarse retroactivamente la ley en su perjuicio.

3. Con base en lo anterior, resuelva lo que en derecho corresponda.”

9.- Por acuerdo del 13 de septiembre de 2023, quedó el expediente en estado de resolución.

## 2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

### 3. 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 Morelos<sup>4</sup>; 1, 3, 7, 85, 86, 89

<sup>4</sup> 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

ACTO

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

#### 4. PRECISIÓN Y EXISTENCIA DEL ACTO IMPUGNADO.

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



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:

*“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. Cesar Uriel Galindo Chávez, 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)*

## 5. 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 1º, 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 contar 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 sí, 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 del Estado de Morelos, 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 el rubro:

**"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*



"2023, Año de Francisco Villa"  
El revolucionario del pueblo.

*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.”<sup>5</sup>*

La autoridad demandada opuso la causal de improcedencia prevista 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”**

<sup>5</sup> 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), Página: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.

Al respecto, en esencia, señaló 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 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 citada.

**Es infundada**, toda vez que la parte actora fue notificada del acto que impugna con fecha 12 de febrero de 2021; la fecha de la presentación de la demanda fue con fecha 05 de marzo de 2021, 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 término establecido en el artículo 40, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, el cual señala:

*“Artículo 40.- La demanda deberá presentarse:*

*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.

**6. TEMAS PROPUESTOS.**

**13.-** La parte actora solicita la nulidad de la resolución del 12 de febrero del 2021, dictada por el Director de Desarrollo Urbano Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Tlayacapan, Morelos, toda vez que considera le están aplicando en su perjuicio la retroactividad de la ley, toda vez que con fecha 07 de septiembre del año 2018, previo pago de los derechos correspondientes el Gobierno Municipal de Tlayacapan, se le autorizó 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] con una superficie total de trescientos veinte metros. Que, derivado de dicha licencia se aprobaron los planos correspondientes al proyecto, así como el reglamento del condominio, lo que refiere es 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 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 12 de febrero de 2021, 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.

## 7. ANÁLISIS DE FONDO.

16.- La autoridad demandada emitió la resolución impugnada la cual consta en el oficio número DDU\_OF\_2021\_046, de fecha 12 de febrero de 2021, 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 [REDACTED]
- Aprobación de régimen de condominio a favor del C. [REDACTED]
- Aprobación de lotificación de circuitos pinos.



- *Avaluó comercial de un área de 75 m2 respecto a la propiedad del [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 [REDACTED] propietario del predio identificado con la clave catastral: [REDACTED] y por otra parte los Ciudadanos: [REDACTED]*

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

██████████ 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.

Para mayor referencia se presenta la imagen siguiente.

[...]

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 ██████████ 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.



"2023, Año de Francisco Villa"  
El revolucionario del pueblo.

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

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 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] identificados como poseedores de los predios derivados de una lotificación en [REDACTED]  
[REDACTED]  
[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 [REDACTED] 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.” (Sic)*

La parte actora como **primera razón de impugnación** manifiesta que la resolución impugnada es ilegal porque que la autorización del régimen de condominio constituye un derecho adquirido y que, como tal, no puede aplicarse retroactivamente la ley en su perjuicio.

La demandada como defensa a la razón de impugnación de la parte actora señala entre otras cosas:

*“[...] que en ningún momento esa autoridad ha violentado lo estipulado en el artículo 14 constitucional ni mucho menos su*



"2023, Año de Francisco Villa"  
El revolucionario del pueblo.

garantía de legalidad y audiencia, ya que mediante la resolución del día 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 [REDACTED] 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 [...].

Ahora bien, 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 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."*

**Es fundada** la razón de impugnación de la parte actora, toda vez que la autoridad demandada pretende en su contestación fundar y motivar el porque le fue desconocido el régimen de condominio aprobado al actor, sin embargo, en la resolución de fecha 12 de febrero de 2021, en ningún momento la autoridad demandada le hizo del conocimiento al actor esos fundamentos y los fundamentos que esgrime en su contestación de demanda, pues en dicha resolución únicamente se limita a desconocer el régimen de condominio aprobado al actor [REDACTED] con fecha 7 de septiembre de 2018, en donde se le autorizaba 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] [REDACTED] declara nula y sin efectos la autorización.

El actor manifiesta que la autorización del régimen de condominio constituye un derecho adquirido y que, como tal, no puede aplicarse retroactivamente la ley en su perjuicio, por lo que no puede declararse nula, la razón de impugnación **es fundada**, como se explica.

El Coordinador de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbano del Municipio de Tlayacapan, Morelos, el 07 de septiembre de 2018,



autorizó al actor la constitución del régimen en condominio denominado "Condominio Pinos" ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con una superficie de 320.00 metros cuadrados, con la distribución de casa 1 de 71.62 metros cuadrados, y un cajón chico de estacionamiento de 9.24 metros cuadrados; y casa 2 de 86.82 metros cuadrados, tres cajones de estacionamiento grades de 12.50 metros cuadrados, alberca de 12.50 metros cuadrados y área verde de 114.82 metros cuadrados, a través del oficio número DDU/09-18-04 consultable en copia certificada a hoja 125 a 127 del proceso<sup>6</sup>.

El actor con 06 de septiembre de 2018, realizó el pago por concepto de licencia por cada unidad condominal a la Tesorería Municipal de Tlayacapan, Morelos, como se acredita con la documental pública consistente en copia certificada de la factura 2933 de fecha 06 de septiembre de 2018, emitida por el Municipio de Tlayacapan, Morelos, consultable a hoja 128 del proceso<sup>7</sup>.

La controversia radica en que la parte actora señala que, la resolución impugnada, le desconocen su derecho adquirido, ya que cuenta con la autorización del régimen de condominio emitida el 07 de septiembre de 2018, por lo que

<sup>6</sup> Documental que hace prueba plena de conformidad a lo dispuesto por el artículo 59 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en relación con el artículo 491 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, al no haberla impugnado, ni objetado ninguna de las partes en términos del artículo 60 de la Ley de la materia.

<sup>7</sup> Ibidem.

constituye un derecho adquirido y que, como tal, no puede aplicarse retroactivamente la ley en su perjuicio.

Por derecho adquirido debe entenderse como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario<sup>8</sup>.

En términos de lo dispuesto por el artículo 386<sup>9</sup>, del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que establece que **las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones**; así, que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho; por lo que la carga de la prueba le corresponde a la parte actora al afirmar que tiene un derecho adquirido sobre la autorización de régimen de condominio denominado "Condominio Pinos" ubicado en [REDACTED]

<sup>8</sup> DERECHOS ADQUIRIDOS Y EXPECTATIVAS DE DERECHO, CONCEPTO DE LOS, EN MATERIA DE RETROACTIVIDAD DE LEYES. El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario; la expectativa del derecho es una pretensión de que se realice una situación jurídica concreta, conforme a la legislación vigente en un momento determinado. Séptima Época. Registro: 232511. Instancia: Pleno. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación 145-150 Primera Parte. Materia(s): Común. Tesis: Página: 53. Genealogía: Informe 1975, Primera Parte, Pleno, página 416.

<sup>9</sup> "ARTÍCULO 386.- Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

En casos de duda respecto a la atribución de la carga de la prueba, ésta se rendirá por la parte que se encuentre en circunstancias de mayor facilidad para proporcionarla; o, si esto no pudiere determinarse por el Juez, corresponderá a quien sea favorable el efecto jurídico del hecho que deba probarse".



[REDACTED] con una superficie de 320.00 metros cuadrados.

La parte actora acredita su afirmación con la documental pública, consistente en copia certificada del oficio número DDU/09-18-04 de fecha 07 de septiembre de 2018, emitido por el Coordinador de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbano del Municipio de Tlayacapan, Morelos, en el que consta que autorizó al actor la constitución del régimen en condominio denominado "Condominio Pinos" ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] con una superficie de 320.00 metros cuadrados, con la distribución de casa 1 de 71.62 metros cuadrados, y un cajón chico de estacionamiento de 9.24 metros cuadrados; y casa 2 de 86.82 metros cuadrados, tres cajones de estacionamiento grades de 12.50 metros cuadrados, alberca de 12.50 metros cuadrados y área verde de 114.82 metros cuadrados, consultable en copia certificada a hoja 125 a 127 del proceso.

Cuenta habida que la autoridad demandada en la resolución impugnada reconoce esa autorización, tan es así que la declara nula, por tanto, esa autorización constituye un derecho adquirido a favor del actor.

Ese derecho se encuentra incorporado a la esfera jurídica del actor, por lo que no puede ser desconocido por la propia autoridad municipal que se lo expidió sin que previamente

se le haya respetado su derecho de audiencia<sup>10</sup> ante el órgano jurisdiccional previamente establecido en el que se respeten las formalidades esenciales del procedimiento; lo que en la especie no quedó probado.

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.

El artículo 9 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos, establece:

---

<sup>10</sup> Previsto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Federal.



**"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."*

Del que se obtiene 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 el Coordinador de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbano del Municipio de Tlayacapan, Morelos, con fecha 07 de septiembre de 2018, expidió a 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.

Este Tribunal atendiendo a la causa de pedir se limitará a determinar el ámbito temporal de validez de la norma y a verificar la situación concreta de la parte actora, para determinar si la autoridad demandada realizó la aplicación correcta de la ley, respetando las situaciones jurídicas concretas o los derechos adquiridos por la parte actora.

Se realizará el análisis sobre la aplicación retroactiva de una ley que implica verificar si el acto concreto se lleva a cabo dentro de su ámbito temporal de validez, sin afectar situaciones jurídicas definidas o derechos adquiridos por el gobernado con anterioridad a su entrada en vigor.

Sirve de orientación el siguiente criterio jurisprudencial:

**RETROACTIVIDAD DE LA LEY. ES DIFERENTE A SU APLICACIÓN RETROACTIVA.** El análisis de la retroactividad de las leyes requiere el estudio de los efectos que una norma tiene sobre situaciones jurídicas definidas al amparo de una ley anterior o sobre los derechos adquiridos por los gobernados con anterioridad a su entrada en vigor, verificando si la nueva norma los desconoce, es decir, ante un planteamiento de esa naturaleza, el órgano de control de la constitucionalidad se pronuncia sobre si una determinada disposición de observancia general obra sobre el pasado, desconociendo tales situaciones o derechos, lo que implica juzgar sobre el apego de un acto materialmente legislativo a lo dispuesto por el artículo 14, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a que las leyes no deben ser retroactivas. En cambio, el análisis sobre la aplicación retroactiva de una ley implica verificar si el acto



concreto se lleva a cabo dentro de su ámbito temporal de validez sin afectar situaciones jurídicas definidas o derechos adquiridos por el gobernado con anterioridad a su entrada en vigor.<sup>11</sup>

En el proceso se acreditó que el Coordinador de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbano del Municipio de Tlayacapan, Morelos, con fecha 07 de septiembre de 2018, concedió autorización al actor para la constitución del régimen en condominio, para el conjunto de casas denominado "Condominio Pinos" ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] con una superficie de 320.00 metros cuadrados, con la distribución de casa 1 de 71.62 metros cuadrados, y un cajón chico de estacionamiento de 9.24 metros cuadrados; y casa 2 de 86.82 metros cuadrados, tres cajones de estacionamiento grades de 12.50 metros cuadrados, alberca de 12.50 metros cuadrados y área verde de 114.82 metros cuadrados, a través del oficio número DDU/09-18-04, en el que se fundamentó en los artículos 208, 276, 277, 278, fracción I, 280, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

<sup>11</sup> Amparo directo en revisión 479/2000. Amelia Ocegüera Vázquez. 19 de mayo de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretario: Rafael Coello Cetina. Amparo directo en revisión 1026/2000. Luis Felipe Cruz Carranco. 11 de octubre de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Andrea Zambrana Castañeda. Amparo en revisión 607/2000. Héctor Adalberto García Noriega. 11 de mayo de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Minerva Cifuentes Bazán. Amparo directo en revisión 1537/2001. Mireya Elisa Morales Villegas y otros. 11 de enero de 2002. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Marcela Ramírez Cerrillo. Amparo directo en revisión 898/2003. José Francisco Macías Rosales. 19 de septiembre de 2003. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Javier Arnaud Viñas. Tesis de jurisprudencia 87/2004. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintitrés de junio de dos mil cuatro. Novena Época Núm. de Registro: 181024 Instancia: Segunda Sala Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XX, Julio de 2004 Materia(s): Común. Tesis: 2a./J. 87/2004 Página: 415



En la resolución impugnada la autoridad demandada determina declarar nula y sin efectos la autorización del régimen de condominio concedida a la parte actora, en términos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, del Reglamento en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y la Ley de Condominios del Estado de Morelos.

Por lo tanto, si a la parte actora le fue concedida la autorización para la constitución del régimen en condominio en términos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 23 de agosto del 2000; y se está aplicando la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, por lo que fue aplicada incorrectamente, porque no le respetó el derecho adquirido<sup>12</sup> que tenía; es decir, ese ordenamiento legal le fue aplicados retroactivamente, al desconocerle su derecho adquirido.

Sirve de orientación por analogía la siguiente tesis jurisprudencial:

---

<sup>12</sup> DERECHOS ADQUIRIDOS Y EXPECTATIVAS DE DERECHO, CONCEPTO DE LOS, EN MATERIA DE RETROACTIVIDAD DE LEYES. El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario; la expectativa del derecho es una pretensión de que se realice una situación jurídica concreta, conforme a la legislación vigente en un momento determinado. Séptima Época. Registro: 232511. Instancia: Pleno. Tesis Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la Federación 145-150 Primera Parte. Materia(s): Común. Tesis: Página: 53. Genealogía: Informe 1975, Primera Parte, Pleno, página 416.



**RETROACTIVIDAD DE LA LEY Y APLICACIÓN RETROACTIVA. SUS DIFERENCIAS.** El análisis de retroactividad de las leyes implica estudiar si una determinada norma tiene vigencia o aplicación respecto de derechos adquiridos o situaciones jurídicas acaecidas con anterioridad a su entrada en vigor. En cambio, el análisis sobre la aplicación retroactiva de una ley supone la verificación de que los actos materialmente administrativos o jurisdiccionales estén fundados en normas vigentes, y que en caso de un conflicto de normas en el tiempo se aplique la que genere un mayor beneficio al particular<sup>13</sup>.

Con fundamento en lo dispuesto por la fracción IV, del artículo 4, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos que señala: "*Artículo 4. 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*", se declara la **NULIDAD LISA Y LLANA** de la resolución de fecha 12 de febrero de 2021, emitida por el Director de Desarrollo Urbano, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del H. Ayuntamiento de Tlayacapan.

<sup>13</sup> Amparo directo en revisión 737/2005. 3 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Andrea Nava Fernández del Campo. Amparo directo en revisión 829/2008. Miguel Jiménez Puga. 9 de julio de 2008. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Guillermina Coutiño Mata. Amparo directo en revisión 1151/2008. Autos Populares de la Chontalpa, S.A. de C.V. 22 de octubre de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Sergio A. Valls Hernández. Secretaria: Paola Yaber Coronado. Amparo directo en revisión 1431/2008. Sena Automotriz, S.A. de C.V. 22 de octubre de 2008. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Francisco Octavio Escudero Contreras. Amparo directo en revisión 1013/2010. René Alejandro Chavarría García. 4 de agosto de 2010. Cinco votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Rodrigo de la Peza López Figueroa. Tesis de jurisprudencia 78/2010. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de veintisiete de octubre de dos mil diez. Nota: Por instrucciones de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, esta tesis que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXII, diciembre de 2010, página 149, se publica nuevamente con el cuarto precedente correcto, al encontrarse ausente el Ministro José de Jesús Gudiño Pelayo. Novena Época Núm. de Registro: 162299. Instancia: Primera Sala Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIII, Abril de 2011 Materia(s): Constitucional. Tesis: 1a./J. 78/2010. Página: 285

El análisis de las demás razones de impugnación, no resulta procedente, al resultar fundada la primera razón de impugnación, por lo que cualquiera que fuera el pronunciamiento, no cambiaría el sentido de la resolución.

## **8. CONSECUENCIAS DE LA SENTENCIA.**

La Nulidad lisa y llana de la resolución impugnada.

La pretensión de la parte actora consistente en:

*“La pretensión que se deduce es la Nulidad de la resolución de fecha doce de febrero del año en curso, dictada por el **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANO DE TLAYACAPAN, MORELOS [...].**”*

Quedó satisfecha en términos de lo razonado en el apartado de **“7. ANÁLISIS DE FONDO”**.

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:

## **9. PUNTOS RESOLUTIVOS.**

**Primero.** Se declara la nulidad lisa y llana de la resolución impugnada.

**Segundo.** Remítase copia certificada de la presente sentencia definitiva al Tercer Tribunal Colegiado en Materias



Penal y Administrativa del Decimoctavo Circuito, con motivo del Amparo Directo número **397/2022**.

## **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.**

Resolución definitiva emitida y firmada por unanimidad de votos por los Integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente GUILLERMO ARROYO CRUZ, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; MARIO GÓMEZ LÓPEZ, Secretario de Estudio y Cuenta habilitado en funciones de Magistrado de la Primera Sala de Instrucción<sup>14</sup> y ponente en este asunto; Magistrado Doctor en Derecho JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; ALEJANDRO SALAZAR AGUILAR, Secretario de Acuerdos habilitado, en suplencia por ausencia del Magistrado Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas<sup>15</sup>; Magistrado JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; ante ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

**MAGISTRADO PRESIDENTE**

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

<sup>14</sup> 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

<sup>15</sup> Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 70, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.



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

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

**ALEJANDRO SALAZAR AGUILAR**  
SECRETARIO DE ACUERDOS HABILITADO, EN SUPLENCIA  
POR AUSENCIA DEL MAGISTRADO TITULAR DE LA  
CUARTA SALA ESPECIALIZADA EN  
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

**MAGISTRADO**

**JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**  
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN  
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

**SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS**

**ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos 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/1ªS/26/2021, relativo al juicio de nulidad promovido por [REDACTED] REPRESENTADO POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE APODERADA LEGAL, en contra del DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO, FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DE TLAYACAPAN, MORELOS, misma que fue aprobada en pleno del cuatro de octubre del año dos mil veintitrés. DO/FE