

*****1

VS.

**JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CONTROL
URBANO DE LA DIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN URBANA DEL
AYUNTAMIENTO**

EXPEDIENTE: 160/2020

SENTENCIA DEFINITIVA

Mexicali, Baja California, a treinta de agosto de dos mil veintitrés.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad de la resolución administrativa contenida en el oficio *****2 emitida el quince de mayo de dos mil veintidós por el Jefe del Departamento de Control Urbano de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali.

GLOSARIO:

Ley del Tribunal:

Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California (vigente al inicio del presente juicio).

Tribunal:

Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Juzgado:

Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Jefe de Control Urbano:

Jefe del Departamento de Control Urbano de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali.

Tercero:

*****3, tercero llamado a juicio.

Resolución administrativa:

Resolución administrativa contenida en el oficio *****2 emitida el quince de mayo de dos mil veintidós por el Jefe del Departamento de Control Urbano de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali.

Ley de Desarrollo:

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Reglamento de Urbanización:

Reglamento General de Acciones de Urbanización para el Municipio de Mexicali, Baja California.

Ley de Edificaciones:

Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

Reglamento de Edificaciones:

Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Mexicali.

R E S U L T A N D O:

I. Demanda. Mediante escrito presentado el veintiuno de agosto de dos mil veinte, la parte actora promovió juicio contencioso administrativo contra la autoridad y por el acto impugnado que enseguida se precisará.

II. Auto inicial. Recibida la demanda, se admitió el veintiocho de agosto de dos mil veinte, teniéndose como acto impugnado la *Resolución administrativa*, admitiéndose la intervención del *Tercero* y emplazándose como autoridad demandada al *Jefe de Control Urbano*.

III. Trámite. El *Tercero* y la autoridad demandada contestaron la demanda y posteriormente se celebró la audiencia de pruebas y alegatos en términos del artículo 80 de la *Ley del Tribunal* el veintinueve de agosto de dos mil veintidós, en la que, una vez desahogadas las pruebas, se ordenó la apertura el periodo de alegatos, concediéndose un plazo de cinco días para formularlos por escrito.

IV. Citación. Por acuerdo de catorce de octubre de dos mil veintidós, se hizo constar que la parte actora y el *Tercero* formularon alegatos por escrito, sin que la autoridad demandada hubiere ejercido ese derecho procesal, citándose a las partes para oír sentencia de primera instancia.

V. Cambio de titular. El tres de julio de dos mil veintitrés se hizo saber a las partes que el nuevo titular del *Juzgado* es el licenciado Raúl Aldo González Ramírez, Primer Secretario de Acuerdos que funge como Juez por Ministerio de Ley en términos del artículo 12 de la *Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California*.

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

PRIMERO. Competencia

Este *Juzgado* es competente para conocer y resolver la presente controversia, en razón de la naturaleza jurídica del acto impugnado, de la autoridad emisora y por la ubicación del domicilio de la parte actora, el cual se encuentra en la circunscripción territorial de este *Juzgado*. Lo anterior, con fundamento en los artículos 1; 4, fracción II; 5; 21; 22, fracción I, antepenúltimo y penúltimo párrafo de la *Ley del Tribunal*. Lo anterior, de conformidad con el artículo tercero transitorio de la nueva *Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California* publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Oportunidad

Dado que la oportunidad de la presentación de la demanda es una cuestión controvertida en el presente juicio, se determinará al resolver las causales de improcedencia hechas valer por la autoridad demandada y por el Tercero, en el siguiente considerando.

TERCERO. Análisis de las causales de improcedencia

Previo análisis que se haga de los motivos de inconformidad expresados por la parte actora, este órgano jurisdiccional debe analizar, de oficio, la procedencia del juicio, toda vez que se trata de una cuestión de orden público y de estudio preferente, lo aleguen las partes o no.

El Jefe de Control Urbano, sostuvo que se actualiza la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción IV de la Ley del Tribunal, al considerar que la parte actora consintió tácitamente la Resolución administrativa ya que no promovió medio de defensa dentro del término de quince días establecido en el artículo 45 de la Ley del Tribunal, precisando que la referida resolución le fue notificada el dieciocho de mayo de dos mil veinte.

Por su parte, en su escrito de contestación y de alegatos, el Tercero hizo valer la misma causal de improcedencia anterior, añadiendo que la parte actora no agotó los recursos ordinarios previstos en la legislación, antes de acudir a esta instancia.

Es **infundada** la causal de improcedencia invocada por la autoridad demandada y el Tercero.

La fracción IV del artículo 40 de la Ley del Tribunal establece lo siguiente.

“ARTICULO 40.- El juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es improcedente contra actos o resoluciones:

[...]

IV.- Respecto de las cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiéndose por este último cuando no se promovió medio de defensa en los términos de las Leyes respectivas o juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en los plazos de la Ley.”

De conformidad con el precepto legal antes transcrito, la improcedencia del juicio invocada estriba en que las resoluciones administrativas hubieren sido consentidas tácitamente. Lo anterior ocurre cuando no se promovió medio de defensa o juicio ante este *Tribunal*, en los plazos de la ley.

Sin embargo, contrario a lo que la autoridad demandada y el *Tercero* señalan, en el presente juicio no se actualiza el referido consentimiento tácito, toda vez que si bien el particular no promovió medio de defensa alguno en sede administrativa sí promovió el juicio ante este *Tribunal* en el plazo legalmente establecido para ello.

Debe que presentar la demanda ante este *Tribunal*, sin antes agotar alguno de los medios de impugnación a que tiene derecho, en modo alguno actualiza la improcedencia del juicio, pues aun cuando las Leyes o Reglamentos de las distintas Dependencias Estatales, Municipales o de sus Organismos Descentralizados establezcan medios de defensa o algún recurso administrativo, será optativo para el particular agotarlo o intentar directamente el juicio contencioso administrativo. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la *Ley del Tribunal*.

Respecto a la oportunidad de la presentación de la demanda, el artículo 45 de la *Ley del Tribunal* establece que la demanda debe presentarse dentro de los quince días siguientes, a aquel en que haya surtido efectos la notificación del acto impugnado conforme a la ley del acto, o al día en que se haya tenido conocimiento del mismo.

Es de precisar que del diecinueve de marzo al doce de julio de dos mil veinte no corrieron plazos legales para este *Tribunal*, en virtud de la suspensión de labores ordenada por el Pleno de este *Tribunal* en Acuerdos de dieciocho de marzo, trece de abril, cuatro y veintinueve de mayo y treinta de junio de dos mil veinte con motivo de la contingencia sanitaria derivada del virus SARS-COV-2.

Del análisis de la demanda y anexos, se advierte que el dieciocho de mayo de dos mil veinte le fue notificada personalmente la *Resolución administrativa* a la parte actora.

Sin embargo, para el cómputo de los quince días para presentar la demanda, no puede considerarse el periodo de suspensión de labores antes precisado, ni el comprendido del trece al treinta y uno de julio de dos mil veinte, por corresponder al primer periodo vacacional de este Tribunal conforme el Calendario Oficial para el año dos mil veinte.

En razón de lo anterior, el primer día hábil posterior a la fecha de notificación de la *Resolución administrativa* fue el lunes tres de agosto de dos mil veinte, en virtud de que el día primero y segundo del referido mes fueron sábado y domingo, respectivamente.

En este contexto, dado que la demanda fue presentada el decimoquinto día hábil posterior a la fecha de notificación de la *Resolución administrativa*, esto es, el veintiuno de agosto de dos mil veinte, descontándose los días ocho, nueve, quince y dieciséis de agosto de dos mil veinte, por tratarse de sábados y domingos, **resulta inconcuso que la presentación de la demanda fue oportuna.**

Mención aparte merecen los argumentos que, a modo de excepciones, hizo valer el Tercero.

En principio, debe puntualizarse que, en el caso, a través de la instauración del juicio contencioso administrativo, la parte actora ejercitó la acción de nulidad, la cual, por su naturaleza, tiene como pretensión obtener la declaración de nulidad de un acto administrativo por la actualización de alguna de las causas de nulidad previstas en la *Ley del Tribunal*.

En razón de lo anterior, no existen excepciones que puedan oponerse a dicha acción, salvo alegar la actualización de una causal de improcedencia o sobreseimiento del juicio o defender la legalidad de la resolución impugnada.

Independientemente de lo anterior, se analizarán los argumentos expuestos a forma de “excepciones”, a fin de indagar si en ellos se advierte la invocación a alguna causal de improcedencia o sobreseimiento del juicio, o que constituyan argumentos defensivos de la legalidad del acto impugnado.

En el capítulo relativo, el Tercero hace valer la “excepción de la falta de acción y derecho para demandar”, señalando que hay contradicciones en los hechos indicados por la parte actora en su demanda.

Lo anterior, señala el Tercero, porque la actora se limita vagamente a “ni siquiera manifestar” que “la suscrita” se había apersonado en la jurisdicción voluntaria ejercitada por la contraria, que “ambas” celebraron un contrato el cual no cumplió, por lo que no le asiste la razón y derecho de reclamar el pago de las prestaciones exigidas, solicitando se le absuelva el pago de las

prestaciones reclamadas y se condene el pago de gastos y costas. Añade el Tercero que las prestaciones exigidas consisten en rentas vencidas y que se sigan venciendo, las cuales son improcedentes porque nunca incumplió la obligación contraída con el arrendador.

Como resulta evidente, tales alegaciones son completamente **inoperantes** por inatendibles, dado que no guardan relación alguna con la litis de la presente controversia, la cual versa sobre la legalidad o nulidad de la *Resolución administrativa*.

Igualmente inatendibles resultan las aseveraciones que posteriormente esgrime en su escrito en relación a que se limita su derecho humano y garantía a una vivienda digna en la cual habita con su familia y menores hijos, los cuales son limitados al disfrute del área verde-parque con la cual cuenta la privada por el supuesto adeudo, siendo víctimas indirectas de violencia patrimonial, aseverando que el "Colegiado" desestimó "el concepto de violación" atendiendo al contenido del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que ante la situación mundial a causa del COVID 19 que causó un confinamiento total de los ciudadanos y por ende los menores, por lo que quienes se ostentan como actores (sic) limitan los derechos de sus menores hijos.

Lo inatendible de lo anteriormente aseverado se sustenta en que en el presente juicio no hay menores de edad involucrados, pues las partes en el presente juicio contencioso administrativo únicamente son la parte actora, la autoridad demandada y el Tercero.

Tomando en cuenta que las partes no hicieron valer diversas causales de improcedencia y sobreseimiento, ni este Juzgado advierte la actualización de ninguna de las previstas en la *Ley del Tribunal*, se procede al estudio de fondo.

CUARTO. Análisis de los motivos de inconformidad

Resulta innecesaria la transcripción de los motivos de inconformidad formulados por la parte actora, pues no existe disposición que obligue a ello, ya que lo importante es que no se dejen de analizar en su integridad. Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia 2a./J. 58/2010 (9a.) emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada con número de registro digital 164618 de rubro: "**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y**

EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN”.

En su primer motivo de inconformidad, la parte actora sostiene que, contrario a lo asentado en la *Resolución administrativa* en el sentido de que fue notificada del acta circunstanciada el once de mayo de dos mil veinte, no le fue debidamente notificada, al no precisar en qué cerco, dirección, lugar o ubicación dejaron el aviso, ni le precisaron dónde la buscaron, con quien se entrevistaron, y al no informarle nada es que no pudo tener la oportunidad de ejercer sus derechos como propietaria y conservar la barda correspondiente.

En su segundo motivo de inconformidad, alegó, en esencia, que en la *Resolución administrativa* se afirma que la afectación a su barda es de manera temporal, sin precisar el tiempo de la medida, pues se establece que es una medida para beneficiar al *Tercero* hasta que haga valer cierta servidumbre de paso de conformidad con un oficio de la Dirección de Administración Urbana fecha cinco de octubre de dos mil nueve, supuestamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Mexicali, Baja California, mismo que manifiesta desconocer y que nunca le fue mostrado.

En su tercer motivo de inconformidad, indicó que se actualizan las causales de nulidad previstas en las fracciones V y VI del artículo 83 de la *Ley del Tribunal*, dado que la autoridad demandada debió regularizar y demoler cualquier edificación ejecutada, en perjuicio del *Tercero*, por *****3 (el otro vecino del *Tercero*), sobre el predio con clave catastral *****4.

Lo anterior, afirma, porque no se explica por qué la autoridad desvió su poder contra la actora al demoler parte de su barda, si en los antecedentes de los archivos de la demandada obra un oficio que precisa que entre los predios del *Tercero* y Lucero existe una servidumbre de paso, generando una desigualdad por arbitrariedad.

Se precisa que el análisis de los motivos de inconformidad se hará mediante su estudio conjunto, para analizar los argumentos, dada su estrecha vinculación. Lo anterior, para demostrar la justicia de sus razones y fundamentos y con esto, dar un orden y coherencia a la presente sentencia.

Analizados en su conjunto, resultan parcial y esencialmente fundados los motivos de inconformidad.

Previo a la demostración de la anterior proposición, resulta procedente precisar que es parcialmente **inoperante** el primer motivo de inconformidad, en la parte en que combate la notificación del acta circunstanciada de once de mayo de dos mil veinte por la cual no tuvo la oportunidad de ejercer sus derechos para conservar la barda correspondiente.

En la referida diligencia (foja 87 de autos), se aprecia que se consignaron en manuscrita las siguientes observaciones generales:

"ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO UBICADO CON CLAVE CATASTRAL *****4 ENCONTRANDO DEPARTAMENTOS CON BARDA EN APARENTE INVASION, SE SOLICITA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SE LE OTORGA UN PLAZO DE -03- DIAS HÁBILES PARA PRESENTAR DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN OFICINA DE LA DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA. DE HACER CASO OMISO SE PROCEDERA A SANCION ADMINISTRATIVA CONSISTENTE EN DEMOLICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 421 FRACCIÓN 4TA DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SIN PERJUICIO DE CUALESQUIERA OTRAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS APLICABLES, SE NOTIFICA ORDEN DE INSPECCIÓN DE OFICIO NO. *****2, SE DEJA FIJO EN CERCO, NO SE ENCONTRÓ AL PROPIETARIO, REPRESENTANTE LEGAL O POSEEDOR DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL *****4 PARA NOTIFICAR PERSONALMENTE LA PRESENTE ORDEN."

Por su parte, en el punto resolutivo primero de la Resolución administrativa la autoridad demandada resolvió lo siguiente:

"PRIMERO.- De conformidad con el acta circunstanciada de inspección de fecha 11 de mayo de 2020, se le concedió un plazo de 03 días hábiles con el fin de que acudiera ante esta Dirección para presentar la documentación requerida. **Lo cual si sucedió de esa forma**, ya que la C. *****1 si se presentó ante las oficinas de esta dirección para regularizar su situación, sin embargo [...]"

Como se aprecia de las anteriores transcripciones, contrario a lo alegado por la parte actora, si bien no le fue notificada personalmente la diligencia en la que se le concedió el plazo de tres días para exhibir la licencia de construcción que le fue requerida, del punto resolutivo de la Resolución administrativa se aprecia que sí tuvo la oportunidad de ejercer sus derechos como propietaria de la barda, pues la autoridad demandada reconoce en la resolución que la parte actora se presentó ante las oficinas de su dirección a "regularizar su situación", lo cual no puede sino entenderse en el sentido de que presentó la documentación requerida en el acta

circunstanciada, pues la autoridad afirma que “*sucedió de esa forma*”.

Por tanto, a las referidas documentales públicas asiste valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la *Ley del Tribunal*, en relación con los artículos 285, fracción III; 322, fracción V; 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California y alcance demostrativo para acreditar que la parte actora se constituyó en las oficinas públicas de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali, dentro del plazo de tres días concedido en el acta circunstanciada de inspección de fecha once de mayo de dos mil veinte, presentando la documentación que le fue requerida, regularizando así su situación con la autoridad.

Por lo tanto, resulta parcialmente **inoperante** el motivo de inconformidad en estudio, únicamente en la parte en que refiere que la falta de notificación legal del acta circunstanciada antes referida le impidió tener la oportunidad de ejercer sus derechos, dado que ha quedado acreditado que no sólo tuvo dicha oportunidad, sino que cumplió a cabalidad el requerimiento que le fue efectuado.

Igualmente, resulta **inoperante** en parte, lo alegado en su segundo motivo de inconformidad, únicamente en la parte en que manifiesta desconocer el oficio de cinco de octubre de dos mil nueve de la Dirección de Administración Urbana, y en la parte que alega que nunca le fue mostrado, pues ello no le depara perjuicio alguno, ya que, conforme se razonó en la *Resolución administrativa* el referido oficio se refiere a una subdivisión del predio original conformado por los lotes, siendo los predios resultantes los identificados con claves catastrales *****4 y *****4, cuya autorización se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California.

Lo anterior, en virtud de que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17, 24 y 67 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y de Comercio para el Estado de Baja California, la inscripción de un acto jurídico en el Registro Público es bastante para que surtan los efectos correspondientes y sea oponible a terceros, quienes podrán obtener copia simple o certificada de las inscripciones, anotaciones y constancias del Registro Público.

Finalmente, se estima igualmente **inoperante**, en parte, lo alegado en su tercer motivo de inconformidad en el sentido de que la autoridad debió regularizar y demoler cualquier edificación efectuada por el otro vecino (*****3) en perjuicio del Tercero, en

virtud de que el *Procedimiento administrativo* en el que se dictó la *Resolución administrativa*, se instauró con el fin de verificar la ubicación, condición y tipo de instalaciones en el inmueble con clave catastral *****4, ubicado en el domicilio situado en la Calle *****5 de la Ciudad de Mexicali, y no respecto a la diversa propiedad antes referida.

Precisado lo anterior y, tal como se anticipó, del análisis y estudio conjunto de los motivos de inconformidad, en la parte que no resultó calificada de inoperante, se advierte la pretensión y causa del pedir que resulta esencialmente fundada para declarar la nulidad de la *Resolución administrativa*.

Del análisis antes descrito, se advierte que la parte actora se inconforma en que no tuvo la oportunidad de ejercer sus derechos como propietaria y conservar la barda correspondiente, la cual fue afectada de manera temporal, sin precisar el tiempo de la medida, pues se estableció como medida para beneficiar al *Tercero* hasta que haga valer cierta servidumbre de paso siendo inexplicable el hecho de que la autoridad demoliera parte de su barda, si entre los predios del *Tercero* y su otro vecino existe una servidumbre de paso, generando una desigualdad por arbitrariedad.

En resumen, la parte actora controvierte el acto de demolición de la barda dentro de su predio, haciendo valer tres puntos sustanciales: **1).-** Que tenía derecho como propietaria a conservar la barda correspondiente; **2).-** Que la demolición se trata de una medida temporal cuya vigencia no fue determinada; y **3).-** Que resulta arbitraria la decisión de la autoridad en virtud de que existe servidumbre de paso con diverso predio.

Para demostrar lo **fundado** de los planteamientos anteriores, a continuación, se procede al análisis de la *Resolución administrativa*, documental pública a la que asiste valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la *Ley del Tribunal*, en relación con los artículos 285, fracción III; 322, fracción V; 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Del análisis a la *Resolución administrativa*, en especial de su considerando noveno en relación con el punto resolutivo primero, se advierte que la autoridad demandada emitió una orden de inspección el once de mayo de dos mil veinte con el fin de verificar que el predio identificado con clave catastral *****4 cumpliera con la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, señalándose a la parte actora en la respectiva acta circunstanciada de inspección

que en caso de no presentar ante esa autoridad la licencia de construcción correspondiente, se procedería a aplicar como medida de seguridad en dicho inmueble la demolición parcial o total de las instalaciones o construcciones.

Para el requerimiento anterior, se concedió a la actora un plazo de tres días hábiles, siendo que la actora se presentó ante las oficinas de la Dirección de Administración Urbana para regularizar su situación y presentar la documentación requerida.

No obstante lo anterior, si bien no se actualizó la hipótesis de la cual dependía la aplicación de la medida de demolición, tal como reconoce la propia demandada en su resolución, aún con todo determinó la demolición parcial de un metro de ancho por dos metros de alto de la barda perimetral del predio identificado con clave catastral *****4, como medida de seguridad de conformidad con la fracción IV del artículo 241 de la *Ley de Desarrollo Urbano* y 78, fracciones IV y VI del *Reglamento de Urbanización*, que disponen lo siguiente.

Ley de Desarrollo Urbano

"ARTICULO 241.- Se consideran como medidas de seguridad:

[...]

IV. La demolición de construcciones;"

Reglamento de Urbanización

"Artículo 78.- Son medidas de seguridad, las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas.

La Dirección, a través de los inspectores que autorice para tal efecto, estará facultada para aplicar las siguientes medidas de seguridad:

[...]

IV.- El retiro de instalaciones;

[...]

VI.- Cualquier otra que esté directamente encaminada a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan."

Dado que la propia demandada reconoció que la parte actora cumplió el requerimiento que le fue efectuado y, ante la aparente ausencia de irregularidad que merezca ser sancionada o mitigada mediante una medida de seguridad, en la *Resolución administrativa* se sustituyó la motivación para justificar la demolición parcial de la barda perimetral identificada en el predio de la actora con base en los siguientes argumentos.

I.- Que, si bien la actora regularizó su situación, la autoridad impuso la medida de seguridad con el fin de proteger y velar por la seguridad del *Tercero* y su familia, por encontrarse en un estado de confinamiento y violación a sus derechos humanos de libre tránsito y de acceso a la salud, por encontrarse imposibilitados de acceder o salir del predio identificado con clave catastral *****4, ubicado en calle de los *****5 de esta Ciudad.

II.- Que la autoridad consideró primordial garantizar la seguridad de las personas y los bienes que se encuentren o pudieran verse afectados por construcciones y obras tanto públicas como privadas, y con motivo además de la contingencia sanitaria por la pandemia mundial del COVID-19 considerada como hecho de fuerza mayor.

III.- Que la medida de demolición es única y exclusivamente derivada de la obligación que tiene para ejercer actos de inspección y vigilancia para el cumplimiento de las Leyes y Reglamentos en materia de desarrollo urbano, así como la obligación que tiene de velar por los derechos humanos aun por encima de cualquier trámite administrativo.

IV.- Que la autoridad veló por la seguridad de las personas o bienes, que por motivo de la construcción de bardas perimetrales en la totalidad del predio identificado con clave catastral *****4 se encuentran en aislamiento sin poder acceder o salir del predio, hecho evidente de violación a los derechos humanos.

V.- Que la medida es temporal, hasta en tanto el *Tercero* haga valer la servidumbre de paso resultante de la autorización de la subdivisión del predio original aprobada por la Dirección de Administración Urbana mediante oficio *****2 de cinco de octubre de dos mil nueve, siendo los predios resultantes los identificados con claves catastrales *****4 y *****4; subdivisión inscrita en el Registro Público de Propiedad y de Comercio del Estado de Baja California, cuya inscripción cuenta con una disposición especial que dice: "se observa que el lote *****5,

*cuenta con una servidumbre de aproximadamente 4 metros que le da acceso hacia la vialidad denominada avenida los laureles, sobre el predio colindante identificado como lote *****5 siendo responsabilidad del propietario oficializar esta servidumbre de paso."*

De la fundamentación y motivación expuestas en la *Resolución administrativa* queda en evidencia que la medida de demolición determinada por la autoridad no se sustentó en ninguna irregularidad ni incumplimiento a las normas en materia de desarrollo urbano por parte de la parte actora, sin que exista adecuación entre los motivos aducidos y los fundamentos jurídicos expuestos.

En efecto, si los artículos aplicados para determinar la medida (artículo 241, fracción IV de la *Ley de Desarrollo Urbano* y 78, fracciones IV y VI del *Reglamento de Urbanización*) establecen que la demolición de construcciones se consideran como medidas de seguridad y que las medidas de seguridad están encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas, y el único dato fáctico aportado para efectuar la demolición es que hay construcciones de bardas perimetrales en la totalidad del predio del Tercero, sin justificar cómo es que precisamente la barda construida en el predio de la parte actora es la que causa un daño, **se estima que la autoridad aplicó indebidamente los preceptos en cuestión.**

Máxime que, como la autoridad reconoce en su resolución, el predio del Tercero se encuentra rodeado de construcciones de bardas perimetrales, es decir, que hay construcciones de bardas perimetrales en el resto de predios colindantes sin que la autoridad justificara el daño que, precisamente, causa la barda construida en el predio de la parte actora, la única que se encuentra acreditado que era regular conforme a lo expuesto en la propia *Resolución administrativa*.

Lo anterior resulta relevante, tomando en consideración que la autoridad pretende imponer la medida de demolición no obstante que reconoció la regularidad de la situación de la actora, fundándose en sus "facultades de inspección y vigilancia" y su "obligación de velar por los derechos humanos aun por encima de cualquier trámite administrativo", pues si bien es cierto, y este *Juzgado* comparte, que el artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que todas las autoridades deben cumplir con una serie de obligaciones en materia de derechos humanos, no debe perderse de vista que dichas obligaciones deben ejercerse en el ámbito de sus competencias y no "por encima de

cualquier trámite administrativo", lo cual se argumentó por la demandada en forma irreflexiva.

Además, debe puntualizarse que, en términos de la tesis P. LXIX/2011 (9a.) (*), del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las autoridades administrativas no están facultadas para realizar algún tipo de control constitucional, sea concentrado o difuso; es decir, no pueden declarar la invalidez de un determinado precepto e inaplicarlo, ni siquiera bajo el argumento de una reparación de derechos humanos, lo que hizo la autoridad aun cuando no hubiere explicitado dichas operaciones, pues resulta evidente que si no se actualizó la hipótesis que justificaba la imposición de la medida, adoptarla aún así implica que la determinación carece de sustento, **actualizando así la causal de nulidad prevista en el artículo 83, fracción IV, de la Ley del Tribunal, por violación de las disposiciones indebidamente aplicadas.**

Es importante precisarle a la autoridad demandada que, en todo caso, el cumplimiento de las obligaciones en materia de derechos humanos permite que, en su caso, interprete las disposiciones jurídicas en el sentido más favorable a las personas, pero sin que ello llegue a descuidar las facultades y funciones que debe desempeñar en atención a sus ámbitos competenciales, porque reconocer la validez de la actuación efectuada por la autoridad, generaría incertidumbre jurídica en franca contravención a otros derechos humanos como los de legalidad, debido proceso y seguridad jurídica, previstos en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sostenido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis: 2a. CIV/2014 (10a.) publicada con número de registro digital: 2007573 de rubro: **"CONTROL CONSTITUCIONAL CONCENTRADO O DIFUSO. LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS NO ESTÁN FACULTADAS PARA REALIZARLO"**.

En razón de lo anterior, carecen de sustento las manifestaciones contenidas en los escritos presentados por el Tercero en los cuales asevera que la *Resolución administrativa* es válida porque respetó sus derechos humanos.

Por otra parte, resulta del todo irregular que la autoridad demandada impusiera una medida "temporal" sujeta a una condición de realización incierta como lo es el hecho de que el Tercero oficialice la servidumbre de paso que tiene con el diverso predio colindante a su predio, toda vez que la temporalidad de una

medida de seguridad impuesta por una autoridad administrativa debe atender a condiciones establecidas en la normatividad aplicable y, por tanto, son ajenas a la voluntad de los particulares, por lo que es totalmente arbitrario que su efectividad se deje en manos del Tercero.

Finalmente, si tal como la autoridad demandada reconoce, de la subdivisión del predio original conformado por los lotes *****5, resultaron los predios identificados con claves catastrales *****4 y *****4 (ninguno de los cuales corresponde al predio de la parte actora), y el lote originalmente conformado por dichos lotes tiene inscrita una servidumbre de paso sobre el predio colindante identificado como lote 25 y 26, esto es, el predio colindante al sur, no se explica la razón por la cual la autoridad decidió imponerle la medida de seguridad al predio de la parte actora (colindante al Este con el predio afectado), de ahí que igualmente **se estime actualizada la causa de nulidad prevista en la fracción VI del artículo 83 de la Ley del Tribunal**, en virtud de la desproporción y arbitrariedad de la medida impuesta.

No obsta a lo anterior la contestación efectuada por la autoridad demandada a los motivos de inconformidad (visibles a foja 63 a 65 de autos).

En su escrito contestación de demanda, la autoridad demandada refirió que su actuación fue encaminada por un requerimiento por parte del Juzgado Cuarto de Distrito del Decimoquinto Circuito relativo al expediente *****6 promovido por el Tercero, en el cual fue autoridad vinculada al cumplimiento de la suspensión.

En este respecto, la autoridad argumenta que la suspensión consistió en dictar las medidas necesarias que cesen la situación de riesgo potencial en que se encontraba el Tercero ante la situación de confinamiento en que había quedado su domicilio, para salvaguardar su integridad física y humana así como velar por sus derechos humanos.

Por lo anterior, sostiene, de conformidad con los artículos 136, fracción II; 138, fracciones VII y XII, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mexicali, Baja California, que el Departamento de Control Urbano para aplicar las disposiciones de la *Ley de Edificaciones* y su reglamento, así como determinar e imponer medidas de seguridad; y que los artículos 1, fracción I y 135 del *Reglamento de Edificaciones* prescriben las condiciones sobre las cuales han de sustentarse las edificaciones e

instalaciones en cualquier predio, independientemente de su régimen de propiedad, asegurando con ello la vida de sus ocupantes, aunado a que las edificaciones deben tener un medio de salida, un recorrido libre de obstáculos hacia la vía pública.

En virtud de lo anterior, continúa aseverando la demandada, fue que el Juez de Distrito le ordenó la remoción o demolición parcial o total de edificaciones irregulares o que representen algún peligro para la seguridad de las personas o sus bienes.

Como conclusión de lo anterior, argumentó la demandada que su actuación fue apegada a derecho de conformidad con sus facultades asimismo velando la seguridad del Tercero y su familia, siendo que la existencia de cualquier régimen de servidumbre de paso que llegare a existir entre los predios resultaría competencia exclusiva de una autoridad jurisdiccional por lo que, en tal caso, hacer valer tal derecho real no puede ser parte de sus obligaciones.

Ahora bien, este Juzgado estima impertinentes los argumentos defensivos de la autoridad demandada por las siguientes razones.

Por lo que respecta a los fundamentos en que se apoya para justificar la medida que tomó, siendo éstos los artículos 1, fracción I y 135 del *Reglamento de Edificaciones* debe puntualizarse que no formaron parte de la fundamentación de la *Resolución administrativa*, como tampoco formó parte de la motivación el hecho de dar cumplimiento a suspensión alguna ordenada por Juez de Distrito, por lo que rige el artículo 54 de la *Ley del Tribunal* que prohíbe cambiar los fundamentos de derecho de la resolución impugnada en la contestación de demanda.

Por último, este Juzgado estima que las pruebas ofrecidas por el Tercero consistentes en la confesional y declaración de parte a cargo de la parte actora resultan intrascendentes para variar el sentido de la presente resolución como se procede a explicar a continuación.

Lo anterior, pues como ya se precisó, el objeto de control del juicio lo constituye la resolución impugnada, a la luz de los motivos de inconformidad, por lo cual resulta inconcuso que la materia de pronunciamiento es sobre la validez o nulidad de la resolución que se le imputa a la autoridad demandada.

En este orden de ideas, la confesión o declaración que el Tercero pretendiera lograr de la parte actora con el desahogo de esas pruebas, resulta irrelevante para la resolución del juicio puesto que, al versar dichas pruebas sobre hechos propios, resulta evidente que la parte actora no puede confesar los hechos relativos a la elaboración de la resolución controvertida en el proceso, puesto que precisamente la actuación de la autoridad se encuentra plasmada en la *Resolución administrativa* impugnada en donde se mencionan los motivos y fundamentos que se tomaron en cuenta para emitir la decisión de la autoridad demandada.

Por lo anterior, las respuestas dadas por la actora en la audiencia celebrada el veintinueve de agosto de dos mil veintidós no inciden para nada en la validez o nulidad de la *Resolución administrativa*, por la sencilla razón de que los motivos que contiene el acto impugnado no guardan relación con motivos o percepciones personales de la parte actora, sino que son el resultado del ejercicio de facultades establecidas en dispositivos legales y, en consecuencia, no es posible que la parte actora confiese los motivos y fundamentos legales del acto impugnado, por no ser subjetivamente suyos los motivos y hechos ahí plasmados.

En consecuencia, al ser esencial y parcialmente fundados los motivos de inconformidad expresados por la parte actora, lo procedente es declarar la nulidad de la *Resolución administrativa*, con fundamento en el artículo 83, fracciones IV y VI de la *Ley del Tribunal*.

SEXTO. Efectos de la nulidad

Para salvaguardar el derecho del afectado, con fundamento en el artículo 84 de la *Ley del Tribunal* deberá condenarse a la autoridad demandada a que dicte una resolución en la que deje insubsistente la *Resolución administrativa* con todas sus consecuencias legales, como consecuencia de la nulidad de la resolución impugnada.

En mérito de todo lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se . . .

R E S U E L V E:

PRIMERO. Se declara la nulidad de la resolución administrativa contenida en el oficio *****2 emitida el quince de mayo de dos mil veintidós por el Jefe del Departamento de Control

Urbano de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali.

SEGUNDO. Se condena al Jefe del Departamento de Control Urbano de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Mexicali a emitir una resolución en la que deje insubsistente la resolución administrativa declarada nula, con todas sus consecuencias legales.

Notifíquese a las partes mediante Boletín Jurisdiccional.

Así lo resolvió Raúl Aldo González Ramírez, Primer Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California en funciones de Juez Titular por Ministerio de Ley en términos del artículo 12 de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, según designación hecha mediante Acuerdo de Pleno de ocho de junio de dos mil veintitrés; y firma ante la presencia del Secretario de Acuerdos, José Francisco Murillo González, que autoriza y da fe.



BAJA CALIFORNIA

ELIMINADO: Nombre del actor en foja 1 y 8

1 Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

ELIMINADO: Numero de oficio en foja 1, 2, 12 y 17

2 Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

ELIMINADO: Nombre de terceros en foja 1, 7 y 9

3 Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

ELIMINADO: Clave catastral en foja 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 15

4 Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

ELIMINADO: Ubicación en foja 10, 12, 13 y 15

Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

ELIMINADO: Expediente judicial en foja 15

Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

LA SUSCRITA, **MARIELA ONTIVEROS RAMÍREZ**, SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA **TREINTA DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTITRES**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **160/2020** EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS Y/O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **18 (DIECIOCHO)** FOJAS ÚTILES.-----

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS **80, 83**, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ARTÍCULOS **57, 58, 59, 60** Y DEMÁS APLICABLES DEL REGLAMENTO EN MATERIA DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, ARTICULO **25**, FRACCIÓN XV DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA Y ARTÍCULOS **56** Y **57** DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN Y DESCLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN, ASÍ COMO PARA LA ELABORACIÓN DE VERSIONES PUBLICAS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS. LO QUE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A **CINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES**, DOY FE.-----



JUZGADO PRIMERO
MEXICALI, B.C.