

*****1

VS.

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

EXPEDIENTE: 623/2021 J.T.

SENTENCIA DEFINITIVA

Ensenada, Baja California, catorce de mayo de dos mil veinticinco.

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*: María Teresa Zinser Peterson.
- *tercero perjudicado 1*: Diego Monsiváis Franco.
- *tercero perjudicado 2*: Fernando Sánchez Hernández.
- *Ley de Desarrollo Urbano*: Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
- *Código Civil*: Código Civil para el Estado de 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

I. Presentación de la demanda. La demanda se presentó el ocho de octubre de dos mil veintiuno.

II. Admisión de la demanda. La demanda se admitió en acuerdo del nueve de noviembre de dos mil veintiuno.

III. Resolución impugnada. La resolución administrativa de fecha ocho de septiembre de dos mil veintiuno, emitida por el *director* dentro del expediente JI/DE/1627/2013.

IV. Contestación de la demanda. El *director* contestó la demanda en términos del escrito visible en autos a fojas 064 a 072.

V. Comparecencia de terceros perjudicados: El *tercero perjudicado 1* y la *tercera perjudicada*, comparecieron al juicio a formular manifestaciones sobre la demanda; según consta en los escritos visibles en autos a fojas 0354 a 0371 y de 0402 a 0411, respectivamente.

VI. Incomparecencia de tercero perjudicado. El *tercero perjudicado 2* fue omiso en comparecer a formular manifestaciones sobre la demanda; tal como fue resuelto dentro del acuerdo del veintisiete de noviembre de dos mil veinticuatro.

VII. 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* es competente para conocer del presente juicio por razón de la materia, al promoverse en contra de una resolución administrativa emitida por autoridad de la administración pública municipal de Ensenada, 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 numeral **26**, último párrafo, de la *Ley del Tribunal*, es competente 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; determinada por Pleno del Tribunal Estatal en acuerdo del doce de mayo de dos mil veintitrés¹.

CAUSAL DE IMPROCEDENCIA

1.1 la resolución impugnada no afecta ningún derecho subjetivo público de la *parte actora*.

La emisión de la resolución impugnada, según lo expuesto en su antecedente primero, deriva de una solicitud presentada por la *parte actora* en fecha siete de junio de dos mil trece²; precisándose que en esa instancia pide lo siguiente:

«PRIMERO.- En fecha 07 de junio de 2013, se interpuso por escrito formal solicitud por parte de la C. *****¹ para efecto de que se decrete la conservación de camino comunal y/o vecinal, así como la nulidad de las autorizaciones o permisos otorgados en relación a la constitución de una servidumbre de paso que da acceso al predio que se identifica como: UNA FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "JESÚS MARÍA", UBICADO EN SAN ANTONIO DE LAS MINAS, DELEGACIÓN DEL SAUZAL, DE ESTE MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, del cual es propietaria la *****¹».

Dentro del considerando segundo de la misma resolución impugnada se indica que la *parte actora*, como denunciante y recurrente, optó por invocar el recurso de revocación y/o nulidad establecido en el artículo **140** de la *Ley de Desarrollo Urbano*; que contempla como requisitos para su procedencia ser residente del área directamente afectada y tener interés jurídico o legítimo para su procedencia, y que se tiene por acreditado por ser la

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

² Visible dentro del legajo certificado del expediente JI/DE/1627/2013, ofrecido como prueba por el *director*, específicamente a fojas en autos a fojas 0114 a 0132; misma que le asiste valor probatorio pleno para tener por demostrada su existencia y contenido, en términos de lo previsto en los artículos **322**, fracción V, y **405**, ambos del Código adjetivo civil de Baja California, aplicable a la valoración de pruebas, según lo dispone el numeral **103** de la *Ley del Tribunal*.

propietaria del predio denominado como «UNA FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "JESÚS MARÍA", UBICADO EN SAN ANTONIO DE LAS MINAS, DELEGACIÓN DEL SAUZAL, DE ESTE MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA» y por mencionar tener una afectación por la servidumbre de paso que se mencionó en líneas anteriores (de tres metros de ancho, aprobada por la dependencia a cargo del *director* mediante oficio *****2, de fecha tres de febrero de dos mil diez).

El sentido de la resolución impugnada fue quedar acreditada la inexistencia de la afectación a la *parte actora*, como denunciante y recurrente; declarar improcedente la denuncia interpuesta en contra de la *tercera perjudicada* y el *tercero perjudicado* 1; y resolviéndose, en el punto resolutivo primero, que son infundados e inoperantes los agravios de la recurrente (*parte actora*), materia del recurso de revocación.

Ahora bien, el reclamo de la *parte actora* en sede administrativa se relaciona con la materia de desarrollo urbano, específicamente por la autorización de la constitución de una servidumbre de paso de tres metros de ancho a favor de la *tercera perjudicada* y el *tercero perjudicado* 1, que presumiblemente reduce las dimensiones y condiciones de un camino vecinal o comunal, obstruyendo e impidiendo el fácil acceso a un inmueble.

Así, el derecho de los particulares para exigir a las autoridades administrativas la preservación del entorno residencial se encuentra previsto en el artículo **140** de la *Ley de Desarrollo Urbano*³; mismo que se deduce ante la

³ ARTICULO 140.- En caso de que se expidan permisos, licencias y autorizaciones contraviniendo las leyes, reglamentos o Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables, o de llevarse a cabo las acciones de edificación, urbanización, cambios de uso de suelo y demás relativas, que contravengan esta Ley, los reglamentos municipales, planes o programas de desarrollo urbano aplicables y que originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, o que afecten las áreas naturales protegidas declaradas así por la Federación, el Estado o los Municipios, o las que se destinen a industrias de alto riesgo, extractivas o de transformación y que puedan tener un impacto negativo en el medio ambiente, sin importar

instancia administrativa por llevarse a cabo edificaciones, acciones de urbanización, cambios de usos del suelo u otros aprovechamientos, que presumiblemente contravienen ordenamientos legales y originan un deterioro en su calidad de vida como residente del área.

El fin que se persigue con la norma (artículo **140** de la Ley de Desarrollo Urbano), precisamente es que la autoridad administrativa revise sus propios actos, a partir de la solicitud expresa que los particulares le hagan, por considerar que ese acto afecta su calidad de vida.

Así, se constituye un derecho de tercera generación que permite a los particulares, acreditando su carácter de residentes aledaños, lograr que la autoridad revise sus actos y, en caso de probarse la afectación en la calidad de vida, pueda revocar, nulificar, cancelar y aún suspender o destruir una obra o acción de urbanización determinada.

Para el caso de la resolución impugnada, no obstante que en la misma se indica que la *parte actora* tiene interés jurídico para reclamar el derecho de afectación a su entorno residencial, por ser propietaria del inmueble respecto del

su ubicación, los residentes del área directamente afectados y, quienes tengan un interés jurídico o legítimo, tendrán derecho a exigir la revocación y nulidad de dichos permisos, licencias y autorizaciones referidas, asimismo que se apliquen las medidas de seguridad pertinentes para dar el debido cumplimiento a los citados ordenamientos.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes escucharán previamente a los interesados y, en su caso, a los afectados, mediante la admisión de petición que se formule por escrito, lo que dará inicio al procedimiento correspondiente.

Admitido el escrito las autoridades competentes concederán un plazo de 10 días hábiles para que las partes interesadas presenten las pruebas pertinentes, concluido este plazo las autoridades que conozcan del procedimiento contarán con 15 días hábiles para practicar las diligencias probatorias que estimen necesarias y una vez concluido esto se abrirá un periodo de tres días hábiles para que las partes interesadas presenten sus alegatos. Terminado este periodo la autoridad deberá resolver dentro de los 10 días hábiles siguientes, notificando la resolución a las partes en un plazo de tres días hábiles.

La resolución que emita la autoridad, deberá resolver si es fundada o infundada la petición, y en su caso, deberá declarar la validez, la nulidad o la procedencia de revocación del acto, y sus efectos, y en su caso las sanciones que resulten procedentes de conformidad con el Artículo 242 de esta Ley. La resolución que se emita deberá ser de ejecución inmediata. En este procedimiento serán supletorias la Ley del Procedimiento para los Actos de la Administración Pública del Estado y el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

Siempre procederá la declaración de invalidez y revocación de las autorizaciones, permisos y licencias, que se hubiesen otorgado sin cumplir con las disposiciones de la presente ley, de sus reglamentos y de las diferentes normas aplicables en la materia. Para ejercer estas acciones de defensa al medio ambiente y el sano desarrollo, también estarán legitimados para exigir el respeto a la legalidad, las asociaciones legalmente constituidas que tengan por objeto la protección al ambiente y la defensa del desarrollo urbano sustentable.

El cual se ingresa por la servidumbre de paso autorizada; la suscrita juzgadora advierte que carece del derecho para ejercer el derecho previsto en citado artículo **140** de la Ley de Desarrollo Urbano, al no ser la residente del área presuntamente afectada.

En efecto, de los hechos números 1, 3 y 5 de la mencionada solicitud del siete de junio de dos mil trece, destaca que la *parte actora* menciona lo siguiente:

-Que el veintiséis de mayo de dos mil nueve, adquirió por donación la **nuda propiedad** del predio identificado como: UNA FRACCION DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO "JESÚS MARÍA", UBICADO EN SAN ANTONIO DE LAS MINAS, DELEGACIÓN DEL SAUZAL, DE ESTE MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, que cuenta con una superficie de 7,736.05 m² (siete mil setecientos treinta y seis metros cuadrados, cinco centímetros cuadrados); según escritura pública número *****4, volumen 807, de fecha veintiséis de mayo de dos mil nueve, otorgada en la Notaría Pública número 5 de esta ciudad;

-Que desde que adquirió la nuda propiedad, ya que el **usufructo vitalicio** lo tiene su madre de nombre Rosa Peinado Sánchez, ha vigilado siempre su buen aprovechamiento; toda vez que es un predio acondicionado como rancho de recreación para la familia; y,

- Que la obstrucción del camino vecinal ha causado en demasía molestias a la *parte actora*, a la **usufructuaria** y a todos los que visitan el rancho.

La escritura pública correspondiente a la donación pura y simple de la nuda propiedad del inmueble antes descrito, obra dentro del legajo certificado del expediente

JEDE/1627/2013; visible en autos del presente juicio específicamente a fojas 0277 a 0299⁴.

Ahora bien, los artículos **821**, **967**, **976** y **977** del Código Civil establecen, respectivamente, lo siguiente:

ARTICULO 821.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

ARTICULO 967.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

ARTICULO 976.- El usufructuario tiene derecho de ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias, y de ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.

ARTICULO 977.- El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles.

Atendiendo al contenido de dichos preceptos legales, la persona que tiene el carácter de usufructuaria de un bien, como fuese de un inmueble ajeno, goza del derecho de usarlo y disfrutarlo temporalmente; mismo que se encuentra limitado para quien se ostenta ser el dueño, esto es, por quien tenga la nuda propiedad del bien, hasta en tanto surja alguna hipótesis que extinga el usufructo.

Lo anterior implica, para el caso de análisis, que solo la persona usufructuaria es quien puede ser considerada como residente del área afectada en su calidad de vida; no de la persona que tenga la nuda propiedad del inmueble, toda vez que no puede ocuparlo por virtud de la constitución del usufructo que le impide gozar y disponer del mismo inmueble.

En ese sentido, se afirma que la *parte* actora no es quien se encontraba legitimada para ejercer el derecho subjetivo previsto en el numeral **140** de la *Ley de Desarrollo Urbano*;

⁴ En términos de lo previsto en los artículos **322**, fracción V, y **405**, ambos del Código adjetivo civil de Baja California, aplicable a la valoración de pruebas, según lo dispone el numeral **103** de la *Ley del Tribunal*; le asiste valor probatorio pleno para tener por demostrada su existencia y contenido.

...ado que a la fecha en que se presentó la solicitud que pretende nulificar una autorización de servidumbre de paso de tres metros de ancho, sobre un presunto camino comunal o vecinal, **no** era quien tenía la calidad de residente que usa y disfruta del bien inmueble al que tal servidumbre obstruye e impide su fácil acceso.

Así pues, el sentido de la resolución impugnada no produce afectación al interés jurídico de la *parte actora*, en términos de lo dispuesto en el artículo **54**, fracción II, primer párrafo, de la *Ley del Tribunal*, al no existir el derecho subjetivo emanado del citado numeral **140** de la *Ley de Desarrollo Urbano*, esto es, no se encontraba en aptitud de exigir la acción tendente a dejar sin efectos un acto de autoridad administrativa que, presumiblemente, afecta su calidad de vida desde una perspectiva de desarrollo urbano.

En virtud de las razones antes expuestas, se actualiza la hipótesis de improcedencia prevista en el primer párrafo de la fracción II del artículo **54** de la *Ley del Tribunal*⁵.

Ante el surgimiento de dicha hipótesis de improcedencia, con apoyo en el numeral **55**, fracción II, de la *Ley del Tribunal*, se sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

RESOLUTIVOS

ÚNICO. Se sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

Notifíquese por boletín jurisdiccional a la parte actora, a la tercera perjudicada y al director, previo aviso a sus

⁵ ARTICULO 54.- El juicio ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, es improcedente contra actos o resoluciones:

[...]

II.- Que se hayan consumado de modo irreparable o que no afecten el interés jurídico del demandante, entendiéndose por éste, 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;

direcciones de correo electrónico correspondientes; y solo por boletín jurisdiccional al *tercero perjudicado 1* y *tercero perjudicado 2*, al no haber proporcionado correo electrónico para recibir avisos previos.

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: 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: Boleta de infracción, 2 párrafo(s) con 2 renglones, en fojas 2 y 21.
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 623/2021 JT, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos; versión que va en nueve 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 quince días del mes de abril de dos mil veintiséis.-----



JUZGADO TERCERO
ENSENADA, B.C.

