************1**

VS.

DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.

EXPEDIENTE: 839/2025 J.T.

PRIMERA INSTANCIA

Ensenada, Baja California, veinte de agosto de dos mil veintiséis.

SENTENCIA DEFINITIVA, que sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

GLOSARIO

- *parte actora:* ************1**.

- *director*: director de administración urbana, ecología y medio ambiente de Ensenada, Baja California.

- *tercera perjudicada*: ************2**.

- *Código Civil*: Código Civil para el Estado de Baja California.

- *Ley de Edificaciones:* Ley de Edificaciones del Estado de Baja California.

- *Reglamento de Edificaciones*: Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.

- *Ley del Tribunal:* Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

- *Tribunal Estatal:* Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

ANTECEDENTES DEL JUICIO

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

I. Presentación de la demanda. La demanda se presentó el veintiuno de marzo de dos mil veinticinco.

II. Admisión de la demanda. La demanda se admitió en acuerdo del veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco.

III. Acto impugnado. El acuerdo resolutivo de fecha seis de febrero de dos mil veinticinco, emitido por el *director* dentro del expediente número JI/DE/4661/2024.

IV. Contestación de demanda. El *director* contestó la demanda en términos del escrito que obra en autos a fojas 026 a 031.

V. Incomparecencia de tercero perjudicado. La *tercera perjudicada* omitió formular manifestaciones en relación a la demanda planteada por la *parte actora*; según fue resuelto en acuerdo del nueve de julio de dos mil veintiséis.

VI. Citación. Transcurrido el plazo para formular alegatos; quedó cerrada la instrucción del juicio y citadas las partes para oír sentencia.

COMPETENCIA

Este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal,* conforme a lo previsto en el último párrafo del artículo **26** de la *Ley del Tribunal, es* competente únicamente para conocer del presente juicio por virtud del territorio, ya que el domicilio particular 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 veintitrés[1].

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

VERSIÓN PÚBLICA

CAUSAL DE IMPROCEDENCIA

1.1 Este *Tribunal Estatal* es incompetente, por materia, para conocer de la impugnación del acuerdo resolutivo emitido por el *director*.

Surge en este juicio la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo **54** de la *Ley del Tribunal*[2]; en virtud de lo siguiente:

Con motivo de haber recibido una denuncia ciudadana, el *director* instruyó un procedimiento bajo número expediente JI/DE/4661/2024, tendente a comprobar la existencia de los hechos denunciados; en específico, sobre la existencia de ventanas colindantes con vista directa a la propiedad de la *tercera perjudicada*, que presumiblemente afectan su privacidad y generan incomodidad, y respecto a la afectación de lindero por aparente daño de humedad en la barda perimetral.

Como resultado de dicho procedimiento el *director* emitió el acuerdo resolutivo impugnado; en el cual determinó que la *parte actora,* al mantener dos ventanas colindantes al predio de la denunciante, vulneró lo dispuesto en los artículos **839** y **840** del *Código Civil* y, como consecuencia, resolvió que en el término de quince días hábiles debe «tapar» esas ventanas, apercibiéndole que en caso de no hacerlo se tomarán las medidas pertinentes para que cumpla.

Ahora bien, el *director* es titular de un órgano de carácter administrativo, cuyas facultades se encuentran

[2] Artículo 54.- El juicio ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa es improcedente contra actos o resoluciones:

I.- Cuya impugnación no corresponda conocer al Tribunal.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

estrictamente limitadas, en particular, a la aplicación y ejercicio de las disposiciones legales previstas en la *Ley de Edificaciones* y el *Reglamento de Edificaciones*.

De dichos ordenamientos legales, se obtiene que las atribuciones del *director* versan respecto a la actividad reglamentada de los particulares interesados en llevar a cabo construcción, reparación, modificación, ampliación, mantenimiento y demolición de edificaciones públicas o privadas e instalaciones, para asegurar las condiciones mínimas de seguridad, higiene, funcionamiento, acondicionamiento ambiental e integración al contexto urbano.

En ese contexto, cuando se presume que los particulares realizan esas actividades infringiendo las normas que las regulan, las facultades del *director* se limitan a llevar a cabo diligencias de inspección, en términos de lo previsto en los numeral **322** del *Reglamento de Edificaciones*[3], para que, en caso de demostrarse existencia de infracciones, previa garantía de audiencia, emita la resolución administrativa que precise cuales fueron las conductas cometidas que constituyeron infracción a preceptos legales de la *Ley de Edificaciones* o del *Reglamento de Edificaciones*, las sanciones que le son impuestas y, en su caso, las medidas que debe llevar a cabo para corregir las deficiencias o

[3] ARTÍCULO 322.- INSPECCIÓN Y REVISIÓN. Para efectos del Reglamento, de conformidad a lo establecido en la Ley se entiende como inspección, las actividades de verificación que deberán realizarse por profesionistas en la materia habilitados por la Dirección a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley y de este Reglamento, de las condiciones y características de las obras en proceso o terminadas y que no se ejecuten obras sin contar con la Licencia respectiva. Se entiende como revisión, las actividades que deberá realizar la Dirección a fin de asegurar la correcta aplicación de la Ley y su Reglamento, a través de la verificación de los planos, la documentación adjunta a las solicitudes y de los resultados de las inspecciones previas al inicio de la construcción.

VERSIÓN PÚBLICA

irregularidades observadas; tal como lo prevé el numeral **333** del aludido *Reglamento de Edificaciones*.

Para el caso de estudio, y de la lectura integral del acuerdo resolutivo impugnado, se advierte que el procedimiento que instruyó el *director* se sustentó en la aplicación de normas que regulan la inspección de edificaciones, esto es, como si fuese un procedimiento de naturaleza administrativa; sin embargo, determina dentro del considerando segundo, que no puede aplicar el *Reglamento de Edificaciones* y, por tanto, resuelve que la conducta de la *parte actora*, consistente en tener ventanas colindantes al predio de la denunciante, vulnera lo dispuesto en los artículos **839** y **840** del *Código Civil*, indicando que este código sustantivo es aplicable de manera supletoria, en términos de lo dispuesto en el artículo **1** del Reglamento del Procedimiento Administrativo para el Municipio de Ensenada, Baja California.

Independientemente de que el *Código Civil* resulte o no aplicable a los procedimientos de inspección, lo cierto es que el *director* no determina la existencia de infracciones ni impone sanciones que sean de naturaleza administrativa, cuya legalidad resulte del conocimiento de este *Tribunal Estatal* al impugnarse, dado que resuelve sobre un conflicto de intereses entre particulares; en específico sobre afectación al derecho de privacidad por ventanas colindantes de predios vecinos, por considerar que se vulnera lo previsto en los artículos **839** y **840** del *Código Civil*[4].

[4] ARTICULO 839.- No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

VERSIÓN PÚBLICA

En ese sentido, no corresponde al conocimiento de este *Tribunal Estatal* respecto a la impugnación de actos en los que se precise la infracción o vulneración a preceptos legales del *Código Civil*, aun cuando la determinación provenga de una autoridad de la administración pública municipal; pues al posicionarse sobre la aplicación de normas que rigen al derecho privado, se estaría resolviendo sobre una controversia entre particulares que versa sobre la vulneración de preceptos legales que regulan la colocación de ventanas colindantes entre sus predios.

Por tal motivo el *director*, al emitir el acuerdo resolutivo impugnado, se posicionó sobre la denuncia ciudadana que recibió para resolverla como resolución de carácter y naturaleza civil, al definir y decidir sobre la vulneración de preceptos legales previstos dentro del *Código Civil* atinentes al derecho de privacidad entre vecinos, dada la colocación de ventanas colindantes entre sus predios.

Por tal motivo, en la presente controversia propuesta surge la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo **54** de la *Ley del Tribunal*, toda vez que **no** corresponde a este órgano jurisdiccional -*Tribunal Estatal*- conocer y resolver juicios en los que sea materia de análisis actos o resoluciones de naturaleza sustancialmente civil, sino únicamente de aquéllos en que las autoridades estatales, municipales o sus organismos descentralizado y autónomos, apliquen en perjuicio de los particulares normas de derecho público; hipótesis en la que no se ubica el acuerdo resolutivo impugnado por la *parte actora*.

ARTICULO 840.- La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUTIVOS

ÚNICO. Se sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

Notifíquese por boletín jurisdiccional a la *parte actora* y al *director,* previo aviso a sus direcciones de correo electrónico correspondientes; *y* a la *tercera perjudicada*, sin que medie aviso, por no haber señalado correo electrónico para tales efectos.

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.

CERTIFICACIÓN. De conformidad con lo establecido en el considerando V de la sesión de Pleno del cuatro de octubre de dos mil veinticuatro, referente a la autorización de implementación del expediente electrónico y la firma electrónica avanzada, así como por lo dispuesto en los artículos 35, fracción V, de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California y 25, fracción II, del Reglamento Interior de este mismo órgano jurisdiccional; el suscrito Secretario de Acuerdos del Juzgado Tercero con residencia en Ensenada, Baja California, Juan Manuel Cruz Sandoval, hago constar que la sentencia que tengo a la vista se coteja y corresponde a la digitalizada en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes que se lleva en dicho Juzgad

VERSIÓN PÚBLICA

1

"ELIMINADO: Nombre, 2 párrafo(s) con **2** renglones, en foja **1**.
Fundamento legal: artículos **54, 99** de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, **55, 59** 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.
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: Tercero Perjudicado, 1** párrafo(s) con **1** renglón, en fojas **2.**
Fundamento legal: artículos **54, 99** de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, **55, 59** 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.
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."

El suscrito Licenciado **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 resolución de primera instancia dictada en el expediente **839/2025 JT**, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos; versión que va en **siete** fojas útiles. ----------

Lo anterior con fundamento en lo establecido por los artículos **54, 60**, FRACCIÓN III, B), **99, 104** de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el Estado de Baja California, y **55, 57, 58, 59** 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. Lo que se hace constar para los efectos legales a que haya lugar, en la ciudad de Ensenada, Baja California, a los **veinte días del mes de agosto de dos mil veintiséis**.----------

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

JUZGADO TERCERO
ENSENADA, B.C.