



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/2ºS/062/2025

EXPEDIENTE: TJA/2ºS/062/2025

PARTE ACTORA: [REDACTED]
[REDACTED]

AUTORIDADES DEMANDADAS:

Director de Licencias de
Construcción de la Secretaría de
Desarrollo Urbano y Obras Públicas
del Ayuntamiento de
Cuernavaca, Morelos.

PONENTE: Magistrado Guillermo
Arroyo Cruz.

SECRETARIO DE ESTUDIO Y CUENTA:
Agustín Villalobos Salgado.

Cuernavaca, Morelos; a doce de noviembre de dos mil veinticinco.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente
administrativo **TJA/2ºS/062/2025**, promovido por [REDACTED]
[REDACTED] en contra del **DIRECTOR DE LICENCIAS DE
CONSTRUCCIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS
PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS**, lo que se
hace al tenor de los siguientes:

RESULTANDO

1. Presentación de la demanda. Mediante escrito presentado el
diecisiete de enero de dos mil veinticinco, ante la Oficialía de Partes
Común de este Tribunal, compareció la actora, promoviendo
demanda de nulidad en contra de la autoridad demandada, narró
como hechos, los que expresó en el capítulo correspondiente de su
demanda, mismos que en obvio de repeticiones innecesarias aquí se
tienen por íntegramente reproducidos, como si a la letra se insertasen;

expresó las razones por las que impugnó los actos, ofreció sus pruebas y concluyó con sus puntos petitorios.

2. Acuerdo de admisión y emplazamiento. Por auto de fecha diecinueve de febrero de dos mil veinticinco, se admitió la demanda, se ordenó formar y registrar en el libro de Gobierno correspondiente, con las copias simples se ordenó emplazar a la autoridad demandada, para que dentro del término de diez días dieran contestación a la demanda, con el apercibimiento de que, en caso de no hacerlo, se le tendrían por precluido su derecho y por contestados en sentido afirmativo los hechos directamente atribuidos en su contra. **Se le concedió a la parte actora la suspensión solicitada.**

3. Contestación de demanda. Practicado que fue el emplazamiento de ley, mediante auto de fecha siete de marzo de dos mil veinticinco, se tuvo a la autoridad demandada, dando contestación en tiempo y forma, a la demanda entablada en su contra, con las que se mandó dar vista a la parte actora para que manifestara lo que a su derecho correspondiera, asimismo se le hizo de su conocimiento el término legal para ampliar su demanda.

[illegible]

5. Apertura a juicio a prueba. Por auto de fecha veintiséis de agosto de dos mil veinticinco, se determinó que había transcurrido en exceso el plazo de tres días para desahogar la vista, así como el plazo de quince días para ampliar la demanda, sin que la parte demandante lo haya



realizado por así permitirlo el estado procesal, se ordenó abrir juicio a prueba.

Así mismo, se tuvo por perdido el derecho de la tercera interesada para hacer manifestación alguna.

6. Admisión de pruebas. Por auto de fecha once de septiembre de dos mil veinticinco, se tuvo por perdido el derecho de las partes para ofrecer pruebas y se señaló fecha para el desahogo de la Audiencia de Ley correspondiente.

7. Audiencia de pruebas y alegatos. Finalmente, el día siete de octubre de dos mil veinticinco, tuvo verificativo la audiencia de pruebas y alegatos, ordenándose turnar los autos dictar la sentencia correspondiente, lo que se hace en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS

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

II.-Fijación del acto reclamado. En términos de lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa de estado de Morelos, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que, la actora en el escrito inicial de demanda señaló como actos impugnados los siguientes:

"a) El ilegal oficio número [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] signado por el [REDACTED] en su carácter de Director de Licencias de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, por el que, indebida e ilegalmente, ha resuelto y determinado autorizar la solicitud para la obtención de la respectiva licencia de construcción por la que se autoriza realizar los trabajos de ampliación de construcción de la [REDACTED] (Contigua a la suscrita actora), previo cumplimiento de la presentación del acta de asamblea de los condóminos por la que se autorice realizar los trabajos solicitados, lo cual contraviene diversos ordinales y disposiciones legales en materia sobre el régimen en condominio de inmuebles del estado de Morelos.

En ese sentido la existencia jurídica del acto impugnado quedó acreditada con el oficio que se impugna, el cual obra a fojas 25 y 26 de autos, mediante el cual, la autoridad demandada da respuesta a los escritos de fechas veintidós de noviembre y diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro. Documental a la que se le otorga pleno valor probatorio, dado su carácter público, 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 supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos.

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 37 de la **Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos**, 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 por analogía 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.¹

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.

¹Novena 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.

La autoridad demandada, al contestar la demanda, consideró que se actualizaban las causales de improcedencia establecidas en las fracciones III, XIV y XVI, del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, relativa a la improcedencia del juicio tratándose de actos que no afecten el interés jurídico o legítimo de la demandante; y cuando los actos sean inexistentes.

Atendiendo a lo anterior, este Tribunal Pleno, considera que, no se actualizan las causas de improcedencia hechas valer por la demandada, en razón de que, en el oficio impugnado, la autoridad demandada, afirmó que el [REDACTED] recibió, el trámite solicitado por la propietaria de la [REDACTED], del condominio [REDACTED] el cual fue registrado con el número de folio [REDACTED] mediante el cual solicitó autorización para la realización de diversos trabajos consistentes en la ampliación de la construcción de la planta alta de la citada villa.

Ahora bien, ciertamente la autoridad demandada no ha emitido la licencia de construcción, en razón de que se condicionó a la peticionaria, la presentación de la copia del acta de asamblea de los condóminos que le autorice realizar los trabajos que ha solicitado; por lo que, si la peticionaria aquí tercera interesada, exhibiera esa autorización de la asamblea de condóminos, entonces, expediría la licencia de construcción solicitada.

Pasando por alto la autoridad demandada que, en el Reglamento de Construcción del Municipio de Cuernavaca, Morelos, no considera como requisito para autorizar la licencia de construcción el acta de asamblea de condóminos en la que se apruebe la construcción de la tercera interesada.

Por lo tanto, la eventual autorización o expedición de la Licencia de Construcción a la peticionaria, causaría afectación al interés jurídico o legítimo de la demandante; pues, como más adelante se analizará, se



contravienen disposiciones de orden público relacionadas con el proyecto original del condominio.

Por lo tanto, al no advertir causa de improcedencia de manera oficiosa, este Tribunal Pleno, entrará a analizar el fondo de la controversia.

IV.- Análisis de fondo. La parte actora manifestó como razones por las que impugna el acto lo siguiente:

En la primera razón de impugnación, refiere la demandante que:

- a) Es ilegal el oficio número [REDACTED], signado por el [REDACTED], Director de Licencias de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, ya que ha resuelto de forma ilegal autorizar la licencia de construcción para trabajos de ampliación de la [REDACTED], previa presentación del acta de asamblea de condóminos por la que se le autorice la realización de los trabajos solicitados.
- b) Que el condominio es un régimen jurídico que crea derechos y obligaciones para los condóminos en razón de que para su trámite y autorización, en su momento el propietario o solicitante (desarrollador), debe cumplir con los presupuesto jurídicos previstos en los artículos 37, fracción XI, XV, XVI, XVII; y, 38, fracciones I, V, VIII, del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del estado de Morelos, en materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

En la Segunda razón de impugnación, manifestó sustancialmente que:

- a) El oficio impugnado es ilegal porque sin tener facultades para imponer requisitos o trámites no previstos o permitidos por la Ley o Reglamento, en materia de condominios, de forma ilegal ha

resuelto y determinado señalar a la peticionaria aquí tercera interesada, como requisito de procedencia el presentar copia del acta de asamblea de condóminos, por la que se le autorice la realización de los trabajos de ampliación de la [REDACTED] del condominio.

En la Tercera razón de impugnación, manifestó sustancialmente que:

- c) Es ilegal el oficio número [REDACTED], signado por el [REDACTED] Director de Licencias de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, porque contraviene diversos preceptos y ordenamiento en materia de régimen de condominio del estado de Morelos, porque la asamblea de condóminos no tiene facultades para aprobar determinaciones que transgreden los ordinales 6, 19 y 23 de la ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles del Estado de Morelos.

Bien, analizadas de manera conjunta las razones de impugnación, este Tribunal Pleno, considera que las mismas son fundadas y suficientes para declarar la nulidad del oficio número [REDACTED], signado por el [REDACTED] Director de Licencias de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.

Lo fundado de las razones de impugnación, estriba en que, la autoridad demandada informó a la demandante sobre el trámite realizado por la propietaria de la [REDACTED] ubicado en [REDACTED] en el que resolvió como requisito de procedencia para aprobar la solicitud de licencia de construcción relativa a trabajos de ampliación de construcción en planta alta, la presentación de copia del acta de asamblea de los condóminos por el que se autorice realizar los trabajos que ha solicitado.



Es decir, para que la autoridad demandada otorgue la licencia de construcción de los trabajos de ampliación, solo requiere que, la tercera interesada en este juicio, presente copia del acta de asamblea en la que se le autorice esos trabajos.

Sin embargo, la autoridad demandada pasó por alto que, el régimen de condominio, de acuerdo con el Código Civil, es aquel en que coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre cada una de las unidades en que se divida un inmueble, susceptible de aprovechamiento individual, por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del inmueble y un derecho proporcional de copropiedad forzosa e indivisible sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para el adecuado uso y disfrute de las unidades de propiedad singular y exclusiva.

En ese sentido, de acuerdo con la prueba documental pública, ofrecida por la demandante, consistente en copia certificada de la escritura pública número [REDACTED] volumen [REDACTED] página [REDACTED] de fecha [REDACTED] [REDACTED] que se encuentra agregada a fojas 027 a 049, de autos, y a la cual se le concede valor probatorio pleno, por tratarse de documental pública, en términos de lo que establecen los artículos los artículos 391, 490 y 491 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; y de la que se advierte que, la demandante es propietaria de la [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], ubicada en calle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], y que dicha propiedad colinda [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

De lo anterior se advierte que, la autoridad demandada pasó por alto que, el artículo 19 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el estado de Morelos establece que:

"...El propietario de una unidad condominial puede usar, gozar y disponer de ella, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento de condominio, pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de las mismas, como piezas o recámaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar, según fuere el caso, la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el artículo 41 de esta ley.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan".

Por su parte el artículo 23, de la ley citada, establece:

"...Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad condominial, **pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecten a los bienes comunes, o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.** Tampoco podrán abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

De los anteriores preceptos, se aprecia, que la propiedad en condominio tiene limitaciones.

En ese sentido, el Diccionario Jurídico Mexicano, establece que el derecho de propiedad: *"es el poder que ejerce una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa, para aprovecharla totalmente en sentido jurídico; también se entiende como el derecho de gozar y disponer de la cosa, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes, las cuales se encuentran enfocadas a proteger el interés de otros propietarios, el interés general o público, por lo que el propietario de un predio, por ejemplo, tiene la obligación de observar las reglamentaciones que la ley administrativa imponga en función de intereses ornamentales, de seguridad pública, vialidad, medio ambiente, etcétera; de ahí que verbigracia no puedan hacerse excavaciones o construcciones que pongan en peligro el sostén del predio vecino, a pesar de que las obras se realicen precisamente dentro de su inmueble"*.

Y, en cuanto a las modalidades de la propiedad privada, establece que: *"Es la facultad del Estado mexicano para modificar el modo de manifestación o externación de los atributos de la propiedad, por razones de interés público o social"*.

Para Gabino Fraga, estas modalidades: *"constituyen una medida de carácter general y abstracto que viene a integrar y a configurar, no a transformar, el régimen jurídico de la propiedad general de los bienes en un momento y en un lugar determinados"*. Así mismo, este autor

refiere que: "... la modalidad sólo afecta el régimen jurídico de la propiedad imponiendo una acción o una abstención, en tanto que el ejercicio absoluto de aquélla puede causar un perjuicio a algún interés social cuya salvaguardia esté encomendada al Estado".

Al respecto, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece:

"Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

...

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva



de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad..."

Por su parte, el Pleno de la Suprema Corte se pronunció al respecto en la tesis de jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, volumen 157-162, primera parte, materia constitucional, página 315, que versa: "PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE. Por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho. Son, pues, elementos necesarios para que se configure la modalidad, primero, el carácter general y permanente de la norma que la impone y el segundo, la modificación sustancial del derecho de propiedad en su concepción vigente. El primer elemento requiere que la regla jurídica se refiera al derecho de propiedad sin especificar ni individualizar cosa alguna, es decir, que introduzca un cambio general en el sistema de propiedad y, a la vez, que esa norma llegue a crear una situación jurídica estable. El segundo elemento implica una limitación o transformación del derecho de propiedad; así, la modalidad viene a ser un término equivalente a limitación o transformación. El concepto de modalidad a la propiedad privada se aclara con mayor precisión si se estudia desde el punto de vista de los efectos que produce en relación con los derechos del propietario. Los efectos de la modalidad que se imponga a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho".

Bajo ese contexto, debe decirse que la imposición de las modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación a alguno de los derechos reales inherentes y consubstanciales a ella, como son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta; ello, a través de una norma jurídica de carácter general y permanente, que impone la extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones estatuidas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho.

En ese sentido, si la autoridad demandada informa a la actora que, existe en trámite la licencia de construcción para la ampliación de un segundo nivel en la [REDACTED] propiedad de la tercera interesada, y se le condicionó para poder expedirle la licencia de construcción, llevar el acta de asamblea de condóminos donde se le autorice la obra; es claro que, cumpliendo ese requisito la autoridad demandada expedirá la licencia de construcción, pasando por alto que, en la especie, se trata de un condominio vertical y horizontal; es decir, compuesto por departamentos y villa.

En el caso particular, la licencia de construcción que se solicitó por la tercera interesada, es para realizar trabajos de ampliación de construcción en segunda planta de una villa; lo que está prohibido, no solo por el artículo 23, de la ley, arriba mencionada, sino también por el propio Reglamento de Condóminos.

Esto es así, ya que, el artículo 24, del Reglamento Interior del Condominio, establece que: *"Con el objeto de conservar la armonía, uniformidad y apariencia del edificio y las villas, no podrán ser modificadas y/o alteradas las fachadas, vestimentas y puertas de acceso de los departamentos del edificio y las villas, quedando prohibido colocar prendas de vestir y toda clase de artículos en las ventanas, balcones, terrazas y bienes de propiedad común, así como hamacas y otros árboles y jardines."*



Por ello, si se autoriza construir una ampliación en segunda planta, contraviene disposiciones de orden público, pues, con esa construcción se modificaría la estructura y arquitectura original de las villas.

Ciertamente, como lo refiere la demandante, al colindar con la villa once, que se pretende ampliar, se afecta la imagen de las construcciones, restringiría la luz natural, causando oscuridad, frialdad y humedad a la terraza de la misma, por lo tanto, la autoridad demandada debe analizar a la luz del contenido de los artículos 19 y 23 de la ley Sobre el Régimen de Condominio de Inmuebles para el Estado de Morelos, la procedencia de la licencia de construcción solicitada.

Además de lo anterior, la autoridad demandada deberá en su caso fundar y motivar, el hecho de condicionar la expedición de la Licencia de Construcción solicitada por la tercera interesada, a la autorización de la Asamblea de Condóminos, en la que se le autorice la ampliación, tomando en cuenta para ello, que en el artículo 33, del Reglamento Interior del Condominio Quinta del Bosque, no se advierte que la Asamblea tenga facultades para autorizar la ampliación de una construcción, porque, de un simple análisis lógico, se desprende que, el hecho de autorizar la ampliación de una construcción en segunda planta en una villa, modificaría sustancialmente el proyecto original del condominio, lo que en la especie no está permitido.

En ese orden de ideas, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4, fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa del estado de Morelos, se declara la nulidad del oficio número [REDACTED], de fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], signado por el [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de Director de Licencias de Construcción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, para los siguientes efectos:

1. Deje insubsistente la respuesta dada en el mismo a la demandante.
2. Deje de considerar el requisito de la autorización de la Asamblea de Condóminos donde autorice a la tercera interesada [REDACTED] [REDACTED] por no ser exigido en el Reglamento de Construcción del Municipio de Cuernavaca, Morelos.
3. Analicé si la ampliación de la construcción que pretende realizar la tercera interesada contraviene los artículos 19 y 23 de la Ley Sobre el Régimen de Condominios de Inmuebles para el Estado de Morelos.
4. De ser así, deberá abstenerse de expedir la licencia de construcción.

Con la declaración de nulidad arriba mencionadas y sus efectos, quedan satisfechas las pretensiones de la demandante.

Por lo expuesto y fundado, es de resolverse y se:

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Son fundadas las razones de impugnación hechas valer por la parte demandante, de acuerdo con las consideraciones vertidas en el último considerando de esta sentencia.

TERCERO.- La parte actora **acreditó** el ejercicio de su acción de nulidad en contra de la autoridad demandada, consecuentemente se **declara la nulidad para efectos de que la autoridad demandada, cumpla con los lineamientos de esta sentencia.**



CUARTO.- Se concede a la autoridad demandada un plazo de diez días para dar cumplimiento a la sentencia, con apercibimiento que en caso de no hacerlo, se aplicaran las medidas de apremio que para tal efecto se establece.

QUINTO.- Se **levanta** la suspensión concedida.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE. En su oportunidad archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron 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 y ponente en este asunto; **Secretaria de Estudio y Cuenta IRMA DENISSE FERNÁNDEZ AGUILAR** habilitada, en suplencia por ausencia² de la Magistrada Titular de la Primera Sala de Instrucción; **Magistrada VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción; **Magistrado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas y **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.

² De conformidad con el Acuerdo PTJA/35/25, emitido en la sesión extraordinaria número dos de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veinticinco.



SECRETARIA DE ESTUDIO Y CUENTA
IRMA DENISSE FERNÁNDEZ AGUILAR
HABILITADA, EN SUPLENCIA POR AUSENCIA DE LA
MAGISTRADA TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN.



MAGISTRADA
VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN.



MAGISTRADO
MANUEL GARCÍA QUINTANAR
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.

La presente hoja corresponde a la sentencia de fecha doce de noviembre de dos mil veinticinco emitida por el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, dentro del juicio **TJA/2ºS/062/2025**, promovido por [REDACTED], en contra del **DIRECTOR DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS**. Conste.

AVS

