



ECO IRRIGACIÓN, S. DE R.L. DE C.V.

VS

DIRECTORA DE ASUNTOS DE CABILDO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, Y OTRAS AUTORIDADES.

EXPEDIENTE 2257/2017 S.S.
(RECURSO DE REVISIÓN)

MAGISTRADO PONENTE: CARLOS RODOLFO MONTERO VÁZQUEZ

Mexicali, Baja California, a veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro.

VISTOS los autos para resolver en definitiva en el Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, el recurso de revisión interpuesto por la autoridad demandada, Consejero Jurídico Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, por conducto de su delegada, contra la sentencia dictada el catorce de julio de dos mil veintitrés, por el Juzgado Segundo de este Tribunal, en el juicio contencioso administrativo citado al rubro y...

RESULTANDO:

I.- Por escrito presentado el siete de septiembre de dos mil veintitrés la demandada, interpuso por conducto de su delegada, recurso de revisión contra la referida sentencia.

II.- Mediante acuerdo dictado por la Presidencia de este Tribunal el doce de octubre dos mil veintitrés, se admitió el recurso de revisión aludido en el párrafo precedente, ordenándose dar vista a las partes por el término de cinco días para que manifestaran lo que a su derecho conviniese; sin que hayan realizado manifestación alguna al respecto.

III.- Agotado el procedimiento establecido en la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, se turnó el expediente al Magistrado ponente, por lo que se está en condiciones de dictar la sentencia correspondiente de acuerdo a los siguientes...



CONSIDERANDOS

PRIMERO. Competencia. .- El Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California es competente para conocer el recurso de revisión, en términos de lo dispuesto por los artículos 17, fracción II y 94, fracción IV, de la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de Baja California vigente a la fecha de inicio del juicio en el que se actúa, conforme a lo establecido en los artículos Primero, Segundo, Tercero y Sexto Transitorios de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dieciocho (ordenamiento que en párrafos subsecuentes, se citará como Ley del Tribunal).

SEGUNDO. Procedencia. El recurso de revisión interpuesto es procedente, pues impugna la sentencia resolución interlocutoria que declaró la nulidad de los actos impugnados, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 94, fracción IV, de la Ley del Tribunal.

TERCERO. Antecedentes. Para una mejor comprensión del asunto se precisa lo siguiente.

Mediante escrito presentado ante la Secretaría de Gobierno Municipal, dirigido al Director de Asuntos de Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete, la parte actora manifestó que al haberse aprobado en sesión de cabildo de veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, la desincorporación de dominio público al dominio privado para su venta a la actora, del predio identificado con clave catastral EV-610-061, con superficie de 3,12.38 metros cuadrados, acuerdo que se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el uno de septiembre de dos mil diecisiete, solicitaba, se giraran las instrucciones necesarias, a fin de que se diera cumplimiento al mismo.

Asimismo, pidió que el Ejecutivo Municipal, en nombre del Ayuntamiento suscribiera el contrato de compraventa correspondiente, considerando que el precio de \$3,595,317.59 (Tres millones quinientos noventa y cinco mil trescientos diecisiete pesos, con cincuenta y nueve centavos), se pagaría en una sola exhibición, dentro de las treinta y dos horas subsecuentes a la firma, conforme a lo establecido en el punto segundo de los transitorios y que se procediera a la protocolización de la compraventa ante Notario Público.

En respuesta a lo anterior, se emitieron los actos impugnados en la primera instancia, que consisten en los oficios que a continuación se indican:

-IN-CAB/1609/2017, emitido por la Directora de Asuntos de Cabildo de la Secretaría de Gobierno Municipal el Oficial Mayor de Tijuana, el veinte de septiembre de dos mil diecisiete, en el que comunica a la parte actora que al haberse publicado en el Periódico Oficial del Estado, el uno de septiembre de la citada anualidad, el Acuerdo de Cabildo aprobado en sesión de veintinueve de noviembre de dos mil dieciséis, dio cabal cumplimiento a sus obligaciones en relación con la aprobación de dicho acuerdo.

-CJM/DJC/4822/2017, emitido por el Consejero Jurídico Municipal de Tijuana, el veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete, en el que informa a la parte actora que en relación a su solicitud, acorde a lo dispuesto en el artículo 22 BIS, fracción XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, la dependencia competente para darle seguimiento a su petición, es la Oficialía Mayor.

De igual forma le comunica que, en relación a la escrituración de la compraventa, a esa fecha se encontraba en trámite un procedimiento contencioso administrativo radicado bajo expediente 1495/17 S.S., en la entonces Segunda sala de este Tribunal, instaurado por el solicitante, en el que se ordenó la suspensión de los actos impugnados, a efecto de que se mantuvieran las cosas en el estado en que se encontraban y las autoridades se abstuvieran de autorizar enajenación, donación, permuta, dación en pago, o cualquier otra forma traslativa de dominio.

Precisando que no es competente, para atender las peticiones consistentes en girar instrucciones, para la protocolización ante Notario Público de la compraventa aprobada, y ponerle en posesión material y jurídica del inmueble, haciendo de su conocimiento, que mediante oficio SGM/739/2017, de diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete, remitió la solicitud de la actora, a la Consejería Municipal del Ayuntamiento, a efecto de que emita respuesta, por lo que hace a dicha solicitud.

-T-2275/2017, emitido por el Tesorero Municipal de Tijuana, el veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete, en el que determina en relación a la solicitud de continuar con los trámites de protocolización de la compraventa en cuestión, que en los antecedentes de ese asunto consta que el nueve de mayo de

ese mismo año, la parte actora recibió el reembolso del pago que se había efectuado por concepto de la compraventa, por lo que se consideraba no factible su petición, salvo que tuviera la intención de formalizar un nuevo contrato, caso en el cual, debería reiniciar los trámites correspondientes.

-BI/0553/2017, emitido por el Oficial Mayor de Tijuana, el seis de octubre de dos mil diecisiete, en el que se indica que al haber solicitado la parte actora la devolución de la cantidad antes precisada, importe que había depositado para comprar el inmueble con clave catastral EV-610-061, manifestando que no existía interés de su parte en adquirirlo, y al haber recibido dicha suma por concepto de reembolso de pago de compraventa, al existir voluntad de ambas partes para rescindir los acuerdos relativos a la compraventa, ya no existen obligaciones ni derechos entre las partes en relación a dicho contrato.

En la sentencia recurrida, se declaró la nulidad de los actos impugnados, con fundamento en el artículo 83, fracción IV, de la Ley del Tribunal, al estimar que se encuentran indebidamente fundados y motivados, en razón de que, no obstante que la demandante hubiere solicitado la devolución de la cantidad enterada, ello ocurrió antes de la publicación en el Periódico Oficial del Estado, del correspondiente acuerdo de Cabildo es decir, antes de que este tuviera eficacia jurídica.

Se determinó que la parte actora demostró a través de los diversos escritos dirigidos a las demandadas, la intención clara y manifiesta de que se suscribiera el contrato de compraventa, así como de sujetarse a las condiciones establecidas por el Cabildo al momento de autorizar la desincorporación del dominio público del referido inmueble, a fin de incorporarlo al dominio privado, y autorizar la compraventa estableciendo el precio.

Inconforme con la anterior determinación, la autoridad demandada, Consejero Jurídico Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, por conducto de su delegada acude ante esta instancia revisora, y formula el agravio que en el presente fallo será materia de análisis y resolución.

QUINTO. Estudio. Se tienen por reproducidos los argumentos de agravio hechos valer por la recurrente, sin que sea necesario transcribirlos, toda vez que la Ley del Tribunal no establece tal exigencia, sin que con ello se violenten los principios de congruencia y exhaustividad que rigen el dictado de la sentencia, pues lo relevante es atender coherentemente la totalidad de los planteamientos que se hagan valer.



La recurrente sostiene como motivos de disenso, lo siguiente:

Afirma, que se viola por indebida aplicación, el artículo 82, fracciones I y II, de la Ley del Tribunal, pues considera que al desestimar la causal de improcedencia invocada en la contestación a la demanda, no se ciñe a lo que manifestaron las partes, conforme a los principios de equidad, congruencia y exhaustividad, ya que al motivar el sentido de la sentencia, se dejó de observar que hubo un consentimiento escrito, lo que hizo valer en la contestación de la demanda.

Reitera los argumentos consistentes en que la parte actora planteo dos peticiones, una mediante escrito de diecisiete de febrero de dos mil diecisiete, solicitando la devolución de la cantidad de \$3,595,317.59 pesos, relacionada con el pago de la compraventa, y la segunda por escrito de tres de mayo de ese mismo año, en el que en forma expresa manifestó que ya no existía interés en adquirir el referido inmueble.

Por lo que estima, que fue rescindido el acuerdo de voluntades relativo a la compraventa del predio identificado con clave catastral EV-610-061, con superficie de 3,212.38 metros cuadrados, quedando conformes con que se hiciera la devolución del precio que se había pagado, liberando al Ayuntamiento de Tijuana, de escriturar a nombre de la parte actora, pues de conformidad con el numeral 2185 del Código Civil del Estado de Baja California, al rescindirse la venta las partes se restituyen las prestaciones que hubieren hecho.

Lo cual, manifiesta se acredita con la documental que demuestra que la actora recibió cheque registrado con número de póliza 57219, de ocho de mayo de dos mil siete, la cual aportó como prueba.

Sostiene que el hecho de que la publicación del acuerdo de desincorporación y enajenación se haya realizado el uno de septiembre de dos mil diecisiete, no implica que se genere el derecho de la demandante a solicitar la escrituración del predio, ya que este deriva de un acuerdo de voluntades para formalizar la compraventa, y en la especie al haberse solicitado la devolución del pago que se había realizado, manifestando que ya no existía interés en adquirirlo, firmando de conformidad el cheque mediante el que se le devolvió, se dio un acuerdo entre las partes para otorgarse recíprocamente las obligaciones y derechos en relación a la aludida compraventa.

Dice que con posterioridad a la publicación del acuerdo de desincorporación la actora contaba con un plazo de treinta

y dos horas para cubrir en una sola exhibición la cantidad a pagar, lo que no aconteció, por lo que estima, la solicitud de escrituración es improcedente, al no haber cumplido con uno de los requisitos fundamentales para que las autoridades actuaran en apego a su solicitud, como lo es el pago de la compraventa; y, por ende los oficios impugnados se encuentran debidamente fundados y motivados.

El agravio en estudio es infundado, en razón de que, contrario a lo que afirma la recurrente, al haberse publicado en el Periódico Oficial del Estado, de uno de septiembre de dos mil diecisiete, el Acuerdo de Cabildo en el que se aprueba la desincorporación del dominio público al dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, para su venta, del predio identificado con clave catastral EV-610-061, ubicado en el fraccionamiento Real de San Francisco; con posterioridad a la fecha en que la parte actora recibió la devolución de la cantidad que se había estipulado como contraprestación del referido contrato de compraventa -ocho de mayo de la citada anualidad- la autoridad antes mencionada reitero su manifestación de voluntad de celebrar con la parte actora dicho contrato.

De igual forma, la parte actora mediante escrito presentado el dieciocho del propio septiembre, con posterioridad a la data en que recibió la devolución del pago pactado, reiteró su voluntad de celebrar el contrato en cuestión.

Ello es así, toda vez que del aludido acuerdo, publicado en fecha posterior a la devolución del importe de pago, se advierte que en el mismo se establece la autorización de la enajenación a título oneroso del inmueble antes descrito; en las disposiciones transitorias se faculta al Ejecutivo Municipal para suscribir el contrato de compraventa correspondiente; y se precisa que se otorga un plazo de hasta quince días naturales **para que el solicitante** y la autoridad municipal suscriban el contrato de compraventa respectivo y que una vez firmado se concede al particular un término de hasta treinta y dos horas hábiles para que se pague el precio fijado, el cual asciende a \$3,595,317.59.

Asimismo, se observa que, en el considerando PRIMERO de dicho Acuerdo se precisa "...**PREDIO EV-610-061 (SUP: 3,212.38 M2) SOLICITUD DEL INTERESADO. - Escrito firmado por el Lic. Ernesto Vázquez Uribe, Representante legal de la Empresa ECO IRRIGACIÓN, S de R.L., de fecha 14 de septiembre de 2015,** mediante el cual solicita la Desincorporación de predio de dominio público al dominio privado del 1. Ayuntamiento para venta del predio identificado con clave catastral EV-610-061 con superficie de 3,212.38 M2 ubicado en el fraccionamiento



Real De San Francisco; de esta ciudad de Tijuana, Baja California...”

Documental pública a la que de conformidad con los artículos 322, fracción I, 323 y 328 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, de aplicación supletoria, asiste valor probatorio pleno para tener por demostrado el contenido del Acuerdo de Cabildo en el que se aprueba la desincorporación del dominio público al dominio privado del Ayuntamiento de Tijuana, para su venta, del predio identificado con clave catastral EV-610-061, ubicado en el fraccionamiento Real de San Francisco, publicado el uno de septiembre de dos mil diecisiete.

Por tanto, quedó demostrado en autos que con fecha posterior, a la en que la parte actora recibió la devolución del precio relativo al inmueble antes descrito, ambas partes reiteraron la manifestación de voluntad de celebrar contrato de compraventa respecto de dicho predio; y que el plazo de treinta y dos horas hábiles para pagar el precio fijado, iniciará una vez que se haya firmado el contrato en mención.

De ahí que no existe consentimiento de la parte actora, en relación con el contenido de los oficios impugnados, además de que como lo determinó la resolutoria de origen, no se demostró en autos que el acuerdo de desincorporación que se analiza, se haya dejado sin efecto.

En consecuencia, al ser infundado el agravio hecho valer por la recurrente, procede confirmar la sentencia que se revisa.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en el artículo 94 de la Ley del Tribunal, se...

RESUELVE

ÚNICO. Es infundado el agravio hecho valer por la recurrente. Por tanto, se confirma la sentencia dictada por el Juzgado Segundo de este Tribunal, el catorce de julio de dos mil veintitrés.

Notifíquese a las partes.

Así lo resolvió el Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, por mayoría de votos de los Magistrados Carlos Rodolfo Montero Vázquez y Guillermo Moreno Sada, con voto en contra razonado por el Magistrado Alberto Loaiza Martínez. Siendo Presidente y ponente el primero de los mencionados, mismos que firman ante la presencia de la Secretaria General de Acuerdos, Licenciada Claudia Carolina Gómez Torres, quien da fe. CRMV/MLLM