



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

Demandante: *****₁.

Demandadas: Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo del Municipio de Tijuana, Baja California.

Expediente número: 343/2022 JS

Secretaria de Acuerdos: Mayerling Lugo Ortiz.

Tijuana, Baja California, **a cuatro de agosto de dos mil veinticinco.**

Sentencia definitiva, mediante la cual se reconoce la validez de la resolución de seis de julio de dos mil veintidós dentro del expediente *****₂, bajo las siguientes consideraciones.

Glosario. Con el propósito de facilitar la lectura de esta resolución, se usarán las siguientes definiciones:

Constitución: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley del Tribunal: Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, publicada en el Periódico Oficial número 36, de fecha 07 de agosto de 2017, Número Especial, Tomo CXXIV, abrogada a partir del 19 de junio de 2021.

Ley de Catastro: Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

Reglamento de Catastro: Reglamento de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.

Código de Procedimientos: Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Juzgado Segundo: Juzgado Segundo de primera instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Autoridad demandada: Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo del Municipio de Tijuana, Baja California.

Actora: *****₁.

Tercero llamado a juicio: *****₁.

Inmueble materia del juicio: Inmueble con Clave catastral *****₃.

I. RESULTADOS.

Antecedentes del caso.

1. El diecinueve de octubre de dos mil veintiuno, la parte actora presentó recurso de reconsideración en virtud del cambio de propietario en el padrón registral del municipio de Tijuana, debidamente sellado de recibido y dirigido al Titular de la Dirección de Catastro de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urban y Ambiental del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California.

2. El treinta de noviembre de dos mil veintiuno, presentó recurso de revisión ante el Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, en el que impugna la resolución negativa ficta recaída al recurso de revocación interpuesto en contra del cambio de propietario del bien inmueble que considera de su propiedad.

3. El seis de julio de dos mil veintidós el Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo del Municipio de Tijuana, Baja California, dicta resolución que resuelve el recurso de revisión interpuesto por la parte actora, el que declara improcedente e infundado y confirma la resolución negativa ficta recaída al recurso de revocación interpuesto ante el Director de Catastro.

Antecedentes ante este órgano jurisdiccional.

4. El catorce de septiembre de dos mil veintidós, la parte actora compareció ante este Juzgado Segundo por conducto del personal de guardia autorizado para recibir promociones de término en el día de su vencimiento, para demandar la resolución que resolvió el recurso de revisión en fecha seis de julio de dos mil veintidós dictada dentro del expediente *****₂, mediante el cual declara improcedente e infundado el recurso interpuesto, emitido por el Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo del Municipio de Tijuana, Baja California.

5. La demanda fue registrada por riguroso orden numérico y, mediante proveído de quince de septiembre de dos mil veintidós, se dictó acuerdo mediante el cual se le hace prevención a la parte actora, a efecto de que atienda requisitos de procedibilidad de la demanda; el que fue debidamente notificado, por boletín jurisdiccional previo aviso por correo electrónico.

6. El cinco de octubre de dos mil veintidós fue atendida la prevención, y mediante auto de seis de octubre de dos mil veintidós, se admitió la demanda ordenándose emplazar a la

autoridad demandada y al tercero llamado a juicio, efectuando previamente requerimiento a fin de que proporcionara domicilio para tales efectos.

BAJA CALIFORNIA

7. Como consta en autos, la autoridad fue debidamente emplazada y, mediante escrito presentado el ocho de noviembre de dos mil veintidós, dio contestación a la demanda promovida en su contra; y mediante auto de tres de febrero de dos mil veintitrés se tuvo por contestada la demanda, por ofrecidas las pruebas y por atendido el requerimiento que se le hizo respecto del expediente administrativo.

8. Una vez emplazado a juicio el tercero llamado a juicio, mediante auto de veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro, se acusa la rebeldía del tercero llamado a juicio y se admiten las pruebas ofrecidas por las partes; se da vista a las partes para que formulen alegatos por escrito.

9. Una vez transcurrido el plazo para que presentaran sus alegatos, mediante proveído de doce de julio de dos mil veinticuatro, se citó a las partes para oír sentencia.

II. CONSIDERANDOS.

10. **PRIMERO. Competencia.** Este órgano jurisdiccional es competente por materia para conocer del presente juicio, tomando en consideración que se promovió en contra de una resolución emitida por una autoridad municipal, como es el Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo del Municipio de Tijuana, Baja California.

11. Asimismo es competente por territorio, en virtud de que el domicilio que señaló la parte actora, se encuentra dentro de la circunscripción territorial de este Juzgado Segundo de primera instancia.

12. Lo anterior, con fundamento en los artículos 1, y 22, fracción I; así como en lo dispuesto en el Acuerdo de Pleno de este Tribunal publicado en el Periódico Oficial del 26 de mayo de 2023.

13. **SEGUNDO. Existencia del acto o resolución impugnado.** La existencia de la resolución impugnada, quedó debidamente acreditada al obrar en foja 014 a 024 de autos, que fue exhibida por la parte actora en original.

14. Por lo que dicha documental pública tiene pleno valor probatorio, en términos del artículo 322, fracción II del Código de Procedimientos, aplicado supletoriamente en la materia, atento lo dispone los artículos 41 primer y penúltimo párrafo y 103 de la Ley del Tribunal; así como con el reconocimiento expreso de la autoridad demandada al contestar el hecho undécimo del escrito de demanda; probanzas que son aptas y suficientes para demostrar la existencia de la resolución impugnada, quien la

emito y las argumentaciones jurídicas que en el se contienen para declarar improcedente e infundado el recurso de revisión interpuesto y en el que además se confirma la resolución impugnada por la parte actora, consistente en la resolución negativa ficta al recurso de reconsideración presentado por la parte actora.

15. **TERCERO. Procedencia.** Previo al estudio de los motivos de inconformidad planteados, por ser una cuestión de orden público y como consecuencia de estudio preferente, este Juzgado Segundo procede a resolver si se actualiza alguna de las causales de improcedencia que pudiera originar el sobreseimiento del juicio.

16. Dado que la autoridad demandada y el tercero llamado a juicio no invocan causal de improcedencia alguna, ni menos aun éste Juzgado advierte alguna que deba ser estudiada de forma oficiosa, deberá realizarse el análisis de los motivos de inconformidad planteados por parte actora.

17. **CUARTO. Motivos de inconformidad.** La parte actora señala como motivos de inconformidad en forma substancial los siguientes:

- Se duele que el cambio de propietario en el registro catastral en relación con el inmueble materia del juicio le agravia porque se desconoce su calidad de propietario y su calidad de contribuyente referente al impuesto predial, en transgresión al artículo 12 fracción IV de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California.
- Indica que, el Director de Catastro hizo el cambio en el inmueble materia del presente juicio, sin que hubiera un cambio dado que, desde la fecha de celebración del contrato de compraventa, este no ha sido modificado, rescindido o anulado por autoridad judicial alguna.
- Señala que conforme el artículo 2122 y 2123 del Código Civil para el Estado de Baja California la compraventa es una forma de transmitir la propiedad; que la parte actora adquirió la propiedad del inmueble materia del presente juicio en un contrato de promesa de compraventa, que debe analizarse por su contenido y no por su denominación, ya que hubo obligaciones de dar como es pagar el precio y la entrega de la cosa vendida. Invoca al efecto la tesis bajo el rubro "COMPRAVENTA BAJO EL ASPECTO DE PROMESA. CONTRATO DE."

- Manifiesta que adquirió el bien inmueble materia del presente juicio en el que el tercero llamado a juicio le transfirió la propiedad; que por tanto estima que el cambio de clave catastral lo deja en estado de incertidumbre, porque tiene la plena posesión y ha pagado puntualmente sus obligaciones, por lo que se transgrede en su perjuicio el precitado artículo 12, fracción IV de la Ley de Catastro.
- Indica que en relación con la resolución impugnada dictada por la autoridad demandada le causa agravio lo expuesto en el apartado IV denominada "análisis de fondo", la cual transcriben su escrito de demanda, visible de fojas 007 a 012 de autos, y en particular la aplicación que hace del artículo 38 del Reglamento de Catastro, dado que actúa arbitrariamente.
- Explica que dicho precepto establece una obligación para la autoridad catastral en el sentido de abstenerse de modificar y/o cancelar el registro a favor de persona o personas distintas a las empadronadas y de expedir documentos, constancias o certificaciones, si no se presenta la documentación que acredite las causas de la modificación.
- Alega que, en el caso, resulta arbitraria la modificación respecto del inmueble materia del presente juicio, borrando el nombre de la parte actora y detallando que como tal era el tercero llamado a juicio.
- Menciona que el tercero llamado a juicio hizo una solicitud y que al rendir su informe el Director de Catastro no exhibió documentación alguna que justifique borrar a la parte actora como propietario de inmueble materia del presente juicio, ni tampoco la parte actora hizo solicitud al respecto; dado que se cambió en forma unilateral y sin que mediara solicitud y documentación, en transgresión al artículo 38 del Reglamento de Catastro.
- Además, que la autoridad demandada señala en la resolución que resolvió el recurso de revisión que no se causa violación alguna a los derechos humanos de la parte actora, cuando sí se transgredieron los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal en relación con el artículo 1º del mismo Ordenamiento en su perjuicio.

18 Por su parte la autoridad demandada al contestar la demanda expone en forma sustancial lo siguiente:

- ✓ Que efectivamente declaró improcedente e infundado el recurso promovido por la parte actora.
- ✓ Que existe una controversia civil suscitada entre la parte actora y el tercero llamado a juicio.
- ✓ Que el tercero llamado a juicio señaló en el expediente formado con motivo del recurso de revisión que era falso que su contraparte hubiere adquirido la calidad de propietario del inmueble, pues no cumplió con su obligación de pago.
- ✓ Que el ahora tercero promovió juicio en la vía sumaria civil en contra de la ahora parte actora, oponiendo ésta última excepción de incumplimiento de contrato bajo el argumento de que el desarrollo Centauro no contaba con autorización de fraccionamiento.
- ✓ Que la parte actora pretende la nulidad de la sentencia emitida por el Juez Municipal sin considerar que existe un litigio y que conforme el artículo 277 del Código de Procedimientos Civiles, y el artículo 5º del Reglamento de Justicia, existe un claro conflicto de intereses.
- ✓ Que la apreciación de la parte actora en cuanto a la aplicación del artículo 38 del Reglamento de Catastro, para que se cancele la anterior inscripción es incorrecta, porque el tema preferente es una controversia de naturaleza civil; y que con las documentales exhibidas por las partes en el recurso de revisión se advierte que hay una clara desavenencia de intereses respecto del inmueble registrado materia del presente juicio.

19 El tercero llamado a juicio no compareció y por ende no formuló manifestación alguna. De lo que se deja constancia.

20 Del análisis y estudio de los motivos de inconformidad esbozados por la parte actora, se concluye que son infundados e inoperantes.

21 Lo anterior, cuenta habida que en el presente asunto, se advierte que, efectivamente existe un conflicto de naturaleza civil entre la parte actora y el tercero llamado a juicio.

22 Debe ser el juez civil quien una vez que dirima la controversia, en cuanto a quien tiene mejor derecho, la autoridad demandada esté en aptitud de efectuar la inscripción correspondiente respecto del bien inmueble materia de la controversia.

23 La parte actora pretende que, se declare la nulidad de la resolución impugnada emitida por la autoridad demandada, sin embargo, su actuar fue conforme a derecho; es decir, atendiendo al contenido del artículo 38 del Reglamento de Catastro, los datos registrales de un bien inmueble para que sean modificados es requisito indispensable que se exhiba la documentación correspondiente.

24 Punto jurídico a resolver:

¿La parte actora acreditó ante la autoridad demandada que cuenta con los documentos públicos necesarios, aptos e idóneos para obtener una modificación de los datos registrales correspondientes al inmueble materia del presente juicio?

24 Criterio:

No. La parte actora no exhibió ante la autoridad demandada ni en el presente juicio, los medios de convicción, aptos, idóneos, útiles y necesarios para justificar que debe modificarse la inscripción del bien inmueble materia del presente juicio a su nombre.

25 Justificación:

El artículo 38 del Reglamento de Catastro señala que en los casos de conflicto en el registro catastral, salvo ordenado y/o solicitado por autoridad competente, el Catastro se abstendrá de modificar y/o cancelar el registro a favor de persona o personas distintas a la empadronada y de expedir documentos, constancias o certificaciones, dejando a salvo los derechos de las partes, para que ejerzan su derecho de preferencia ante la jurisdicción competente.

26 En este asunto, conforme las constancias que obran en autos, así como con lo razonado por la autoridad demandada en la resolución impugnada, se advierte que, se encuentran ventilando diversos juicios ante la jurisdicción civil correspondiente ambas partes, a efecto de que se determine quien tiene el mejor derecho.

27 Una vez que se dirima tal cuestión y que quede firme, la parte que obtenga sentencia favorable, estará en condiciones, en su caso, de pedir y obtener en términos del referido artículo 38, la modificación de los datos registrales del inmueble materia del presente juicio.

28 En ese entendido, la decisión adoptada por la autoridad demandada en manera alguna violenta el contenido de los artículos 1º en relación con el 14 y 16 de la Constitución Federal.

29 No se advierte que se transgreda el artículo 12 fracción IV de la Ley de Catastro en perjuicio de la parte actora.

30 El argumento referido en el punto 17 de este fallo, en cuanto a que si es compraventa o promesa de venta, como se analiza en puntos anteriores, es una cuestión civil, y como tal

deberá ser en la jurisdicción competente, quien determine quien tiene mejor derecho y ello genere consecuencias en los datos registrales.

31 En consecuencia, ante lo infundado e inoperante de los motivos de inconformidad esbozados por la parte actora, lo procedente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley del Tribunal, es declarar la validez de la resolución impugnada.

41. Por lo expuesto y con fundamento en los Artículos 107 y 109 fracción I todos de la Ley del Tribunal, es procedente resolver y se resuelve conforme los siguientes puntos:

III. RESOLUTIVOS

PRIMERO. De conformidad con los razonamientos vertidos en el considerando cuarto de este fallo, se reconoce la validez de la resolución impugnada, emitida por el Juez del Tribunal Unitario Contencioso Administrativo del Municipio de Tijuana, Baja California, que declara improcedente e infundado el recurso de revisión intentado por la parte actora.

SEGUNDO. Se ordena notificar a las partes:

A) Notifíquese a la parte actora mediante Boletín Jurisdiccional, previo envío del aviso electrónico correspondiente, el cual deberá incluir el archivo electrónico que contenga la presente sentencia definitiva.

B) Notifíquese a la autoridad demandada mediante Boletín Jurisdiccional, sin previo envío del aviso electrónico correspondiente.

Así lo resolvió la Licenciada Flora Arguiles Robert, Magistrada de Sala, actuando en calidad de Titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, con residencia en Tijuana¹, ante la presencia y firma electrónica de la Secretaria de Acuerdos, Licenciada Mayerling Lugo Ortiz, quien autoriza y da fe.

¹ 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, número 47, de fecha dos de julio de dos mil veintiuno.

1	ELIMINADO: Nombre, con 3 en página 1 y 2. Fundamento legal: artículos 115, 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: Número de expediente, con 2 en página 1 y 2. Fundamento legal: artículos 115, 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: Clave Catastral, con 1 en página 2. Fundamento legal: artículos 115, 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 **CUATRO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICINCO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **343/2022 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 **OCHO** 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 **QUINCE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICINCO**. DOY FE.

Jace

