

VS.

**DIRECTORA DE RECAUDACIÓN DE
ENSENADA, BAJA CALIFORNIA.**

EXPEDIENTE: 1853/2024 J.T.

PRINCIPAL.

Ensenada, Baja California, veintitrés de junio de dos mil veinticinco.

SENTENCIA DEFINITIVA, que declara la nulidad del acto impugnado.

GLOSARIO

- *parte actora*: *****1.
- *directora*: directora de recaudación de Ensenada, Baja California.
- *tercera perjudicada*: directora general de Zona Federal Marítima Terrestre y Ambientes Costeros; de la Secretaría del Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca.
- *Ley General*: Ley General de Bienes Nacionales.
- *Ley de Hacienda Municipal*: Ley del Hacienda Municipal del 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 DEL JUICIO

I. Presentación. La demanda se presentó el veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro.

II. Admisión. La demanda se admitió en acuerdo del veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro.

III. Acto impugnado: En el acuerdo que admite la demanda se describe de la siguiente manera:

«a) “Requerimiento de pago de fecha 06 de agosto del dos

me veinticuatro, con No. De folio *****2, con clave catastral *****2, girado por la Directora de Recaudación del XXIV Ayuntamiento de Ensenada Baja California, en la cual se determina un crédito a la suscrita por la cantidad de *****3, por concepto de impuesto predial por los años 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2013 y 2024.»

IV. Contestación. La *directora* contestó la demanda en términos del escrito visible en autos a fojas 045 a 057.

V. Incomparecencia. La *tercera perjudicada* fue omisa en comparecer al presente juicio; según fue resuelto dentro del acuerdo del dos de diciembre de dos mil veinticuatro (visible a fojas 062 a 064).

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 *Tribuna Estatal*, conforme a lo previsto en el último párrafo del artículo **26**, de la *Ley del Tribunal*, es competente por virtud del territorio; ya que el domicilio particular de la *parte actora* se encuentra dentro de su circunscripción territorial; que fue determinada por el Pleno de este *Tribunal Estatal* en acuerdo del doce de mayo de dos mil veintitrés¹.

ESTUDIO DE LA CONTROVERSIA

1.1 Planteamiento del problema.

En documento de fecha de corte, seis de agosto de dos mil veinticuatro, la *directora* requiere a la *parte actora* del pago del impuesto predial del inmueble de superficie 485.52 metros cuadrados, identificado con la clave catastral número *****2, por los años que van del dos mil dieciséis

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

(2016) al dos mil veinticuatro (2024), más los importes en conceptos de «impuesto para fomento deportivo y educativo», «sobretasa», «recargos», «gastos de ejecución», «multas por pago extemporáneo», y «cruz roja»; por un total de *****³.

La cuestión a dilucidar en la presente controversia versa respecto a la legalidad del documento descrito en el párrafo anterior; atendiendo a los motivos de inconformidad hechos valer en la demanda.

Previo a resolver lo conducente, y únicamente para los efectos de este juicio, la suscrita juzgadora considera pertinente mencionar que ha modificado el criterio de resolución en cuanto a la impugnación de actos que dan inicio a la ejecución fiscal², como el señalado en el párrafo anterior, en el sentido de que no son susceptibles de impugnarse ante este *Tribunal Estatal*, a menos que de su contenido se estime que causan un perjuicio de imposible de reparación con posterioridad.

En el caso particular, se estima que el acto impugnado, aún cuando no tiene la naturaleza de ser definitivo, sí causa a la *parte actora* un perjuicio de imposible de reparación con posterioridad, al no ser el sujeto obligado al pago de la contribución municipal; como será expuesto en las siguientes consideraciones legales de la presente sentencia.

1.2 En el acto impugnado se dictó en contravención de las disposiciones aplicadas, en cuanto al fondo del asunto.

En términos de la facultad prevista en el último párrafo del numeral **108** de la *Ley del Tribunal*³, la suscrita juzgadora

² En sentencia dictada en el expediente 636/2025 J.T.

³ Artículo 108.- [...]

El Tribunal podrá hacer valer de oficio al momento de resolver, incluso en segunda instancia, cualquiera de las causales señaladas, si estima que ha sido acreditada en autos su existencia, aunque esta no se haya invocado expresamente por el demandante.

En la presente controversia hace valer de oficio la causal nulidad prevista en la fracción IV de ese mismo precepto legal; de conformidad con los razonamientos expuestos a continuación.

En el hecho número 4.2 de la demanda, la *parte actora* señala que cuenta con una concesión para uso exclusivo de casa habitación, respecto del inmueble que es objeto del impuesto predial, indicando que tiene la superficie 482.52 metros cuadrados y se ubica zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, específicamente en el kilómetro 109+230 de la carretera Escénica de esta ciudad.

Precisa que esa concesión le fue otorgada con una vigencia de quince años, por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales; mediante resolución 899/15, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil quince, dictada dentro del expediente 53/36590⁴.

En esa resolución, dentro del considerando primero, se indica que la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, son bienes del dominio público de la federación. A su vez, del punto resolutivo primero, se observa que la prórroga de concesión administrativa no solo fue otorgada a favor de la *parte actora*, sino también a la persona de nombre Nora Hilda Adame Góngora.

Atendiendo a lo expuesto, el problema jurídico a resolver consiste en lo siguiente:

¿La *parte actora* es el sujeto obligado al pago del impuesto predial y sus accesorios, respecto de un inmueble ubicado en zona federal marítimo terrestre, y sobre el cual le fue otorgada una concesión administrativa?

⁴ Documental que fue ofrecida como prueba en copia certificada (visible a fojas 030 a 0332); que con fundamento en los artículos 322, fracción III, y 405, ambos del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Baja California, aplicable en términos de lo previsto en el numeral 103 de la *Ley del Tribunal*, le asiste valor probatorio pleno, particularmente, para tenerse por demostrada su existencia y contenido.

La respuesta es **no**; dadas las consideraciones legales expuestas a continuación:

Las fracciones I y II del artículo **75 BIS A** de la *Ley de Hacienda Municipal*, describen el objeto y el sujeto del impuesto predial.

ARTICULO 75 BIS A.- Se establece el Impuesto Predial:

I.- Es objeto del Impuesto Predial:

1.- La propiedad de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos.

2.- La posesión de predios urbanos y rústicos y las construcciones permanentes existentes en ellos:

a) Cuando no exista propietario.

b) Cuando se derive de Contratos de Promesa de Venta o Venta de Certificados de Participación inmobiliaria, de vivienda de simple uso o de cualquier otro título similar que autorice la ocupación material del inmueble y que origine derechos posesorios, aún cuando los Contratos, Certificados o Títulos, se hayan celebrado u obtenido con motivo de operaciones de Fideicomiso.

c) Cuando exista desmembración de la propiedad de manera que una persona tenga la nuda propiedad y otra el usufructo.

d) Cuando la ejerzan entidades paraestatales o particulares, sobre inmuebles propiedad de la Federación del Estado o Municipios, para utilizarlos bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

II.- Son sujetos del Impuesto:

1.- Los propietarios de predios a que se refiere el Inciso 1 de la Fracción I de este Artículo.

2.- Los poseedores de predios a que se refiere el Inciso 2 de la Fracción I de este Artículo.

3.- Los fideicomitentes, mientras sean poseedores del predio objeto del Fideicomiso o los fideicomisarios que estén en posesión del predio, aún cuando todavía no se les trasmita la propiedad a los terceros adquirentes por cualquier acto derivado de un Fideicomiso.

De las hipótesis que prevé el precepto legal transcrito, para considerar que la *parte actora* es el sujeto obligado al pago del impuesto predial, es menester que el objeto de esa misma contribución municipal sea la **posesión** que, como particular, ejerce sobre un inmueble propiedad de la nación para utilizarlo bajo título de concesión administrativa y con propósitos distintos a los de su objeto público.

Esto es, que la *parte actora* se ubique en los supuestos de objeto y sujeto del impuesto predial, previstos en la fracción I, punto 2, inciso d), y fracción II, punto 2, del artículo **75 BIS A** de la *Ley de Hacienda Municipal*.

Lo dispuesto en los dos párrafos anteriores no ocurre en el caso de estudio; tal como se explica:

La *Ley General* en su artículo **3** dispone cuales son los bienes nacionales.

Artículo 3.- Son bienes nacionales:

I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- **Los bienes de uso común** a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

III. Los bienes muebles e inmuebles de la Federación.

IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;

V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y

VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.

De dichos bienes nacionales, destacan los de uso común; que en términos de lo dispuesto en el artículo **6**, fracción II, de la *Ley General*, se encuentran sujetos al **régimen de dominio público de la federación**.

En tanto, la **zona federal marítimo terrestre** es uno de los bienes nacionales de uso común; como lo establece la fracción V del artículo **7** de la *Ley General*.

Ahora bien, la *Ley General* en su numeral **16**, establece que las **concesiones**, permisos y autorizaciones **sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la federación no crean derechos reales**; que otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que establecen las leyes y el título de la concesión, el permiso o la autorización correspondiente.

Atendiendo a lo dispuesto en dichos preceptos legales, y para el caso de análisis, el bien inmueble de uso común propiedad de la nación, sujeto al régimen de dominio público, y que fue materia del otorgamiento de concesión administrativa a favor de la *parte actora* y de una persona diversa; dada su naturaleza jurídica, **no** es aquél sobre el cual se ejerce la **posesión** que alude la fracción I, punto 2, inciso d), del artículo **75 BIS A** de la *Ley de Hacienda*.

En efecto, el objeto del impuesto predial de un inmueble propiedad de la nación, debe precisamente ser la posesión que sobre el mismo ejerza el particular bajo un título, como es la concesión administrativa, para utilizarlo con propósitos distintos a los de su objeto público.

La *parte actora* y la diversa persona a quienes se otorgó una concesión administrativa, no pueden considerarse poseionarios del inmueble propiedad de la nación de uso común, sujeto al régimen del dominio público, ubicado en zona federal marítimo terrestre; en virtud de que el mencionado título **no crea a su favor el derecho real de posesión**, sino solo les otorga el derecho de realizar su uso, ocupación y explotación, en términos del citado artículo **16**

de la Ley General.

No pasa desapercibido que la propia *Ley General*, en su artículo **14**, dispone que las entidades o **los particulares** que, bajo cualquier título, utilicen inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la federación en fines administrativos o con propósitos distintos a los de su objeto público, **estarán obligados a pagar las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria**.

Sin embargo, dicha disposición legal no tiene el alcance de establecer un diverso sujeto obligado al pago del impuesto predial; dado que esa obligación únicamente es exigible por las autoridades que ejercen la administración de bienes de la nación, precisamente a las entidades o particulares a quienes les fue otorgado a su favor un título para la utilización de los bienes inmuebles sujetos al régimen de dominio público.

Por lo tanto, el hecho de que la *Ley General* transfiera a cargo del concesionario la obligación fiscal, no implica que la autoridad fiscal municipal deba substituir a los sujetos del impuesto predial mencionados en la fracción II del artículo **75 BIS A** de la *Ley de Hacienda Municipal*; pues la obligación directa recae en la federación como propietaria de un bien inmueble de uso común sujeto al régimen de dominio público, destinado a fines administrativos o con propósitos distintos a los de su objeto público.

En ese sentido, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo **115**, fracción IV, dispone para lo que aquí interesa, que las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que esa misma fracción refiere en sus incisos a) y c)⁵, ni

⁵a).- Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

concederán exenciones en relación con las mismas; y que solo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Para el caso en particular, en el resultado III del título de concesión administrativa otorgado en favor de la *parte actora* y a diversa persona, se menciona que el uso autorizado sobre la superficie concesionada de 482.52 metros cuadrados, de zona federal marítimo terrestre, es el de **casa habitación** (uso físico general).

Atendiendo a lo anterior, el inmueble descrito en el párrafo anterior, utilizado por dos particulares bajo título de concesión administrativa y para propósitos distintos a los de su objeto público, no se encuentra exento del pago de las contribuciones municipales; siendo por tanto la propia federación el sujeto obligado al pago del impuesto predial, en términos las hipótesis previstas en las fracciones I, punto 1, y II, punto 1, del artículo **75 BIS-A**, de la *Ley de Hacienda Municipal*.

En virtud de todo lo antes expuesto, se determina y resuelve la existencia de la causal de nulidad prevista en la fracción IV del numeral **108** de la *Ley de Tribunal*, toda vez que la *directora* dictó el acto impugnado en contravención a lo dispuesto en los preceptos legales mencionados en el párrafo anterior, esto es, en el mismo debió determinar que **la federación es el sujeto del impuesto predial** y, como tal, a quien debe requerirse de la omisión de su pago; específicamente en relación al inmueble que es objeto de

c).- Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

dicha contribución municipal, de superficie 482.52 metros cuadrados, identificado con clave catastral número *****2, ubicado zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, y que fue concesionado a favor de la *parte actora* y de diversa persona mediante resolución 899/15, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil quince, dictada por la *tercera perjudicada* dentro del expediente 53/36590.

Al resultar fundada la causal de nulidad hecha valer de oficio para declarar la nulidad de la resolución impugnada, resulta ocioso analizar los motivos de inconformidad que hace valer la *parte actora* en su demanda; ya que independientemente del resultado de su estudio el sentido de la presente resolución sería el decretado en el párrafo anterior; sin que ello implique trasgredir el principio de exhaustividad contenido en el numeral **107** de la *Ley del Tribunal*.

1.3 Cumplimiento de la sentencia.

El numeral **109**, fracción III, de la *Ley del Tribunal*, prevé entre diverso supuesto, que la sentencia podrá cuando corresponda a la pretensión deducida, indicar los términos conforme a los cuales deberá dictar su resolución la autoridad administrativa.

Para el caso estudio, lo conducente es condenar a la *directora* a que emita una resolución en la que deje sin efectos legales el acto impugnado y, además, determine que la federación es el sujeto obligado al pago del impuesto predial respecto del inmueble de superficie 482.52 metros cuadrados, identificado con la clave catastral número *****2, ubicado zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, y que fue concesionado a favor de la *parte actora* y de diversa persona mediante resolución 899/15, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil quince, dictada por la *tercera perjudicada* dentro del expediente 53/36590.

En virtud de haberse determinado que la federación es el sujeto obligado al pago del impuesto predial; se ordena al actuario de la adscripción que, en relación a la *tercera perjudicada*, se le notifique de la presente sentencia por correo certificado con acuse de recibo⁶.

RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se declara la nulidad del documento de fecha de corte, seis de agosto de dos mil veinticuatro; mediante el cual la *directora* requiere a la *parte actora* del pago del impuesto predial del inmueble de superficie 485.52 metros cuadrados, identificado con la clave catastral número *****², por los años que van del dos mil dieciséis (2016) al dos mil veinticuatro (2024), más los importes en conceptos de «impuesto para fomento deportivo y educacional», «sobretasa», «recargos», «gastos de ejecución», «multas por pago extemporáneo», y «cruz roja»; por un total de *****³.

SEGUNDO. Se impone a la *directora* la condena de emitir una resolución en la cual determine lo siguiente:

- deje sin efectos legales el documento descrito en el punto resolutivo anterior de esta sentencia y,
- determine que la federación es el sujeto obligado al pago del impuesto predial respecto del inmueble de superficie 482.52 metros cuadrados, identificado con la clave catastral número *****², ubicado zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar, y que fue concesionado a favor de la *parte actora* y de diversa persona mediante resolución 899/15, de fecha veintiséis de noviembre de dos mil quince, dictada por la *tercera perjudicada* dentro del expediente 53/36590.

Notifíquese por boletín jurisdiccional a la *parte actora* y a la *directora*, previo aviso a sus direcciones de correo

⁶ Con fundamento en el artículo 49, fracción III, inciso c), de la *Ley del Tribunal*.



electrónico correspondientes; y por correo certificado con acuse de recibo a la *tercera perjudicada*.

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.

VERSIÓN PÚBLICA

R
E
S
O
L
U
C
I
Ó
N

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: Requerimiento pago con clave catastral, 7 párrafo(s) con 7 renglones, en fojas 2, 10 y 11.

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.”

3

“ELIMINADO: Impuesto predial, 3 párrafo(s) con 3 renglones, en fojas 2, 3 y 11.

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 1853/2024 JT, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos; versión que va en doce 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 seis días del mes de marzo de dos mil veintiséis.-----



JUZGADO TERCERO
ENSENADA, B.C.

