

**EXP. NUM.: TCA/SRA-II/22/2018**

--- Acapulco de Juárez, Guerrero, a tres de octubre de dos mil dieciocho. -----

--- Vistos para resolver los autos del juicio contencioso administrativo promovido por el C. \*\*\*\*\* en contra de actos atribuidos a la **SECRETARIA GENERAL del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO** y al **DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR** del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero. Con fundamento en los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, se procede a dar lectura a la demanda, contestación y demás constancias que obran en autos. -----

**R E S U L T A N D O**

--- 1.- Por escritos consistente en la demanda y escrito aclaratorio, ingresados el dieciséis de enero y ocho de marzo de dos mil dieciocho, respectivamente, el C. \*\*\*\*\* por su propio derecho, compareció ante este Tribunal de Justicia Administrativa, a demandar como acto impugnado, el siguiente: -----

-----  
"De la autoridad ordenadora reclamo **HABERME RECHAZADO LA SOLICITUD DE SUBDIVISION DE TERRENO DE FECHA 04 DE NOVIEMBRE DEL 2016, DEL PREDIO UBICADO EN \*\*\*\*\***, LOTE \*\*, MANZANA \*\*, ZONA 104 DE LA COLONIA \*\*\*\*\* DE ESTA CIUDAD, Y DE LA AUTORIDAD EJECUTORA RECLAMO EL HABERME NOTIFICADO Y RECHAZADO LA SUBDIVISIÓN."

"Señalo como único acto impugnado el hecho de que la autoridad responsable **SECRETARIA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ**, por haberme negado la subdivisión del Lote de terreno señalado"

--- Mediante proveído del ocho de marzo de dos mil dieciocho se admitió a trámite la demanda, ordenando correr el traslado correspondiente a las autoridades demandadas para que dentro del plazo de diez días hábiles formularan la contestación correspondiente. (Folio 61). -----

--- La parte actora relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que consideró pertinentes. -----

--- 2.- Las autoridades demandadas CC. ENCARGADA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR y SECRETARIO GENERAL ambos del H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO, dieron contestación a la demanda mediante sus escritos ingresados a esta Sala, el doce y veinte de abril de dos mil dieciocho, respectivamente, los cuales se tuvieron por contestados en tiempo, mediante los acuerdos de fechas trece y veintitrés de abril del dos mil dieciocho (Folios 70 a 79 y 112 a 121 de autos).-----

--- 3.- Mediante acuerdo del dos de julio de dos mil dieciocho fue llevada a cabo la audiencia de ley en este procedimiento contencioso, en la que a la parte actora no se le tiene por ofrecida la prueba marcada con el número I, ya que no detalló ni relacionó las pruebas con los hechos, sólo se admite la prueba contenida en el numeral II, consistente en

la inspección judicial realizada a la casa de la cual se pide la subdivisión. Por lo que corresponde a las pruebas ofrecidas por las autoridades demandadas, específicamente la marcada con el número I, se desecha en razón de que no fueron exhibidas en sus escritos de contestación a la demanda, y sólo se admiten las señaladas en los números II y III. No se recibieron alegatos de las partes contenciosas. -----

**C O N S I D E R A N D O**

- - - **PRIMERO.**- Esta Segunda Sala Regional Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es competente para conocer y resolver de la presente controversia administrativa en términos de lo dispuesto por los artículos 4 fracción I, 28 y 29 fracción VII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero Número 467, de conformidad con el primer artículo transitorio, en relación con los artículos 1, 2, 3 y demás relativos del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, así como el diverso 26 del Reglamento Interior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero. -----

- - - **SEGUNDO.** - La existencia jurídica del acto impugnado consistente en el rechazo y/o negativa de la solicitud de subdivisión de terreno del predio ubicado en\*\*\*\*\* , Lote No. \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad y puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, contenida en el oficio número DPR/725/2017 de fecha catorce de diciembre del dos mil diecisiete, emitida por la Encargada de Departamento Plano Regulador, dirigida al C.\*\*\*\*\* , se encuentra debidamente acreditada en autos, en los términos de lo dispuesto por el artículo 49, fracción III, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, en virtud de que el actor lo exhibe en su escrito de demanda, y por el reconocimiento que del mismo hicieron los CC. SECRETARIO GENERAL y ENCARGADA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR ambos del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero, al contestar la demanda. -----

- - - **TERCERO.**- En primer término, se procede analizar las causales de improcedencia y sobreseimiento propuestas por las autoridades demandadas, en sus oficios de contestación a la demanda, en razón de que de conformidad con el artículo 129 fracción I del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, son de orden público y de estudio preferente. -----

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia número 1a./J. 25/2005, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, correspondiente al mes de abril de dos mil cinco, página 576, cuyo rubro y contenido son del siguiente tenor: -----

**“PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.** - El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la

prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.”

Los CC. SECRETARIO GENERAL y ENCARGADA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR ambos del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, hacen valer causales de improcedencia y sobreseimiento, las cuales en forma medular exponen: - - - - -

“**PRIMERA.-** Procede el **SOBRESEIMIENTO** del presente juicio en términos de lo dispuesto por el artículo 74 fracción VI y XI en relación con el artículo 75 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos en vigor, . . .

. . . no afecta el interés jurídico de la parte actora en virtud de que como se acredita con las documentales que exhibimos como pruebas en nuestra contestación de demanda **consistentes en su solicitud rechazada por la Secretaría General de este H. Ayuntamiento, mediante oficio SG/SP/027/2017 con fecha 03 de febrero del año 2017 y recibida el 07 de febrero del mismo año, argumentando que conforme al reglamento del Plan Director de Desarrollo Urbano Artículo 31 señala que la superficie mínima del lote es que puede subdividirse un predio en la zona HC es de 250 m2 y la solicitud presentada propone fracciones de predios menores**

. . . en razón de que no cumplió con los solicitados por las autoridades responsables requisitos indispensables para obtener la SUBDIVISION de deberá cumplir con los requisitos que requiere el artículo 31 del Reglamento del Plan Director de Desarrollo Urbano en esa misma tesitura le solicito a esa sala responsable que en momento de dictar sentencia sobresea el presente juicio por estar fundado y motivado conforme a derecho.

**SEGUNDA.-** Se actualizan las causales de improcedencia y sobreseimiento contenido en los artículos 74 fracción XI y 75 fracción II, en relación con el artículo 46 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos en vigor.

Lo anterior, resulta material y formalmente **ACTO CONSENTIDO** toda vez que el actor señala que tuvo conocimiento de los actos impugnados del día catorce de diciembre del año dos mil diecisiete, y este ingreso su escrito inicial de demanda el día ocho de marzo del año dos mil dieciocho por lo tanto debió de presentar su demanda el día seis de marzo del presente año por lo que **tenía quince días hábiles para inconformarse por dichos actos impugnados, tal y como lo establece el artículo 46 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, por tal razón el actor debió presentar su demanda en la Sala Regional a partir del día siguiente de la fecha que tuvo conocimiento, por tal razón es improcedente el procedimiento ante ese**

**Órgano de Justicia Administrativa contra actos que hayan sido consentidos de manera tácita, es decir, que no se promovió la demandad dentro del término de quince días que señala el dispositivos legal antes invocado y por tal razón procede el sobreseimiento del juicio cuando en la tramitación del juicio apareciera o sobreviniera alguna de las causales de improcedencia.**

De ahí que, si del acuerdo de radicación fecha ocho de marzo de dos mil dieciocho, consta que **la demanda fue presentada el día ocho de marzo de dos mil dieciocho, resulta un hecho notorio que la demanda no fue presentada dentro del término antes mencionado** y por lo tanto, esa H. Sala Regional deberá declarar la improcedencia del presente juicio, con fundamento en el artículo 75 fracción II, toda vez que se configura la causal de improcedencia contenida en los artículos 74 fracción XI, en relación con el artículo 46 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos en Vigor.

Esta Juzgadora considera **infundadas** las causales de improcedencia y sobreseimiento, por las siguientes consideraciones de derecho: -----

**A).**- Del contenido del único concepto de violación formulado por el actor en su demanda, se advierte que sustancialmente reclama violación a sus garantías de legalidad, audiencia y de justicia, porque el rechazo y/o negativa de subdivisión del predio, del cual es propietario en un 50%, por adjudicación por remate judicial del Juzgado Sexto de Primera Instancia en Materia Civil del Distrito Judicial de Tabares, con número de expediente 640/2010-II, no encuadra en los supuestos que contempla el artículo 31 del Reglamento de Plan Director de Desarrollo Urbano para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, hipótesis normativa en la cual las enjuiciadas se apoyaron para rechazar la subdivisión del predio; por lo que si las autoridades demandadas hacen valer como causal de improcedencia y sobreseimiento que el acto que reclama la parte actora no le afecta el interés jurídico, en razón de que el rechazo de la solicitud de subdivisión del predio se fundamenta con lo establecido en el artículo 31 del Reglamento de Plan Director de Desarrollo Urbano para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, y que el actor no cumplió con los requisitos que establece dicho dispositivo legal, indispensables para obtener la subdivisión, luego entonces, dicho argumento va encaminado a demostrar que no le asiste la razón al accionante en cuanto al fondo del negocio, lo que sólo puede resolverse una vez que se analicen los conceptos de anulación y no antes. -----

En consecuencia, la causal de improcedencia y sobreseimiento debe desestimarse, sin que esto cause perjuicio a las enjuiciadas ya que sus argumentos serán tomados en cuenta al resolverse el fondo del asunto. Razón por la cual, **no resulta procedente decretar el sobreseimiento del presente asunto.** -----

Al respecto es aplicable por analogía la jurisprudencia **P./J. 135/2001**, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, enero de 2002, página 5, cuyo texto dispone: -----

**“IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE.** Las causales de improcedencia del juicio de garantías deben ser claras e inobjectables, de lo que se desprende que **si se hace valer una en la**

**que se involucre una argumentación íntimamente relacionada con el fondo del negocio, debe desestimarse”.**

(Énfasis añadido)

Asimismo, resulta aplicable por analogía la jurisprudencia **V-J-SS-78**, sustentada por el Pleno de la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, publicada en la Revista del Tribunal Fiscal de la Federación, Quinta Época, Año V, número 57, septiembre 2005, página 7, que es del contenido siguiente: -----

**“SOBRESEIMIENTO DEL JUICIO.- SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBE DESESTIMARSE.-** Cuando la autoridad plantea el sobreseimiento del juicio con argumentos encaminados a demostrar que no le asiste la razón a la actora en cuanto al fondo del negocio, la causal de sobreseimiento debe desestimarse, ya que el análisis del fondo sólo puede darse una vez que se analicen los conceptos de anulación y no antes”.

**B).-** El acto impugnado consiste en la negativa y/o rechazo de la solicitud de subdivisión de terreno del predio ubicado en\*\*\*\*\* , Lote No. \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad y puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, contenida en el oficio número DPR/725/2017 de fecha catorce de diciembre del dos mil diecisiete, emitida por la Encargada de Departamento Plano Regulador, dirigida al C.\*\*\*\*\* , éste en su escrito de demanda, en el capítulo denominado “V.- FECHA QUE TUVE CONOCIMIENTO DEL ACTO IMPUGNADO.-“, manifiesta que tuvo conocimiento del acto impugnado, el catorce de diciembre del dos mil diecisiete (Foja dos de autos), manifestación que en ningún momento fue desvirtuada por las enjuiciadas al no ofrecer prueba alguna. Ahora bien, analizando el expediente que nos ocupa se advierte que el demandante presentó su libelo el día dieciséis de enero del dos mil dieciocho, situación que se acredita a foja uno. -----  
-----

Los artículos 74 fracción XI en relación con los diversos 46 y 75 fracción II, todos del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, determinan: -----

**“ARTÍCULO 74.-** El procedimiento ante el Tribunal es improcedente:

...

XI.- Contra actos que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos últimos, aquéllos en contra de los que no se promovió la demanda en los plazos señalados en este Código.

**ARTÍCULO 46.-** La demanda deberá formularse por escrito y presentarse directamente ante la Sala Regional correspondiente al domicilio del actor, ante la autoridad demandada o por correo certificado con acuse de recibo cuando el actor tenga su domicilio fuera de la sede de la sala, pero siempre deberá hacerse dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación del acto que se reclame o el día en que se haya tenido conocimiento del mismo o se hubiese ostentado sabedor del mismo, con las excepciones siguientes:

...

**ARTÍCULO 75.-** Procede el sobreseimiento del juicio:

...

II.- Cuando en la tramitación del juicio, apareciera o sobreviniera alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior.”

De los artículos transcritos, se observa que es improcedente el juicio contencioso administrativo en contra de actos consentidos, entendiéndose que lo hay si no se promovió demanda dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente al que surta efectos la notificación del acto administrativo controvertido, y su resultado es que se declare el sobreseimiento del juicio. -----

No debemos perder de vista que el citado artículo 46 del Código Procesal de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado dispone que la demanda debe ser interpuesta dentro de los quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación del acto que se reclame; luego entonces, dicho plazo se iniciará precisamente al día siguiente al en que surta efectos **conforme a la ley del acto impugnado**, porque dicha determinación no corresponde al procedimiento del juicio de nulidad, ya que de lo contrario, se realizaría una inexacta aplicación del Código Fiscal Municipal –que es el ordenamiento legal que rige el proceso de notificación de los actos emitidos por la Encargada del Departamento Plano Regulador del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero–, en perjuicio de la parte demandante. - - -

En esas circunstancias, el Código Fiscal Municipal señala en forma expresa **cuándo surten efecto las notificaciones que lleva a cabo**, toda vez que su artículo 108 fracción II, establece que: *Las notificaciones personales, surtirán sus efectos, a partir del día siguiente de la fecha en que fueren notificadas en los términos de la fracción II del numeral 107.* Luego entonces, tomando en cuenta que el actor manifestó en su libelo, específicamente en el apartado número “V.- FECHA QUE TUVE CONOCIMIENTO DEL ACTO IMPUGNADO”, que tuvo conocimiento del acto reclamado el día catorce de diciembre del año dos mil diecisiete, el plazo de los quince días que establece el artículo 46 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, para la interposición del escrito de demanda del juicio contencioso administrativo, surtió efectos el quince de diciembre del dos mil diecisiete, comenzó a correr el día ocho de enero del dos mil dieciocho y feneció el día veintiséis de enero del dos mil dieciocho, descontando los días inhábiles, como son: los sábados y domingos (dieciséis y diecisiete de diciembre del dos mil diecisiete; trece, catorce, veinte y veintiuno de enero del dos mil dieciocho) y los días declarados inhábiles –dieciocho de diciembre del dos mil diecisiete al cinco de enero del dos mil dieciocho– por corresponder al segundo periodo vacacional de este Tribunal de Justicia Administrativa, emitido por la Presidenta de este Tribunal, en el oficio 2835/2017 del once de diciembre del dos mil diecisiete, por lo que al día dieciséis de enero del dos mil dieciocho, cuando el accionante presentó su escrito de demanda, como se observa con el sello de recibido de este Tribunal de Justicia Administrativa ( folio 01 de autos), la demanda fue presentada en tiempo, por lo que no se configura la causal de improcedencia prevista en el artículo 74 fracción XI del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, que hizo valer la enjuiciada, en consecuencia el presente juicio no es de sobreseerse de conformidad con el numeral 75 fracción II del citado ordenamiento legal.

**Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero  
Segunda Sala Regional Acapulco**

---

- - - **QUINTO.**- Esta Sala Juzgadora procede al estudio del único concepto de violación que hizo valer en su escrito de demanda, en el cual argumenta lo siguiente: - - - - -

“Considero violación a mis garantías de legalidad, audiencia y de justicia, en virtud de que si bien es cierto que la subdivisión del predio del cual me adjudique mediante juicio legal la subdivisión es de 206.06 m2 y que supuestamente de acuerdo al Reglamento del Plan Director de Desarrollo Urbano Señala que la superficie mínima es de 250 m2 y que por tal motivo no procede la subdivisión del bien que me fue adjudicado, pero también es cierto que el artículo anteriormente mencionado es totalmente obsoleto en virtud de que si bien es verdad, que predios menores no pueden dividirse por ser zona comercial e industrial, pero también es cierto que la ubicación donde se encuentra la casa que pretendo se apruebe la subdivisión no es zona comercial ni industrial, ya que alrededor de la misma en una circunferencia de un kilómetro no existe ningún comercio ni ninguna industria ya que es zona alta de vivienda, tan es así que dicha casa se encuentra en un Andador que no tiene salida y por lo consiguiente no entra dentro de los límites que marca el artículo 31 ya señalados, por lo que en base a ello considero violación al procedimiento administrativo y pido se me concedas la aprobación de la subdivisión tomando en cuenta que el inmueble no se encuentra en zona comercial ni industrial”

Para ello, el demandante ofreció como prueba de su intensión la inspección judicial la cual debería realizarse en la casa de la cual se solicitó la subdivisión. - - - - -

Por su parte las autoridades demandadas sostienen la legalidad del acto impugnado, en razón de que el rechazo de la subdivisión del predio se debió a que éste no cumplió con los requisitos que para ello establece el artículo 31 del Reglamento de Plan Director de Desarrollo Urbano para el Municipio de Acapulco, Guerrero, además de que el actor no hace valer verdaderos agravios. Sin embargo, es de manifestarse que las autoridades demandadas no exhibieron prueba alguna, como se advierte con el acuerdo de fecha dos de julio del dos mil dieciocho. - - - - -

A juicio de esta Juzgadora, los argumentos en estudio devienen **fundados para declarar la nulidad** del acto administrativo impugnado, consistente en el rechazo de la solicitud de subdivisión de terreno, del predio ubicado en\*\*\*\*\* , Lote No.\*\* , Manzana \*\*\* , Zona 104, Colonia \*\*\*\*\* de esta ciudad y puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, contenida en el oficio número DPR/725/2017 de fecha catorce de diciembre del dos mil diecisiete, emitida por la Encargada de Departamento Plano Regulador, dirigida al C.\*\*\*\*\* , por las siguientes consideraciones jurídicas: - - - - -

En primer término, no debemos perder de vista que nuestro Máximo Tribunal ha establecido al interpretar el artículo 16 Constitucional, que todo acto de molestia que invada la esfera jurídica de los gobernados debe reunir los requisitos de motivación y fundamentación, los cuales se satisfacen cuando se señalan los hechos, motivos y circunstancias inmediatas que se tomaron en consideración para emitirlo; así como los preceptos legales aplicables al caso, de manera que exista adecuación entre los hechos expresados y las normas que se aplicaron; siendo necesario, además, que exista subsunción de los motivos aducidos a la norma. - - - - -

**Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero  
Segunda Sala Regional Acapulco**

---

Al respecto, tiene aplicación, el criterio sostenido en la jurisprudencia sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación, de la séptima época, volúmenes 97-102, tercera parte, página 143, que prescribe: -----

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.-** De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que también deben señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.”

En segundo término, el artículo 31 del Reglamento del Plan Director de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, establece: -----

**“Artículo 31º.** Lote mínimo es el área en la cual un lote puede ser subdividido y como resultado de esta subdivisión deberán resultar lotes con una superficie mínima según la zonificación donde se ubique. De no cumplir con la superficie mínima requerida para los lotes resultantes, el lote no se podrá subdividir.

**Cuadro 1**  
**LOTE MÍNIMO**

| Zonificación | Lote mínimo m <sup>2</sup> | Observaciones  |
|--------------|----------------------------|--|
| HM           | 500                        | Superficie mínima requerida para nuevas subdivisiones.                                   |
| HC           | 250                        |  |
| H            | 120                        | La superficie de los lotes para vivienda unifamiliar no será menor a 120m <sup>2</sup> . |
|              | 150                        | La superficie de los lotes para vivienda tipo duplex no será menor a 150m <sup>2</sup> . |

| Zonificación | Lote mínimo m <sup>2</sup> | Observaciones   |
|--------------|----------------------------|---|
|              |                            | *El caso de lotes menores de 120m <sup>2</sup> solo aplicará para procesos de regularización de la vivienda construida y no podrá ser menor de 98m <sup>2</sup> . |
| T            | 500                        | La superficie de los lotes no será menor a 500m <sup>2</sup> en el Sector Anfiteatro.   |
|              | 1000                       | La superficie de los lotes no será menor a 1000m <sup>2</sup> en el Sector Diamante.  |
| TS           | 1000                       | La superficie de los lotes no será menor a 1000m <sup>2</sup> .   |
| TNE          | 5,000                      | La superficie de los lotes no será menor a 5,000 m <sup>2</sup> .   |



El número de viviendas, y usos que la zonificación permite, se deberán llevar a cabo dentro de estas áreas establecidas inclusive si se encuentran bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

Los predios que con antelación a la aprobación del presente Plan y sus normas generales y particulares, hayan aprovechado el 100% de la intensidad de construcción permitida, no serán sujetos de subdivisión. Así mismo, no serán susceptibles de subdivisión las superficies de los predios que formen parte de las construcciones ej.: las áreas libres, estacionamientos.”

**Figura 7**

**USOS PERMITIDOS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**



En tercer término, es importante precisar el acto controvertido, el cual consiste en que la C. Encargada del Departamento del Plano Regulator del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, mediante su oficio número DPR/725/2017, de fecha catorce de diciembre del dos mil diecisiete, le hizo saber al C. Oscar Serna Serrano, que en atención a su escrito del siete de septiembre del año en curso, la solicitud de SUBDIVISIÓN de terreno **fue rechazada** por la Secretaría General del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, del predio ubicado en \*\*\*\*\* , Lote número \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia\*\*\*\*\* , de esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, toda vez que conforme al Reglamento del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, en su artículo 31 señala que la superficie mínima del lote es que puede subdividirse un predio en la zona HC es de 250 M<sup>2</sup> y la solicitud presentada propone fracciones de predio menores. -----  
-----

Concatenando lo expuesto, podemos concluir que el acto impugnado no se encuentra debidamente fundado y motivado, en razón de que el precepto legal sobre el cual las enjuiciadas fundaron el rechazo de la subdivisión del predio descrito en la línea que antecede (solicitado por el hoy actor) tiene diversas hipótesis de lo que constituye el mínimo de un lote para que éste pueda ser subdividido, tomando en cuenta la zonificación donde se ubique el predio, considerando que también la zonificación de los lotes tiene diversos supuestos, luego entonces, no se advierte cómo las demandas llegaron a determinar que el predio por el cual el hoy demandante solicitó su subdivisión, se encuentra en la zona HC, y que comprende dicha zona, cómo llegaron a señalar que el predio del accionante propone

fracciones de predio menores y cuáles son éstas, por tal motivo se deja en estado de indefensión al accionante, violentando con ello su garantía de legalidad, al desconocer el motivo y fundamento por el cual se rechaza la solicitud de la subdivisión del predio. - - - - -

A mayor abundamiento, el principio de fundamentación y motivación legal que las autoridades administrativas deben observar en sus actos, atiende al razonamiento lógico jurídico que permita generar una conexión entre dichos fundamentos y los motivos que dieron lugar al rechazo de la subdivisión del predio ubicado en\*\*\*\*\*, Lote número \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia\*\*\*\*\*, de esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, de tal suerte que generen plena convicción de que los motivos encuadran en la conducta, hipótesis o supuesto previsto por la ley; de otra forma, se dejaría en estado de indefensión al gobernado, al desconocer éste si su conducta encuadra en la hipótesis prevista por la norma y por tanto, si le aplican o no las consecuencias en dicha norma establecidas. - - - - -

Sirve de apoyo a lo anterior por analogía, la tesis de jurisprudencia sostenida por el Poder Judicial de la Federación, que a la letra dispone: "Época: Novena Época Registro: 175082 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Mayo de 2006 Materia(s): Común Tesis: I.4o.A. J/43 Página: 1531. - - - - -

**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.** El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 447/2005. Bruno López Castro. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza.

Amparo en revisión 631/2005. Jesús Guillermo Mosqueda Martínez. 1o. de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores Rodríguez.

Amparo directo 400/2005. Pemex Exploración y Producción. 9 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales.

Amparo directo 27/2006. Arturo Alarcón Carrillo. 15 de febrero de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Karla Mariana Márquez Velasco.

**Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero  
Segunda Sala Regional Acapulco**

---

Amparo en revisión 78/2006. Juan Alcántara Gutiérrez. 1o. de marzo de 2006.  
Unanimidad de votos. Ponente: Hilario Bárcenas Chávez. Secretaria: Mariza  
Arellano Pompa.”

Asimismo, también es de aclararle al actor que este Tribunal de Justicia Administrativa no es competente para autorizar la subdivisión de predios con superficies mínimas, lo que pretende con su argumento consistente en que los predios menores en atención a su ubicación fuera de zonas comerciales o industriales procede la subdivisión de ellos, ofreciendo la prueba consistente en la inspección judicial, porque es un Tribunal de legalidad, y tal y como lo establece el Código de Procedimientos Contenciosos Administrativo del Estado de Guerrero, le compete analizar y resolver los actos administrativos en los cuales se inconformen los particulares, máxime como quedo analizado en líneas que anteceden, las autoridades demandadas fundaron y motivaron indebidamente sus actos, por lo que se desconoce el porqué del rechazo de la subdivisión del predio solicitado en su momento por el hoy actor. -----

En ese orden de ideas, resulta evidente la ilegalidad del acto por indebida fundamentación y motivación, y por violar lo dispuesto en los artículos 16 Constitucional, en relación con el diverso 31 del Reglamento del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, en razón de que la autoridad no demostró las razones, ni las circunstancias, mucho menos las especificaciones del precepto legal por el cual procedió a rechazar la solicitud de la subdivisión del predio ubicado en \*\*\*\*\* , Lote número \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia\*\*\*\*\* , de esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, configurándose con ello la causal de invalidez prevista en el artículo 130 fracción III del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, con motivo de la omisión de las formalidades legales que deben revestir los actos administrativos, como lo es: la fundamentación y motivación, por tal motivo **se declara la nulidad de la resolución** contenida en el oficio número DPR/725/2017, de fecha catorce de diciembre del dos mil diecisiete, en donde la C. Encargada del Departamento Plano Regulador del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, le hace saber al C.\*\*\*\*\* , que en atención a su escrito del siete de septiembre del año en curso, la solicitud de SUBDIVISIÓN de terreno **fue rechazada** por la Secretaría General del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, del predio ubicado en el\*\*\*\*\* , Lote número \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia\*\*\*\*\* , de esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, toda vez que conforme al Reglamento del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, en su artículo 31 señala que la superficie mínima del lote es que puede subdividirse un predio en la zona HC es de 250 M2 y la solicitud presentada propone fracciones de predio menores. -----

Así las cosas, y toda vez que el actor en su escrito de demanda insiste en la subdivisión del predio ubicado en\*\*\*\*\* , Lote número \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia\*\*\*\*\* , de esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, de

conformidad con los artículos 131 y 132 del citado Código Procesal de la materia, deben las autoridades demandadas, en uso de sus atribuciones, emitir una nueva resolución en la cual analicen la procedencia de la subdivisión del citado predio, la cual deberá estar debidamente fundado y motivada, toda vez que la nulidad fue declarada por indebida aplicación de las formalidades de los actos administrativos, en este caso fundamentación y motivación. -----

Al respecto, es aplicable la jurisprudencia **2a./J. 133/2014 (10a.)**, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro, texto y datos de publicación son los siguientes: -----

**“NULIDAD DE RESOLUCIONES O ACTOS DERIVADOS DEL EJERCICIO DE FACULTADES DISCRECIONALES. LA DECRETADA POR VICIOS DE FORMA DEBE SER PARA EFECTOS.** De lo dispuesto en los artículos 51, 52 y 57 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, derivan las causas que dan lugar a la ilegalidad de la resolución impugnada, así como el tipo de nulidad que origina cada una de ellas y los actos que la autoridad debe realizar en cumplimiento de la sentencia anulatoria. En este marco se observa que cuando la resolución o acto materia del juicio deriva de un procedimiento oficioso iniciado con motivo del ejercicio de facultades discrecionales y se decreta su ilegalidad por vicios de forma, no puede decretarse su nulidad lisa y llana, ni simple o discrecional, sino que ésta debe ser para efectos, los cuales se traducen en que la autoridad determine dictar una nueva resolución o bien, decida no hacerlo, en el entendido de que si decide actuar deberá sujetarse al plazo de cuatro meses con los que cuenta para cumplir con el fallo y a subsanar los vicios formales de que adolecía el acto declarado nulo, en los términos expresamente señalados en la sentencia que se cumplimente.”

Décima Época Tomo II, Libro 15, Febrero de 2015, visible en el Semanario Judicial de la Federación, página 1689.”

También, sirve de apoyo a lo anterior la citada Tesis Administrativa número P. XXXIV/2007, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro establece: **“NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD PARA EFECTOS EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ALCANCE DEPENDE DE LA NATURALEZA DE LA RESOLUCIÓN ANULADA Y DE LOS VICIOS QUE ORIGINARON LA ANULACIÓN.** -“ -----

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo establecido en los artículos los artículos 4 fracción I, 28 y 29 fracción VII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero Número 467, de conformidad con el primer artículo transitorio, y numerales 128, 129, 130 fracción III, 131 y 132 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos vigente en el Estado de Guerrero, es de resolverse es de resolverse y se, -----

**RESUELVE**

- - - I.- **No es de sobreseer y se sobresee** el presente juicio, por las razones y fundamentos expuestos en el considerando TERCERO de esta resolución. -----

- - - II.- Resultó procedente el presente juicio, en el **que la parte actora acreditó** los extremos de su pretensión, en consecuencia; -----

**Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero  
Segunda Sala Regional Acapulco**

---

- - - **III.-** Se declara **la nulidad de la resolución** contenida en el oficio número DPR/725/2017, de fecha catorce de diciembre del dos mil diecisiete, en donde la C. Encargada del Departamento Plano Regulador del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, le hace saber al C. \*\*\*\*\* , que en atención a su escrito del siete de septiembre del año en curso, que la solicitud de SUBDIVISIÓN de terreno **fue rechazada** por la Secretaría General del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, del predio ubicado en \*\*\*\*\* , Lote número \*\*, Manzana \*\*, Zona 104, Colonia \*\*\*\*\* , de esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, por las razones, fundamentos **y para los efectos** expuestos en el último considerando de este fallo. -----

- - - **IV.-** NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA Y POR OFICIO A LAS AUTORIDADES DEMANDADAS. -----

- - Así lo resolvió y firma la C. Magistrada de la Segunda Sala Regional Acapulco, del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado ante la C. Primera Secretaria de Acuerdos que autoriza y DA FE. -----

**LA. C. MAGISTRADA DE LA SEGUNDA SALA**

**LA C. PRIMERA SECRETARIA DE ACUERDOS.**

**M. en D. MARIA DE LOURDES SOBERANIS NOGUEDA LIC. MARIA NATIVIDAD BERNABE E.**

MLSN/MECP/mgpr.