



JUICIO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO
ACTOR: *****₁
AUTORIDADES DEMANDADAS:
AYUNTAMIENTO DE TIJUANA
EXPEDIENTE: 2074/2017 SS

Tijuana, Baja California, a once de marzo de dos mil diecinueve.

SENTENCIA DEFINITIVA que se emite en los autos del Juicio Contencioso Administrativo **2074/2017 SS**, promovido por *****₁, en contra de la autoridad **AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**, en la cual se **decreta el sobreseimiento del presente juicio**, con todas sus consecuencias legales, bajo los siguientes;

ANTECEDENTES:

1.1.- Que mediante escrito presentado en catorce de septiembre de dos mil diecisiete, compareció *****₁ instaurando demanda por su propio derecho en contra de la autoridad AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, señalando como actos impugnados:

“...RESOLUCIÓN A TRAVÉS DE LA CUAL AUTORIZÓ LA DESINCORPORACIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL ***₂, UBICADO EN *****₃...”**

1.2.- La parte actora señaló como hechos constitutivos de su pretensión, los que se indican en el escrito de demanda en el cual además hizo valer los motivos de inconformidad que consideró pertinentes y ofreció las pruebas que estimó necesarias, sin que sea necesario hacer su transcripción por no constituir una exigencia legal, ni ser causa de afectación a la esfera de derechos del demandante. Sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia por reiteración de tesis VI.2º.J/129 del Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, consultable en la página 599 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VII, correspondiente al mes de abril de mil novecientos noventa y ocho, Novena Época, de rubro es: **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.**

1.3.- Por auto de veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, se admitió la demanda ordenándose emplazar a la autoridad demandada y al tercero llamado a juicio, los cuales dieron contestación a la demanda mediante escritos presentados en fecha dos de noviembre de dos mil diecisiete y veintiséis de abril del año en curso, respectivamente.

1.4.- Mediante proveído de fecha catorce de diciembre de dos mil diecisiete se admitió la ampliación de demanda, ordenándose emplazar a la autoridad demandada y al tercero llamado a juicio, los cuales dieron contestación a la demanda

mediante escritos presentados en fecha treinta y uno de enero y veintiséis de abril ambos del año en curso, respectivamente.

1.5.- El cinco de marzo y diecisiete de septiembre ambos del dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia de pruebas y alegatos; citándose a las partes para sentencia.

CONSIDERANDOS

I.- Competencia.- Esta Sala es competente por materia para conocer del presente juicio en virtud de promoverse en contra de actos atribuidos a una autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 fracción I de la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California, *de aquí en adelante referida como Ley del Tribunal*; asimismo es competente por territorio en virtud de que se promueve por un particular, quien señala domicilio en la ciudad de Tijuana, el cual se encuentra dentro de la circunscripción territorial de esta Sala, que fue fijada por Acuerdo del Pleno de este Tribunal, en Sesión de fecha treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro, de conformidad con lo dispuesto por los diversos artículos 17 fracción VI, 18 fracción II, 21 y 23 de la citada ley.

Conforme el artículo Transitorio Tercero del Decreto 100 publicado en el Periódico Oficial del Estado, el siete de Agosto de dos mil diecisiete, este juicio al haberse iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, se substanciará y resolverá conforme las disposiciones aplicables vigentes a su inicio, es decir, la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado.

La denominación del Tribunal, a partir del primero de enero de dos mil dieciocho, es Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, atento lo establece el artículo primero de la Ley publicada, según Decreto 100, de siete de agosto de dos mil diecisiete.

II.- De la existencia de los actos impugnados.- La resolución de fecha *****4, emitida por el Ayuntamiento de Tijuana mediante la cual se autoriza la desincorporación del predio identificado con clave catastral *****2 del Fraccionamiento *****3 y su enajenación a título oneroso a la persona moral *****1, quedó debidamente acreditada en autos con la copia simple del acta obrante en autos impresa por el personal actuante de la Sala derivada de la inspección efectuada al portal de internet del Ayuntamiento de Tijuana y que adminiculada con la confesión realizada por la autoridad demandada al dar contestación, hacen prueba plena de su existencia, de conformidad con los artículos 400, 412 y 414 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria en

materia administrativa en relación con el artículo 30 de la Ley que rige a este Tribunal.

III.- Procedencia.- Al dar contestación a la demanda, la autoridad administrativa y el tercero llamado a juicio, hacen valer causales de improcedencia y solicitan el sobreseimiento del juicio, señalando de forma precisa que, el demandante no acredita su interés jurídico.

Que no es titular de ningún derecho subjetivo que pueda ser afectado con motivo de la desincorporación y enajenación del predio identificado con clave catastral *****2.

Que no acredita que exista alguna disposición o normatividad jurídica respecto del procedimiento de desincorporación que consigne algún derecho de audiencia o notificación para los titulares de derechos de fraccionamientos, vecinos de predios colindantes o donantes.

Que no ostenta ni siquiera un interés legítimo para la procedencia del juicio intentado.

Que no acredita que el acto impugnado cause un perjuicio directo a su esfera jurídica, consistente en la resolución de aprobación de desincorporación y enajenación del predio identificado con clave catastral *****2 mismo que fue aprobado por el Ayuntamiento de Tijuana.

Dado que los argumentos vertidos para justificar la falta de interés jurídico que invocan la demandada y el tercero llamado a juicio están relacionados de manera directa con el fondo del presente asunto, deberá desestimarse a fin de analizarse los motivos de inconformidad expresados por la parte actora en su escrito de demanda y ampliación.

Sirve de sustento a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

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. **PLENO.**

Amparo en revisión 2639/96. Fernando Arreola Vega. 27 de enero de 1998. Unanimidad de nueve votos en relación con el criterio contenido en esta tesis. Ausentes: Juventino V. Castro y Castro y Humberto Román Palacios. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ariel Alberto Rojas Caballero.

Amparo en revisión 1097/99. Basf de México, S.A. de C.V. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente



Aguinaco Alemán. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Marcela Ramírez Cerrillo.

Amparo en revisión 1415/99. Grupo Ispat International, S.A de C.V. y coags. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente:

José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Secretaria: Lourdes Margarita García Galicia.

Amparo en revisión 1548/99. Ece, S.A. de C.V. y coags. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Irma Leticia Flores Díaz.

Amparo en revisión 1551/99. Domos Corporación, S.A. de C.V. y coags. 9 de agosto de 2001. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Manuel Quintero Montes.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy seis de diciembre en curso, aprobó, con el número 135/2001, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a seis de diciembre de dos mil uno.

[J]; 9a. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XV, Enero de 2002; Pág. 5

III.-Análisis.-

a) Antecedente del caso:

En fecha *****² *****¹ (demandante) adquirió la propiedad de 3,750,300.00 m2, superficie que formó parte de los predios rústicos *****¹; circunstancia acreditada en autos con la copia certificada de la partida *****⁵ expedida por el Sub Registrador de la Propiedad y de Comercio en esta ciudad.

El día *****⁴ el Ayuntamiento de Tijuana autorizó a favor del demandante el desarrollo y urbanización de una fracción del predio antes descrito con una superficie de 1,281,245.97 m2 denominado "*****¹", lo que quedó acreditado en autos con la copia del acuerdo emitido por acuerdo de Cabildo publicado en el periódico oficial del día *****⁴, visible a fojas 048 a 058 de autos.

En fecha *****⁴ el demandante celebró contrato de donación a favor del Ayuntamiento de Tijuana respecto de varios predios entre los cuales se encuentra el ubicado en la manzana *****³ con clave catastra *****² del fraccionamiento "*****¹" donación inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo partida *****⁵, lo que quedó acreditado en autos con la copia del contrato de donación visible a fojas 070 a 086 de autos.

En fecha *****⁴, el Ayuntamiento de Tijuana mediante sesión de Cabildo, autoriza la desincorporación del predio identificado con clave catastral *****² del Fraccionamiento *****¹ y su enajenación a título oneroso a la persona moral



*****₁ (tercero llamado a juicio), circunstancia que quedó debidamente acreditado en autos.

El demandante se inconforma con la desincorporación y venta del inmueble citado al tercero llamado a juicio, señalando que debió otorgársele a este la posibilidad de adquirirlo en su calidad de vecino colindante (derecho de preferencia).

b) Motivos de inconformidad expresados por el demandante y argumentos vertidos por la autoridad demandada y el Tercero llamado a juicio:

El demandante señala que, con la emisión del acuerdo de desincorporación y venta del inmueble ubicado en la manzana *****₃ con clave catastra *****₂ del fraccionamiento "*****₁" se violentó lo contenido en el artículo 24 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California ya que debió notificársele el deslinde practicado al predio en mención, toda vez que este señala que las operaciones de deslinde catastral deberán practicarse previa notificación a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes del mismo.

Que dada la ilegalidad del deslinde practicado al predio en mención, la autorización de desincorporación y venta del inmueble en cita es ilegal, y violatorio del artículo 14, 15 y 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California pues no se cumple con las formalidades esenciales para su emisión, siendo esto no respetar la garantía de audiencia del vecino colindante.

Que se le dejó en un estado de indefensión, ya que con su calidad de titular del permiso de urbanización del parque industrial, donante del inmueble y como vecino colindante del predio en cuestión debió otorgársele garantía de audiencia de manera previa al procedimiento de desincorporación y venta de este, al afectar sus derecho de propiedad.

Que con la emisión del acuerdo de Cabildo mediante el cual se autoriza la desincorporación y venta del inmueble citado, se violenta lo contenido en el artículo 11 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, ya que como fraccionador tiene la prerrogativa que implica la responsabilidad de que se cumplan los ordenamientos y disposiciones relacionadas con las obligaciones de los fraccionadores y dado que el acto ha venido a modificar el fin y el uso destinado para el inmueble donado de su parte, le causa una afectación.

Que de acuerdo al artículo 46 del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California tiene el derecho de preferencia para adquirir los terrenos donados sujetos a enajenación.

Que con la desincorporación y venta del inmueble citado se realizó el cambio de uso de suelo del indicado predio, siendo



esto que el a través del oficio *****6 de fecha *****4 el Jefe de Departamento de Usos de Suelo autorizó el cambio de uso de suelo para donación municipal a uso de suelo industrial, en perjuicio del este, violentando así, lo contenido en los artículos 115 II de la Constitución Federal en relación con el 61 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, pues la autoridad administrativa tenía la obligación de solicitar anuencia a este para el cambio de uso de suelo.

Por su parte, la autoridad administrativa al dar contestación señala que no le asiste la razón al demandante, ya que la autoridad demandada realizó todos y cada uno de los elementos necesarios para el desarrollo de la desincorporación y enajenación del bien inmueble identificado con clave catastral *****2.

Que no se transgredió garantía de legalidad alguna ya que la Oficialía Mayor remitió a la Secretaría de Gobierno Municipal la carpeta técnica del trámite de desincorporación de los predios identificados con clave catastral *****2, con una superficie de 36,919.64 metros cuadrados, conteniendo los requisitos establecidos en el procedimiento para la desincorporación, contenidos en el Reglamento de Bienes Inmuebles y Servicios del Municipio de Tijuana.

Que al encontrarse debidamente integrado el expediente formado con motivo de la desincorporación y enajenación, a través de Sesión de Cabildo contenida en el acta *****7 y con fundamento en los artículos 44, 72, 73, 75, 79, 84 fracción II, 103, 104, 105, 106, 107 y 108 del Reglamento Interno y del Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana se aprobó el acto ahora impugnado.

Que si bien, pudiera asistirle la razón al demandante cuando señala que, para la elaboración del deslinde del inmueble materia de desincorporación y enajenación no se le notificó como vecino colindante del inmueble identificado como *****1, esta formalidad no puede considerarse una violación esencial ni suficiente para modificar el acto impugnado.

Que si bien el precepto que invoca, siendo esto el artículo 24 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California señala que deba notificarse a los vecinos colindantes previo al deslinde de una propiedad, aun si su aceptación se realiza, dejándose a salvo sus derechos para hacerlos valer en vías legales correspondientes.

Que el inmueble colindante corresponde a un talud que por su condición no puede desarrollarse tal como se puede apreciar en el plano que obra en autos exhibido por el demandante.

Que en la desincorporación y enajenación del bien inmueble multicitado no se transgredió derecho fundamental al debido proceso ni garantía de audiencia como lo señala el



demandante, ya que el procedimiento se desarrolló con fundamento en el artículo 15 y 16 de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California

BAJA CALIFORNIA Que no le asiste la razón al demandante ya que la autoridad administrativa no tenía la obligación de citar a la parte actora ni en su calidad de donante, ni de titular de los derechos del predio colindante, ni como titular del permiso de urbanización del parque industrial, ni de ninguna otra pues no existe reglamentación que así lo señale.

Que no le ocasiona perjuicio el cambio de uso de suelo del bien inmueble desincorporado puesto que en su enajenación se estableció que su uso de suelo es el establecido en dicho fraccionamiento (industrial).

Que no se violenta en su perjuicio el contenido del artículo 46 del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California, toda vez que no se actualiza el supuesto que contempla, ya que dicha disposición refiere a donaciones a Gobierno del Estado.

Por su parte, el tercero llamado a juicio indica que no le asiste la razón al demandante, toda vez que la autoridad administrativa no tenía obligación de otorgarle la garantía de audiencia previa a la desincorporación y enajenación del bien inmueble identificado con clave catastral *****₂.

Que al invocar el artículo 24 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California parte de una premisa incorrecta el demandante, ya que este tiene relación con los conflictos o afectaciones por alguna invasión o sobreposiciones ya sean físicas o documentales entre predios colindantes, lo que no acontece.

Que no se violenta derecho alguno al realizarse el cambio de uso de suelo del bien inmueble, ya que mediante oficio *****₆ de fecha *****₄ el Jefe del Departamento de Usos de Suelo de la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana emitió la opinión técnica favorable para la desincorporación del dominio público del Ayuntamiento y su incorporación al dominio privado para uso de suelo industrial, basándose en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana *****₁) el cual determina a dicho predio en una zona definida para uso Industrial.

c) Delimitación de la controversia y resolución del conflicto:

La controversia dentro del presente juicio corresponde a determinar si dentro del procedimiento administrativo de desincorporación del bien inmueble identificado con clave catastral *****₂ del dominio del Ayuntamiento de Tijuana debió otorgársele garantía de audiencia y derecho preferente sobre la enajenación de este, al demandante *****₁ con



motivo de su calidad de Titular del Fraccionamiento, Donante del inmueble y/o por ser vecino colindante del inmueble.

Motivos de inconformidad expresados por el demandante en su escrito de demanda y ampliación que se declaran infundados.

Veamos, la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California establece en sus artículos 13, 14, 15 y 16 que forman el patrimonio de los Municipios y cuál es el procedimiento para realizar la desincorporación sus bienes y su enajenación.

Debiéndose entender como patrimonio del Ayuntamiento, el conjunto de derechos y obligaciones, así como sus bienes del dominio público, destinados al uso común o a la prestación de un servicio público de carácter municipal y sus bienes propios (artículo 13).

Preceptos que se transcriben para mayor claridad:

ARTÍCULO 13.- Del Patrimonio de los Municipios.- El patrimonio de los Municipios lo constituye el conjunto de derechos y obligaciones a su cargo, así como sus bienes del dominio público, destinados al uso común o a la prestación de un servicio público de carácter municipal y sus bienes propios, bajo la siguiente clasificación:

I.- Son bienes de dominio público municipal enunciativamente:

- a) Los que se destinen para equipamiento público municipal o de uso común, dentro de los centros de población;*
- b) Los destinados por el Ayuntamiento a un servicio público y los propios que de hecho utilice para dichos fines;*
- c) Los monumentos históricos, arqueológicos, artísticos, de naturaleza mueble e inmueble, de propiedad municipal;*
- d) Los muebles municipales que por su naturaleza normalmente no sean sustituibles, y*
- e) Las servidumbres, cuando el predio dominante sea uno de los indicados en este artículo. La incorporación patrimonial de un bien al régimen del dominio público municipal se hará por el Presidente Municipal, de conformidad con lo que para el caso determine la reglamentación que adopte el Ayuntamiento.*

II.- Son bienes propios municipales, enunciativamente:

- a) Los abandonados, adjudicados al Municipio por la autoridad judicial;*
- b) Los que resulten de la liquidación o extinción de organismos de derecho municipal;*
- c) Los muebles no comprendidos en el inciso d), de la fracción I, de este artículo, y*
- d) Los inmuebles o muebles que adquiera el Municipio, hasta en tanto no se destinen al uso común, a la prestación de un servicio público, o alguna de las actividades que se equiparen a éstas.*

Con excepción del Comodato para fines particulares, los Ayuntamientos pueden ejecutar sobre sus bienes propios, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común.

ARTÍCULO 14.- De la Protección de Bienes del Dominio Público.- Los Ayuntamientos poseen la potestad de deslindar y recuperar administrativamente la posesión de los bienes del dominio público municipal, que por cualquier motivo se encuentren en posesión de particulares o de autoridad diversa, siguiendo el procedimiento que al efecto reglamenten, consignando el derecho de audiencia y defensa de los afectados.

ARTÍCULO 15.- De la Disposición del Patrimonial Municipal.- Para disponer del patrimonio municipal, se requiere de la votación favorable de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento, para autorizar los siguientes actos:

I.- La desincorporación del régimen del dominio público y su incorporación al régimen de bienes propios del Municipio, de toda clase de bienes inmuebles que ostenten esta naturaleza conforme a las normas aplicables;

II.- La enajenación, gravamen o afectación de cualquier índole, respecto de un bien propio de naturaleza inmueble del Municipio, o que sea sujeto de desincorporación de su régimen de dominio público;

III.- La adquisición del dominio de un bien inmueble, cuando vaya a ser destinado al uso común, a equipamiento público o a la prestación de un servicio de naturaleza municipal;

IV.- El otorgamiento de concesiones respecto de la prestación de un servicio público, ya sea de carácter municipal o supramunicipal a su cargo, o del uso y disfrute de un bien inmueble municipal que sea sujeto de aprovechamiento particular, conforme al reglamento respectivo, cuando la concesión exceda el término de gestión constitucional del Ayuntamiento que se trate; y

V.- La autorización de actos cuyos efectos jurídicos establezcan obligaciones que trasciendan el período de gestión constitucional del Ayuntamiento. Los demás casos se regirán conforme a las disposiciones, condiciones y requisitos que se establezcan en la reglamentación municipal de la materia.

ARTÍCULO 16.- De la Desincorporación de Bienes Municipales.- Los bienes que se encuentren integrados dentro del régimen de dominio público municipal, podrán ser desincorporados bajo la responsabilidad del ayuntamiento, cuando por algún motivo dejen de ser útiles para la prestación de un servicio público o algún otro aprovechamiento en beneficio de la comunidad.

Para proceder a su desincorporación, se deberán cumplir los siguientes requisitos:

I.- Se formulará un dictamen técnico en el que se determine que dicho bien no es apto de ser utilizado para la prestación de un servicio público y que no es susceptible de aprovechamiento en beneficio de la comunidad, y

II.- Se integrará un expediente en el cual se establezcan las características generales del bien, sus dimensiones, ubicación, valor comercial determinado por perito autorizado y las razones de su desincorporación, así como el destino final del bien o de los recursos que se obtengan en caso de que se pretendan gravar o enajenar.

Continuando, se observa que los preceptos en mención establecen una clasificación de los bienes de dominio público y bienes propios del Ayuntamiento, describiendo además el procedimiento para su desincorporación y enajenación en su caso, indicando que deberá ser autorizado por las dos terceras partes del Ayuntamiento.

De aquí, que sea claro deducir que, no existe precepto normativo que condicione a la autoridad que al llevar a cabo el procedimiento administrativo de desincorporación de un inmueble del patrimonio del Ayuntamiento deba otorgarse garantía de audiencia a algún particular.

El demandante señala como argumento toral que, la garantía de audiencia y derecho de preferencia en la enajenación del inmueble tienen su origen en tres aspectos, como lo son:

1. **Que tiene la calidad de vecino colindante del inmueble materia de la desincorporación.**
2. **Que tiene la calidad de Titular del permiso de fraccionamiento del predio dentro del cual se encuentra el inmueble materia de la desincorporación y,**
3. **Que él fue el donante del inmueble al Ayuntamiento.**

A fin de soportar lo antes mencionado, el demandante señala que de acuerdo al artículo 24 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California debió ser notificado del deslinde del inmueble en mención, ya que al ser vecino colindante debió solicitársele su autorización y/o conformidad, a lo que no le asiste la razón.

En primer término se considera importante definir lo que es el catastro Inmobiliario, debiéndose entender por este, el inventario de la propiedad raíz en el Estado, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos **inherentes a la identificación, localización, descripción, deslinde, cartografía y**

valoración de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado de Baja California; **con las características físicas, geométricas, socioeconómicas y jurídicas que los definen y constituyen.**

Su finalidad es identificar y deslindar los bienes inmuebles, los derechos de vía y espacios públicos, integrar y mantener actualizada la información relativa a los registros, padrones y documentos referentes a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles y aspectos asociados a ellos; determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles; integrar la cartografía catastral de los bienes inmuebles en el territorio del Estado; aportar la información técnica en relación a los límites del territorio del Estado, de sus Municipios, de los centros de población y demás localidades, según el artículo 2 de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

En las relatadas condiciones, es evidente que los derechos que protege el ordenamiento legal en cita, tiene relación directa con las superficies y/o límites de los inmuebles, siendo esto las características físicas como dimensiones o su ubicación.

Si bien, como lo indica el demandante, los deslindes efectivamente deben realizarse previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes del mismo, quienes podrán formular las observaciones que estimen convenientes, **estas deberán tener relación directa con lo relativo a la superficie de los inmuebles, características físicas, teniendo la finalidad de que no se vea afectada la propiedad de los vecinos colindantes.**

Bajo este contexto, aun cuando fuese fundado el argumento que vierte el demandante, no sería suficiente para obtener su pretensión, pues es evidente que en el caso de estudio, no aplica la disposición normativo que invoca, pues no tiene relación con la desincorporación de bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento y su enajenación, sino que tiende a proteger los límites geográficos de los inmuebles propiedad de particulares o del Estado, **derecho del cual no se duele el demandante.**

A fin de otorgar mayor claridad a lo aquí expuesto, se precisa transcribir el contenido de los artículos 23 y 24 de la Ley de Catastro Inmobiliario para el Estado de Baja California:

Artículo 23.- La localización y levantamiento de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como dimensiones, ubicación, uso y la información socioeconómica y estadística que requiera el Catastro Inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos aprobados conforme a esta Ley.

ARTICULO 24.- Las operaciones de deslinde catastral deberán notificarse previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes del mismo, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles Federales, Estatales o Municipales, deberán notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones. El resultado de estas operaciones catastrales y en su caso las observaciones de los interesados o de quienes los representen legalmente, se hará constar en acta circunstanciada, que firmará el personal representante de la Autoridad Catastral que practique esos trabajos. En caso de no obtenerse la conformidad de los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles colindantes, se hará constar en el acta y quedarán a salvo los derechos de los interesados para que los ejerciten en la vía y forma que determinen las Leyes.

Preceptos de los cuales se deduce que, efectivamente previo a la realización de un deslinde catastral de inmueble debe notificarse a los propietarios o poseedores de los predios colindantes.

En el caso de estudio, la autoridad administrativa no acreditó haber realizado dicho procedimiento previo a la emisión del deslinde catastral dentro del procedimiento de desincorporación y enajenación del inmueble identificado con clave catastral *****2; sin embargo dicha violación no trae aparejado el otorgamiento de la pretensión del demandante.

Se insiste, que los preceptos en cita pretenden proteger a los vecinos de la posible limitación a su propiedad colindante, siendo esto que pudiera haber algún error en la precisión de los límites; en el caso de estudio, el demandante no se duele de eso, sino que únicamente señala que es una formalidad que no se respeta, sin que ello le vulnere derecho alguno, ya que no expresa que con el deslinde en mención se hubiere afectado a su propiedad; por lo que, **es infundado el argumento descrito con el número 1.**

Señala que, se ven afectados sus derechos de propiedad con la autorización de la desincorporación del inmueble *****2, en relación con su calidad de Titular del permiso de urbanización del parque industrial.

Que se violenta lo dispuesto en los artículos 11 y 46 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, toda vez que de acuerdo al contenido del preceptos en cita, tiene la responsabilidad de que se cumplan con los ordenamientos y disposiciones relacionadas con las obligaciones de los fraccionadores y que el acto aquí impugnado ha venido a modificar el fin y uso destinado para el inmueble donado de su parte, lo que le afecta.

Así también, que tiene derecho de preferencia sobre la enajenación del inmueble, tal como lo dispone el citado artículo

Artículos invocados que a la letra disponen:

ARTICULO 11o.- Responsabilidad de los Propietarios. Los propietarios, personas físicas o morales serán responsables de que en los fraccionamientos autorizados por el Gobierno del Estado se cumplan los ordenamientos y disposiciones establecidas en el presente Reglamento. El incumplimiento de las mismas, dependiendo de la gravedad de la falta, ameritará la aplicación de las sanciones que en este mismo Ordenamiento se señalan.

Quedan obligados también a informar a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado de cualquier irregularidad que noten por parte, ya sea del responsable proyectista o del responsable constructor, a fin de que esta dependencia pueda hacer la inspección oportunamente y de ella determinar lo que proceda.

ARTICULO 46.- De los Fraccionamientos Industriales para la Industria Ligera. Se consideran Fraccionamientos Industriales para la Industria Ligera, los que de acuerdo con la zonificación del Plan Regulador de la Ciudad de que se trate, están destinados para alojar este tipo de instalaciones.

Por Industria Ligera se considerarán las instalaciones industriales en donde el humo, los olores, desechos y ruidos o no se producen o se pueden controlar rígidamente. Este tipo de fraccionamientos deberán construirse con todas las obras de urbanización y de seguridad que la técnica moderna exige para este tipo de instalaciones y tanto su zonificación como las dimensiones de los elementos de que se componen serán a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado.

Como donación al Gobierno del Estado, se exigirá una superficie mínima correspondiente al 15% de la superficie vendible, la cual podrá ser enajenada a título oneroso por el Gobierno del Estado, previo permiso del Congreso del Estado.

Tendrán preferencia para comprar los terrenos de donación, los propios fraccionadores y el precio de venta será el que resulte de un avalúo Bancario. Si en la zonificación no se destina una superficie para fraccionamiento residencial, no se exigirá zona para escuela ni construcción de aulas. En caso de que hubiere zona residencial, a la zona en exclusiva se le dará el tratamiento de acuerdo con lo que se señala en los Artículos 32, 33, 34, 35 y 36 del presente Reglamento, según la clasificación en que queden considerados.

Preceptos normativos que, no son aplicables en el caso de estudio, de la lectura de estos, es claro deducir que, no generan derecho alguno a favor del demandante, con motivo de la desincorporación de bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento

Si bien, se realizó la modificación del uso de suelo del inmueble identificado con clave catastral *****2, esta circunstancia no trae aparejado perjuicio alguno al demandante, en lo particular ni menos aun en su calidad de Titular del permiso de urbanización.

Dentro del expediente administrativo formado por la autoridad con motivo del procedimiento de desincorporación y enajenación del inmueble en cita, obra en oficio número *****6, de fecha *****4 emitido por la autoridad Jefe del Departamento de Usos de Suelo, mediante el cual otorga opinión técnica favorable para la desincorporación del dominio público y su incorporación al dominio privado del predio en mención para



uso de suelo INDUSTRIAL; siendo esto, para el mismo uso de suelo con el que cuenta el parque industrial pacífico dentro del cual se encuentra inmerso el inmueble materia del presente juicio.

BAJA CALIFORNIA Documental pública, que hace prueba plena de su contenido dada su naturaleza de conformidad con los artículos 322 fracción V, 323 y 405 del Código de Procedimientos civiles de aplicación supletoria en materia administrativa en relación con el artículo 30 de la Ley que rige a este Tribunal, y es eficaz para acreditar que la autoridad administrativa otorgó opinión técnica favorable para la desincorporación del dominio público y su incorporación al dominio privado del predio en mención para uso de suelo INDUSTRIAL.

Así también, se considera que no se ve afectado derecho alguno del demandante, en los términos del artículo 61 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

Si bien, la autoridad administrativa realiza una modificación del uso de suelo del inmueble multicitado, dicho cambio no modifica el uso del cual es titular el demandante.

Veamos, el precepto en cita tiene la finalidad de proteger la armonía de los usos de suelo de los inmuebles que se encuentra dentro de una circunscripción territorial y que su modificación no rompa o altere el orden previamente autorizado en dicha zona.

En el caso de estudio, el demandante es titular de un permiso de urbanización de giro industrial, calidad que se le otorgó al inmueble identificado con clave catastral *****2, como se explicó en los párrafos que anteceden, la modificación del uso de suelo, no alteró ni modificó derecho alguno del demandante como Titular del Fraccionamiento Industrial.

En las relatadas condiciones, no puede tenerse que con dicha determinación se haya afectado derecho de propiedad del demandante por lo que, **deviene infundado el argumento vertido en el punto número 2.**

Por último se considera que, no aplica en el caso de estudio el citado artículo 46, toda vez que, no se actualiza el supuesto normativo que contiene, siendo esto, que la donación del inmueble realizada por el demandante fue a favor del Ayuntamiento de Tijuana y no así a Gobierno del Estado.

Para la procedencia del derecho que contempla el citado artículo 46, deberá actualizarse cada uno de los elementos que lo conforman, como lo es particularmente que la donación haya sido realizada a Gobierno del Estado, circunstancia que no acontece, **decretándose improcedente lo aludido en el punto número 3.**



En las relatadas condiciones, es evidente que el demandante no acreditó en autos, contar con un derecho debidamente reconocido por las disposiciones normativas aplicables para que dentro del procedimiento de desincorporación del inmueble identificado con clave catastral *****2 propiedad el Ayuntamiento de Tijuana, debiera otorgársele garantía de audiencia, ni menos aun, que tuviera algún derecho de preferencia sobre su enajenación; en consecuencia, se confirma la validez del acto impugnado.

Máxime que no se advierte precepto alguno que le otorgue un derecho preferente o prerrogativa, o circunstancia cualitativa, en razón d ser el donante de la superficie en cuestión.

Por lo expuesto y con fundamento en los Artículos 81, 82 fracciones I, II y III, y 84 de la Ley del Tribunal, se

RESUELVE

ÚNICO.- Dado lo expuesto en el considerando Tercero de esta sentencia, se confirma la validez del acto impugnado.

Notifíquese personalmente a la parte actora, al tercero llamado a juicio y por oficio a la autoridad demandadas.

Así lo resolvió la Licenciada Flora Arguiles Robert, Magistrada de la Segunda Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California y firmó ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos Licenciada Mayerling Lugo Ortiz, quien da fe.

1	ELIMINADO: Nombre, con 14 en página 1, 2, 4, 5, 6 y 7. 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.
2	ELIMINADO: Clave Catastral, con 16 en página 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14 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.
3	ELIMINADO: Domicilio, con 4 en página 1, 2, 4 y 5. 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.
4	ELIMINADO: Fecha, con 9 en página 2, 4, 6, 7 y 13. 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.
5	ELIMINADO: No. de Partida, con 2 en página 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.
6	ELIMINADO: Oficio, con 3 en página 6, 7 y 13.

	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.
7	ELIMINADO: Acta, con 1 en página 6. 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, AZUCENA MARGARITO ALCARAZ, SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD, CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA RESOLUCIÓN DICTADA POR LA MAGISTRADA TITULAR DEL JUZGADO SEGUNDO, DE FECHA **ONCE DE MARZO DE DOS MIL DIECINUEVE**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **2074/2017 SS**, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACION DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **QUINCE** FOJAS ÚTILES. -----

LO ANTERIOR CON APOYO EN LOS ARTÍCULOS 80, 83, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y 15 DEL REGLAMENTO DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN MATERIA DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA. LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A **OCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO**. DOY FE.

lúz/08-10-2024

