



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

PARTE ACTORA: ECO IRRIGACIÓN, S. DE R.L. DE C.V.

AUTORIDAD DEMANDADA: PRESIDENTE MUNICIPAL DE TIJUANA Y OTRAS AUTORIDADES

EXPEDIENTE: 2257/2017SS

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

SECRETARIO PROYECTISTA: JUAN CARLOS MENDIVIL MENDOZA

Tijuana, Baja California, a catorce de julio de dos mil veintitrés.

SENTENCIA DEFINITIVA que se emite en los autos del Juicio Contencioso Administrativo **2257/2017 SS**, promovido por la persona moral **ECO IRRIGACIÓN S. DE R.L. DE C.V.** a través de su apoderado legal en contra de las autoridades **DIRECTORA DE ASUNTOS DE CABILDO DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL, SÍNDICO PROCURADOR, TESORERO MUNICIPAL, OFICIAL MAYOR Y CONSEJERO JURÍDICO MUNICIPAL TODOS DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA**, mediante la cual se declara la nulidad de los actos impugnados y se condena a las autoridades demandadas conforme los lineamientos establecidos en el propio fallo; bajo los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante escrito presentado ante esta Sala ahora Juzgado Segundo de primera instancia, **el veinticinco de octubre de dos mil diecisiete** compareció la persona moral **ECO IRRIGACIÓN S. DE R.L. DE C.V.** a través de su apoderado legal Ernesto Vázquez Uribe, instaurando demanda en contra de las autoridades **DIRECTORA DE ASUNTOS DE CABILDO DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL, SÍNDICO PROCURADOR, TESORERO MUNICIPAL, OFICIAL MAYOR Y CONSEJERO JURÍDICO MUNICIPAL TODOS DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA**, señalando como actos impugnados los siguientes:

- Oficio número *****₁ de fecha 6 de octubre de 2017, emitido por el Oficial Mayor de Tijuana.
- Oficio número *****₁ de fecha 26 de septiembre de 2017, emitido por el Consejero Jurídico Municipal de Tijuana.

➤ Oficio número *****₁ de fecha 20 de septiembre de 2017 emitido por la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

➤ Oficio número *****₁ de fecha 29 de septiembre de 2017 emitido por el Tesorero Municipal de Tijuana.

2.- Por auto de treinta de octubre de dos mil diecisiete se admitió la demanda, ordenándose emplazar a las autoridades demandadas; dando contestación a la demanda instaurada en su contra mediante escritos recibidos en nueve, veintiocho y veintinueve, de noviembre de dos mil diecisiete

3.- Mediante proveído de cinco de marzo de dos mil dieciocho se inició de oficio el incidente de acumulación de autos del diverso juicio 1495/2017 S.S. con el presente, el cual fue resuelto a través de resolución interlocutoria de veinte de abril del año en mención, determinándose la suspensión del presente juicio hasta en tanto se resolviera en definitiva el juicio antes mencionado; siendo levantada la suspensión al dictarse el proveído de veintiséis de mayo de dos mil veintidós, fijándose la litis.

4.- Posteriormente mediante auto de veintidós de junio de dos mil veintidós, atendiendo al acuerdo dictado por el Pleno del Tribunal, en donde se instruye a las Salas ahora Juzgados, con la finalidad de proteger la salud de sus funcionarios y justiciables, así como para favorecer el derecho de las partes a una justicia pronta y expedita, se eliminan los alegatos en audiencia, otorgando a las partes un término para hacerlo por escrito; por lo que se cerró instrucción, se pasó a etapa de alegatos, concediendo a las partes un plazo de cinco días para que formularan alegatos por escrito. Transcurrido dicho plazo, mediante auto de cinco de agosto de dos mil veintidós, se citó a las partes para sentencia; la que se dicta en los siguientes términos:

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Competencia. Esta Segunda Sala ahora Juzgado Segundo de primera instancia es competente para resolver el presente juicio, en virtud de promoverse en contra de actos de carácter de administrativo, emitidos por autoridades municipales del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22 fracción I de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa publicada el siete de agosto de dos mil diecisiete, *de aquí en adelante Ley del Tribunal*, aplicable al caso concreto de conformidad con lo dispuesto por el artículo Tercero Transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California publicada en el Periódico Oficial del Estado el dieciocho de junio de eso mil veintiuno, *de aquí en adelante referida como Nueva Ley del Tribunal*; asimismo, es competente en virtud de que se promueve

por particular, quien tiene su 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 sesiones de fechas treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro y seis de septiembre de mil novecientos noventa y siete, de conformidad con lo dispuesto por los diversos artículos 17 fracción VI, 18 fracción II, 21 y 23 de la Ley del Tribunal.

Con motivo de la Nueva Ley del Tribunal, el veintiuno de junio de dos mil veintiuno el Pleno del Tribunal dictó acuerdo mediante el cual se toman diversas determinaciones con motivo de la entrada en vigor de la Ley citada, entre las que destaca la denominación de los órganos de primera instancia, por lo que corresponde a la Segunda Sala a partir de esa fecha se entenderá Juzgado Segundo con residencia en la ciudad de Tijuana, Baja California.

SEGUNDO. - Existencia de los actos impugnados. El demandante señaló como actos impugnados los siguientes:

- Oficio número *****₁ de fecha 6 de octubre de 2017, emitido por el Oficial Mayor de Tijuana.
- Oficio número *****₁ de fecha 26 de septiembre de 2017, emitido por el Consejero Jurídico Municipal de Tijuana.
- Oficio número *****₁ de fecha 20 de septiembre de 2017 emitido por la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal.
- Oficio número *****₁ de fecha 29 de septiembre de 2017 emitido por el Tesorero Municipal de Tijuana.

Documentos públicos que fueron exhibidos en originales, los cuales no fueron objetados por lo que, hacen prueba plena de conformidad con los artículos 322, fracción II, 323 y 405 del Código de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria en materia administrativa de acuerdo al artículo 30 de la Ley del Tribunal, y son eficaces para acreditar la existencia de los actos combatidos por el demandante y los términos en que fueron emitidos.

TERCERO.- Procedencia. Las autoridades Oficial Mayor, Consejero Jurídico y Tesorero Municipal de Tijuana al dar contestación a la demanda solicitan el sobreseimiento del juicio realizando los siguientes argumentos:

- a) **Que del escrito de demanda se advierte que existe diverso juicio identificado como 1495/2017 S.S. tramitado ante esta misma Sala ahora Juzgado de Primera Instancia, por Eco Irrigación S. DE R.L. DE C.V. en el que manifiesta la misma pretensión de fondo que nos ocupa en este juicio, siendo esto, obtener la escrituración del predio identificado con clave catastral *****₂.**

Resulta infundado su argumento, tomando en cuenta que fue precisamente, en el diverso juicio, al pronunciarse el Pleno del Tribunal en la sentencia dictada con motivo del recurso de revisión interpuesto por la parte actora, en el que se refiere que será, en todo caso, en el presente asunto, en el que se efectúe pronunciamiento sobre su causa de pedir, consistente en la obtención de la escrituración del predio materia de enjuiciamiento. Argumentos que forman parte de este fallo y que se tienen por reproducidos como si a la letra fuera, en atención al principio de economía procesal que rige en la materia.

Conforme dicho principio, debemos entender que la transcripción que se hace, en este fallo, en el considerando cuarto, en el apartado denominado antecedentes, se retoman las principales consideraciones jurídicas expuestas por el Pleno del Tribunal, entre las que destaca el argumento consistente que será, en todo caso, en el juicio 2257/2017 SS donde la Sala, ahora Juzgado Segundo, al momento de resolver, determine la procedencia de la pretensión de fondo del demandante.

De ahí lo infundado del argumento de las autoridades demandadas y de su solicitud para que se sobresea el presente juicio.

En el caso, deberá entenderse que el fundamento para desestimar esta solicitud de sobreseimiento, lo constituye el precedente relativo a la sentencia dictada por el Pleno del Tribunal, en el diverso juicio, específicamente, en la parte relativa, de subsiguiente inserción:

“Consecuentemente, si en el diverso juicio contencioso administrativo 2257/2017SS la resolución impugnada es la recaída a la petición que la demandante formuló a diversas autoridades municipales, entre ellas a la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana para que procediera a la suscripción del contrato de compraventa referida en el acta número 46, punto de acuerdo 4.26 del Cabildo de Tijuana, resulta inconcuso que será en tal juicio en el que se determine la legalidad o ilegalidad de la respuesta negativa que al respecto emitieron las autoridades demandadas y, de prosperar la pretensión de la demandante en cuanto a que se firme el contrato en cuestión el particular estará en condiciones de realizar el pago respectivo dentro de las treinta y dos horas siguientes.”

b) Que el demandante erróneamente promovió juicio de nulidad ante este Tribunal, aun y cuando no tiene derecho jurídico para interponer ningún tipo de recurso o demanda en relación a la intención de compraventa del bien inmueble antes mencionado, y que, en todo caso, el acto deriva de obligaciones

contractuales previstas en el Código Civil del Estado por lo que debió impugnarlo por la vía civil y no la vía contenciosa.

Resulta infundado el argumento de las autoridades demandadas.

En efecto, la vía intentada por la parte actora es la correcta.

Las autoridades demandadas parten de una premisa equivocada.

Parten del supuesto que, se trata de una respuesta que da una autoridad municipal a una solicitud efectuada en un plano de coordinación.

Los actos impugnados son de naturaleza administrativa, emitidos por autoridades en un plano de supra a subordinación; en ejercicio de sus potestades, y en ese sentido el particular, formuló su solicitud para efecto de que se cumpliera en sus términos el acuerdo emitido por el Cabildo respecto del inmueble materia del presente juicio.

Sobre ese punto, la parte actora al desahogar la vista, manifestó que se encuentra impedida para exigir el cumplimiento por la vía civil, al tratarse de un acto de naturaleza administrativa, cuyo cumplimiento solo puede ser exigido por el órgano jurisdiccional competente.

Este Juzgado considera que efectivamente, se trata de actos de naturaleza administrativa, de carácter definitivo, que son impugnables a través del juicio de nulidad, y sobre de los cuales le asiste la razón a la demandante en cuanto a su pretensión de fondo.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 22, fracción I de la Ley del Tribunal.

c) Que el demandante carece de interés jurídico dentro del presente juicio ya que el demandante compareció ante la autoridad administrativa el siete de marzo de dos mil diecisiete a solicitar la inmediata devolución de la cantidad enterada (\$***₃ pesos M.N.) al no existir interés de adquirir el inmueble antes citado, la cual le fue devuelta el nueve de mayo de dos mil diecisiete, a través de cheque que recibió de conformidad, por lo que debe entenderse que los actos impugnados derivan de actos consentidos.**

Resulta infundada la solicitud de sobreseimiento del juicio.

En efecto, conforme las consideraciones expuestas en la sentencia de Pleno, dictada en el diverso juicio 1495/2017 SS, la actora sí cuenta con interés jurídico para demandar el cumplimiento del acuerdo de Cabildo, en términos del artículo 40, fracción II de la Ley del Tribunal, al existir una afectación a su esfera jurídica, desde el momento que las autoridades demandadas omiten cumplir con lo ordenado en el Acuerdo de Cabildo donde se autoriza la desincorporación del predio materia del presente juicio del dominio público, para su venta en favor de la parte actora.

Como se explica en párrafos posteriores, derivado de la publicación en el Periódico Oficial del Estado, del Acuerdo de Cabildo, se generan una diversidad de obligaciones y derechos entre las partes, actora y Ayuntamiento, entre las cuales se encuentra la suscripción del contrato, dentro del plazo de quince días naturales y firmado este, la obligación de pagar la cantidad determinada como precio, dentro de las treinta y dos horas siguientes.

Luego, es indudable que, la actora sí cuenta con interés jurídico, entendido como el derecho que tiene para accionar mediante la presentación de su demanda ante el órgano jurisdiccional competente, que en este caso es el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, impugnando los actos administrativos definitivos que estima lesivos, con la finalidad de obtener su declaración de nulidad así como su pretensión de fondo, consistente en hacer cumplir a la autoridad competente las obligaciones de hacer derivadas del Acuerdo de Cabildo, una vez que este tiene eficacia jurídica.

Se concluye que lo aducido por las autoridades demandadas es infundado y que con el ejercicio de la acción de nulidad la parte actora "no procura solamente la satisfacción de un interés particular, sino también la satisfacción de un interés de carácter público".(página 69, de la obra de don Eduardo J. Couture, *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*, Tercera Edición, Roque Depalma Editor, Buenos Aires, 1958).

Tampoco existe consentimiento tácito o expreso por cuanto a que medio solicitud de devolución de la cantidad indicada como precio, como se razona al analizar los motivos de inconformidad. De ahí que sea igualmente infundada tal alegación de la autoridad demandada.

d) Que debe sobreseerse en el juicio, ya que la persona que compareció no acreditó con la documental idónea que tenía la representación de la persona moral.

Resulta infundada la causal de sobreseimiento invocada.

En efecto, la parte actora acredita debidamente su representación, aunado al hecho que las propias autoridades al contestar su solicitud, reconocen al demandante el carácter con el que se ostenta, baste para ello examinar el rubro y contenido de las constancias obrantes a fojas 36 a 49 de autos; documentales que hacen prueba plena, en términos del artículo 322, fracción II y V del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, de aplicación supletoria en la materia, atento lo disponen los artículos 30 primer y tercer párrafo y 79, de la Ley del Tribunal, con eficacia demostrativa para justificar sin lugar a dudas el carácter con el que compareció tanto en sede administrativa como en el juicio contencioso administrativo.

Destaca en particular que las autoridades demandadas al contestar la solicitud le reconocen su carácter de representante legal de la persona moral Eco Irrigación, S. de R. L. de C.V.

De ahí que, si la propia autoridad reconoció la personalidad jurídica, en sede administrativa, dando respuesta a las solicitudes planteadas, ese reconocimiento implica que, la demandante tiene en el juicio contencioso administrativo la capacidad jurídica de ser titular de derechos y obligaciones, así como la capacidad de ejercerlos efectivamente. Lo anterior en atención a las previsiones contenidas en los artículos 1º y 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 1º del Código de Procedimientos Civiles para el Estado, aplicado supletoriamente en la materia.

Además, la autoridad demandada al momento de contestar la demanda no esta en aptitud de cuestionar dicha circunstancia, cuando en sede administrativa tuvo por reconocido al demandante el carácter con el que ahora se ostenta; puesto que, en sede administrativa existió un reconocimiento explícito. De ahí lo infundado de la solicitud de sobreseimiento del juicio.

CUARTO. - Con la finalidad de contar con mayores elementos para resolver el presente asunto, es menester en primer término, señalar lo siguiente:

4.1. Antecedentes del caso:

Juicio 1495/2017 SS:



Para efectos prácticos se toman los antecedentes de la sentencia de Pleno, dictada en dos de septiembre de dos mil veintiuno.

BAJA CALIFORNIA

“La resolución impugnada en el juicio consistió en la negativa ficta configurada a partir del escrito que la demandante presentó en Sindicatura Municipal de Tijuana, en el que solicitó que se girarán las instrucciones pertinentes a fin de: a) regularizar el acta número 46, punto de acuerdo 4.26 del Cabildo de Tijuana, en la que, dijo, se autorizó la desincorporación del dominio público y la incorporación al dominio privado del predio con clave catastral *****₂ y su venta a la demandante y, así, materializar la protocolización de la compraventa en cuestión; y b) se le pusiera en posesión material y jurídica del inmueble en comento.

La demandante señaló como autoridades demandadas al Presidente Municipal, Síndico Procurador y Secretario, todos del Ayuntamiento de Tijuana; en esos términos se admitió la demanda.

Las autoridades demandadas contestaron la demanda haciendo valer causales de improcedencia y sobreseimiento y, además, sostuvieron la legalidad de la resolución impugnada; la demandante amplió su demanda, contestándola oportunamente las autoridades demandadas.

En la resolución interlocutoria de veinte de abril de dos mil dieciocho la a quo resolvió el incidente de acumulación aperturado en el diverso juicio 2257/2017 SS, en el sentido de que no obstante ser fundado, no podía concretarse su acumulación al encontrarse citado para sentencia el presente juicio 1495/2017 SS, por lo que ordenó suspender el primer juicio en cita, en tanto se resolviera el segundo juicio en mención.

En sentencia de cuatro de marzo de dos mil veinte dictada en el juicio en que se actúa, lo a quo por una parte determinó sobreseer en el juicio en relación al Presidente Municipal de Tijuana, por no haber emitido ni serle atribuible la resolución impugnada y, por otra parte, reconocer la validez de la negativa ficta combatida, al resultar infundados los motivos de inconformidad hechos valer en su contra.

Inconforme con la anterior determinación, la demandante acudió ante esta instancia revisora y formuló agravios que en el presente fallo serán materia de análisis y resolución.”

La sentencia de Pleno, en su decisorio único confirma la sentencia dictada por la entonces Segunda Sala ahora Juzgado Segundo, de cuatro de marzo de dos mil veinte.

Destaca en el fallo de segunda instancia, que luego de examinarlos agravios expresados por la recurrente, el Pleno señala que es relevante contestar la siguiente interrogante, por lo que se hace la transcripción de la parte relativa, al estimar esta resolutoria que es relevante para los efectos de lo que aquí se resolverá:

“Al momento en que la demandante presentó la solicitud respecto de la que se configuró la negativa ficta impugnada o incluso a la fecha en que se promovió el juicio, ¿la autoridad demandada estaba en condiciones de actuar en los términos pretendidos por la demandante?

La respuesta es no. Se explica.

Los artículos 19 y 20 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, esencialmente disponen:

- Que para el inicio de su vigencia, los acuerdos y resoluciones del Cabildo deben ser publicados en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Tijuana*
- Que para efectos de que los vecinos del municipio conozcan los acuerdos y resoluciones que dicte el Cabildo, se publicarán en un diario de los de mayor circulación en el Municipio, en la tabla de avisos del ayuntamiento y/o Gaceta del Ayuntamiento de Tijuana*

En la especie, el escrito al que recayó la negativa ficta impugnada se presentó ante la autoridad demandada el diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, escrito que configuró la aludida ficción legal el veintinueve de junio de dos mil diecisiete, fecha en que se promovió el juicio.

*Ahora bien, ya quedó justificado en el presente fallo que el acta de la sesión de Cabildo de Tijuana de veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis se publicó en el Periódico Oficial del Estado el uno de septiembre de dos mil diecisiete de ahí que en la fecha en que la demandante presentó la solicitud a la que recayó la negativa ficta impugnada e incluso a la fecha en que se promovió el presente juicio, no había surtido efectos el Acuerdo del Cabildo de Tijuana en el que se autorizó la desincorporación del dominio público y la incorporación al dominio privado del predio con clave catastral *****₂ y su venta a la demandante, por lo que indudablemente la autoridad demandada no estaba en posibilidades jurídicas de proceder en los términos solicitados por la demandante, a saber, que se protocolizara la compraventa a que alude y que se le pusiera en posesión material y jurídica del inmueble en comento, pues se reitera, el aludido Acuerdo del Cabildo no había iniciado su vigencia.*

Además debe tenerse presente que aun cuando el acta número 46, punto de acuerdo 4.26, del Cabildo de Tijuana, fue publicada en el Periódico Oficial del Estado el uno de septiembre de dos mil diecisiete y que por tanto su vigencia ya

inició en términos del artículo 19 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, el artículo transitorio segundo de la aludida acta prevé que el solicitante y la autoridad municipal cuentan con un plazo de hasta quince días naturales para suscribir el contrato de compraventa respectivo y, que una vez firmado, el particular cuenta con un término de hasta treinta y dos horas hábiles para pagar el precio fijado en dicha acta, de ahí que el plazo con el que la demandante cuenta para realizar el pago correspondiente no inicia sino hasta que se firme el contrato correspondiente.

Consecuentemente, si en el diverso juicio contencioso administrativo 2257/2017SS la resolución impugnada es la recaída a la petición que la demandante formuló a diversas autoridades municipales, entre ellas a la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana para que procediera a la suscripción del contrato de compraventa referida en el acta número 46, punto de acuerdo 4.26 del Cabildo de Tijuana, resulta inconcuso que será en tal juicio en el que se determine la legalidad o ilegalidad de la respuesta negativa que al respecto emitieron las autoridades demandadas y, de prosperar la pretensión de la demandante en cuanto a que se firme el contrato en cuestión el particular estará en condiciones de realizar el pago respectivo dentro de las treinta y dos horas siguientes.

Sin que por su parte pase inadvertido para este Pleno que los artículos 113 a 116 del Reglamento Interno y de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana la posibilidad de promover la nulidad de los Acuerdos y Sesiones del Cabildo de Tijuana."

En el juicio 2257/2017 SS, que ahora ocupa nuestra atención:

La parte actora impugna los siguientes actos:

Oficio número *****₁ de fecha 6 de octubre de 2017, emitido por el Oficial Mayor de Tijuana.

Oficio número *****₁ de fecha 26 de septiembre de 2017, emitido por el Consejero Jurídico Municipal de Tijuana.

Oficio número *****₁ de fecha 20 de septiembre de 2017 emitido por la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal.

Oficio número *****₁ de fecha 29 de septiembre de 2017 emitido por el Tesorero Municipal de Tijuana.

Los oficios de respuesta derivan de los escritos presentados por la parte actora.

Ellos son la materia del presente juicio.

4.2 Estudio. La parte actora hace valer diversos motivos de inconformidad, los cuales en síntesis se hacen consistir en que los oficios impugnados carecen de la debida fundamentación y motivación y se basan en hechos que no acontecen en la realidad jurídica.

Las autoridades demandadas al contestar la demanda señalan que, en momento alguno se violentan en perjuicio de la parte actora las disposiciones consagradas en los artículos 14 y 16 Constitucionales.

Señalan que es improcedente la petición de la parte actora de escrituración, ya que la demandante solicitó la inmediata devolución de la cantidad exhibida, en virtud de que manifestó que no existía interés de su parte en adquirir el bien inmueble identificado con clave catastral *****₂ y al aceptar de conformidad la devolución de dicha cantidad y firmar el recibo correspondiente, se acredita que consintió el acto de dejar sin efectos todas las obligaciones y derechos que pudieran haber existido entre las partes en relación con la intención de la compraventa respecto del inmueble referido.

Siguen diciendo las autoridades que, conforme el artículo 2160 del Código Civil del Estado de Baja California ante la inexistencia de obligaciones recíprocas ninguna de las partes puede exigirle a la otra el cumplimiento de su obligación si la parte que la exige tampoco ha cumplido con la obligación que le corresponde; lo que indica significa que si el actor ya recibió la devolución del precio de la compraventa que se iba a realizar no existe motivo por el cual el Ayuntamiento deba entregarle la propiedad del inmueble multicitado a través de escritura pública, ni a través de algún otro instrumento legal.

Los motivos de inconformidad expresados por la parte actora resultan fundados.

En efecto, la pretensión de fondo de la demandante consiste en que las autoridades demandadas, y en específico el Ejecutivo Municipal en nombre y representación del Ayuntamiento de Tijuana, por conducto del área administrativa que por materia corresponda, suscriba bajo los requisitos de ley, el contrato de compraventa correspondiente, al predio materia del presente juicio, cuyo precio de venta es la cantidad de *****₃ moneda nacional.

No es hecho controvertido que la parte actora solicitó la desincorporación de un predio del dominio público del Ayuntamiento, con la finalidad de adquirirlo en propiedad.

Tampoco es un hecho controvertido que, mediante acuerdo de Cabildo se aprobó la desincorporación de dicho predio, a fin de que lo adquiriera mediante contrato de compraventa la parte actora, fijándose como precio de la compraventa la cantidad ya detallada en párrafos anteriores.

Tampoco es un hecho controvertido que, la parte actora previo a la publicación del acuerdo de cabildo cubrió el precio de la compraventa, y que posteriormente, solicitó la devolución del mismo, habiendo obtenido el reintegro de dicha cantidad.

Primer punto jurídico a resolver:

¿Cuándo surtió efectos el Acuerdo de Cabildo mediante el cual se aprueba la desincorporación del predio de dominio público objeto del presente juicio al dominio privado para venta a favor de la parte actora?

Criterio.

En la fecha de publicación en el Periódico Oficial del Estado, el uno de septiembre de dos mil diecisiete.

Justificación:

El Acuerdo de Cabildo surte efectos a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, en atención a lo dispuesto por el **artículo TERCERO TRANSITORIO del propio Acuerdo**.

Este acto jurídico fue aprobado por el órgano colegiado, por ende, existe consentimiento (artículo 1681, fracción I del Código Civil para el Estado de Baja California) y el objeto fue la desincorporación de un bien inmueble del dominio público para su incorporación a los bienes de dominio privado del Ayuntamiento para su venta a favor de un particular (artículo 1681, fracción II del mismo ordenamiento); en consecuencia, tiene una existencia perfecta, al reunir los elementos esenciales.

El Cabildo tiene capacidad jurídica para contratar, y para ello, en el propio Acuerdo determinó que la celebración del contrato se realizara por el Ejecutivo municipal por conducto de la unidad administrativa competente.

En este caso, el acto jurídico consistente en el Acuerdo de Cabildo con todas sus consecuencias, tiene eficacia jurídica a partir de que se publica en el Periódico Oficial del Estado.

Luego, los efectos jurídicos del mismo se producen no a partir de su aprobación por el órgano colegiado, según se advierte de la lectura del propio acuerdo, fojas 058 a 062 de autos, y su consulta en la página de internet.

El Acuerdo de Cabildo es obligatorio para las partes después de su publicación en el Periódico Oficial, y desde el día que así lo determine; en el caso, dicha determinación de inicio de obligaciones y derechos surge a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, dado que así lo estableció en los transitorios el propio acuerdo.

Circunstancia que se corrobora de la lectura de la documental pública obrante a fojas 126 a 129 de autos; de valor probatorio pleno, en términos del artículo 322, fracción V del

Código de Procedimientos Civiles para el Estado, de aplicación supletoria, conforme los artículos 30 primer y tercer párrafo y 79, ambos de la Ley del Tribunal, y que tiene eficacia para demostrar el contenido del acuerdo, las condiciones establecidas, quienes son las partes que suscribirán el contrato, el precio de venta, y los plazos determinados para ello, entre otros aspectos relevantes.

En el caso, no existe derogación o revocación expresa o tácita del mismo; luego, las obligaciones y derechos que en él se contienen, subsisten entre las partes a partir de que surte efectos su publicación, y hasta en tanto, no medie una derogación o revocación expresa o tácita.

La eficacia del Acuerdo de Cabildo conlleva una serie de obligaciones y derechos entre las partes, como son:

La obligación del Ayuntamiento de que ese bien ahora del dominio privado, cuyas características, dimensiones, ubicación y valor comercial determinado, se venda a favor de la parte actora.

La obligación del Ayuntamiento de enajenar a título oneroso ese predio por la cantidad de tres millones quinientos noventa y cinco mil trescientos diecisiete pesos con cincuenta y nueve centavos moneda nacional (Punto Segundo del Acuerdo de Cabildo, foja 61 de autos).

La obligación del Ayuntamiento de que el Ejecutivo Municipal en nombre y representación del propio Ayuntamiento, a través del área administrativa que por materia corresponda, suscriba bajo los requisitos de ley el contrato de compra venta correspondiente, considerando el importe de tres millones quinientos noventa y cinco mil trescientos diecisiete pesos con cincuenta y nueve centavos moneda nacional.

El derecho del particular de adquirir el bien del dominio privado cuyas características, dimensiones, ubicación y valor ya se encuentran determinados.

El derecho del particular de suscribir el contrato de compraventa respectivo, dentro del plazo de quince días naturales, con la autoridad municipal.

La obligación del particular de que, una vez firmado el contrato, dentro de las treinta y dos horas hábiles siguientes a la firma del contrato, pagar la cantidad determinada como precio.

La obligación del particular de enterar el precio de la venta, consistente en *****₃ moneda nacional, a favor del Ayuntamiento, en una sola exhibición.

De todo lo anterior se colige que el acuerdo de cabildo reúne los siguientes requisitos:

- Fue dictado por autoridad competente
- En ejercicio de sus potestades
- En forma expresa y razonable
- Tiene por objeto la compraventa de un bien inmueble que fue desincorporado del dominio público del municipio e incorporado a los bienes del dominio privado del propio Ayuntamiento, para efectos de ser enajenado.
- El bien inmueble es lícito, posible y determinado
- Establece una serie de derechos y obligaciones a cargo del Ayuntamiento y del particular comprador
- Entre esas obligaciones se encuentra la formalización mediante la suscripción del contrato de compraventa respectivo para lo cual cuentan con un plazo de quince días
- Quince días que empezarán a contar a partir de que surta efectos el acuerdo de cabildo.
- Acuerdo de Cabildo que surte efectos, a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.
- Otra obligación consiste en que, una vez firmado el contrato, el particular cuenta con treinta y dos horas hábiles para que pague el precio fijado en el dictamen
- En caso, de no cubrirse el pago, quedará sin efectos el acuerdo y el inmueble se incorporará a los bienes inmuebles del dominio público del propio Ayuntamiento.

Como consecuencia, el acto jurídico existe y las obligaciones y derechos contraídos entre las partes, inician a partir de la publicación en el Periódico Oficial del Estado.

De ahí lo fundado de los motivos de inconformidad esbozados por la parte atora.

En efecto, los actos impugnados se encuentran indebidamente fundados y motivados, en contravención con lo que denomina la parte actora, la realidad jurídica.

Se concluye lo anterior, ya que no obstante que la parte actora en su momento hubiere solicitado la devolución de la cantidad enterada, ello ocurrió, antes de que el Acuerdo de Cabildo tuviera eficacia jurídica, como se explicó en párrafos anteriores; mayormente que, al publicarse en el Periódico Oficial del Estado el acuerdo de referencia, la parte actora demostró a través de sus diversos escritos, la intención clara y manifiesta de que se suscribiera el contrato de compraventa del bien inmueble cuyos datos, ya se refirieron con anterioridad, así como de sujetarse a las condiciones establecidas por el Cabildo al momento de autorizar la desincorporación del bien inmueble al dominio público, incorporarlo a los bienes de dominio privado y autorizar la compraventa, el precio determinado y las condiciones para la firma y entrega del precio.

De ahí que el pago anticipado y la devolución autorizada del mismo, previo a la publicación del Acuerdo de Cabildo, no implican de manera alguna desinterés en la celebración del contrato de compraventa.

Por otra parte, cuando se concluye por parte de esta resolutoria que existe indebida fundamentación y motivación de los actos impugnados, debe entenderse que, conforme los principios de actuación de las autoridades, así como atendiendo a los principios que rigen dentro del procedimiento administrativo, para efectos del presente asunto, esta juzgadora advierte que, la autoridad vulneró esencialmente el principio de oficiosidad.

El principio de oficiosidad debe entenderse, como aquel mandato de optimización y que en este caso se caracteriza porque obliga como norma de actuación a que toda autoridad administrativa debe dirigir e impulsar el procedimiento, ordenando en su caso, la practica de cuanto estimen conveniente para el esclarecimiento y resolución de los asuntos que le son sometidos a su consideración. *(Sobre el tema de los principios Jaime Vintimilla Saldaña, refiere que los principios jurídicos abarcan todos aquellos concepto fundamentales y preceptos básicos y elementales que inspiran la conciencia y el sentido jurídico y que informan el sistema de normas que regulan las diversas instituciones o la construcción doctrinal o teórica de las misas y que rigen la realización práctica de unas y otras, constituyen el llamado Derecho Fundamental que se forma de principios del Derecho natural y complementariamente, por los principios básicos que informan la mentalidad jurídica en una determinada fase o ciclo histórico de la civilización).*

En este caso, la parte actora dirigió solicitud al Oficial Mayor del Ayuntamiento, al Síndico Procurador del Ayuntamiento, al Tesorero Municipal del Ayuntamiento y la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal del Ayuntamiento, todos de Tijuana, Baja California.

En cada uno, su causa de pedir fue que se giraran instrucciones para dar cumplimiento al Acuerdo de Cabildo y se formalizara el contrato de compraventa respectivo.

La respuesta en todos los casos, fue indebidamente fundada y motivada, lo cual se advierte de su simple lectura.

En todos los casos, las autoridades demandadas desatendieron el referido principio de oficiosidad, según el cual, lo debido era dirigir y ordenar la práctica de cuanto se estime conveniente para la debida resolución de la solicitud planteada, y específicamente, que fuera resuelta por la autoridad competente, que en el caso resulta el Ejecutivo Municipal, es decir, el Presidente Municipal.

De ahí que el **Oficio número *****₁ de fecha 6 de octubre de 2017, emitido por el Oficial Mayor de Tijuana; el Oficio número *****₁ de fecha 26 de septiembre de 2017, emitido por el**



Consejero Jurídico Municipal de Tijuana; el Oficio número ***** de fecha 20 de septiembre de 2017 emitido por la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal y el Oficio número ***** de fecha 29 de septiembre de 2017 emitido por el Tesorero Municipal de Tijuana, se estimen

afectados de nulidad, y respecto de los cuales, se actualice la causal de nulidad prevista en la fracción IV del artículo 83, de la Ley del Tribunal, al encontrarse indebidamente fundados y motivados, dado que en cada uno de ellos se omitió aplicar el principio de oficiosidad que rige en el procedimiento administrativo, y dejar de impulsar el procedimiento, ordenando mediante oficio dirigido a la autoridad competente que en el caso resulta ser el Ejecutivo Municipal (Presidente Municipal de Tijuana por disposición expresa de lo determinado en el Acuerdo de Cabildo) la remisión con la debida celeridad decada una de las solicitudes presentadas por la parte actora.

La remisión al Presidente Municipal de Tijuana debió realizarse conforme el principio de oficiosidad y el principio de celeridad que rige en el procedimiento administrativo, dado que es el propio Acuerdo de Cabildo en el que conforme el transitorio primero, se le faculta para que en nombre y representación del Ayuntamiento Constitucional de Tijuana, suscriba bajo los requisitos de ley el contrato de compraventa correspondiente.

Segundo punto jurídico a resolver:

¿Quién es la autoridad competente para cumplir las determinaciones que emanan del Acuerdo de Cabildo?

Criterio:

El Ejecutivo Municipal, es decir el Presidente Municipal por conducto de la Unidad Administrativa competente.

Justificación:

Conforme el criterio sostenido por el Pleno del Tribunal al resolver el recurso de revisión dentro del expediente 1495/2017 SS, las peticiones efectuadas por la demandante para proceder a la suscripción del contrato de compraventa referida en el acta número 46, punto de acuerdo 4.26 del Cabildo de Tijuana, deberá determinarse la legalidad o no de las respuestas en este juicio; y será en este juicio, 2257/2017 SS donde se determine de prosperar la pretensión de la demandante, en cuanto a que se firme el contrato de compraventa y realizar el subsiguiente pago respectivo.

En atención a lo fundado de los motivos de inconformidad de la parte actora.

Corresponde ahora determinar quien es la autoridad competente para cumplir las determinaciones que emanan del Acuerdo de Cabildo, en su punto 4.26.

De la lectura del acta en comento se concluye que la autoridad competente es el Presidente Municipal por conducto



de la Unidad Administrativa competente, que en este caso, es la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana.

Lo anterior, conforme lo establece los artículos 7 fracciones IV y XIII de la Ley del Régimen Municipal del Estado de Baja California, 16 fracciones II y V, 18 fracción III y 22 bis fracciones XIX y XXIV del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

Siendo por tanto la Oficialía Mayor del Ayuntamiento de Tijuana, el área administrativa a quien por materia corresponde suscribir bajo los requisitos de ley el contrato de compraventa correspondiente, considerando como importe del mismo la cantidad de *****₃ moneda nacional, en una sola exhibición.

En el caso, se estima que los motivos de inconformidad esbozados por la parte actora son fundados, dado que las autoridades demandadas, emitieron actos indebidamente fundados y motivados, sin atender esencialmente al principio de oficiosidad y principio de celeridad, desestimando la pretensión de la parte actora; siendo que la autoridad competente para resolver dichas instancias lo es el presidente municipal, atento lo disponen los artículos transitorios primero, segundo y tercero del Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha primero de septiembre de dos mil diecisiete.

4.3 Efectos de la nulidad. Al declararse la nulidad de los oficios impugnados y reseñados en el apartado que antecede, conforme el artículo 84 de la Ley del Tribunal debe ordenarse el hacer que corresponde a la autoridad condenada, a fin de salvaguardar el derecho afectado, y en este capítulo la sentencia además de declarar fundada la pretensión de la demandante, condena a las autoridades demandadas a dejar sin efectos los actos impugnados materia del presente juicio.

Igualmente, se les condena a cada una de las autoridades demandadas a efecto de que en el plazo de tres días emitan un nuevo oficio, dirigido al Presidente Municipal de Tijuana junto con la solicitud efectuada por el particular. Lo anterior en ejercicio de sus facultades y conforme el principio de oficiosidad y celeridad que rige en el procedimiento administrativo.

Una vez que el Presidente Municipal de Tijuana reciba los oficios correspondientes junto con la solicitud de la parte actora, deberá en el plazo de tres días actuar en términos de lo decidido por el Cabildo de Tijuana, en la sesión celebrada el veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis y que se encuentra contenida en el Acta levantada con motivo de la sesión extraordinaria que se celebró en la referida fecha, actuando conforme las previsiones contenidas en las disposiciones transitorias PRIMERA, SEGUNDA y CUARTA, publicadas en el Periódico Oficial del Estado el 01 de septiembre de 2017.

lo anterior, por tratarse de una autoridad vinculada por razón de sus funciones y esencialmente, en virtud de lo determinado en el Acuerdo de Cabildo, que es el máximo órgano de la administración pública municipal.

En virtud de lo anterior, se hace innecesario mayor estudio sobre los argumentos de la parte actora y los argumentos defensivos de las autoridades demandadas, ya que en nada variaría el sentido del fallo; sin que ello implique vulneración alguna a sus derechos procesales, ni afectación al principio de exhaustividad que rige en materia de sentencias.

Por todo lo antes expuesto, y de conformidad con el artículo 82y 83, fracción IV, de la Ley del Tribunal; es de resolverse y se resuelve conforme los siguientes puntos...

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.-Son infundadas las causales de sobreseimiento invocadas por las autoridades demandadas.

SEGUNDO.-Conforme el considerando 4.2 de este fallo, se declara la nulidad de los siguientes actos administrativos definitivos:

- Oficio número *****₁ de fecha 6 de octubre de 2017, emitido por el Oficial Mayor de Tijuana.
- Oficio número *****₁ de fecha 26 de septiembre de 2017, emitido por el Consejero Jurídico Municipal de Tijuana.
- Oficio número *****₁ de fecha 20 de septiembre de 2017 emitido por la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaria de Gobierno Municipal.
- Oficio número *****₁ de fecha 29 de septiembre de 2017 emitido por el Tesorero Municipal de Tijuana.

Dado que se actualiza la causal de nulidad prevista en la fracción IV, del artículo 83, de la Ley del Tribunal, ante lo indebidamente fundado y motivado de los actos y al dejar de aplicarse en el caso, por cada una de las autoridades demandadas el principio de oficiosidad que rige en el procedimiento administrativo.

SEGUNDO.- En atención al considerando 4.3 de este fallo, conforme el artículo 84 de la Ley del Tribunal, y como parte de la salvaguarda del derecho afectado, se condena a las autoridades demandadas a que dejen sin efectos los actos administrativos impugnados y emitan otros conforme los lineamientos que se indican en el apartado de referencia.

TERCERO.- Igualmente, como parte de la salvaguarda del derecho afectado, en atención a lo argumentado en el considerando 4.3 de este fallo, se establece como parte de la



condena, obligación de hacer a cargo de la autoridad Presidente Municipal de Tijuana, por tratarse de autoridad vinculada en atención a sus facultades y la decisión adoptada por el máximo órgano del Ayuntamiento, que es el Cabildo en sesión extraordinaria de veintisiete de noviembre de dos mil dieciséis, a cumplir con los transitorios del referido acuerdo.

Notifíquese a la parte actora por Boletín Jurisdiccional previo aviso electrónico.

Notifíquese a las autoridades demandadas Director de Asuntos de Cabildo de Tijuana y Consejero Jurídico de Tijuana, por Boletín Jurisdiccional, previo aviso de correo electrónico.

Notifíquese a las autoridades demandadas Síndico Procurador, Tesorero Municipal y Oficial Mayor, todas del Ayuntamiento de Tijuana, por oficio, considerando que el fallo les impone obligaciones de hacer. Sirve de fundamento lo dispuesto por el artículo 49 fracción II inciso C de la nueva Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Así lo resolvió la Licenciada Flora Arguiles Robert, Magistrada de Sala, quien actúa en funciones de Titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia, con residencia en la ciudad de Tijuana, del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, de conformidad con lo dispuesto en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo del Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, dictado en sesión de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en el Tomo CXXVIII, numero 47, de fecha dos de julio de dos mil veintiuno, y firmó ante la presencia del Secretario de Acuerdos, Licenciado Juan Carlos Mendivil Mendoza, quien autoriza y da fe.

1	ELIMINADO: Número de oficio, con 20 en página 1, 2, 3, 10, 11, 16 y 18. 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 4 en página 4, 8, 9 y 11. 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: Cantidad, con 4 en página 5, 11, 14 y 17. 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 **CATORCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRES**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **2257/2017 JS**, 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 **VEINTE** 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 **DIECISÉIS DE ENERO DE DOS MIL VEINTICUATRO**. DOY FE.

Jace

