

Silao de la Victoria, Guanajuato, 30 treinta de mayo de 2019 dos mil diecinueve.

## ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo, expediente número 1471/1ª SALA/18, promovido por \*\*\*\*\*, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

## ANTECEDENTES

**PRIMERO. Promoción de la demanda.** Por escrito presentado mediante juicio en línea en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 25 veinticinco de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, «\*\*\*\*\*, por conducto de su apoderado legal \*\*\*\*\*, promovió proceso administrativo, señalando como actos impugnados los siguientes:

«a) ...oficio número \*\*\*\*\*, [...] por medio del cual se comunica la negativa de otorgar el permiso de venta solicitado. [...]».

«b) ...oficio número \*\*\*\*\*, [...] por medio del cual se niega el permiso de venta solicitado, imponiendo a mi poderdante una carga extra legal, consistente en solicitar un convenio de usufructo o de cesión de derecho de paso a un Ejido [...]».

La parte actora hizo valer como pretensiones: **1)** Nulidad lisa y llana de los actos combatidos, y **2)** Reconocimiento del derecho para que la autoridad le otorgue el permiso de venta de lotes solicitado.

**SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo.** Mediante auto de 1 uno de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada, Director General de Desarrollo Urbano de Celaya, Guanajuato, se le emplazó para que diera contestación a la misma y por otra parte, no se tuvo como autoridad demandada al Ayuntamiento del municipio referido.

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en su escrito inicial de demanda, así como la prueba presuncional legal y humana.

Se tuvo a la parte actora por designando abogados autorizados y correo electrónico para recibir notificaciones.

En proveído de fecha 12 doce de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la **Arquitecta \*\*\*\*\***, **Encargada del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano de Celaya**, Guanajuato, por contestando la demanda en tiempo y forma, designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Se le tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas, así como haciendo propias las exhibidas por el actor.

En razón de que señaló como tercero con derecho incompatible con las pretensiones del actor, al Ejido «\*\*\*\*\*», se le requirió para que señalara domicilio donde pudiera ser notificado y estar en posibilidad de emplazarlo.

Por acuerdo de 15 quince de enero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la autoridad demandada dando cumplimiento a lo requerido en acuerdo de 12 doce de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, por lo que se ordenó correr traslado de la demanda al Comisariado Ejidal de «\*\*\*\*» en el municipio de Celaya, Guanajuato.

Mediante diverso auto de 22 veintidós de febrero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al tercero con un derecho incompatible con la pretensión del actor, por no realizando manifestación alguna, y al no existir pruebas pendientes de desahogo, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Primera Sala.

**TERCERO. Audiencia final del proceso.** Legalmente citadas las partes, el 12 doce de marzo de 2019 dos mil diecinueve, tuvo verificativo la audiencia de alegatos que fueron presentados por la parte actora, no así por las demás partes.

### **CONSIDERACIONES**

**PRIMERO. Competencia.** Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2, 7, fracción I y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato<sup>1</sup>, en relación con el artículo 243, segundo párrafo, de la Ley Orgánica Municipal para el

---

<sup>1</sup>Vigente a partir del día 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante decreto número 196, y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, cuarta parte, en fecha 20 veinte de junio de 2017 dos mil diecisiete, conforme a sus transitorios primero y segundo.

Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, 307 A, 307 B y 307 D, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**SEGUNDO. Existencia del acto impugnado.** Para acreditar la existencia de los actos reclamados, el actor aportó como anexo a su escrito inicial de demanda, los oficios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, de fechas 17 diecisiete de junio y 3 tres de septiembre, ambos de 2018 dos mil dieciocho.

A dicho de la parte actora, las documentales de referencia son la reproducción digital de sus originales, por lo que en consideración a los sellos, firmas, así como de los signos exteriores y visibles en los documentos, se advierte que se trata de documentos públicos, a los que se les otorga valor probatorio pleno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78, 117, 121 y 307 K, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En virtud de lo anterior, se tiene por acreditada la existencia de los oficios descritos.

**TERCERO. Causales de improcedencia y sobreseimiento.** Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por cuestiones de orden público, previo al estudio de fondo del asunto, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los preceptos normativos antes citados.

Al no advertirse causal de improcedencia o sobreseimiento alguna que impida el análisis de fondo de la presente causa administrativa, quien resuelve determina no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo, ya que en la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**CUARTO. Argumentos de las partes.** No se transcribirán los conceptos de impugnación expuestos por el impetrante, ni aquéllos señalados por la autoridad encausada tendientes a controvertir su eficacia.

Ello, toda vez que los principios de exhaustividad y congruencia en la sentencia se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: **«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN».**<sup>2</sup>

**QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación.** Antes de entrar al estudio del fondo del presente asunto, resulta necesario precisar como antecedentes relevantes del acto impugnado en esta causa, los siguientes:

---

<sup>2</sup> Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Tesis: 2a./J.58/2010, Página: 830.

- a) Con oficio \*\*\*\*\*, de fecha 26 veintiséis de abril de 2016 dos mil dieciséis, el Director General del Instituto Municipal de Investigación, Planeación y Estadística de Celaya, Guanajuato (IMIPE), emitió dictamen de congruencia factible para el desarrollo Habitacional a ser construido en las parcelas 33 treinta y tres, 34 treinta y cuatro, 35 treinta y cinco, 36 treinta y seis, 37 treinta y siete, 38 treinta y ocho, 39 treinta y nueve, 40 cuarenta y 114 ciento catorce, del Ejido denominado \*\*\*\*\*, en el municipio indicado.

En dicho documento se advierte que la autoridad mencionada, refiere que analizó el proyecto urbano presentado por el solicitante, en el que se advierte un proyecto de traza que el instituto consideró factible, en el cual, consideró una superficie de 145,441.20 ciento cuarenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y uno punto veinte metros cuadrados, y estableciendo que el desarrollador debía respetar las condiciones allí descritas. La primera de ellas se estipuló de la siguiente manera:

«**PRIMERO:** De acuerdo a la solicitud presentada por el promovente, la **superficie materia de este Dictamen de Congruencia, es de 145,441.20 m2, de acuerdo a proyecto de traza presentado [...].»**

Lo resaltado es añadido.

Asimismo, se estableció en el propio apartado de Condiciones del dictamen aludido como una nota, la siguiente consideración:

«**Nota:** se establece fuera de toda duda que la vialidad sin nombre marcada en la estructura vial que va de oriente a poniente y que se desarrolla a lo largo de la colindancia de varias de las parcelas involucradas en este proyecto, deberá mantener la sección ya indicada de 16.00 mts., que de acuerdo al proyecto geométrico se modifica al oriente concluyendo en 18.62 mts., la cual el desarrollador deberá urbanizar en el material que el estudio de mecánica de suelos recomiende, incluyendo el alumbrado público al 100% **debiendo el mismo liberar por su cuenta las superficies de las que no demuestre la propiedad en este momento, escribiendo al municipio lo correspondiente a la vialidad.** Al respecto de esta situación, el promovente presenta Contrato de Ampliación y Modificación de un derecho de paso que celebran por una parte el Ejido \*\*\*\*\* del Municipio de Celaya representado en este Acto por los señores \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* en sus respectivos caracteres de

Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del propio Ejido y por la otra, la sociedad \*\*\*\*\*. [...]»

Énfasis propio.

Así también, resulta relevante lo establecido en la condición Séptima que señala lo siguiente:

«**SÉPTIMO:** El presente dictamen se realiza sobre la propuesta de Diseño Urbano presentada de este desarrollo, para la continuidad del trámite del Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio, **en caso de que se modifique el proyecto de Traza se deberá solicitar un nuevo dictamen de congruencia.**»

- b) Bajo el oficio número \*\*\*\*\*, de fecha 3 tres de octubre de 2016 dos mil dieciséis, el Director General de Desarrollo Urbano, notificó el permiso de uso de suelo del desarrollo habitacional propuesto por el fraccionador. Documento en el que destaca como resolutive Único que el otorgamiento del permiso de uso de suelo debe respetar las condiciones establecido en el Dictamen de Congruencia factible de previa cita, entre ellas, acreditar la propiedad del derecho de paso existente que colinda con las parcelas 33 treinta y tres, 34 treinta y cuatro, 113 ciento trece, 35 treinta y cinco, 114 ciento catorce, 36 treinta y seis, 115 ciento quince, 38 treinta y ocho, 39 treinta y nueve, 40 cuarenta, 117 ciento diecisiete, 41 cuarenta y uno, y 42 cuarenta y dos.
- c) El 22 de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante oficio \*\*\*\*\*, el Director General de Desarrollo Urbano, otorgó autorización de Traza del desarrollo Mixto denominado «\*\*\*\*\*», documento en el que se precisó como antecedente primero, que mediante escritura pública número \*\*\*\*\*, de fecha 13 trece de diciembre de 2013 dos mil trece, perteneciente al protocolo del titular de la Notaría Pública Número \*\*\*\*\* con ejercicio en Celaya, Guanajuato, se formalizó un contrato de fusión de diversos predios, amparando una superficie de 145,343 ciento cuarenta y cinco mil trescientos cuarenta y tres metros cuadrados, propiedad de \*\*\*\*\*.

Como antecedente Segundo, se anotó que mediante instrumento notarial número \*\*\*\*\*, ante el Notario Público referido, se hizo constar la escritura complementaria para aclarar que como parte de la fusión se asentó un derecho de paso con una superficie de 2,558.937 dos mil quinientos cincuenta y ocho punto novecientos treinta

y siete metros cuadrados, la cual no es propiedad de \*\*\*\*\*, sino que constituye un derecho de paso en favor del Ejido \*\*\*\*\*.

Como antecedente tercero, se asentó que por escrito de 14 catorce de junio de 2017 dos mil diecisiete,\*\*\*\*\*, presentó escrito mediante el que reconoció el error en la escritura pública \*\*\*\*\*, y se comprometió a acreditar fehacientemente la propiedad de la superficie correspondiente al derecho de paso y su respectiva donación al municipio de Celaya, Guanajuato, de forma previa a la expedición del permiso de venta.

Finalmente, en el oficio \*\*\*\*\*, se estableció como condición indispensable e ineludible para la emisión del permiso de venta, que el propietario llevara a cabo la donación formalizada en escritura pública del derecho de paso existente en el proyecto de fraccionamiento, a favor del municipio.

- d) Conforme el oficio \*\*\*\*\*, de fecha 6 seis de junio de 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el Director General de Desarrollo Urbano de Celaya, Guanajuato, se otorgó al fraccionador la autorización de la modificación de traza del fraccionamiento mixto denominado \*\*\*\*\*. El cambio solicitado por el fraccionador, consistió en: modificar la superficie de la caseta; modificar la superficie y tipología de los lotes descritos en el oficio indicado, de uso habitacional dúplex a habitacional unifamiliar. En el mismo documento, se estableció un apartado con la puntualización que a continuación se transcribe:

**«HACIENDO DEL CONOCIMIENTO DEL PROPIETARIO SIGUIENTE: ÚNICO:** Se establece como condición indispensable e ineludible para la emisión del permiso de venta llevar a cabo la donación mediante escritura pública debidamente inscrita en el registro público de la propiedad y el comercio del derecho de paso existente en el proyecto del fraccionamiento, en favor del municipio de Celaya, Guanajuato [...]».

- e) Con oficio \*\*\*\*\*, el Director General de Desarrollo Urbano de Celaya, Guanajuato, otorgó y autorizó el permiso de venta de los lotes que integran la primera etapa del fraccionamiento «Punta Norte».
- f) Mediante escrito presentado el 12 doce de julio de 2018 dos mil dieciocho, el impetrante solicitó a la dirección General de Desarrollo Urbano, permiso de venta para los lotes que integran la segunda etapa del fraccionamiento aludido, de acuerdo con la traza autorizada en oficio \*\*\*\*\*.



Por cuestión de método, y con la finalidad de dotar de claridad al estudio y análisis de los argumentos expuestos por la parte actora, se abordarán en conjunto el primero y segundo de ellos, de conformidad con la tesis de jurisprudencia bajo el rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO**».<sup>4</sup>

Así, la parte actora expone en lo medular que la autoridad demandada le impone cargas extralegales como condición para otorgar el permiso de venta de la **segunda sección** del fraccionamiento \*\*\*\*\* sin considerar que el derecho de paso del que le solicita la transmisión de propiedad conforme con el oficio \*\*\*\*\*, y posteriormente un convenio de usufructo con el Ejido \*\*\*\*\*, según el oficio \*\*\*\*\*, no es de su propiedad.

Es decir, se duele de que le impone como condición para otorgarle el permiso de venta de la segunda etapa de su desarrollo habitacional, la transmisión de propiedad a favor del municipio, de una brecha que no se encuentra dentro de los límites de lo fraccionado y en consecuencia, no es de su propiedad, por lo que en su consideración, el fundamento y la motivación expuesta por la autoridad para negar la emisión del permiso de venta de la segunda etapa son indebidos e incongruentes, dado que en el primero de los oficios impugnados se le solicitó la transmisión de la propiedad y en el segundo, la suscripción de un convenio de usufructo; sin embargo, considera que no tiene más obligación de legal que la de transmitir la propiedad de las áreas de

---

<sup>4</sup> Época: Novena; Registro: 167961; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, Febrero de 2009; Materia(s): Común; Tesis: VI.2o.C. J/304; Página: 1677.

donación y lo que corresponda a las vialidades dentro del polígono de su fraccionamiento, conforme el proyecto aprobado, lo cual, señala que ya cumplió.

Al respecto, la autoridad demandada indicó en su escrito de contestación, que el acto se encuentra debidamente fundado y motivado, dado que es obligación del fraccionador escriturar a favor del municipio las áreas de donación y las vialidades urbanas, las cuales se encuentran previstas en la traza que **el propio fraccionador propone** agregando que fue la parte actora quien en forma unilateral insertó la brecha de la que se solicita el traslado de propiedad y que el propio fraccionador se comprometió desde el inicio de sus gestiones a entregar la propiedad de la misma al municipio.

En consecuencia, la *Litis* consiste en analizar la debida fundamentación y motivación de la autoridad para negar al particular el permiso de venta de la segunda etapa del fraccionamiento «\*\*\*\*\*».

De conformidad con los antecedentes expuestos, se encuentra que el **primero y segundo** de los conceptos de impugnación hechos valer por la parte actora, son **infundados**, conforme las siguientes precisiones:

1. En los oficios relativos al Dictamen de congruencia factible emitido por el IMIPE, el fraccionador presentó un proyecto y un levantamiento topográfico con una extensión de 145,441.20 ciento cuarenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta y uno punto veinte metros cuadrados y sobre la misma propuso un proyecto de traza y lotificación, respecto del cual, el instituto advirtió que en el mismo se estableció una vialidad de la que era necesario

que la parte ahora actora acreditara la propiedad para posterior traslado de dominio al municipio.

2. En la autorización del permiso de uso de suelo y la autorización de traza, emitidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano, se reiteró el señalamiento de que el desarrollador se encontraba en el débito legal de transmitir la propiedad de la brecha que constituye el derecho de paso del Ejido colindante a favor del municipio, en tanto que en dicha superficie se proyectó una vialidad.
3. En las comunicaciones oficiales descritas, hay constancia de que el particular se comprometió a llevar a cabo las gestiones para acreditar la adquisición de la propiedad de la superficie denominada brecha, en la que el fraccionador proyectó una vialidad, para estar en posibilidad de transmitir la propiedad al municipio.<sup>5</sup>
4. En el permiso de uso de suelo, la autorización de traza y la modificación a la misma, firmados por el Director General de Desarrollo Urbano, se hizo referencia al hecho de que el fraccionador propuso dentro de la traza para ser aprobado, la superficie en la que se encuentra la brecha perteneciente al Ejido \*\*\*\*\*, sin embargo, en cada uno de ellos se advierte que el fraccionador fue sabedor de esta circunstancia y se comprometió a gestionar lo necesario para acreditar la propiedad de la misma, por lo que las autorizaciones se

---

<sup>5</sup> Sobre el particular, como se indicó en los antecedentes, para la emisión del dictamen de congruencia factible, se presentó un contrato de ampliación y modificación de un derecho de paso, celebrado entre el Ejido «\*\*\*\*»; respecto de la autorización de traza, el fraccionador se comprometió a acreditar fehacientemente la propiedad de la superficie que habiendo sido considerada en el proyecto de traza y conforme a la escritura original, no era propiedad del accionante, sino del Ejido en cita.

emitieron señalando como condición indispensable e ineludible, que se llevara a cabo la transmisión de la propiedad de la superficie que corresponde al derecho de paso con el Ejido, a favor del municipio de Celaya, Guanajuato.

5. Finalmente, se destaca que en la autorización de traza contenida en el oficio \*\*\*\*\*, se le indicó en forma clara que la transmisión de la propiedad del derecho de paso es una condición indispensable e ineludible para la emisión del permiso de venta.

De lo anterior, se concluye que la condicionante que la parte actora considera extra legal, no es novedosa, sino un requisito de cuyo cumplimiento depende la procedencia de la emisión del permiso de venta que le fue declinado por la autoridad en los oficios combatidos.

Se afirma que la condición de la que ahora se duele no era desconocida para la actora, ya que encuentra su origen en el propio compromiso asumido por el fraccionador desde el momento en que él mismo presentó un proyecto de fraccionamiento cuya extensión abarcó una superficie de la que no acreditó la propiedad, pero respecto de la cual adquirió el compromiso de adquirir para sí, y en forma posterior transmitir la propiedad de la misma al municipio, dado que en función del propio proyecto que presentó, así como la naturaleza del destino de dicha superficie, el compromiso asumido permitió que se le otorgaran el dictamen de congruencia factible, y la autorización de traza y el permiso de uso de suelo.

Ahora bien, en virtud de que la superficie de la que se le requiere la transmisión de propiedad, el fraccionador proyectó una vialidad, la autoridad se encuentra imposibilitada para emitir el permiso de venta

solicitado, toda vez que no se colman los requisitos del artículo 430, fracción II, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, esto es, con la copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas.

Cabe señalar, que la apreciación del actor en el sentido de que la autoridad le impone una carga extra legal, en razón de que la superficie de la que depende la emisión del permiso de venta de la segunda etapa de su desarrollo mixto es ajena al polígono de su fraccionamiento, y conforme con la normativa aplicable únicamente se encuentra obligado a transmitir la propiedad de áreas de donación y vialidades dentro del polígono del mismo, es errónea, pues el polígono del fraccionamiento autorizado no se sujetó a la superficie de la que acreditó la propiedad, sino que se consideró como tal la superficie que comprende el proyecto que le fue aprobado al fraccionador, según su propia propuesta, hecho del cual es conocedor, de acuerdo con las constancias que adjuntó como pruebas documentales de su parte.

Sobre el particular, se estima necesario citar lo que al respecto establecen los numerales 430, fracción I y 446, fracción I, ambos del Código Territorial del Estado de Guanajuato, que literalmente establecen:

«**Artículo 430.** Iniciadas las obras de urbanización de un fraccionamiento o de edificación de un desarrollo en condominio, el desarrollador podrá solicitar a la unidad administrativa municipal el permiso de venta, **presentado la documentación siguiente:**

[...]

**II.** Copia certificada de la escritura de las áreas de donación y **de las vialidades urbanas;**

[...]»

«Artículo 446. Los desarrolladores tendrán las siguientes obligaciones:

I. Donar al Municipio respectivo dentro de los límites del fraccionamiento o desarrollos en condominio, las superficies de terreno destinadas a vialidades urbanas de acuerdo al proyecto que se apruebe;

[....]»

Así, de la interpretación armónica de los dispositivos en cita, se advierte que para que la autoridad esté en posibilidad de emitir un permiso de venta, es necesario que el fraccionador presente entre otros requisitos, la escritura pública en la que conste la donación en favor del municipio de las áreas de donación y las vialidades urbanas, las cuales, si bien son aquéllas que se encuentran dentro de los límites del desarrollo habitacional (fraccionamiento, condominio o ambos), también lo es que las vialidades urbanas a donar, son las que se destinaron a tal fin conforme al proyecto aprobado, en los límites allí considerados.

En ese sentido, es infundado el señalamiento de la imposición de una carga extralegal, pues como se ha señalado, en la superficie que comprende el derecho de paso del Ejido, se proyectó una vialidad y acorde con el ordinal 430, fracción II, del código territorial estatal, para la emisión del permiso de venta, se debe contar con la copia certificada de la escritura de las áreas de donación y de las vialidades urbanas, y no obstante que señala que ya dio cumplimiento con dicha obligación, no se pronunció al respecto de que se hubiera transmitido específicamente la propiedad relativa al derecho de paso perteneciente al Ejido, antes bien, manifiesta que no es su obligación legal transmitir dicha propiedad.

Asimismo, es infundado que la autoridad haya incurrido en incongruencia al solicitar en primer término la transmisión de la

propiedad del derecho de paso del Ejido<sup>6</sup> y en forma posterior, el otorgamiento de un usufructo en favor del municipio<sup>7</sup>; lo anterior, debido a que considerando la naturaleza jurídica del espacio que comprende la brecha que constituye el derecho de paso (propiedad social) y el señalamiento de la hoy actora en relación con la imposibilidad de transmitir la propiedad, así como en aras de dotar a los habitantes del desarrollo de una vialidad que sirva de acceso a sus viviendas, es que se le requirió que gestionara de forma transitoria, el usufructo o cesión de derecho de paso otorgado por el Ejido en favor del municipio, que permita el uso, goce y disfrute de la superficie, sin que se le haya relevado de la obligación legal de llevar a cabo la donación del mismo en favor del ente público.

Es decir, no existe incongruencia en el actuar de la encausada, sino que se le ofreció una posibilidad de dar impulso a su solicitud, sin que se le haya relevado de cumplir con la obligación original consistente en la transmisión de la propiedad de la brecha ejidal al municipio, por corresponder dicha superficie a una vialidad.

Finalmente, en relación con el **tercero** de sus conceptos de impugnación, mediante el cual señala que los actos impugnados no cumplen con lo prevenido en las fracciones III y V del numeral 138 del código administrativo estatal, al no haberle indicado el *«expediente administrativo relativo permiso de urbanización que mi poderdante obtuvo, en el cual debe estar la información relativa al proyecto de desarrollo habitacional [...] ni mucho menos hace mención de los medios de defensa ni de los términos legales para interponer los mismos ni ante quien debe interponerse alguno.»*, lo cual a su juicio se traduce en transgresión a las formalidades del procedimiento

---

<sup>6</sup> Conforme el oficio \*\*\*\*\*.

<sup>7</sup> Según se indica en el oficio \*\*\*\*\*.

administrativo y por lo tanto a la garantía de legalidad y seguridad jurídica, se advierte **inoperante** por lo siguiente:

En primer término, se señala que la petición que dio lugar a la emisión de los actos confutados, es la solicitud del permiso de venta de la segunda etapa del desarrollo «\*\*\*\*»; cuya respuesta emitida por la autoridad fue la improcedencia de la misma, en virtud de que no se ha acreditado la donación en favor del municipio de la brecha que constituye el derecho de paso perteneciente al Ejido \*\*\*\*\*, y no versa sobre el señalamiento de permiso de urbanización alguno, pues la materia de la solicitud se restringió a la emisión del permiso de venta.

Sin embargo, no se omite señalar que dentro de las documentales aportadas por la actora, se encuentra la reproducción digital del oficio \*\*\*\*\*, de fecha 24 veinticuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete, documento que a dicho de la impetrante corresponde a la copia certificada del permiso de urbanización de la primera etapa del fraccionamiento; por otra parte, en la contestación de la demanda, la autoridad encausada señaló que no se le ha otorgado autorización relativa a la urbanización de la segunda etapa.

Es así, que no se advierte relación de la exigencia de que se le hiciera mención de un permiso de urbanización que la actora conoce y no se le puede pedir el señalamiento de datos de uno diverso que no existe; aunado a ello, la razón de la improcedencia del permiso de venta, es que no se han donado en favor del municipio la totalidad de las vialidades que el desarrollo tiene proyectadas.

En ese sentido, su argumentación no logra descalificar la legalidad del acto impugnado, aunado a que no están incluso relacionadas con la causa por la que se estimó improcedente la petición.

Por lo tanto, no se advierte incongruencia de la exigencia de la información de la que se duele la actora, con la respuesta emitida por la autoridad demandada. De ahí lo inoperante de su concepto de impugnación.

Es orientadora sobre el particular la tesis de jurisprudencia que a continuación se reproduce:

**«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECURRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES.** Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto, cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que, por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido. Por consiguiente, los argumentos o causa de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben, invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las consideraciones en que se sustenta el acto reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante argumentos *non sequitur* para obtener una declaratoria de invalidez.»<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Tesis: 1833; instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; fuente: Apéndice de 2011, Tomo II. Procesal Constitucional 1. Común Segunda Parte - TCC Segunda Sección - Improcedencia y sobreseimiento, Novena Época; página 2080, registro: 1003712.

En suma, al encontrarse infundados e inoperantes los conceptos de impugnación expuestos por la parte actora, con fundamento en el artículo 300, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se reconoce la **Validez Total** de los actos impugnados contenidos en los oficios \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*.

**SEXTO. Análisis de las pretensiones.** Por lo que respecta a la pretensión secundaria de la parte actora precisada en el Antecedente Primero de esta sentencia, no ha lugar a concederla dado que no prosperó la acción de nulidad y por consiguiente tampoco el reconocimiento del derecho solicitado, acorde a lo resuelto en el Considerando anterior.

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 298, 299 y 300, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se

#### **RESUELVE**

**PRIMERO.** Esta Primera Sala **es competente** para tramitar y resolver el presente proceso contencioso administrativo.

**SEGUNDO.** **No es procedente decretar el sobreseimiento** en la presente causa administrativa, acorde a lo manifestado en el Considerando Tercero de la presente sentencia.

**TERCERO.** Se reconoce la **Validez Total** de los actos impugnados, ello de acuerdo al análisis realizado en el Considerando Quinto de la presente resolución.

**CUARTO. No se reconoce el derecho** solicitado por la parte actora, atento a lo determinado en el Considerando Sexto de esta resolución jurisdiccional.

**QUINTO** Notifíquese a las partes.

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la Licenciada Mariana Martínez Piña, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

Versión Pública TJA