

\*\*\*\*\*<sup>1</sup>

VS.

SUBREGISTRADOR PÚBLICO DE LA  
PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA,  
BAJA CALIFORNIA, Y OTRA AUTORIDAD.

EXPEDIENTE: 797/2024 J.T.

PRIMERA INSTANCIA

Ensenada, Baja California, quince de junio de dos mil veintiséis.

**SENTENCIA DEFINITIVA**, que sobresee el presente juicio contencioso administrativo.

#### GLOSARIO

- *parte actora*: \*\*\*\*\*<sup>1</sup>.

- *sucesión intestamentaria*: sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*<sup>2</sup>.

- *tercero perjudicado*: \*\*\*\*\*<sup>3</sup>, también conocido como \*\*\*\*\*<sup>3</sup><sup>1</sup>; con el carácter de albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de \*\*\*\*\*<sup>2</sup>.

- *tercera perjudicada*: \*\*\*\*\*<sup>4</sup>.

- *registrador público*: registrador público de la propiedad y de comercio en Ensenada, Baja California.

- *subregistrador público*: subregistrador público de la propiedad y de comercio en Tijuana, Baja California.

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

<sup>1</sup> En el documento impugnado se indica que su nombre es \*\*\*\*\*<sup>3</sup>, también conocido como \*\*\*\*\*<sup>3</sup>.

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

## ANTECEDENTES DEL JUICIO

**I. Presentación de la demanda.** La demanda se presentó el quince de marzo de dos mil veinticuatro, en la oficialía de partes común correspondiente a los Juzgados de este *Tribunal Estatal* con residencia en la ciudad de Tijuana, Baja California; radicándose ante el Juzgado Quinto bajo expediente número 194/2024 JQ.

**II. Incompetencia.** En proveído del diecinueve de marzo de dos mil veinticuatro, la secretaria de acuerdos en funciones de titular del Juzgado Quinto del *Tribunal Estatal* se declaró incompetente por razón de territorio para conocer de la demanda; resolviendo remitirla a este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal* para su substanciación y resolución.

**III. Recepción de la demanda.** En fecha ocho de abril de dos mil veinticuatro, se recibió en este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal* el citado expediente 194/2024 JQ, que contiene la demanda del presente juicio.

**IV. Admisión de competencia y demanda.** En auto del nueve de abril de dos mil veinticuatro, se aceptó la competencia de este Juzgado Tercero del *Tribunal Estatal* y se admitió a trámite la demanda.

**V. Acto impugnado:** En el acuerdo que admite la demanda se precisa de la siguiente manera:

«La ratificación de las firmas del Contrato privado de compraventa OTORGADO EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA CON FECHA 14 DE MARZO DE 2021 RATIFICADO ANTE LAS OFICINAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO DE LA CIUDAD DE TIJUANA, ANTE EL

SUBREGISTRADOR, LIC. ALBERTO ZIMARRON NINO CON FECHA 15 DE FEBRERO DE 2024, SOBRE EL INMUEBLE \*\*\*\*\*<sup>5</sup>.

Las consecuencias legales de dicha ratificación como lo es la inscripción de ese acto dentro de la partida \*\*\*\*\*<sup>6</sup> del Registro Público de la propiedad y del Comercio, en la oficina registradora de Ensenada.»

**VI. No contestación de la demanda.** El *registrador público* y el *subregistrador público* fueron omisos en contestar la demanda; según fue resuelto dentro del acuerdo del veinticuatro de junio de dos mil veinticuatro.

**VII. Comparecencia de terceros perjudicados:** El *tercero perjudicado* y la *tercera perjudicada* comparecieron a formular manifestaciones sobre la demanda y ofrecer pruebas, en términos de los escritos visibles en autos a fojas 0151 a 0160 y de 0320 a 0328.

**VIII. Audiencia.** La audiencia de pruebas y alegatos se celebró el diez de junio de dos mil veintiséis; quedando 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 un acto administrativo emitido por autoridad de la administración pública estatal 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 veintitrés<sup>2</sup>.

## CAUSAL DE IMPROCEDENCIA

### 1.1 El acto impugnado no afecta el interés jurídico de la parte actora.

El primer párrafo de la fracción II del artículo **54** de la *Ley del Tribunal* establece 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.

Atendiendo al contenido del dispositivo legal en cita, 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, esto es, 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 relevante<sup>3</sup> en el sentido de que, para acreditar su existencia, basta con que indirectamente al

---

<sup>2</sup>Publicado en el Periódico Oficial de Baja California, número 30, tomo CXXXX, del veintiséis de mayo de dos mil veintitrés.

<sup>3</sup> 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.

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, no afecta el interés jurídico de la *parte actora* la impugnada ratificación de firmas de contrato privado de compraventa, hecha ante el *subregistrador público* demandado; por virtud de lo siguiente:

De la lectura de los hechos de la demanda destacan los señalados bajo números 1, 2, 3, 5 y 7, en los que la *parte actora* señala lo siguiente:

- Que adquirió los derechos hereditarios que le correspondían a \*\*\*\*\*7, como heredero de la *sucesión intestamentaria* instruida ante el Juzgado Mixto de Primera Instancia de San Quintín, Baja California, bajo número de expediente 490/2007;

- Que dicha adquisición de derechos hereditarios fue realizada mediante un convenio ratificado ante fe de la notaria pública número 36 de la ciudad de Tijuana Baja California;

- Que los derechos hereditarios adquiridos consistían en los inmuebles identificados dentro del proyecto de adjudicación como «\*\*\*\*\*8» y «\*\*\*\*\*5, Municipio de Ensenada, Baja California»; y

- Que el veintiuno de enero de dos mil veintiuno, se dictó sentencia de adjudicación dentro del juicio de la *sucesión intestamentaria*, en la cual se incluyeron los mencionados inmuebles;

- Que el once de marzo de dos mil veinticuatro se enteró de la existencia de la ratificación ante el *subregistrador público* de un contrato privado de compraventa celebrado entre el *tercero perjudicado* y la *tercera perjudicada*, respecto de uno de los inmuebles que adquirió con motivo de la cesión de derechos hereditarios.

Ahora bien, conforme a los hechos de la demanda relatados, la pretensión de la *parte actora* en este juicio es que sea declarada la nulidad de la actuación del *subregistrador público*; toda vez que ante él fueron ratificada la celebración y firmas de un contrato privado de compraventa entre el *tercero perjudicado* -como vendedor- y la *tercera perjudicada* -como compradora- respecto de un inmueble que afirma haberlo adquirido mediante cesión de derechos hereditarios que le correspondían a uno de los herederos de la *sucesión intestamentaria*.

De tal manera, para considerar que esa actuación impugnada produce afectación al derecho subjetivo o lesión objetiva a la *parte actora*, es menester quedar plenamente demostrado que el juez mixto de primera instancia que llevó a cabo la instrucción de la *sucesión intestamentaria*, tuvo pleno conocimiento de la existencia y contenido del convenio de cesión de derechos hereditarios y, como consecuencia, determinó que el heredero \*\*\*\*\*, es substituido por la *parte actora*, para ser ésta última a quien, en sentencia definitiva dictada dentro de la *sucesión intestamentaria*, se le adjudiquen los bienes inmuebles que le corresponden dentro del proyecto de partición aprobado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no es demostrado en este juicio contencioso administrativo.

En efecto, la *parte actora* exhibió copia certificada del convenio de cesión de derechos hereditarios<sup>4</sup> que celebró \*\*\*\*\*<sup>7</sup>-como cedente- con la *parte actora* -como cesionaria- en fecha **veintidós de abril de dos mil veinte**, específicamente, sobre los derechos hereditarios que le corresponden de la *sucesión intestamentaria*.

A su vez, exhibió copia fotostática de sentencia definitiva de partición y adjudicación de fecha **veintiuno de enero de dos mil veintiuno**, dictada por el juez mixto de primera instancia, en los autos del juicio número 490/2007 correspondiente a la *sucesión intestamentaria*<sup>5</sup>.

En dicha sentencia el juez de instrucción establece en el punto resolutivo que se adjudica en favor de tres personas coherederas, entre ellas a \*\*\*\*\*<sup>7</sup>, un único bien (inmueble) que integra el acervo hereditario del *de cujus*, especificándose que aquél le corresponde la fracción \*\*\*\*\*<sup>5</sup> y \*\*\*\*\*<sup>8</sup>, como se aprecia en el proyecto de subdivisión.

Sin embargo, la *parte actora* no demuestra que, con fecha anterior al dictado de sentencia del juicio de la *sucesión intestamentaria*, oportunamente le hizo saber al juez de instrucción de la existencia de la cesión de derechos hereditarios, a fin de que fuese tomada en consideración al momento de resolver sobre la adjudicación del único bien

---

<sup>4</sup> Visible en autos en copia certificada a foja 031; que en términos de lo dispuesto en los artículos **322**, fracción X, y **405**, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, aplicable en términos de lo dispuesto en el numeral **41**, penúltimo párrafo, de la *Ley del Tribunal*, le asiste valor probatorio pleno para tener por demostrada su existencia y contenido.

<sup>5</sup> Visible en autos a fojas 017 a 024; que con fundamento con fundamento en los artículos **400**, primer párrafo, y **414**, primer párrafo, ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California, aplicable en términos de lo previsto en el numeral **41**, penúltimo párrafo, de la *Ley del Tribunal*, a la prudente calificación de la suscrita juzgadora se le concede valor probatorio para tener por demostrada su existencia y contenido.

inmueble que integra el acervo hereditario y, de tal manera, pudiera determinar si tal cesión resulta apta y suficiente para establecer que ahora es a quien debe adjudicarse una parte del bien inmueble (la fracción 2 y 3) que le correspondía al heredero previamente designado, \*\*\*\*\*7.

En virtud de lo antes expuesto, y para el caso en particular, el interés jurídico de la *parte actora* se afecta cuando acredita plenamente que el inmueble que fue objeto de un contrato de compraventa pertenece a su acervo patrimonial, con motivo de que en el juicio de la *sucesión intestamentaria* se le reconoció como cesionario de derechos hereditarios y, además, que en sentencia definitiva y ejecutoriada le fue adjudicado tal inmueble a su favor; hipótesis que no fue demostrada en el presente juicio contencioso administrativo.

En consecuencia, surge la hipótesis de improcedencia prevista en el artículo **54**, fracción II, primer párrafo, de la *Ley del Tribunal*, al no existir el derecho subjetivo de la *parte actora* que le permita reclamar ante esta instancia jurisdiccional la ratificación hecha ante el *subregistrador público* de un contrato privado de compraventa de bien inmueble, celebrado el *tercero perjudicado* y la *tercera perjudicada*, dado que no probó que el bien inmueble le fue adjudicado en fallo definitivo dictado en el juicio correspondiente a la *sucesión intestamentaria*.

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 todas las partes del presente juicio contencioso administrativo.**

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: Sucesión Intestamentaria, 1 párrafo(s) con 1 renglón, 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.”

3

**“ELIMINADO: Tercero Perjudicado, 4 párrafo(s) con 4 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.”

4

**“ELIMINADO: Tercera Perjudicada, 1 párrafo(s) con 1 renglón, en fojas 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.”

- 5

**“ELIMINADO: Inmueble #1, 3 párrafo(s) con 3 renglones, en foja 2, 5 y 7.**

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.”
- 6

**“ELIMINADO: Partida Registral, 1 párrafo(s) con 1 renglón, en foja 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.”
- 7

**“ELIMINADO: Nombre #2, 5 párrafo(s) con 5 renglones, en fojas 5, 6, 7 y 8.**

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.”
- 8

**“ELIMINADO: Inmueble #2, 2 párrafo(s) con 2 renglones, en fojas 5 y 7.**

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 **797/2024 JT**, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos; versión que va en **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 **dieciséis días del mes de junio de dos mil veintiséis**.-----



JUZGADO TERCERO  
ENSENADA, B.C.

