



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

SALA CONSTITUCIONAL.

EXPEDIENTE: S.C.A./A/159/2016.

ACTOR: ***** ***** *****

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO.
ELABORÓ: ADÁN ISRAEL ÁLVAREZ DEL CASTILLO FUENTES.

PODER JUDICIAL DE QUINTANA ROO

Chetumal, Quintana Roo, a los veinticuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiuno.

VISTO: El estado de los autos del presente juicio contencioso administrativo, con fundamento en el artículo 193 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, se procede a dictar **SENTENCIA DEFINITIVA** dentro del presente expediente al rubro citado promovido por ***** ***** *****; y:

RESULTANDO:

1.- Mediante proveído de veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis,¹ se admitió a trámite la demanda y las pruebas ofrecidas por ***** ***** ***** , por la que combate, del **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO**; la resolución contenida en el oficio número ***** de diecisiete de agosto del citado año, en autos del expediente con mismo número del oficio, recaída al recurso de inconformidad presentado ante dicha autoridad, y por la que se declaró improcedente el recurso planteado.

¹ Ver de la foja 133 de los autos del presente expediente.



Por lo anterior, se ordenó correr traslado de la demanda a la autoridad señalada, para dar contestación a la misma dentro del término de diez días hábiles, contados a partir de que surta sus efectos la notificación respectiva; habiendo sido apercebida que en caso de no realizarlo así, se presumirían como ciertos los hechos que de manera precisa le hubiese imputado el enjuiciante.

Finalmente, se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia del presente juicio.

PODER JUDICIAL DE QUINTANA ROO

2.- Mediante acuerdo de veintidós de noviembre de dos mil dieciséis,² se determinó tener a la autoridad **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO**, contestando la demanda, por medio del oficio respectivo; y se ordenó correr traslado a la parte actora con copia del mismo para los efectos legales correspondientes.

3.- Posteriormente, por acuerdo de diecisiete de agosto de dos mil diecisiete,³ se tuvo a la persona moral, ******* ****
*********, como tercero perjudicada, apersonándose a juicio, ofreciendo pruebas, oponiendo causales de improcedencia y formulando alegatos.

SENTENCIA

En tal virtud, se ordenó correr traslado a la parte actora con copia del escrito de mérito, para los efectos legales aplicables.

VERSIÓN PÚBLICA

² Ver foja 571 de los autos del presente expediente.

³ Ver foja 745 de los autos del presente expediente.



4.- Finalmente, substanciado que fue el proceso contencioso administrativo, en la audiencia de juicio celebrada el día veintisiete de agosto del año próximo pasado,⁴ se desahogaron las pruebas admitidas de la parte actora, autoridad demandada y tercero perjudicada; se hizo constar que tanto la parte actora como la tercero perjudicada, por medio de su abogado autorizado, hicieron uso del derecho para esgrimir alegatos.

En virtud de lo anterior, se decretó la orden de dictar sentencia definitiva, de conformidad con el artículo 193 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo; por lo cual;

DE QUINTANA ROO

CONSIDERANDO:

I.- COMPETENCIA.

Esta Sala Constitucional del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo es competente para conocer y resolver el presente juicio contencioso administrativo, en términos de lo dispuesto por los artículos 105, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, con sus reformas, dadas a conocer mediante Declaratoria número 002, por el que se Reforman, Derogan y Adicionan diversas disposiciones a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en Materia de Combate a la Corrupción, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el día tres de julio dos mil diecisiete, en relación a su artículo sexto transitorio; así como en los artículos 2, 6, 8, fracción III, 12, fracción I y 193 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo, aplicable para el presente asunto.

II.- ESTUDIO CAUSALES DE IMPROCEDENCIA.

⁴ Ver foja 215 de los autos del presente expediente.



Por cuestión de técnica en el estudio y ser una cuestión de orden público, esta Sala advierte que la autoridad demandada y la tercero perjudicada, manifestaron causales de improcedencia dentro de su oficio y escrito de contestación, respectivamente, por lo que procede su estudio conforme a los siguientes apartados en los que se dividirá el presente considerando.

A.- La tercero perjudicada, por conducto de su Administrador Único, hizo valer diversas causales de improcedencia en su escrito de contestación,⁵ las cuales serán analizadas por separado en cada uno de los incisos siguientes de este apartado.

a) La primera de ellas versa sobre la falta de competencia para conocer del presente asunto, de parte de esta Sala Constitucional, respecto al acto que se duele de que la empresa tercero perjudicada, modificó el proindiviso de propiedad en condominio sin la autorización de la asamblea general.

Esta causal de improcedencia resulta infundada ya que, en el presente caso, se demandó la nulidad de la resolución contenida en el oficio número ***** de diecisiete de agosto del citado año, el cual aplica a la fracción I del artículo 12 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Quintana Roo,⁶ en relación con los

SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA

⁵ Ver de la foja 665 a la 685 de los autos del presente expediente.

⁶ **Artículo 12.-** La Sala, en todo caso es competente para conocer y resolver en única instancia de los juicios:

I.- En contra de actos administrativos que las autoridades de la administración pública del Estado o de los Ayuntamientos dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar, en agravio de personas físicas o morales;

(...).



artículos 593, 594 y 597 bis del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.⁷

Por tanto, al acreditarse su existencia y que está dirigido al particular esta Sala, de conformidad con el considerando primero de esta sentencia definitiva, es competente para conocer del mismo, y tomar en cuenta la materia de condominios en el Estado, contenida en la Ley de Propiedad de Condominios de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, pero dentro del ámbito competencial que no incluya una problemática entre condóminos o su Asamblea General o su organización interna; sino únicamente como fundamentación y motivación del acto de autoridad en estudio.

b) La segunda de ellas,⁸ consiste en que el actor compareció como condómino y no así el administrador respectivo del condominio "Plaza Antigua", debe declararse que el actor carece de legitimación activa en el presente juicio.

⁷ Artículo 593. Procederá el Recurso de Inconformidad contra actos administrativos en los cuales la Autoridad responsable exprese unilateralmente una resolución administrativa en la cual se presuma un agravio a los derechos e intereses jurídicos de los particulares:

- I. La negativa de otorgamiento de la Constancia de Uso de Suelo, Alineamiento y Número Oficial;
- II. La negativa de otorgamiento de la Licencia de Construcción de cualquier tipo;
- III. La cancelación o revocación de licencias, la suspensión o clausura de obras, y
- IV. Las ordenes de demolición, reparación o desocupación.

Artículo 594. El Recurso deberá interponerlo el interesado ante la Dirección General o, en caso necesario, ante el superior jerárquico inmediato de la Autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate y el término para su interposición será de diez días hábiles siguientes a la fecha en la que se notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

Artículo 597 Bis. Recibido el recurso la Autoridad competente emitirá el acuerdo de admisión o en su caso las causas de la denegación de admisión, en el término de 10 días hábiles. Si transcurrido este término y la Dirección General no se pronunciare sobre la Admisión, se tendrá por confirmado el acto impugnado.

⁸ Ver foja 674 de los autos del presente expediente.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Dicha causal de improcedencia es infundada, toda vez que, como se verá en el considerando cuarto de esta sentencia definitiva, la parte actora, como integrante del condominio “*****”, ubicada en el ***** , ingresó un escrito de denuncia ante la autoridad demandada, sobre una construcción llevada a cabo por la persona moral ***** (tercero perjudicado en el presente juicio) dentro del citado condominio, basada en una licencia de construcción que, de acuerdo con el petitionario, no contó con la autorización de la Asamblea General del condominio y de la forma en que afectó al condominio.

PODER JUDICIAL DE QUINTANA ROO

Ante dicho escrito, la autoridad demandada emitió respuesta, la cual fue recurrida por la parte actora, mediante recurso de inconformidad previsto en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad; cuya respuesta es la que se pretende impugnar en el presente asunto.

Por tanto, existe el interés jurídico del actor, como petitionario de las respuestas obtenidas por la autoridad demandada, para inconformarse de ellas, ya que fueron dirigidas en lo individual, por lo que la legitimación activa en el proceso, para la procedencia de tramitación del juicio, se encuentra colmada.

Ello independientemente de que el presente asunto debe de estudiarse de fondo, de acuerdo a los conceptos de nulidad esgrimidos en la demanda inicial, ya que las respuestas de la autoridad, contenidas en el acto impugnado, fueron dirigidas directamente al particular y no era una condición necesaria que únicamente el Administrador del citado condómino podría inconformarse en contra de la resolución administrativa ya que, como se estableció, no fueron dirigidos a este o bien, al condominio o su Asamblea General.

SENTENCIA
VERSION PUBLICA



c) La tercera de ellas,⁹ consistió en establecer que el accionante no acreditaba la afectación del acto que pretende anular a los intereses jurídicos del imperante, ya que pretende que se pase por alto que la licencia de construcción, otorgada al tercero perjudicado y de la cual emana la afectación que se dice ocurrió al ahora accionante, se encuentra cancelada por la propia autoridad llevada a juicio, por lo que la vigencia y validez de dicho acto concluyó en la fecha en que se determinó su cancelación.

En mérito de lo que antecede, **a juicio del suscrito Magistrado, resulta necesario, dispensar el estudio de la mencionada causal de improcedencia** que hizo notar la autoridad demandada, a sabiendas, que el estudio de esta, que implica la afectación del interés del actor, tiene una estrecha relación con el análisis del fondo del asunto, al controvertir, por medio de un recurso de inconformidad interpuesto, el cual fue no fue admitido a trámite precisamente por las razones que la tercero perjudicada establece en su causal de improcedencia; ya que el actor, como denunciante de diversos hechos ante la autoridad demandada, respecto a la expedición y ejecución de una licencia de construcción a la tercero perjudicada, en el condominio del cual el actor es integrante, si bien obtuvo en primera instancia la revocación de la licencia de construcción motivo de la inconformidad del actor, así como diversas sanciones a la tercero perjudicada, no menos cierto es que resulta necesario establecer que la afectación sobre la actuación de la autoridad al particular (de acuerdo al recurso de inconformidad interpuesto y sus conceptos de nulidad del escrito de demanda), con motivo de su escrito de petición en el que se realizaron diversas exposiciones sobre la actuación irregular de los trabajos realizados en “*****” (de régimen condominal) del *****
***** ** ** ***** ** ***** ** *****

así como una indebida autorización de la licencia citada, ante la falta de aprobación de parte de la Asamblea General de Condominos.

⁹ Ver foja 677 de los autos del presente expediente.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Sirve de apoyo a la anterior determinación la Tesis Aislada sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, cuyos datos de registro, epígrafe y contenido son:

Novena Época
Registro: 176814
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXII, Octubre de 2005
Materia(s): Común
Tesis: V.2o.46 K
Página: 2502

"SOBRESEIMIENTO FUERA DE LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. NO PROCEDE DECRETARLO SI SU EXAMEN INVOLUCRA ASPECTOS VINCULADOS CON EL FONDO DE LA CONTROVERSIA PLANTEADA.

Si el examen de la cuestión alegada, involucra aspectos vinculados con el fondo de la controversia planteada, no es dable sobreseer en el juicio de garantías fuera de la audiencia constitucional, pues su estudio sólo puede llevarse a cabo legalmente en la sentencia que se llegue a dictar, ya que es en ésta donde se resuelven los hechos controvertidos y se examinan los conceptos de violación y, por ende, ello impide afirmar categóricamente que la demanda de garantías promovida es notoriamente improcedente; porque si bien, es factible decretar dicho sobreseimiento fuera de la audiencia constitucional, ello es así, con la única condición de que la causal que sirva de apoyo para emitir la resolución correspondiente sea manifiesta e indudable y que, además, las pruebas que pueda aportar al juicio el reclamante de garantías no alteren el resultado del fallo, esto es, el motivo de improcedencia debe ser tan claro y evidente que no deje lugar a dudas."

Lo subrayado fue puesto por esta Sala.

d) La cuarta de ellas,¹⁰ consiste en la extemporaneidad de la presentación de la demanda, toda vez que la resolución impugnada le fue notificada el diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, y hasta el doce de septiembre siguiente, se da cuenta con el escrito y anexos presentados por la demandante por la Sala Constitucional. De lo anterior se desprende que fue presentada de manera extemporánea y consintió tácitamente el acto de autoridad.

Dicha causal de improcedencia es infundada, ya que se puede advertir que la demanda fue depositada en sobre en Correos de México, el día siete de septiembre de dos mil dieciséis, tal como se advierte de la constancia visible a foja 132 de los autos. De lo anterior,

¹⁰ Ver foja 683 de los autos.



se advierte que el último párrafo del citado artículo 80, permite a la parte actora el envío del escrito de demanda por correo certificado, si el actor tiene su domicilio fuera de la ciudad de residencia de la Sala, y que dispone lo siguiente:

“(...)

La demanda podrá enviarse por correo certificado con acuse de recibo, si el actor tiene su domicilio fuera de la ciudad de residencia de la Sala, en cuyo caso se tendrá por presentada en la fecha que fue depositada en la oficina de servicio postal mexicano.”

Por tanto, tomando en cuenta que la parte actora aseguró (y comprobó cómo se verá más adelante en el siguiente considerando de esta sentencia definitiva) ser propietario de un local condominal “*****
*****” ubicada en el ***** ** ***** ** ** ***** ** *****
***** y sin que exista prueba en contrario, en acatamiento a los principios de sencillez y de buena fe que imperan en el juicio contencioso administrativo, de acuerdo al artículo 6 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado; debe de considerarse que la demanda fue presentada dentro del término establecido en el primer párrafo del citado artículo 80.¹¹

B.- En segundo lugar, se atiende la causal de improcedencia esgrimida por la autoridad demandada en su oficio de contestación,¹² en la que se puede advertir que afirmó esencialmente, que respecto al plazo para presentar la demanda por la actora, contenido en el artículo 80 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, esta fue presentada de manera extemporánea y fuera del plazo legal de quince días, por lo

¹¹ **Artículo 80.-** La demanda deberá formularse por escrito y presentarse directamente ante la Sala, dentro de los quince días siguientes al que surta efectos la notificación del acto o resolución que se impugna; o en que el afectado haya tenido conocimiento de él o de su ejecución, o se haya ostentado sabedor del mismo, cuando no exista notificación legal. Se exceptúan de dicho término los siguientes casos:

(...)

¹² Ver fojas 193 y 194 de los autos del presente expediente.



que se actualiza la causal de improcedencia contenida en la fracción V del artículo 63 del citado ordenamiento.¹³ La razón afirmada de lo anterior, es que, el último día para presentar la demanda, lo fue el día ocho de septiembre del dos mil dieciséis, y el actor la presentó hasta el día doce de septiembre del mismo año.

Como se estableció en el anterior apartado de este considerando, dicha causal de improcedencia es infundada, ya que se puede advertir que la demanda fue depositada en sobre cerrado en Correos de México, el día siete de septiembre de dos mil dieciséis, tal como se advierte de la constancia visible a foja 132 de los autos. Por tanto, por los motivos y fundamentos establecidos en el citado apartado, debe de considerarse a la última fecha mencionada como la de interposición de la demanda, que da como conclusión que comparándola con la fecha de notificación del acto impugnado, fue interpuesta en tiempo y forma, dentro del término establecido en el artículo 80 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

III.- ESTUDIO DEL ASUNTO.

A.- ANTECEDENTES.

La parte actora realizó la presentación de una queja ante la autoridad demandada, obteniendo la respuesta respectiva, a la cual, posteriormente, interpuso recurso de inconformidad previsto en el artículo 593 del Reglamento de Construcción del Municipio de

¹³ **Artículo 63.-** Es improcedente el juicio ante la Sala, en los casos, por las causales y contra los actos y resoluciones siguientes:

(...)

V.- Que se hayan consentido tácitamente, entendiéndose por tales aquellos contra los que no se promueva algún recurso o juicio contencioso administrativo en los plazos señalados por esta Ley;

(...).



Solidaridad, a la cual recayó la resolución impugnada en el presente juicio contencioso administrativo.

Por tanto, en primer lugar, tal como se observa de sello oficial de recepción de veinticuatro de junio del año dos mil dieciséis, la parte actora, por medio de apoderado legal y en su carácter de propietario condominal de la “***** *****” de la ciudad de ***** ***, interpuso queja ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad,¹⁴ en la cual se solicitó esencialmente:

- 1) la clausura total temporal de la construcción autorizada mediante la licencia citada en el párrafo anterior;
- 2) dejar sin efectos la licencia, al no haberse convenido acuerdo alguno en asamblea de once de febrero de dos mil dieciséis de la ***** ***,
- 3) afirmó que la construcción invadió áreas comunes, y se excedió el coeficiente de ocupación y uso de suelo, ni cuenta con el porcentaje ajardinado, ni la densidad permitida;
- 4) se solicitó reclasificar las sanciones por construcción, de acuerdo al programa de desarrollo urbano; así como, aplicar sanciones reales y verdaderas;
- 5) y se pidió dejar libres las áreas comunes del régimen en condominio.

El día ocho de julio de dos mil dieciséis, la autoridad demandada mediante oficio *****¹⁵, determinó lo siguiente, lo cual se expone de manera sintetizada:

¹⁴ Misma que se encuentra visible de la foja 256 a la 267 de los autos del presente expediente, que integran las copias certificadas del expediente 15-1761 formado en sede administrativa por la autoridad demandada.

¹⁵ Visible de la foja 248 a la 253 de los autos del presente expediente, que integran las copias certificadas del expediente 15-1761 formado en sede administrativa.



1) Dentro del considerando tercero, se estableció que al vencerse la licencia de construcción en estudio; que esta no fue autorizada por la asamblea general del condominio, y que la documentación complementaria fue presentada económicamente ante la autoridad demandada; con fundamento en el inciso A del artículo 592 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad,¹⁶ se determinó revocar la licencia otorgada, y sin efectos los alcances legales que dé lugar.

2) Dentro del considerando cuarto, se suspendió la obra y se aplicó una multa más pago del sello de suspensión, de un total de \$16,180.00 (dieciséis mil ciento ochenta pesos, sin centavos, Moneda Nacional), con fundamento en los artículos 582 y 586 del Reglamento de Construcción de Solidaridad.

Ello tiene especial sustento en que mediante acta de visita de inspección de primero de julio de dos mil dieciséis, de parte de personal de la autoridad demandada, se determinó que la obra se estaba ejecutando por otra persona moral no autorizada en la licencia respetiva, y no presentaron licencia de construcción vigente.

3) Dentro del considerando quinto, se determinó que ante la solicitud de terminación de obra, promovido por ***** , ***** ***** ** ***** ***** , y en una segunda visita de inspección, de cinco de julio de dos mil dieciséis, realizada por personal de la autoridad demandada; se constató la ejecución de los avances de la obra, consistente en que la ampliación de la planta baja, con escalera y accesos, estaba terminada; se observó un cubo de elevador que no estaba en los planos, sin que este habilitado; en la plata alta, local dos, se encuentra en obra negra; no estaban habilitados los baños. De lo anterior, se concluyó que la obra tuvo un avance del 50%, por lo que no era

¹⁶ Artículo 592. La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

a) Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o

error;
(...)



procedente la declaración de terminación de obra.

El día veinticinco de julio de dos mil dieciséis, la parte actora interpuso recurso de inconformidad,¹⁷ en contra de la anterior determinación de la autoridad demandada, en la que se manifestó esencialmente lo siguiente:

- 1) Causaba agravio la falta de aplicación de los principios de exhaustividad y congruencia, ya que la autoridad pasó por alto que la tercero perjudicada proporcionó documentos erróneos o falsos, emitidos con dolo, para obtener el beneficio de la ampliación de la plaza; sin que se hubiesen cumplido los requisitos establecidos en los artículos 551 y 557 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.
- 2) Se estableció que la ampliación autorizada se realizó en áreas comunes, cuyo uso de suelo está restringido al uso común, y por tanto no está destinado a un uso comercial; aunado a que no existió autorización de parte de la asamblea general de condóminos.
- 3) De igual forma, afirma el incumplimiento al artículo 2037 del Código Civil del Estado, ya que los acuerdos de la asamblea de once de febrero de dos mil dieciséis, no fueron tomados de forma unánime y, por tanto, son nulos.
- 4) La autoridad dejó de aplicar la sanción correspondiente a la tercero perjudicada, contenida en la fracción VII del artículo 576 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad;¹⁸ por lo que debió procederse a dicha sanción, de acuerdo a las veinte razones expuestas en dicho escrito por el actor.
- 5) Afirmó que resultaba improcedente el ingreso de un nuevo expediente con el que se pueda cumplir con formalidad alguna,

¹⁷ Misma que se encuentra visible de la foja 220 a la 230 de los autos del presente expediente, que integran las copias certificadas del expediente 15-1761 formado en sede administrativa por la autoridad demandada.

¹⁸ Artículo 576. Las infracciones al presente ordenamiento serán sancionadas con:

(...)

VII. Demolición de la construcción.

(...).



al estar imposibilidad para así hacerlo de parte de la tercero perjudicada, al no obrar constancia alguna de cumplimiento de los requisitos que imponen los artículos 521 y 527 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.

El día diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, la autoridad demandada emitió la resolución impugnada, respecto al recurso de inconformidad relativo al acuerdo citado en el párrafo anterior, en el que se determinó esencialmente lo siguiente:

- 1) De acuerdo al considerando segundo de la resolución impugnada, y toda vez que se revocó la licencia y dejó sin efectos los alcances legales, así como la improcedencia de la solicitud de la terminación de la obra; se dejaron a salvo sus derechos para proceder conforme a sus intereses correspondan.
- 2) Por tanto, resultaba improcedente el recurso presentado, ya que sus agravios y alegatos deberán ser ventilados ante la instancias judiciales competentes, ya que dicha autoridad no regula los acuerdos ni actas de asamblea en donde se establezcan acuerdos de copropietarios como los que hizo valer el promovente, acuerdos de voluntades que se encuentran regidos por la autoridad de la materia, y no de la autoridad demandada.

**B.- MANIFESTACIONES DE LA ACTORA EN SU DEMANDA,
A TOMAR EN CUENTA PARA RESOLVER EL PRESENTE
ASUNTO.**

La parte actora afirma desde los antecedentes de la demanda,¹⁹ que en fecha once de febrero de dos mil dieciséis, los condóminos no convinieron acuerdo alguno en la asamblea de propietarios, respecto

¹⁹ Ver reverso de la foja 1 de los autos del presente expediente.



de la construcción autorizada en la licencia *****, y no presentaron proyecto alguno, lo cual debería haber estado disponible para conocimiento de todos los interesados durante el periodo de revisión del comité de vigilancia; y una vez revisado, el propietario debería haber convocado a asamblea extraordinaria a su costo, para su valoración y aprobación.

En dicha demanda, la parte actora pretende²⁰ la anulación del acto de autoridad y la demolición de las construcciones que violen las disposiciones relativas al Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad; Ley de Asentamientos Humanos del Estado; Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y la Ley de Condominios para el Estado (cuya denominación correcta en la vigente Ley de Propiedad de Condominios de Inmuebles del Estado de Quintana Roo).

Con respecto a la interposición de la queja ante la autoridad demandada, realiza diversas manifestaciones, que adicionales a las señaladas en el párrafo anterior, afirmó que se encuentra invadiendo el área común adjunta a la plaza comercial de "*****" y, por tanto, es una condicionante de revocación de la licencia.

De igual forma, afirma otras irregularidades causadas con motivo de la construcción, como un exceso en el coeficiente de ocupación y uso de suelo, y sin que se hayan aplicado sanciones; que no cuenta con porcentaje ajardinado; que el costo de las licencias no coincide con el costo real de la sanción, no se cumplen restricciones de edificación, cajones de estacionamiento; que se originó un impacto urbano; y que la labor del perito responsable de obra, amerita responsabilidad penal por simulación del expediente ante la autoridad demandada.

²⁰ Ver foja 6 de los autos del presente expediente.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

El actor afirma: 1) tener interés legítimo en el asunto, ya que al modificarse el régimen de condominio, es decir la afectación del proindiviso, causa un detrimento directo al patrimonio y derechos humanos a un desarrollo ecológico, ambiental y urbano sustentable y ordenado; y 2) que al no ejercer sus facultades la autoridad, puede resentir afectaciones de difícil reparación en su entorno y bienestar, así como la de los clientes que visitan la plaza.

Hasta este punto de la sintetización, de cada parte de las manifestaciones de la parte actora, esta Sala no observa que exista un agravio de las razones de la autoridad para desestimar su recurso de inconformidad o de la actuación de la autoridad para revocar la licencia de construcción, y sancionar a la tercero perjudicada con multas.

Aunado a lo anterior, las diversas afirmaciones sobre la existencia de indebidas modificaciones sobre las áreas y superficies del condominio, tampoco se observa que exista prueba idónea rendida por la parte actora que así se haya probado; ni tampoco que dentro de las constancias del expediente administrativo, se observe constancia alguna o conclusión, ya sea derivada de una inspección, o bien dentro de la resolución de la autoridad demandada de revocación de licencia, de las circunstancias derivadas en una indebida ejecución de la construcción, tal como las afirmó el actor.

En todo caso, por cuanto a la manifestación de que la labor del perito responsable de obra, amerita responsabilidad penal por simulación del expediente ante la autoridad demandada; es dable establecer que dicho aspecto esta fuera de litis en el presente juicio contencioso administrativo, al no ser la autoridad demandada la competente para ventilar un asunto de dicha naturaleza, ya que corresponde a una en materia penal, por lo que la parte actora tiene a salvo sus derechos para ejercitarlos en la vía legal correspondiente.

C.- SINTETIZACIÓN DE LOS CONCEPTOS DE NULIDAD.



Expuesto lo anterior, esta Sala procede a sintetizar los conceptos de nulidad esgrimidos en el escrito de demanda.

Por cuanto al primer concepto de nulidad, la parte actora afirma la existencia de la indebida interpretación a las disposiciones relativas en su actuar, ya que omitió aplicar las disposiciones y normativas del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, pues no cumplió con su artículo 551, el cual dispone los requisitos para obtener una licencia de construcción y los tipos de autorización.

Ello porque la tercero perjudicada al no cumplir con lo anterior, la autoridad demandada otorgó su consentimiento en la expedición de la licencia, lo cual origina una responsabilidad de servidor público, porque supieron de antemano que debían haber solicitado la autorización de un régimen de condominio conforme a los artículos 1, 21, fracciones III y IX, y transitorios primero y segundo de la Ley de Propiedad de Condominios de Inmuebles del Estado de Quintana Roo,²¹ ya que la

²¹ ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de esta ley son de orden público y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo regula las relaciones entre los condóminos y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje, sin perjuicio de la competencia que corresponda a las autoridades judiciales o administrativas.

ARTÍCULO 21.-Queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio:

(...)

III.-Realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la imagen arquitectónica del condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

(...)

IX.-Realizar obras en la propiedad exclusiva que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio ocasionando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de zonas comunes o su flora, así como las que realicen los condóminos en áreas comunes que afecten la comodidad de tránsito del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, y las que demeriten cualquier parte exclusiva de una unidad condominal.

La realización de obras podrán llevarse a cabo solamente si en Asamblea General existe acuerdo unánime de los condóminos, excepto en las áreas verdes, y en el último caso, además, se indemnizará al afectado a su plena satisfacción.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará obligado a dejar de hacer las acciones mencionadas, así mismo responderá de los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.



tercero perjudicada modificó y afectó el proindiviso del régimen de propiedad en condominio.

Por cuanto al segundo concepto de nulidad, manifiesta que le depara perjuicio el considerando tercero de la resolución, se hizo caso omiso de la Ley de Propiedad de Condominios de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y del Reglamento de Construcción de Solidaridad, ya que la licencia de construcción tuvo como condicionante que no se debe invadir el área común, y no contar con cajones de estacionamientos, porque se encuentra excedido en COS y CUS de la ***** , además de no haber modificado el uso de suelo respecto de la ocupación de áreas comunes del condominio por parte de la tercero perjudicada.

Nuevamente afirma que no se cumplió con la normatividad por que se exceden las densidades de uso y ocupación de suelo, no se respetaron los lineamientos de construcción de suelo ni básicos como cajones de estacionamientos y áreas verdes; y así afectando los derechos del actor a un desarrollo ecológico, ambiental y urbano sustentable y ser miembro de una comunidad condominal.

Asimismo, el actor argumenta que no se apegó al Programa de Desarrollo Urbano de ***** 2002-2006, ni el 2010-2050, ni el Reglamento de Construcción de Solidaridad, al autorizar un excedente en el COS y CUS de la ampliación de la citada plaza, sin fundamentar ni dar motivo alguno, ya que no aclaró que normatividad aplicó para expedir la licencia, al no realizar el análisis y proceso a que estaba obligada, para motivar y justificar desde el punto de vista ambiental.

En el tercer concepto de nulidad, también le depara perjuicio del considerando tercero de la resolución, en virtud de que la asamblea general de condóminos del once de febrero de dos mil dieciséis, no se



desprende acuerdo alguno que le permita la ampliación de proindiviso de los locales 1 A, B, C, D y F PB, 2 PB y 3 PB, ya que solo se le autorizó a la tercero perjudicada, un proyecto de remodelación de fachada de dichos locales, más no su ampliación, pues ello conlleva una modificación del proindiviso, situación que debió ser analizada por la autoridad demandada, ya que la licencia de construcción fue autorizada el quince de diciembre de dos mil quince, es decir dos meses antes.

Finalmente, en el cuarto concepto de nulidad, también se inconforma en contra del considerando tercero de la resolución impugnada, ya que se pasó por alto (de acuerdo a la parte actora), que cualquier modificación al proindiviso de un condómino debe estar revestido de forma, es decir, elevarlo a escritura pública ante notario e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, lo cual no aconteció; y con todo ello, la autoridad demandada emitió una licencia de construcción para ampliar los locales del tercero perjudicada, de manera ilegal, y que omite establecer las medidas y sanciones que previene el propio Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.

D.- SINTETIZACIÓN DE LA CONTESTACIÓN DE LA AUTORIDAD DEMANDADA.

La autoridad demandada contestó los hechos de la demanda, manifestando como ciertos, que se expidieron las licencias de construcción y uso de suelo *****, del expediente *****, de fecha once de diciembre de dos mil quince, conforme a la Ley a favor de la tercero perjudicada, ya que cumplió con cada uno de los requisitos establecidos.

Asimismo, dicha licencia feneció su vigencia con fecha doce de



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

junio del año dos mil dieciséis, sin que exista prórroga en la misma, y sin que se haya autorizado construcciones en espacios de uso común.

También, manifiesta la inaplicabilidad de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado, ya que comenzó su vigencia el veintitrés de noviembre de dos mil diez, y la escritura de constitución del condominio de “*****” es de tres de abril de mil novecientos noventa y siete; por lo cual se aprecia que la norma aplicable es el acta constitutiva del régimen de propiedad de condominio de dicha plaza y su propio reglamento, por lo que no se requería la autorización de la asamblea de condóminos para el otorgamiento de la licencia de construcción correspondiente.

Asimismo por cuanto a la contestación de los conceptos de nulidad, manifestó esencialmente, por cuanto al primer de ellos, que la resolución impugnada cumplía con los requisitos de fundamentación y motivación, ya que fue dictada de buena fe y a verdad sabida e insistió sobre la inaplicabilidad de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado.

Por cuanto al segundo y tercer conceptos de nulidad se estableció, esencialmente, el mismo argumento anterior.

Con respecto al cuarto concepto de nulidad, se contestó que no se otorgó licencia de construcción para la modificación del proindiviso de la tercero perjudicada, ni tampoco se autorizaron obras en espacios de uso común, por lo cual tales obras no le causaban ningún daño y ningún perjuicio, ya que no son obras realizadas sobre su parte alícuota, ni sobre espacios de uso común, ni afectan la estructura e imagen del condominio, y ni siquiera son obras realizadas en la colindancia con el local de su propiedad; además de que no prueba en qué consisten los supuestos daños y perjuicios originados por las



obras autorizadas por dicha autoridad.

E.- MANIFESTACIONES DE LA TERCERO PERJUDICADA EN EL PRESENTE JUICIO.

La tercero perjudicada, se limitó a argumentar las causales de improcedencia, previamente estudiada en el considerando II de esta sentencia.

F.- LITIS.

Es por lo que la litis en el presente asunto se circunscribe en determinar, si la autoridad demandada emitió una resolución fundada y motivada, respecto a las sanciones determinadas a cargo de la tercero perjudicada, tomando en cuenta las constancias y actuaciones del expediente formado en sede administrativa, con motivo de la queja promovida por la parte actora; en relación con los trabajos de ejecución amparados en la licencia de construcción expedida a favor de esta última, y a realizar en el condominio “***** *****”.

Para determinar lo anterior, deberán analizarse los medios que haya utilizado la autoridad para llegar a dichas conclusiones, o si bien, existen pruebas rendidas en el presente juicio contencioso administrativo; ambas circunstancias, en relación con la existencia de las afectaciones afirmadas por el actor en su demanda, con motivo de diversas irregularidades de la ejecución de los trabajos de construcción realizadas por la tercero perjudicada en el citado condominio.

Asimismo, deberá tomarse en cuenta, que la parte actora afirma que no existió una sanción acorde a la tercero perjudicada, y pretendiendo mediante la demanda, la obtención de demolición de las



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

construcciones que hayan violado las disposiciones legales aplicables al presente asunto, la cual es una sanción contemplada en la fracción VII del artículo 576 del Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad.

Cabe resaltar que, de acuerdo a los conceptos de nulidad planteados por la parte actora, esta expone argumentos únicamente en contra de la resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, y no se observa que haya elaborado argumentos directos en contra de la resolución de desechamiento de recurso de inconformidad de diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, siendo ambas resoluciones emitidas en el expediente administrativo ***** pero, atendiendo al principio de litis abierta que impera en el juicio contencioso administrativo previsto en la Ley de Justicia Administrativa del Estado, podrán combatirse las violaciones cometidas en el procedimiento de origen, y con ello, puede llegar a invalidarse los actos que dieron origen a la controversia administrativa.

En tal virtud, esta Sala debe de resolver todos los puntos controvertidos, incluyendo transgresiones al procedimiento de origen y no sólo las violaciones hechas contra la resolución que denegó el trámite de un recurso interpuesto en sede administrativa; a fin de respetar los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias.

Sirve en apoyo a lo antes resuelto la siguiente tesis Aislada, cuyo epígrafe y contenido enseguida se comparten²²:

SENTENCIA

VERSIÓN PÚBLICA

²² Tesis Aislada perteneciente a la Décima Época, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Séptimo Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro 31, junio de dos mil dieciséis, Tomo IV, con el número de tesis XXVII. 1º.3 A (10ª.), visible en la página 2940 y con número de registro 2011922.



"JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO REGULADO POR LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. NO ES DE LITIS CERRADA. De los dispositivos de dicho ordenamiento que regulan el juicio contencioso administrativo ante la Sala Constitucional y Administrativa del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, promovido contra las resoluciones definitivas de la administración pública local, de sus Municipios o de sus organismos descentralizados, interpretados conforme al derecho humano de acceso a la justicia contenido en el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se colige que ese juicio no es de litis cerrada y, por ello, el actor tiene derecho a introducir cuestiones relacionadas con transgresiones al procedimiento de origen y no sólo las violaciones hechas valer contra la resolución que decide el recurso de revocación en sede administrativa; sin que sea causa para negar esa oportunidad, la falta de disposición expresa en la ley respecto a los argumentos que pueden hacerse valer cuando se intenta la nulidad de un acto administrativo, ya que el silencio de la norma en cuanto al aspecto indicado, no puede perjudicar al gobernado."

DE QUINTANA ROO

G.- VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS.

1.- PRUEBAS DE LA ACTORA.

Es dable establecer que las pruebas admitidas y desahogadas en el presente juicio, relacionadas en la audiencia de ley, correspondiente a la parte actora, fueron:

1.- **CONFESIONAL:** por lo que se refiere a esta prueba ofrecida por la parte actora, la misma se desahoga en el siguiente tenor: dada la presencia del Ciudadano ***** Representante Legal de la tercera perjudicada en el presente juicio, quien absolvió las posiciones formuladas por la parte actora dentro de la Audiencia de Ley.

2.- **DOCUMENTAL** consistente en la escritura pública *****

***** **; visible de la foja 11 a la 14 de los autos.

3.- **DOCUMENTAL** consistente en la escritura pública número *****

** ***** **; visible de la foja 15 a la 19 de los autos.



- 4.- DOCUMENTAL** consistente en la escritura pública *****; visible de la foja 20 a la 63 de los autos.
- 5.- DOCUMENTAL** consistente en copia simple del escrito, de nueve de noviembre de dos mil quince; visible a foja 64 de los autos.
- 6.- DOCUMENTAL** consistente en el original del oficio número *****; visible a foja 65 de los autos.
- 7.- DOCUMENTAL** consistente en copia simple de la minuta de junta del Comité de Vigilancia del condominio “*****”, de diecisiete de diciembre del dos mil quince; visible a foja 66 de los autos.
- 8.- DOCUMENTAL** consistente en copia simple de la minuta de junta del Comité de Vigilancia del condominio “*****”, de tres de noviembre del dos mil quince; visible a foja 67 y 68 de los autos.
- 9.- DOCUMENTAL** consistente en copia simple de un escrito dirigido al Administrador de “*****”, de fecha de recibido nueve de junio del dos mil dieciséis; visible a foja 69 de los autos.
- 10.- DOCUMENTAL** consistente en copia simple del escrito de dos de diciembre de dos mil quince; visible a foja 70 de los autos.
- 11.- DOCUMENTAL** consistente en copia de la solicitud de trámites, de veintitrés de mayo de dos mil dieciséis; visible a foja 71 de los autos.
- 12.- DOCUMENTAL** consistente en copia certificada de la Licencia de Construcción número ***** , de veintisiete de marzo del dos mil ocho; visible a foja 72 de los autos.
- 13.- DOCUMENTAL** consistente en copia certificada del recibo oficial de pago, con número de folio *****; visible a foja 73 de los autos.
- 14.- DOCUMENTAL** consistente en copia certificada del recibo oficial de pago número *****; visible a foja 74 de los autos.
- 15.- DOCUMENTAL** consistente en una copia simple Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Condominios del Centro Comercial “*****”, celebrada el once de febrero del dos mil dieciséis; visible de la foja 75 a la 88 de los autos.
- 16.- DOCUMENTAL** consistente en copia certificada del reporte de Inspección de Desarrollo Urbano, expedido por la Dirección de Normatividad de Inspección Ambiental y Urbana, de la Dirección General de Ordenamiento Ambiental y Desarrollo Urbano, del Municipio de Solidaridad, de veinticuatro de mayo del dos mil dieciséis; visible en foja 89 y 90 de los autos del presente expediente.
- 17.- DOCUMENTAL** consistente en copia de la Licencia de Construcción número ***** con folio número ****; visible a foja 92 de los autos.



18.- DOCUMENTAL consistente en copia de la Licencia de Construcción número *****, tipo de licencia Obra Nueva, de once de diciembre del dos mil quince, con folio número ****; visible a foja 91 de los autos.

19.- DOCUMENTAL consistente en copia de la Licencia de uso de suelo, número *****, visible a foja 92 de los autos.

20.- DOCUMENTAL consistente en copia certificada de una Inspección física de expediente, de trece de noviembre del dos mil quince; visible a foja 93 de los autos.

21.- DOCUMENTAL consistente en copia del Reglamento de Condominio y Administración de los Locales Comerciales, sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, ubicados en el Centro Comercial denominado "**** *"; visible de la foja 94 a la 116 de los autos.

22.- DOCUMENTAL VÍA INFORME que la Autoridad demandada remitiera al momento de dar contestación a la demanda, consistente en la información concerniente al expediente *****, visible de la foja 208 a la 570 de los autos.

23.- DOCUMENTAL VÍA INFORME que la DIRECCIÓN DE CATASTRO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO, rindió mediante oficio ***** de veintidós de octubre de dos mil dieciséis; visible a foja 140 a la 184 de los autos.

24.- DOCUMENTAL consistente en el oficio *****, de diecisiete de agosto del dos mil dieciséis; visible de la foja 117 a la 119 de los autos.

25.- DOCUMENTAL consistente en el oficio *****, de ocho de julio del dos mil dieciséis; visible de la foja 120 a la 125 de los autos.

26.- DOCUMENTAL consistente en copia simple del escrito, recibido por la Administración de Gestión Judicial de los Juzgados Civiles del Distrito Judicial de Solidaridad Quintana Roo, el cinco de septiembre del dos mil dieciséis; visible a foja 126 a la 128 de los autos.

La prueba 1) no aporta cuestión alguna a resolver el presente asunto, ya que las cuatro posiciones realizadas al representante legal de la tercero perjudicada fueron contestadas de manera negativa.

La prueba 2) constituye una documental pública que se valora de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracción II, 133, 135 y 178 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado; siendo eficaz para demostrar la personalidad del apoderado legal de la parte actora.

La prueba 3) acredita la propiedad del local número "*" ** * del centro comercial "**** *", Municipio de Solidaridad,



Estado de Quintana Roo, ya que se observa el sello de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado,²³ por lo que constituye una documental pública que se valora de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracción II, 133, 135 y 178 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

La prueba 4) acredita la constitución del régimen de propiedad en condominio denominado “***** *****”, ya que se observa el sello de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado,²⁴ por lo que constituye una documental pública que se valora de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracción II, 133, 135 y 178 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

La prueba 5), 7), 8), 9), 10), 15) y 26) son copias simples, de lo que se deduce que son indicios de que provienen de un original, pero al no haber sido cotejados o relacionados con otra prueba, no alcanzan a realizar una aportación probatoria suficiente que dé certeza de su contenido, ya que son ajenas a la controversia aquí planteada, la cual será desarrollada en el siguiente considerando.

La prueba 6) consiste en una respuesta de acceso a la información pública, misma que no aporta cuestión alguna para resolver el presente asunto, más que el conocimiento que tuvo el actor de la existencia de la licencia de construcción que denunció ante la autoridad demandada, y de la que derivó tanto la resolución de revocación de licencia a la tercero perjudicada, como la resolución de recurso de inconformidad con el que pretendió el actor combatir la resolución anterior, siendo esta última la resolución impugnada en el presente juicio contencioso administrativo.

²³ Ver foja 19 de los autos del presente expediente.

²⁴ Ver reverso de la foja 60 de los autos del presente expediente.



La prueba 11) a pesar de ser copia simple, se concatena con el expediente administrativo, para demostrar su existencia, al estar contenido en el mismo.

Las pruebas 12), 13) y 14) son antecedentes de la construcción de la "***** *****", sin que aporten cuestión alguna para resolver el presente asunto, ya que son ajenas a la controversia aquí planteada, la cual será desarrollada en el siguiente considerando.

La prueba 16) y 20) acreditan inspecciones en dichas fechas por personal de la autoridad demandada, en los que se hizo constar que no se observaban iniciadas los trabajos de construcción de la obra sujeta a licencia en la multicitada "***** *****".

Las pruebas 21) en concatenación con el expediente administrativo, por ser copia simple, acredite la existencia del reglamento en el condominio; y la 23) únicamente acredita la constitución del régimen de propiedad en condominio "***** *****".

Las pruebas 17), 18), 19), 22) 24) y 25), acreditan las resoluciones impugnadas en el presente asunto y el expediente administrativo de las cuales derivan con motivo de la solicitud de licencia de construcción de la tercero perjudicada en el condominio "***** *****" y su otorgamiento por la autoridad demandada. Por lo que constituyen documentales públicas que se valoran de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracción II, 133, 135 y 178 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

2.- PRUEBAS DE LA AUTORIDAD DEMANDADA.

La autoridad demandada ofreció como pruebas las siguientes:



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

1.- DOCUMENTAL consistente en copias certificadas del expediente número *****; visible de la foja 208 a la 570 de los autos.

2.- DOCUMENTAL consistente en copias certificadas constante de doscientos setenta y ocho fojas útiles, del expediente número ***** , relacionado al expediente número *****;

3.- DOCUMENTAL consistente en los planos del Régimen de Condominio de "***** *****" de la ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad Quintana, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad;

4.- PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA en todo lo que favorezca a los intereses de la parte demandada;

5.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES en todo lo que favorezca a los intereses de la parte demandada.

Las pruebas 1), 2), 3) acreditan el expediente administrativo del cual derivan la resolución impugnada, por lo que constituyen documentales públicas que se valoran de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracción II, 133, 135 y 178 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

Por cuanto a las pruebas 4) y 5), esta Sala analizará las actuaciones que obran en el presente expediente, para concluir si cuenta o no con la razón, los argumentos vertidos por las partes contendientes del presente asunto, de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracciones VII y IX, 173, 181 y 183 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

3.- PRUEBAS DE LA TERCERO PERJUDICADA.

La tercero perjudicada ofreció las siguientes pruebas:



- 1.- **DOCUMENTAL** consistente en la resolución administrativa contenida en el oficio número ***** , de diecisiete de agosto del dos mil dieciséis;
- 2.- **DOCUMENTAL** consistente en la demanda de nulidad firmada por GILBERTO GUZMAN RIVERA;
- 3.- **PRESUNCIONAL EN SU DOBLE ASPECTO LEGAL Y HUMANA** en todo lo que favorezca a los intereses de la tercera perjudicada;
- 4.- **INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES** en todo lo que favorezca a los intereses de la tercera perjudicada.

La prueba 1) acredita la resolución impugnada, por lo que constituye una documental pública que se valora de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracción II, 133, 135 y 178 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

Por cuanto a las pruebas 2), 3) y 4), esta Sala analizará las actuaciones que obran en el presente expediente, para concluir si cuenta o no con la razón, los argumentos vertidos por las partes contendientes del presente asunto, de acuerdo a lo establecido en los artículos 117, fracciones VII y IX, 173, 181 y 183 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

H.- HECHOS ACREDITADOS

Esta Sala, de acuerdo al caudal probatorio, considera acreditados los siguientes hechos, a partir de las pruebas aportadas por las partes del presente asunto:

- 1) La existencia del Condominio "*****", ubicado sobre la avenida ** ***** * ***** * , de la ciudad de Playa del Carmen, Quintana Roo.
- 2) El actor acreditó ser condómino del local número "*" *** ***** ***** del centro comercial "*****", de régimen condominal, ubicado en el Municipio de Solidaridad, Estado de



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

Quintana Roo; mediante la escritura pública número treinta y nueve mil trescientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Notario Público Suplente de la Notaría **** del Estado de Quintana Roo.

3) Derivado de solicitud de información de seis de junio de dos mil dieciséis, a la Unidad de Vinculación para la transparencia y acceso a la información del Municipio de Solidaridad, el actor conoció de la existencia de una licencia de construcción (identificada con el número *****) y de uso de suelo a favor de la tercero perjudicada, *****, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el fin de ampliar y remodelar el inmueble con las características descritas en dichos documentos.

4) Dicha licencia de construcción fue expedida el once de diciembre de dos mil quince, con número *****, y tuvo como descripción de obra, una terraza que constaba en una planta baja de acceso, área pergolada y área de local; y en primer nivel de área de terraza, baño y balcones, por un total de 333.71 metros cuadrados.

I.- RESPUESTA A LAS MANIFESTACIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA, ASÍ COMO A LOS CONCEPTOS DE NULIDAD.

1.- En primer lugar, es dable establecer que en las diversas manifestaciones contenidas en los capítulos de la demanda, identificados como "ANTECEDENTES", "MOTIVACIÓN", "EL INTERÉS LEGÍTIMO Y JURÍDICO" y "PRETENSIONES DEDUCIDAS"; versan sobre la falta de convenio de la Asamblea General del condominio "*****", respecto a la licencia de construcción expedida a favor de la tercero perjudicada; cuestión que de entrada, la parte actora manifestó en su queja inicial recibida el veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, y la autoridad demandada tomó en cuenta en la consideración tercera de la resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, para revocar la licencia, por lo que no se observa en principio



agravio (por cuanto a dicho aspecto) en contra de dicha resolución, u afectación alguna en dichas manifestaciones.

Ello tal como se estableció en el párrafo sexto del apartado “B” de este considerando.

Ahora, esta Sala vuelve a resaltar, tal y como se estableció en el segundo párrafo del apartado “B” y en el tercero del apartado “F”, ambos del presente considerando; que en las pretensiones de la demanda, la actora quiere obtener la demolición de las construcciones que violen las disposiciones relativas al Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, entre otras, sustentadas en las manifestaciones de diversos incumplimientos en la ejecución de los trabajos de construcción realizados por la tercero perjudicada;²⁵ pero esta Sala no observa que exista un agravio en contra de la fundamentación y motivación de la resolución de diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, para desestimar su recurso de inconformidad; ni de la resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, en la que se revocó la licencia de construcción y se sancionó a la tercero perjudicada con diversas multas basadas en la constatación de la autoridad demandada del avance de la obra autorizada mediante la licencia, por medio de las visitas de inspección de primero y cinco, ambos del mes de julio de dos mil dieciséis.

Sirve de apoyo a lo anterior, la siguiente jurisprudencia en materia común, que explica la forma en qué se debe realizar una

²⁵ Como lo son la invasión del áreas común adjunto a la plaza comercial “Plaza Antigua”, como condicionante de revocación de la licencia; exceso en el coeficiente de ocupación y uso de suelo, y sin que se hayan aplicado sanciones; no cuenta con porcentaje ajardinado; el costo de las licencias no coincide con el costo real de la sanción, no se cumplen restricciones de edificación, cajones de estacionamiento; se originó un impacto urbano; la labor del perito responsable de obra, amerita responsabilidad penal por simulación del expediente ante la autoridad demandada.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

argumentación efectiva en contra de la fundamentación y motivación de la resolución impugnada, y así, estar en aptitud de demostrar su ilegalidad; la cual se transcribe a continuación:

Época: Décima Época

Registro: 2010038

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 22, Septiembre de 2015, Tomo III

Materia(s): Común

Tesis: (V Región)2o. J/1 (10a.)

Página: 1683

"CONCEPTOS O AGRAVIOS INOPERANTES. QUÉ DEBE ENTENDERSE POR "RAZONAMIENTO" COMO COMPONENTE DE LA CAUSA DE PEDIR PARA QUE PROCEDA SU ESTUDIO.

De acuerdo con la conceptualización que han desarrollado diversos juristas de la doctrina moderna respecto de los elementos de la causa petendi, se colige que ésta se compone de un hecho y un razonamiento con el que se explique la ilegalidad aducida. Lo que es acorde con la jurisprudencia 1a./J. 81/2002, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que la causa de pedir no implica que los quejosos o recurrentes pueden limitarse a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, **pues a ellos corresponde** (salvo en los supuestos de suplencia de la deficiencia de la queja) **exponer, razonadamente, por qué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren**; sin embargo, no ha quedado completamente definido qué debe entenderse por razonamiento. Así, conforme a lo que autores destacados han expuesto sobre este último, se establece que un razonamiento jurídico presupone algún problema o cuestión al cual, mediante las distintas formas interpretativas o argumentativas que proporciona la lógica formal, material o pragmática, se alcanza una respuesta a partir de inferencias obtenidas de las premisas o juicios dados (hechos y fundamento). Lo que, trasladado al campo judicial, en específico, a los motivos de inconformidad, **un verdadero razonamiento** (independientemente del modelo argumentativo que se utilice), **se traduce a la mínima necesidad de explicar por qué o cómo el acto reclamado, o la resolución recurrida se aparta del derecho, a través de la confrontación de las situaciones fácticas concretas frente a la norma aplicable (de modo tal que evidencie la violación), y la propuesta de solución o conclusión sacada de la conexión entre aquellas premisas (hecho y fundamento)**. Por consiguiente, en los asuntos que se rigen por el principio de estricto derecho, una alegación que se limita a realizar afirmaciones sin sustento alguno o conclusiones no demostradas, no puede considerarse un



verdadero razonamiento y, por ende, debe calificarse como inoperante; sin que sea dable entrar a su estudio so pretexto de la causa de pedir, ya que ésta se conforma de la expresión de un hecho concreto y un razonamiento, entendido por éste, cualquiera que sea el método argumentativo, la exposición en la que el quejoso o recurrente realice la comparación del hecho frente al fundamento correspondiente y su conclusión, deducida del enlace entre uno y otro, de modo que evidencie que el acto reclamado o la resolución que recurre resulta ilegal; pues de lo contrario, de analizar alguna aseveración que no satisfaga esas exigencias, se estaría resolviendo a partir de argumentos no esbozados, lo que se traduciría en una verdadera suplencia de la queja en asuntos en los que dicha figura está vedada.”

Lo resaltado fue puesto por esta Sala.

PODER JUDICIAL

2.- En segundo lugar, el actor afirmó tener interés legítimo en el asunto, afirmando una afectación del proindiviso del condominio, un detrimento directo al patrimonio y derechos humanos a un desarrollo ecológico, ambiental y urbano sustentable y ordenado.

Aunado a lo anterior, de las diversas afirmaciones del actor en el contenido de la demanda, se observan alegaciones sobre las indebidas modificaciones sobre las áreas y superficies del condominio.

Ambos casos, de acuerdo a la parte actora, fueron con motivo de la indebida ejecución de los trabajos de construcción de parte de la tercero perjudicada.

Por cuanto a estos puntos, esta Sala no se observa que exista rendida prueba idónea en el presente asunto, que haya probado tales hechos; es decir, no se observa que en el expediente administrativo, la autoridad demandada haya advertido una indebida ejecución de la construcción por la tercero perjudicada, con los extremos afirmados por la actora, para estar en aptitud de sancionar a la tercero perjudicada, con base en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, como ejemplo, en una demolición, como está



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

planteado en las pretensiones de su demanda inicial.

Esta Sala advierte, que únicamente se hizo constar en la consideración quinta de la resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, los avances de la obra en un 50%, en la visita de inspección de cinco de julio de dos mil dieciséis, la cual fue con motivo de la solicitud de terminación de obra de la tercero perjudicada.

Siendo que en la misma, al hacer constar que al constatarse la ejecución de los avances de la obra, consistente en que la ampliación de la planta baja, con escalera y accesos, estaba terminada; se observó un cubo de elevador que no estaba en los planos, sin que este habilitado; en la plata alta, local dos, se encuentra en obra negra; no estaban habilitados los baños.

De lo anterior, no puede concluirse que hayan existido las afectaciones afirmadas por el actor, sino que requieren del desahogo de las pruebas idóneas para así comprobar y sostener sus afirmaciones contenidas en su demanda. Ello con el fin de que aporten elementos que establezcan una indebida ejecución en los trabajos de construcción realizados por la tercero perjudicada, y autorizados mediante la licencia respectiva, para así establecer si existieron afectaciones a las áreas del condómino, o incluso en los derechos del actor, como condómino y en materia ambiental y de desarrollo urbano.

En dicho tenor, esta Sala no cuenta con los elementos probatorios suficientes, para concluir, tal como lo afirma la parte actora, que la autoridad no ejerció sus facultades como autoridad, de vigilar los trabajos de construcción, y que ello causó afectaciones de difícil reparación en su entorno y bienestar, así como la de los clientes que visitan la plaza; si en principio, la autoridad demandada atendió su petición, revocando la licencia multicitada en resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, por uno de los motivos establecidos en su



escrito recibido en veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, que lo fue la falta de autorización de la Asamblea General del condominio de

“*****”

Por tanto, cada una de las pruebas rendidas en el presente juicio, no son eficaces para probar las afirmaciones de afectación en la esfera de derechos del actor, mencionadas en el escrito inicial de demanda.

Sirve de apoyo a lo anterior, a manera ilustrativa, la siguiente tesis aislada que se transcribe a continuación:

Época: Décima Época

Registro: 2021914

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Publicación: viernes 07 de agosto de 2020 10:15 h

Materia(s): (Civil)

Tesis: III.2o.C.47 K (10a.)

“PRUEBAS. SU VALOR SE VINCULA CON EL MEDIO DE CONVICCIÓN EN SÍ MISMO EN CUANTO A SU CAPACIDAD DE PROBAR, PERO ELLO NO DETERMINA LA EFICACIA DEMOSTRATIVA PARA ACREDITAR LO PRETENDIDO POR EL OFERENTE.

El valor probatorio de una prueba se refiere a la cualidad del medio de convicción para acreditar su propio contenido, lo que se sustenta en el "medio" de prueba en sí mismo y no en su resultado en relación con la procedencia del fondo de la pretensión del oferente, es decir, el valor probatorio se basa en sus características, particularidades y, de estar previstas sus formalidades en la ley, en su concordancia con los requisitos ahí establecidos para tener valor. Un ejemplo son los documentos públicos, los cuales, conforme al numeral 1237 del Código de Comercio, son todos aquellos reputados como tales en las leyes comunes (generalmente, se caracterizan por estar su formación encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones), y éstos, en términos del artículo 1292 del mismo ordenamiento "hacen prueba plena"; así, todo documento público, de cumplir con el requisito de haber sido expedido por un funcionario público en ejercicio de sus funciones, o haber estado su formación encomendada a uno con fe pública, por su valor entendido esto como "validez", probará plenamente la existencia de su contenido, por haber certeza en su preparación, pero no significará el éxito de la pretensión litigiosa del oferente, pues ello dependerá del resultado del análisis de ese medio de prueba en función de la litis. En cambio, la eficacia probatoria o demostrativa de la prueba se vincula exclusivamente con el éxito o efectividad del medio de prueba para demostrar las pretensiones del oferente, para lo cual, un presupuesto es tener valor probatorio. Así, una prueba con valor probatorio otorga elementos cognitivos e información a partir de la cual se puede derivar la



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

verdad de los hechos en litigio; si esto es así, la prueba además de tener valor probatorio, tendrá eficacia demostrativa. De igual manera, no todas las pruebas con valor probatorio, incluso pleno, suponen la eficacia demostrativa de los hechos debatidos, pues ello dependerá de su susceptibilidad para aportar elementos positivos para acreditar la pretensión del oferente, y si son negativos o ninguno, evidentemente no habrá tal eficacia. Por tanto, el valor probatorio de una prueba no necesariamente se traducirá en su eficacia demostrativa, pero toda prueba con eficacia demostrativa, siempre tendrá como presupuesto tener valor, pues una prueba carente de esto último, no puede ser efectiva para demostrar la pretensión del oferente.”

3.- En tercer lugar, se establece que el primer concepto de nulidad es infundado, toda vez que esta Sala no advierte (en su causa de pedir) la existencia de una afectación en la esfera de derechos del gobernado, ya que la petición inicial realizada en sede administrativa, que versó sobre la revocación de licencia por las causas invocadas en dicho concepto, es decir, al no haber existido aprobación de parte de la Asamblea General del condominio multicitado, para realizar los trabajos de construcción amparados en la licencia otorgada en la tercero perjudicada; fue atendida de manera favorable por la autoridad demandada en su resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis.

Por tanto, el actor obtuvo lo solicitado, por cuanto a la anterior circunstancia, para revocar la licencia de construcción aludida, por lo que no se observa cual es la lesión o agravio que el actor estima, respecto a la consideración que la autoridad demandada tomó en cuenta para revocar la licencia de construcción, ni mucho menos los motivos que generen esa afectación.

En todo caso, se observa la existencia de una manifestación en el concepto de nulidad, en el que se afirma que dicha actuación (expedición de la licencia en dichas condiciones) origina una responsabilidad de servidor público. Al respecto, es dable establecer que de acuerdo a los artículos 91 y 94 de la Ley General de



Responsabilidades Administrativas,²⁶ se posibilita la denuncia a los ciudadanos, o bien de oficio mediante auditoria respectiva, para la investigación de hechos que resulten de falta administrativa en los servidores públicos, en este caso, del Municipio de Solidaridad; pero en todo caso, dicho aspecto no forma parte del presente asunto y de su litis, por lo que no es susceptible de estudiarse, teniendo a salvo sus derechos la parte actora, para ejercerlos en la vía legal que considere conveniente.

4.- Por cuanto a los conceptos de nulidad segundo, tercero y cuarto, en el que se afirma que:

- 1) no se cumplió la normatividad en materia de uso de suelo, afectando los derechos del actor a un desarrollo ecológico, ambiental y urbano sustentable y ser miembro de una comunidad condominal;
- 2) no se cumplió con el Programa de Desarrollo Urbano de Playa del Carmen 2002-2006, ni el 2010-2050, ni el Reglamento de Construcción de Solidaridad, al autorizar un excedente en el COS y CUS de la ampliación de la citada plaza;
- 3) el proyecto de construcción conllevó a una indebida modificación del proindiviso del condominio, situación que debió ser analizada por la autoridad demandada.

De lo anterior, y como se estableció en el anterior punto de este apartado, se advierte que los anteriores argumentos son infundados

²⁶Artículo 91. La investigación por la presunta responsabilidad de Faltas administrativas iniciará de oficio, por denuncia o derivado de las auditorías practicadas por parte de las autoridades competentes o, en su caso, de auditores externos.

Las denuncias podrán ser anónimas. En su caso, las autoridades investigadoras mantendrán con carácter de confidencial la identidad de las personas que denuncien las presuntas infracciones.

Artículo 94.- Para el cumplimiento de sus atribuciones, las Autoridades investigadoras llevarán de oficio las auditorías o investigaciones debidamente fundadas y motivadas respecto de las conductas de los Servidores Públicos y particulares que puedan constituir responsabilidades administrativas en el ámbito de su competencia. Lo anterior sin menoscabo de las investigaciones que se deriven de las denuncias a que se hace referencia en el Capítulo anterior.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

porque no existe prueba alguna dentro del presente juicio contencioso administrativo, que haya probado dichas circunstancias, ya que dentro del expediente administrativo la autoridad no documentó alguna de ellas, ni el actor aportó prueba idónea que demuestre física y materialmente, la existencia de una ejecución indebida de los trabajos de parte de la tercero perjudicada en el condominio multicitado, que hagan concluir a esta Sala que la autoridad demandada sancionó incorrectamente a esta última mencionada.

Por lo tanto, al no comprobarse lo anterior, no puede concluirse que la autoridad demandada, haya estado en una circunstancia para considerar en el presente asunto, una sanción como la demolición de lo construido, si no hay una afectación comprobada en el condominio; sino únicamente se comprobó en la resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, por medio de una inspección de cinco del mismo mes y año, que la construcción tenía un 50% de avance, pero sin que se hubiera hecho constar por la autoridad, dentro del expediente administrativo, que la construcción hubiera invadido cualquier área común del condominio o afectación de proindiviso de los condóminos, ni mucho menos haya causado un daño ambiental, de desarrollo urbano, o de uso de suelo.

Aunado a lo anterior, la parte actora no ofreció prueba alguna al respecto, que demostrara cualquier afectación a su patrimonio dentro del régimen de propiedad en condominio, ni mucho menos al medio ambiente, tomando en cuenta que dentro de su escrito de demanda, tuvo como pretensiones, la demolición de la obra, cuando en principio no se demostró con exactitud, que trabajos se llevaron a cabo para afectar las áreas comunes del condominio, o si incluso la licencia de construcción autorizada, así las afectaban.



Si bien es cierto, el artículo 140 de la Ley de los Municipios del Estado,²⁷ establece la presunción de legalidad del acto administrativo municipal, también lo es que dicha presunción no resulta absoluta, en virtud de que puede aportarse prueba en contrario.

Una de las características que tiene esta presunción de legalidad es la de impugnabilidad, esto es, el gobernado tiene la posibilidad de destruir el hecho presumido de la autoridad municipal, al momento de instaurar algún medio de defensa, para demostrar su invalidez del acto administrativo; ya que puede ser cuestionada a través de las instancias administrativas o jurisdiccionales al alcance del gobernado, pues al tratarse de una presunción relativa, el gobernado está en aptitud de desaparecerla a través de los medios de prueba conducentes y en el procedimiento que se siga.

De ahí que el afectado por un acto administrativo que se presuma legal, puede desvirtuar dicha presunción a través de los medios de prueba conducentes que sean reconocidos por la instancia que sea procedente y, por ende, justamente en el procedimiento que se siga, deberán ser observadas las formalidades esenciales.

Sirve de apoyo a lo anterior, a manera ilustrativa, la siguiente tesis aislada que se transcribe a continuación:

Época: Décima Época

Registro: 2005766

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Libro 3, Febrero de 2014, Tomo III

Materia(s): Constitucional, Común

Tesis: IV.2o.A.51 K (10a.)

Página: 2239

“PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CARACTERÍSTICAS DE SU DOBLE FUNCIONALIDAD TRATÁNDOSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO Y SU RELACIÓN CON EL DIVERSO DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD Y EL CONTROL JURISDICCIONAL.

Del artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierten los requisitos de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación, como garantías

²⁷ **ARTÍCULO 140.-** El acto administrativo será válido hasta en tanto su invalidez no haya sido declarada por autoridad administrativa o jurisdiccional, según sea el caso.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

instrumentales que, a su vez, revelan la adopción en el régimen jurídico nacional del principio de legalidad, como una garantía del derecho humano a la seguridad jurídica, acorde al cual las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que éstas, a su vez, constituyen la manifestación de la voluntad general. Bajo esa premisa, el principio mencionado tiene una doble funcionalidad, particularmente tratándose del acto administrativo, pues, por un lado, impone un régimen de facultades expresas en el que todo acto de autoridad que no represente el ejercicio de una facultad expresamente conferida en la ley a quien lo emite, se considerará arbitrario y, por ello, contrario al derecho a la seguridad jurídica, lo que legitima a las personas para cuestionar la validez de un acto desajustado a las leyes, pero, por otro, bajo la adopción del mismo principio como base de todo el ordenamiento, se genera la presunción de que toda actuación de la autoridad deriva del ejercicio de una facultad que la ley le confiere, en tanto no se demuestre lo contrario, presunción de legalidad ampliamente reconocida tanto en la doctrina como en la legislación nacional. Así, el principio de legalidad, apreciado en su mayor amplitud, da cabida al diverso de interdicción de la arbitrariedad, pero también conlleva que éste opere a través de un control jurisdiccional, lo que da como resultado que no basta que el gobernado considere que determinado acto carece de fundamentación y motivación para que lo estime no obligatorio ni vinculante o lo señale como fuente de un derecho incontrovertible a una sentencia que lo anule, sino que, en todo caso, está a su cargo recurrir a los órganos de control a hacer valer la asumida ausencia o insuficiencia de fundamento legal y motivación dentro de dicho procedimiento y, a su vez, corresponderá a la autoridad demostrar que el acto cuestionado encuentra sustento en una facultad prevista por la norma, so pena de que sea declarado contrario al derecho a la seguridad jurídica, lo que revela que los procedimientos de control jurisdiccional, constituyen la última garantía de verificación del respeto al derecho a la seguridad jurídica, cuyas reglas deben ser conducentes y congruentes con ese propósito.”

Es por lo que se observa que la autoridad demandada tomó en cuenta las manifestaciones de la parte actora, contenidas en su escrito que contiene la queja inicial, recibido el veinticuatro de junio de dos mil dieciséis; respecto a la falta de autorización de la asamblea del condominio “***** *****”, a la que le recayó la resolución de ocho de julio de dos mil dieciséis, en la que se concluyó la indebida expedición de la licencia de construcción a favor de la tercero perjudicada, por la razón mencionada; y por ello, canceló la mencionada licencia, junto con la verificación de diversas circunstancias advertidas en las inspecciones llevadas a cabo en los días primero y cinco, ambas del mes de julio de dos mil dieciséis.

Por tanto, en el presente caso, el actor no destruyó la presunción de legalidad en la resolución de siete de julio de dos mil dieciséis, ni que haya probado los hechos sujetos a litis, tal como lo



dispone el artículo 110 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado;²⁸ ni puede considerarse que la autoridad demandada haya omitido fundar y motivar en sus resoluciones la procedencia de una sanción a la tercero perjudicada como lo es la demolición, contemplada en el Reglamento de Construcción del Municipio de Solidaridad, si de entrada no se comprobó una indebida ejecución de los trabajos de construcción que hayan invadido áreas comunes del condominio multicitado, o hayan incumplido disposiciones de desarrollo urbano municipal.

J.- En mérito de lo estudiado, con fundamento en el artículo 196, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, se debe reconocer la **LEGALIDAD Y VALIDEZ** de la resolución emitida por el **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO**, contenida en el oficio número ***** de diecisiete de agosto del citado año, en autos del expediente con mismo número del oficio, recaída al recurso de inconformidad presentado ante dicha autoridad.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 8, fracción III, 12, fracción I, 193, y 196, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa en el Estado, aplicable al presente asunto; es de resolverse y se:

SENTENCIA
RESUELVE:
VERSIÓN PÚBLICA

²⁸ **Artículo 110.-** Solo los hechos están sujetos a prueba; el derecho lo estará únicamente cuando se funde en leyes extranjeras. Los hechos notorios no necesitan ser probados y la Sala debe invocarlos, aún cuando no hayan sido alegados por las partes.



PRIMERO.- Se declaran infundadas las causales de improcedencia, esgrimidas por la autoridad demandada en su oficio de contestación; así como las afirmadas por la tercero perjudicada en su escrito respectivo; de conformidad con los fundamentos y motivos expuestos en el segundo considerando de esta sentencia definitiva; en consecuencia, no ha lugar a sobreseer en el presente juicio.

SEGUNDO.- La parte actora no probó su pretensión, en consecuencia;

PODER JUDICIAL DE QUINTANA ROO

TERCERO.- Se reconoce la **LEGALIDAD Y VALIDEZ** de la resolución emitida por el **DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL Y DESARROLLO URBANO DE SOLIDARIDAD, QUINTANA ROO**, y contenida en el oficio número ***** de diecisiete de agosto del citado año, en autos del expediente con mismo número del oficio, recaída al recurso de inconformidad presentado ante dicha autoridad; por los motivos y fundamentos legales expuestos en el considerando cuarto de este fallo.

CUARTO.- Para efectos de la publicidad de la sentencia emanada de este expediente, en términos de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Quintana Roo²⁹, en vigor a partir del día cinco de mayo del año dos mil dieciséis³⁰, hágase del conocimiento de las partes que sus datos personales se clasifican como información confidencial en términos del artículo 137, primer párrafo de la referida legislación, por lo cual, cuando se presente solicitud de acceso para obtener el contenido de la resolución judicial recaída a esta controversia, deberán suprimirse los datos sensibles que pueda contener, en la inteligencia de que dicha supresión no conlleva impedimento para conocer el criterio sostenido.

²⁹Publicada en Periódico Oficial del Estado de tres de mayo de dos mil dieciséis.

³⁰ Según Artículo Primero Transitorio.



PODER JUDICIAL DEL ESTADO
DE QUINTANA ROO
SALA CONSTITUCIONAL DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE
JUSTICIA

QUINTO.- NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Así lo resolvió y firma **JUAN GARCÍA ESCAMILLA**, Magistrado de la Sala Constitucional del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, ante el Secretario de Acuerdos, Elides Antonio Pech Molina, que autoriza y da fe.

MAG. JGE/aiaf

PODER JUDICIAL

Todos los textos eliminados en esta versión pública corresponden a información confidencial en su vertiente de datos personales y/o sensibles (nombres de las partes, estado civil, lugar de nacimiento, domicilio, edades y datos de localización de los inmuebles entre otros). En términos de lo previsto en los artículos 126, 127, 129 y 137 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo y 116 la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.



SENTENCIA
VERSIÓN PÚBLICA