



**CASAS ADJUDICADAS ENSENADA, S.
DE R.L. DE C.V.**

VS.

**DIRECTOR GENERAL DE LA COMISIÓN
ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE
ENSENADA, Y OTRAS AUTORIDADES.**

EXPEDIENTE: 750/2024 J.T.

SENTENCIA DEFINITIVA.

Ensenada, Baja California, veintidós de agosto de dos mil veinticuatro.

SENTENCIA DEFINITIVA, que sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

GLOSARIO

- La *parte actora*: Casas Adjudicadas Ensenada, S. de R.L. de C.V.
- La *Comisión*: Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.
- El *director general*: director general de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.
- El *inspector 1*: Héctor Misael Castañeda González; inspector adscrito a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.
- El *inspector 2*: Luis Octavio Muñoz Ramírez; inspector adscrito a la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.
- *Ley que Reglamenta el Servicio de Agua*: Ley que Reglamenta el Servicio de Agua Potable en el Estado de Baja California.
- *Ley del Tribunal*: Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

ANTECEDENTES DEL JUICIO

I. Presentación de la demanda. La demanda se presentó el uno de abril de dos mil veinticuatro.

II. Admisión de la demanda. La demanda se admitió a trámite en acuerdo del seis de mayo de dos mil veinticuatro.

III. Actos impugnados. En el acuerdo que admite la demanda se describen de la siguiente manera:

«A. DETERMINACIÓN NÚMERO *****¹ DE FECHA OCHO DE MARZO DEL DOS MIL VEINTICUATRO EMITIDA POR EL DIRECTOR GENERAL DE LA COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ENSENADA»

«B. ACTA DE VISITA NÚMERO *****² DE FECHA DIEZ DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO»

IV. Contestación. Las autoridades contestaron la demanda en términos de los escritos visibles en autos a fojas 074 a 075 (*inspector 1*), 076 a 077 (*inspector 2*) y de 078 a 080 (*director general*).

V. Citación. Transcurrido el plazo para formular alegatos, quedó cerrada la instrucción del juicio y citadas las partes para oír sentencia en acuerdo del dieciséis de agosto de dos mil veinticuatro.

COMPETENCIA

Este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal* es competente para conocer del presente juicio por razón de la materia, al promoverse en contra de acto emitido por autoridad de un organismo descentralizado del Estado de Baja California; de conformidad con lo dispuesto por el artículo **26**, fracción I, de la *Ley del Tribunal*.

Así también, conforme a lo previsto en el último párrafo del mismo artículo **26**, de la *Ley del Tribunal*, es competente para conocer del presente juicio por virtud del territorio, ya



que el domicilio de la *parte actora* se encuentra dentro de su circunscripción territorial; misma que fue determinada por el Pleno del *Tribunal Estatal* en acuerdo del doce de mayo de dos mil veintitrés¹.

CAUSALES DE IMPROCEDENCIA

1.1 La *parte actora* no demuestra su interés jurídico para reclamar la nulidad de los actos impugnados.

El *director general* en su escrito de contestación, al referirse al hecho número 5 de la demanda, expuso lo siguiente:

- Que emitió orden de visita de inspección al lugar identificado como *****³.

- Que ante la *Comisión* tiene registrado dicho inmueble como razón social.

- Que la *parte actora*, según documento anexo a su demanda, adquirió el inmueble a la sociedad Sicommex, S.A. de C.V., con fecha veintinueve de marzo de dos mil veintitrés; pero no se advierte el registro de la escritura ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; que por el contrario, el notario público asentó en la copia certificada exhibida que solo concuerda con su original, pero sin autorización definitiva, por no haberse acreditado el pago de los impuestos causados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo **133** de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California.

- Que, por lo tanto, la escritura pública con la cual la *parte actora* pretende legitimarse no surte efectos contra terceros y, como consecuencia, el acto impugnado no se dirige a la *parte actora* ni la *Comisión* tiene relación con la

¹ Publicado en el Periódico Oficial de Baja California, número 30, tomo CXXXX, del veintiséis de mayo de dos mil veintitrés.

misma, derivada del servicio de agua potable que se brinda al giro comercial «Hotel Villas de Corona».

Con motivo de lo antes expuesto por el *director general*, surge en la presente controversia la hipótesis de improcedencia prevista en fracción II del artículo **54** de la *Ley del Tribunal*; atendiendo a las consideraciones legales siguientes:

El citado precepto legal dispone la improcedencia del juicio contencioso administrativo, cuando el acto o resolución impugnada no afecten el interés jurídico del demandante; entendiéndose por este, la afectación de un derecho subjetivo o la lesión objetiva al particular derivada de un acto administrativo o por una resolución de las autoridades fiscales contrarios a la ley.

Esto es, una de las condiciones para que exista el interés jurídico como derecho subjetivo público, es la aptitud de su titular para exigir del obligado su satisfacción mediante la prestación debida; es decir, que el acto impugnado produzca una afectación inmediata y directa en su esfera jurídica, por ser el titular del derecho subjetivo.

En cuanto a la lesión objetiva, la entonces denominada Primera Sala (ahora Juzgado Primero) del *Tribunal Estatal* emitió tesis aislada relevante² en el sentido de que, para acreditar su existencia, basta con que indirectamente al demandante se le ocasione un perjuicio, siendo un interés calificado por la posición de hecho en que se encuentra o por ser el destinatario del acto administrativo.

Para la controversia planteada, y de la revisión de las constancias que obran en autos, la *parte actora* no

² INTERES LEGÍTIMO PROCEDE SU TUTELA JURISDICCIONAL CUANDO SE AFECTA POR ACTO ADMINISTRATIVO CONTRARIO A DERECHO; consultable en el Boletín del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California, Año 9, Números 15 y 16, Enero-Agosto 1999.

demuestra plenamente que los actos impugnados le produzcan afectación a un derecho subjetivo o le causen lesión objetiva.

En efecto, los actos impugnados (acta de visita de inspección y determinación de adeudo de derechos por servicios que presta la Comisión), derivan de procedimiento administrativo iniciado a partir de la emisión de una orden de inspección y/o verificación, emitida por el *director general* con fecha diez de febrero de dos mil veinticuatro, que se dirige al representante legal de «Hotel Villas de Corona», ubicado en *****³, y quien es usuario de las cuentas *****⁴ y *****⁵, sin medidor.

Como resultado de dicho procedimiento administrativo, el *director general* emite el impugnado oficio *****¹, con fecha ocho de marzo de dos mil veinticuatro; mediante el cual resuelve, particularmente, que se cargará a las cuentas mencionadas en el párrafo anterior, cuyo titular es «Hotel Villas de Corona», la cantidad de \$722,930.80 (setecientos veintidós mil novecientos treinta pesos 80/100, moneda nacional), por concepto del 40% (cuarenta por ciento) del pago de derechos por el uso de la red de alcantarillado sanitario³ por el periodo comprendido de agosto de dos mil veintitrés (2023) a enero de dos mil veinticuatro (2024), por contar con una fuente diversa de abastecimiento de agua potable.

Ahora bien, la *Ley que Reglamenta el Servicio de Agua*, en su artículo **16**, dispone lo siguiente:

³ En la determinación impugnada se indica como fundamento legal respecto del pago de derechos, el artículo 9, sección III, inciso F), número 10, de la Ley de Ingresos para el Estado de Baja California para el ejercicio del año 2024 que señala: a los propietarios o poseedores de predios que tenga una o varias fuentes de abastecimiento de agua y que utilicen el sistema de alcantarillado de aguas negras, se les aplicará el 40% de la tarifa de agua potable aplicable, sobre el volumen vertido a las descargas de aguas negras, restando en su caso el volumen facturado por el organismo operador.



ARTICULO 16.- Están obligados al pago de los derechos por servicio de agua:

I.- Los propietarios de los predios o giros que tengan instaladas tomas.

II.- Los poseedores de predios o giros que tengan instaladas tomas:

a).- Cuando la posesión se derive de contratos de promesa de venta o de contratos de compra-venta con reserva de dominio, mientras esos contratos estén en vigor, y

b).- Cuando no se conozca el propietario.

III.- En forma solidaria, los arrendadores y arrendatarios de predios locales que tengan instaladas tomas.

Las personas obligadas a pagar los derechos por servicios de agua, deberán cubrirlos en las oficinas recaudadoras o en establecimientos autorizados por las autoridades fiscales, dentro de los quince días naturales posteriores al periodo facturado.

Al hacerse mención en el documento impugnado que «Hotel Villas de Corona» es el titular de las cuentas de servicio de agua potable números *****4 y *****5, se presume que es el propietario o poseedor del predio, o giro, en quien recae la obligación de pago de los derechos mencionados en el párrafo anterior.

No obstante, para deducir el interés jurídico de la *parte actora*, como derecho público subjetivo, o lesión objetiva que se le causa, y estar en aptitud de reclamar la nulidad de los actos impugnados, es menester demostrar plenamente que ahora, en lugar de «Hotel Villas de Corona» es propietaria o poseedora del predio o giro que tiene instalada la toma de agua potable correspondiente a las cuentas de servicio de números *****4 y *****5; por surgir alguna de las hipótesis indicadas en el transcrito artículo **16** de *Ley que Reglamenta el Servicio de Agua*.

Solo de dicha manera se acredita la lesión que, en su caso, le produce la determinación definitiva de pago por la

cantidad equivalente al 40% de derechos por el uso de la red de alcantarillado sanitario, por el periodo comprendido de agosto de dos mil veintitrés (2023) a enero de dos mil veinticuatro (2024).

Para el caso de estudio, en acuerdo del dos de abril de dos mil veinticuatro⁴, la suscrita juzgadora requirió a la *parte actora* para que acreditara su interés jurídico para demandar los actos dirigidos a «Hotel Villas de Corona».

En cumplimiento a dicho requerimiento, la *parte actora* exhibió copia certificada, expedida por el notario público número 8 de esta ciudad, del instrumento número 2,545, volumen 39, relativo al contrato de compraventa con garantía hipotecaria bajo la modalidad «ad-corpus», entre la sociedad mercantil denominada Sicommex, S.A. de C.V. (parte vendedora) y la *parte actora* (parte compradora), del inmueble identificado como fracción del lote de terrero letra «E» de la manzana número 1 (uno) del fraccionamiento Nueva Ensenada (segunda sección) de esta ciudad, así como las construcciones existentes en el mismo destinadas a uso comercial.

Sin embargo, el citado notario público hace mención que realiza la certificación del instrumento público, sin autorización definitiva, en virtud de que no le fue acreditado el pago de impuestos causados; de conformidad con lo dispuesto en el artículo **133** de la Ley del Notariado para el Estado de Baja California.

Dicho precepto legal, como lo hace ver el *director general* en su escrito de contestación, dispone lo siguiente:

ARTÍCULO 133.- Si la escritura o acta fue firmada dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior, pero no se acreditare al Notario el pago de los Impuestos que se han causado dentro del plazo

⁴ Visible en autos a foja 057.

que para ello conceden las leyes de la materia o que no se han llenado los requisitos y dentro de los plazos que para el efecto señalen otras leyes, el Notario pondrá la nota de "No pasó" al margen de la escritura dejando en blanco el espacio destinado a la autorización, para utilizarse en caso de revalidación. Tratándose de "Protocolo Abierto", la nota de "No pasó" a que se refiere este artículo se pondrá en el folio de anotaciones.

Atendiendo lo dispuesto en dicho precepto legal, se resuelve que el instrumento público exhibido por la *parte actora* no merece valor demostrativo para acreditar fehacientemente que es el propietario del inmueble que tiene registradas ante la *Comisión* las cuentas de servicio público números *****4 y *****5; pues en efecto, al haber hecho constar el notario público que no le fue acreditado haberse cubiertos las cargas fiscales derivadas del otorgamiento de la escritura pública, ocasiona que carezca de autorización, esto es, que el contrato de compraventa con garantía hipotecaria bajo la modalidad «ad-corpus» produzca plenamente sus efectos.

No pasa desapercibido que la *parte actora*, como anexo a la copia certificada de la escritura pública, agregó una hoja de inscripción de contrato de compraventa, ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de esta ciudad⁵. Sin embargo, de su lectura, se observa que tal inscripción corresponde a diversa escritura pública otorgada ante la notaria adscrita la Notaría Pública número 4 de esta ciudad, en la que aparece como comprador Sicommex, S.A. de C.V.

En razón de lo anterior, y dado que en este juicio la *parte actora* no demuestra tener un interés jurídico (ya sea como derecho subjetivo público o lesión objetiva) para reclamar la

⁵ Visible en autos a foja 066.

validad de los actos impugnados, mediante elemento de convicción idóneo que pruebe la propiedad o posesión del inmueble del cual se determinó que debe pagarse la cantidad equivalente al 40% de derechos por el uso de la red de alcantarillado sanitario por el periodo comprendido de agosto de dos mil veintitrés (2023) a enero de dos mil veinticuatro (2024), en términos de las hipótesis previstas en el artículo **16** de *Ley que Reglamenta el Servicio de Agua*; se actualiza la causal de improcedencia contenida en el primer párrafo de la fracción II del artículo **54** de la *Ley del Tribunal*.

Como consecuencia de dicha hipótesis de improcedencia, se sobresee el presente juicio contencioso administrativo, con fundamento en el artículo **55**, fracción II, de la *Ley del Tribunal*.

RESOLUTIVOS

ÚNICO. Se sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

Notifíquese por boletín jurisdiccional a la parte actora, director general, inspector 1 e inspector 2; previo aviso a sus direcciones de correo electrónico correspondientes.

Así lo resolvió la primera secretaria de acuerdos en funciones de titular del Juzgado Tercero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, Norma Patricia Bravo Castro; firmando ante la presencia del secretario de acuerdos, Juan Manuel Cruz Sandoval, que autoriza y da fe.

(1) ELIMINADO: número de determinación, 2 párrafos, 2 renglones, en fojas 2 y 5.

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 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 de los datos personales.

(2) ELIMINADO: número de acta de visita, 1 párrafo, 1 renglón, en foja 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 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 de los datos personales.

(3) ELIMINADO: domicilio, 2 párrafos, 2 renglones, en fojas 3 y 5.

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 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 de los datos personales.

(4) ELIMINADO: número de cuenta, 4 párrafos, 4 renglones, en fojas 5, 6 y 8.

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 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 de los datos personales.

(5) ELIMINADO: número de cuenta, 4 párrafos, 4 renglones, en fojas 5, 6 y 8.

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 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 de los datos personales.

EL SUSCRITO, **JUAN MANUEL CRUZ SANDOVAL**, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR LA PRIMER SECRETARIA DE ACUERDOS EN FUNCIONES DE TITULAR DEL JUZGADO TERCERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, EN FECHA **VEINTIDOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTICUATRO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **750/2024 JT**, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS Y/O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **9 (NUEVE)** FOJAS ÚTILES. -----

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

