RECURSO DE REVISIÓN
EXPEDIENTE 100/2004 S.S.

BASILIK INMOBILIARIA CUATRO, S. DE R. L. DE C.V.
VS.
GOBERNADOR DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y OTRAS AUTORIDADES.

MAGISTRADO PONENTE: CARLOS RODOLFO MONTERO VAZQUEZ.

Mexicali, Baja California, a diecinueve de marzo de dos mil veinticinco.

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 parte demandada contra la sentencia definitiva dictada el **veinticuatro de noviembre de dos mil veinte**, por la entonces Segunda Sala, actualmente Juzgado Segundo de este Tribunal, en el juicio contencioso administrativo citado al rubro y,…

R E S U L T A N D O

I. Por escritos presentados el veintiséis de abril de dos mil veintiuno por las autoridades Gobernador del Estado, Secretario General de Gobierno; y, Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, antes Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, todas pertenecientes al Estado de Baja California; interpusieron, respectivamente, recurso de revisión en contra de la sentencia antes referida.

II. Mediante acuerdo de admisión dictado el treinta y uno de agosto de dos mil veintiuno, el Magistrado Presidente ordenó dar vista a las partes por el término de cinco días para que manifestaran lo que a su derecho conviniese.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

III. Que la sentencia recurrida en sus puntos resolutivos estableció:

> ***"PRIMERO.*** *Con base en lo expuesto en el apartado B del considerando III, de esta resolución, con fundamento en el artículo 40, fracción VIII de LA Ley del Tribunal, se decreta el sobreseimiento del juicio, solo en lo que corresponde a la superficie que dice la demandante le fue afectada con la emisión de los actos impugnados, con excepción de la superficie que ocupa la obra "Segundo acceso, Playas de Tijuana, Prolongación Boulevard Salvatierra, de Parque Industrial La Joya a Paseo Playas de Tijuana, y que se encuentra dentro de la superficie de terreno referida por la parte actora en la demanda como de su propiedad, en los términos de la fracción II del artículo 41 de la Ley mencionada, para los efectos legales conducentes.*
>
> ***SEGUNDO.-*** *Con base en los considerandos IV y V de esta resolución, y con fundamento en la fracción IV del artículo 83 de la Ley del Tribunal, se declara la nulidad parcial de los Acuerdos Expropiatorios publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, de fechas veintisiete de febrero y doce de marzo de dos mil cuatro, mediante el que se expropian las superficies de terreno de 988,773.178 metros cuadrados y 7,479,348.228 metros cuadrados, nulidad que se decreta única y exclusivamente en lo que respecta al polígono cuya propiedad acreditó la parte demandante, y solo en lo que corresponde a la porción que ocupa la obra "Segundo Acceso, Playas de Tijuana, Prolongación Boulevard Salvatierra, de Parque Industrial La Joya a Paseo Playas de Tijuana".*
>
> ***TERCERO.-*** *Toda vez que el Decreto ya mencionado, que revocó parcialmente los diversos decretos expropiatorios impugnados en este juicio, se advierte que pudiera existir una imposibilidad jurídica para restablecer las cosas al estado en que se encontraban antes de la emisión y ejecución del decreto expropiatorio, debido a la obra pública de vialidad ejecutada y en uso actualmente, en su momento procesal oportuno, la parte actora podrá optar por el cumplimiento sustituto de esta fallo en favor de BASILIK INMOBILIARIA CUATRO, S. DE R.L. DE C.V., como causa-habiente de la demandante, siguiendo al efectos el procedimiento de cumplimiento de sentencia en los términos de las disposiciones correspondientes de la Ley del Tribunal y las aplicables de forma supletoria del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado. Lo anterior se resuelve sin perjuicio de que las autoridades obligadas al cumplimiento de sentencia, en los términos del artículo 14 de la Ley de Expropiación del Estado de Baja California, lleven a cabo las diligencias necesarias para cumplir con su obligación en favor de la actora o de quien en su caso acredite tener mejor derecho que el actor, debiendo tomar en cuenta la posible existencia de pagos ya hechos en concepto de indemnización a diversas personas respecto del bien afectado, en relación con la parte del inmueble cuya propiedad acreditó la parte actora en este juicio, en la porción de terreno que ocupa la obra pública ya mencionada y a que se refiere la declaratoria de nulidad a través de este fallo, y por tanto estarán en libertad de resolver lo conducente*.

IV. Que agotado el procedimiento de conformidad con lo establecido en la Ley del Tribunal, se procede a dictar la resolución correspondiente de acuerdo a los siguientes…

VERSIÓN PÚBLICA

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO. Competencia.- El Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California es competente para conocer el recurso de referencia, en términos de lo dispuesto en los artículos 17, fracción II, y 94, fracción IV, de la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California (Ley del Tribunal), aplicable en la especie en términos del artículo transitorio tercero de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California publicada en el Periódico Oficial del Estado el dieciocho de junio de dos mil veintiuno.

SEGUNDO. Glosario. A fin de facilitar la lectura de esta resolución, se usarán las siguientes definiciones estipulativas:

Ley del Tribunal	Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California.
Sala.	Segunda Sala, actualmente Juzgado Segundo de este Tribunal.
Ley de Expropiación.	Ley de Expropiación del Estado de Baja California.
Código de Procedimientos Civiles.	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

TERCERO. Procedencia. Los recursos de revisión interpuestos por las partes son procedentes, pues impugnan la sentencia definitiva que les fue desfavorable, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 94, fracción IV, de la Ley del Tribunal.

CUARTO. Antecedentes. Para una mejor comprensión del asunto conviene precisar lo siguiente.

VERSIÓN PÚBLICA

Los actos impugnados en la primera instancia son los Acuerdos Expropiatorios de fecha veintitrés de febrero de dos mil cuatro, emitidos por el Gobernador del Estado de Baja California, mediante los cuales se decreta, respectivamente, la expropiación de los inmuebles del predio denominado El Monumento de la Ciudad, de Tijuana, con superficies de 988,773.178 metros cuadrados; y, 7´479,348.288 metros cuadrados, publicados en el Periódico Oficial del Estado de fecha 27 de febrero de dos mil cuatro.

El juicio fue instaurado por Banco del Atlántico Sociedad Anónima de Institución de Banca Múltiple, por conducto de su apoderado legal, contra las autoridades Gobernador Constitucional, Secretario General de Gobierno, Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, actualmente Secretario de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, todos del Estado de Baja California.

En auto de dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, se determinó:

> *"Hechas las precisiones que indica el abogado de la parte actora, se reconoce como parte actora a LA EMPRESA BASILIK INMOBILIARIA CUATRO, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, reconociéndose la personalidad del LICENCIADO ANGEL ANDRÉS GONZÁLEZ HERNÁNDEZ como apoderado legal de dicha empresa. Háganse las anotaciones pertinentes en los registros y sistema de control de expedientes que lleva esta Sala".*

El cinco de junio de dos mil nueve, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, decreto expedido por el Gobernador, Secretario de Gobierno y Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, todos del Estado de Baja California, mediante el cual se revocan parcialmente los

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

decretos expropiatorios señalados como actos impugnados por la parte actora.

Dejando subsistentes los decretos únicamente en la superficie de terreno destinada para la construcción de la obra pública denominada "Segundo Acceso, Playas de Tijuana, Prolongación Boulevard Salvatierra, de Parque Industrial La Joya a Paseo Playas de Tijuana", en los términos de los considerandos NOVENO y DÉCIMO del decreto mencionado, consultable en las fojas 1210 a 1247 de autos, de la que se advierte que también se dejan sin efectos, los actos de ejecución como son toma de posesión de los inmuebles, que se llevaron a cabo con motivo de los decretos revocados.

Documental que fue ofrecida por las autoridades demandadas como prueba superviniente y que se admitió conforme al artículo 73 último párrafo de la Ley del Tribunal, adicionada con la copia certificada de la constancia de inscripción de dicho acuerdo en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, consultables en fojas 1399 a 1437 de autos de la que se advierte que también se dejan sin efectos, los actos de ejecución como son toma de posesión de los inmuebles, que se llevaron a cabo con motivo de los decretos revocados.

En la sentencia recurrida, la entonces Segunda Sala, con fundamento en los artículos, 40, fracción VIII, y 41, fracción II, de la Ley del Tribunal, decretó el sobreseimiento, respecto de la superficie que manifestó la actora le fue afectada, **con excepción** de la que ocupa la obra “Segundo Acceso, Playas de Tijuana, Prolongación Boulevard Salvatierra, de Parque Industrial La Joya a Paseo Playas de Tijuana" y que se encuentre dentro de la superficie de terreno referida por la actora en la demanda como de su propiedad.

Con fundamento en la fracción IV, del artículo 83, de la ley del Tribunal, declaró la nulidad parcial

VERSIÓN PÚBLICA

de los Acuerdos Expropiatorios publicados en el Periódico Oficial del Estado de fecha 27 de febrero y doce de marzo de dos mil cuatro, únicamente en lo que respecta al polígono cuya propiedad acreditó la parte actora, y solo en lo que corresponde a la porción que ocupa la obra Segundo Acceso, Playas de Tijuana, Prolongación Boulevard Salvatierra, de Parque Industrial La Joya a Paseo Playas de Tijuana.

Asimismo determinó que, al advertir que pudiera existir una imposibilidad jurídica para restablecer las cosas al estado en que se encontraban antes de la emisión y ejecución del decreto expropiatorio, debido a la obra pública de vialidad ejecutada y en uso actualmente, en su momento procesal oportuno, la parte actora podrá optar por el cumplimiento sustituto del fallo en favor de BASILIK INMOBILIARIA CUATRO, S. DE R.L. de C.V., como causa-habiente de la demandante.

Precisó que lo anterior, es sin perjuicio de que las autoridades obligadas al cumplimiento de sentencia, en términos del artículo 14 de la Ley del Expropiación del Estado de Baja California, lleven a cabo las diligencias necesarias para cumplir con su obligación en favor de la actora o de quien en su caso, acredite tener mejor derecho que el actor, debiendo tomar en cuenta la posible existencia de pagos ya hechos en concepto de indemnización a diversas personas respecto del bien afectado, en relación con la parte del inmueble cuya propiedad acreditó la parte actora en este juicio, en la porción de terreno que ocupa la obra pública ya mencionada y a que se refiere la declaratoria de nulidad a través de este fallo, y por tanto estarán en libertad de resolver lo conducente.

Inconforme con esa determinación, la parte demandada interpuso el recurso de revisión que ahora constituye la materia de esta resolución.

QUINTO. Agravios. Se tienen por reproducidos los agravios que hacen valer las

VERSIÓN PÚBLICA

partes, atendiendo al principio de economía procesal, toda vez que la Ley del Tribunal no establece la obligación de transcribirlos; sin demérito de que este Pleno, a fin de cumplir con los principios de exhaustividad y congruencia, resuelva lo conducente en relación con los mismos.

Apoya lo anterior, la jurisprudencia por contradicción de tesis 2ª./J.58/2010, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página 830, Tomo XXXI, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, correspondiente al mes de mayo de dos mil diez, de rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN".

SEXTO. CAUSALES DE IMPROCEDENCIA. Las autoridades demandadas, aquí recurrentes, Gobernador, Secretario General de Gobierno, Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenamiento Territorial, Secretaría de Hacienda, todas pertenecientes al Estado de Baja California, ambas del Estado de Baja California, coinciden al manifestar que les causa agravio la declaración de nulidad parcial de los acuerdos expropiatorios, publicados en el Periódico Oficial del Estado, de fechas veintisiete de febrero y doce de marzo de dos mil cuatro.

Que la sentencia es violatoria de los artículos 17 Constitucional, y 81 del Código de Procedimientos Civiles del Estado, al no cumplir con el principio de exhaustividad, pues afirman que la parte actora no acreditó su interés jurídico, que la Sala tomó en consideración el dictamen emitido por el Perito del Tribunal, para determinar que el predio propiedad de la demandante se encuentra inmerso dentro de los decretos expropiatorios.

VERSIÓN PÚBLICA

Refieren que en el deslinde topográfico elaborado por el perito del Tribunal, se señala en el recuadro "*NOTAS*", que la superficie del predio denominado "EL MONUMENTO", a que hace referencia la escritura pública 24911, es errónea, así como una de las distancias descritas en la misma.

Por lo que hace al dictamen rendido por el perito de las demandadas, manifiestan que en este se establece que con los datos contenidos en el hecho 1 de la demanda, se encontró que no es posible ubicar o localizar el polígono que señala la actora de su propiedad, pues la información contenida en la escritura pública que esta exhibe, es vaga, al no mencionarse las coordenadas de sus vértices ni liga geométrica a ningún punto fijo o vértice de algún lugar.

Lo que conlleva a no poder determinar si dichos inmuebles forman parte o se encentran comprendidos dentro de la superficie de los polígonos materia de expropiación.

De lo cual concluyen las recurrentes, que la información contenida en la referida escritura pública 24911 es errónea y vaga, insuficiente para ubicar físicamente el inmueble propiedad de la actora con relación a los polígonos materia de los decretos expropiatorios, y que por ello no fue señalada como afectada en los aludidos decretos; dicen que la Sala, aún y cuando se advirtieron errores, no precisó la razón jurídica por la cual determinó que suficiente el dictamen emitido por el perito del Tribunal, para tener por acreditado el interés jurídico de la parte actora.

No se actualiza en la especie la causal de improcedencia que hacen valer las recurrentes.

Contrario a lo que sostienen, la entonces Segunda Sala del Tribunal, para tener por acreditado el interés jurídico de la parte actora en el juicio, valoró además del dictamen rendido

VERSIÓN PÚBLICA

por el perito del tribunal, los siguientes medios de convicción.

Escritura pública 24911, de veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la fe del Notario Público Número 52, de la ciudad de Guadalajara Jalisco, en la que consta el convenio de dación en pago, Celebrado entre la demandante como fideicomisario en primer lugar y adquirente de Inmobiliaria El Monumento, S.A de C.V., fideicomisaria en segundo lugar Banca Promex Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple Integrante del Grupo Financiero Promex Finamex, en su carácter de fiduciario.

Mediante el cual, esta última transmitió en dación en pago a favor de la demandante (causahabiente de BASILIK INMOBILIARIA CUATRO, S. DE R.L., DE C.V), el inmueble identificado como polígonos A y B que corresponde a una fracción del predio "El Monumento" con una superficie de 1,138,564.22 metros cuadrados, identificados como: Polígono A, localizado a la altura del primer paso a desnivel de la carretera Escénica Tijuana-Ensenada denominado como LA JOYA, al sur de la primera caseta de peaje de la autopista, a la altura del Kilómetro 14+600.000 con el cuadro de construcción indicado, y polígono B, localizado a la altura del primer paso a desnivel de la Carretera escénica Tijuana-Ensenada al sur de la primera caseta de peaje de la autopista, a la altura del kilómetro 14+600.000 con el cuadro de construcción indicado.

Constancia de inscripción de dicha escritura, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado en Tijuana, bajo partida 52489386, Sección Civil.

Las cuales valoró conforme a derecho, en términos de los artículos 322, fracción V, 323, y 405, del Código de Procedimientos Civiles, de

VERSIÓN PÚBLICA

aplicación supletoria a la Ley del Tribunal, para tener por acreditado que la parte actora adquirió un derecho de propiedad, respecto del inmueble conformado por los polígonos que se indican en dicha escritura, y que estos se encuentran inscritos a su favor en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Pericial en materia topográfica, respecto de la cual razonó que en el dictamen rendido por el perito del tribunal, se determina que el inmueble propiedad de la parte actora, se encuentra inmerso en los polígonos materia de los decretos expropiatorios impugnados; que identificó el polígono propiedad de la demandante como polígono 1, y lo ubicó en el plano anexo a su dictamen, y que de dicho plano se advierte que efectivamente, el predio en cuestión se encuentra dentro de los polígonos expropiados.

Estimó que dicho peritaje es apto para determinar este hecho, dado que el perito, al contestar las preguntas que le fueron formuladas en diligencia de nueve de diciembre de dos mil cinco, afirmó categóricamente que sí es posible determinar y ubicar físicamente el inmueble descrito en la escritura pública mediante la cual la parte actora acreditó su interés legítimo, y que en el caso concreto deben tomarse en cuenta también, los antecedentes los antecedentes descritos en dicha escritura.

Así como los vértices coincidentes con los establecidos en los decretos expropiatorios, para los polígonos expropiados, que sí tomó en cuenta los archivos oficiales de la dependencia en que labora (Dirección de Administración Urbana Municipal de Tijuana) considerando que el sistema de coordenadas utilizada en los decretos expropiatorios ya no es el que se encontraba vigente al momento de rendir su dictamen pericial que por ello, éste no se encuentra basado en el sistema vigente.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

Explicó en los cuestionamientos que le fueron planteados cómo es que llegó a las conclusiones señaladas en su dictamen pericial, y el sistema que utilizó para elaborarlas, completando su dictamen con el plano correspondiente.

Precisó, que dicha valoración la hizo en conjunto y adminiculando el referido dictamen pericial con el informe de autoridad rendido por el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Baja california, que obra a fojas 1250 y 1251 de autos, en el que se indica que la obra Segundo Acceso a Playas de Tijuana, prolongación Boulevard Salvatierra, del Parque Industrial La Joya, se sobrepone parcialmente con los inmuebles que la demandante señala como de su propiedad, habiendo exhibido el croquis de su localización.

Adminiculó el aludido dictamen pericial y el informe de autoridad, con el decreto publicado el cinco de junio de dos mil nueve, mediante el cual se revocó parcialmente los decretos expropiatorios impugnados por la actora, dejándolos subsistentes únicamente en la superficie de terreno destinada a la construcción de la obra pública "Segundo Acceso a Playas de Tijuana, prolongación Boulevard Salvatierra, del Parque Industrial La Joya", que obra a fojas 1170 a 1190, para concluir:

> *"Así las cosas, si la autoridad demandada refiere que el Boulevard o vialidad mencionada se encuentra inmersa dentro del polígono propiedad de la actora y por otra parte emite un decreto que deja sin efectos precisamente los decretos expropiatorios impugnados dejándolos vigentes únicamente con respecto a la obra mencionada, lógico es concluir que sí quedó probado que dentro de los inmuebles expropiados se encuentra inmerso el que es propiedad de la actora conforme al título exhibido con su demanda, y particularmente que la parte de la obra-vialidad mencionada pasa precisamente por los polígonos referidos en la Escritura Pública mediante la cual la demandante*

VERSIÓN PÚBLICA

acreditó su interés legítimo para promover este juicio.

La instrumental Pública mencionada, adminiculada con el Informe de Autoridad y Dictamen Pericial rendido por el perito del Tribunal, hacen convicción plena y suficiente en esta Sala para concluir lo señalado en el párrafo que precede, en los términos de los artículos 322, fracción V, 323, 404, 405 y 413 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, aplicado supletoriamente en la materia por disposición de los artículos 30 y 79 de la Ley del Tribunal.

Por lo que hace al dictamen pericial rendido por el perito de las autoridades demandadas, este no hace convicción en esta Sala, en razón de que, según su parecer, no logró ubicar físicamente el inmueble con que la demandante justifica su interés legítimo, dado que se contradice con los diversos medios de prueba ya valorados, aunado a que no dio contestación al cuestionamiento número 3 de las preguntas que le fueron formuladas, argumentando que no estuvo en aptitud de localizar y ubicar físicamente dicho inmueble, sin embargo, dentro de las preguntas que le fueron formuladas, al ser cuestionado en diligencia de fecha nueve de dos mil cinco, refiere que sí estudió los antecedentes vertidos en la escritura pública exhibida por la parte actora con su demanda, pero no indica si le fueron insuficientes para ubicarlo y porqué, refiriendo que las colindancias del inmueble son vagas en su descripción, pero que sí pudo identificar las colindancias de la carretera escénica y de la Colonia Lázaro Cárdenas y que no tomó en cuenta la posibilidad de existir vértices coincidentes, porque según dice, la información de la escritura pública es vaga; inconsistencias estas que hacen inverosímil que el perito no haya logrado ubicar físicamente el inmueble propiedad de la parte actora con relación a los polígonos materia de los decretos de expropiación impugnados.

Por otra parte, si bien es cierto que en el deslinde topográfico elaborado por el perito del Tribunal se señala que la superficie del predio, y la distancia del vértice 19 al 1, señalados en la escritura pública 2491, es errónea; resulta desacertada la afirmación de las recurrentes, en

VERSIÓN PÚBLICA

el sentido de que la información contenida en la referida escritura es insuficiente para ubicar físicamente el inmueble propiedad de la parte actora, con relación a los polígonos materia de los decretos expropiatorios impugnados.

Ello es así, toda vez que el perito del tribunal señaló que existen dichos errores, pero no determinó que estos imposibilitaran la ubicación física del inmueble descrito en la referida escritura, por el contrario, estableció que, una vez realizada la corrección de los mismos, encontró que existe un área del polígono denominado "El Monumento", que se encuentra comprendida dentro de los polígonos, referentes a los acuerdos expropiatorios impugnados. Para mayor claridad se transcriben las notas correspondientes a dicho deslinde.

"NOTAS:

A. *SE ENCONTRÓ QUE LA SUPERFICIE DEL PREDIO DENOMINADO "EL MONUMENTO" DE 1,138,546.22 METROS CUADRADOS DESCRITA EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 24911 REFERIDA EN LA SIMBOLOGÍA DEL PRESENTE CARTOGRAMA, ES ERRÓNEA, SIENDO LA CORRECTA LA DE 1,138,532.194 METROS CUADRADOS, RESULTANTE DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO CONFORME A LAS MEDIDAS DESCRITAS EN LA ESCRITURA ANTES CITADA.*

B. SE ENCONTRÓ QUE LA DISTANCIA DE 86.697 METROS QUE DESCRIBE LA CITADA ESCRITURA DEL VÉRTICE NÚMERO 19 AL VÉRTICE NÚMERO 1, ES ERRÓNEA, SIENDO LA CORRECTA LA DE 86,677, QUE SEÑALA EL CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO DENOMINADO "LA JOYA" DEL VÉRTICE NÚMERO 19 AL VÉRTICE NÚMERO 1.

C. SE ENCONTRÓ QUE EXISTE UN ÁREA DEL POLÍGONO DENOMINADO "EL MONUMENTO", QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDA DENTRO DE LOS POLÍGONOS REFERENTES A LOS ACUERDOS EXPROPIATORIOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, CON FECHA DEL 27 DE FEBRERO DEL 2004. DICHA ÁREA ES LA QUE A CONTINUACIÓN SE MENCIONA:

1.POLÍGONO 1 CON UNA SUPERFICIE DE 1,094,298.120 METROS CUADRADOS.

D. EL PRESENTE DESLINDE SE ELABORÓ EN BASE AL POLÍGONO DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 13542, TOMO LXXV, DE FECHA 13 DE DICIEMBRE DEL 2001, REFERENTE AL PREDIO DENOMINADO "EL MONUMENTO", ASÍ COMO A LOS ACUERDOS EXPROPIATORIOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN FECHA 27 DE FEBRERO DEL 2004.

VERSIÓN PÚBLICA

(Énfasis añadido)

De lo antes expuesto se advierte que la determinación consistente en que la parte actora acreditó su interés jurídico en el juicio citado al rubro, se encuentra apegada a derecho.

SÉPTIMO. En el primer agravio, afirman las inconformes que la parte actora no acreditó su interés jurídico, cuestión que ha quedado resuelta en el considerando sexto, de este fallo.

En el Segundo agravio argumentan, que los razonamientos lógico jurídicos de la Sala, resultan ilegales e inexactos en la aplicación de los numerales 82, fracciones II y III, 83, fracción IV, de la Ley del Tribunal, al determinar que la autoridad expropiante debió fundar en forma detallada dentro del expediente técnico, o en el mismo decreto expropiatorio, la causa por la que consideró más viable la expropiación y ocupación inmediata de los inmuebles afectados, conforme a la Ley de Expropiación, por sobre la constitución de reservas territoriales a través de las declaratorias correspondientes en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Sostienen que la determinación de optar por emitir los decretos expropiatorios, y no por el procedimiento previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se encuentra debidamente fundada y motivada, ya que este ordenamiento exclusivamente regula la emisión de las respectivas declaratorias en cuanto a la constitución de reservas territoriales, entendidas como las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a lo definido en su numeral 6, fracción XX.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

A diferencia de la causa de utilidad pública de la expropiación, la cual consiste en la adquisición de tierra para la creación, no solo de provisiones y reservas territoriales, sino también para la conservación, ampliación y creación de áreas y terrenos propios para el desarrollo de la industria, vivienda, comercio e industria turística.

Exponen, que por ello en el decreto expropiatorio se estableció que el polígono denominado "El Monumento", por su situación geográfica, dimensiones y características propias, resulta idóneo para abatir el rezago de reservas territoriales, mediante la creación de áreas y terrenos propios para el desarrollo de la industria, vivienda, comercio e industria turística.

Así como la creación de provisiones y reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la creación, conservación, ampliación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y de sus propias fuentes de vida, así como para la vivienda, su equipamiento e infraestructura, aunado a que no existe otro en la región que satisfaga las causas de utilidad pública que sustentan el acuerdo.

Estiman infundada la determinación consistente en que la demandada no tomó en cuenta lo que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, en el que dice la Sala, no se establece la posibilidad de destinar los predios del inmueble conocido como "El Monumento" para reservas territoriales con la finalidad de utilizarse para desarrollo industrial, comercial o de industria turística.

Afirman, que contrario a lo resuelto, en el expediente técnico elaborado por la Entonces Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, se consideró lo previsto en dicho Programa, dentro de los expedientes

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

denominados Reservas I y Regularización, se encuentra el dictamen técnico para la incorporación del polígono "El Monumento", al desarrollo urbano de Tijuana.

En cuyo análisis de congruencia con los Planes de Desarrollo, en específico con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, se prevé que los usos de suelo designados por éste dentro del referido polígono "El Monumento", son el habitacional, turístico, mixto, recreación, especial e industrial.

Que inclusive se previó, que al año 2025 la demanda de suelo urbano prevista alcanza 21,773 hectáreas con la distribución de los citados usos de suelo; contemplándose la propuesta de un Plan Maestro, en el que el uso predominante es el habitacional con un total de 332 hectáreas distribuidas en la parte central del desarrollo y en el extremo sureste. Por lo que el Decreto expropiatorio es congruente con el referido Programa.

Consideran desacertada la determinación de que es insuficiente la motivación del decreto expropiatorio al no tomarse en cuenta las características totales y particulares de los inmuebles afectados, al no especificarse ni haberse deslindado el área que se dedicará a reserva territorial, a la industria, las áreas para vivienda, para comercio y las que se dedicarán a la industria turística.

Lo anterior, pues afirman las inconformes que en los expedientes denominados Reservas I y Regularización, se prevé ampliamente la distribución de las superficies de uso de suelo para los polígonos a expropiarse, indicándose la superficie total del predio, así como la que se destinaría de cada predio para los usos de suelo propuestos, siendo los de vialidad, habitacional, mixto, infraestructura, comercio, turismo,

VERSIÓN PÚBLICA

industria, preservación, con sus respectivos croquis de localización.

En cuanto a la determinación del resolutor de origen, consistente en que si el Decreto Expropiatorio de la superficie de 988,773.178 metros cuadrados, se emitió con base en la fracción XII, del artículo 6 de la Ley de Expropiación del Estado, la autoridad debía contar con un censo detallado y preciso de las personas y/o familias asentadas en los inmuebles, así con los estudios necesarios a efecto de que se tuviera por probadas las características de los polígonos expropiados; manifiestan las inconformes que en el expediente técnico obran las constancias de las que se observan las características del bien a expropiarse, con ubicación, superficie, medidas y colindancias.

Agregan que en el considerando octavo del decreto expropiatorio, se prevé que en el polígono denominado el monumento, se encuentran asentamientos humanos que se han desarrollado en forma desordenada e irregular, por lo que se precisa que procede ejercer acciones que tiendan al beneficio de los integrantes de dichos asentamientos, fomentando la urbanización de los mismos, así como un crecimiento ordenado y congruente, otorgando a sus habitantes la seguridad que requieren sobre la tenencia de la tierra, mediante la expedición de títulos de propiedad.

De lo cual concluyen las inconformes, que la expropiación de la superficie de 988,773.178 metros cuadrados, es con la finalidad de brindar seguridad jurídica a los integrantes de los asentamientos humanos que de manera irregular se han ubicado en la misma.

Por lo que consideran excesivo lo requerido por la Sala, en cuanto a que se debió prever la ocupación de los inmuebles expropiados, precisándose la superficie ocupada con los

VERSIÓN PÚBLICA

planos de ubicación correspondientes u otros medios que acreditaran lo anterior, ya que el artículo 11, fracción V, de la Ley de Expropiación del Estado, no establece tales consideraciones.

A lo que agrega que, en todo caso, las acciones a implementarse para la debida regularización de los títulos de propiedad, se tienen que efectuar con posterioridad a la expropiación, sin que cause ningún perjuicio el que en el decreto no se indiquen, cuando claramente se contempla que la intención de la expropiación es en beneficio de los habitantes de tales asentamientos humanos, para brindarles la seguridad jurídica que requieren sobre la tenencia de la tierra.

El agravio en estudio es infundado, toda vez que en relación a la superficie expropiada de 7,479,348.288 metros cuadrados, como lo determinó la Sala, la autoridad expropiante no motivó en forma detallada dentro del expediente técnico o en el Decreto Expropiatorio, la razón por la que consideró más viable la expropiación y ocupación inmediata del referido predio, en lugar de constituir reservas territoriales a través de las declaratorias correspondientes en términos de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano.

De conformidad con los artículos I, 54, fracción VI, inciso a), 55, fracción I, y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C., es obligatorio tanto para las Entidades Públicas como para los particulares.

La autoridad expropiante se limitó a señalar en el considerando Primero del Decreto publicado el veintisiete de febrero de dos mil cuatro, lo siguiente.

PRIMERO. – *Que de conformidad con el Plan Estatal de Desarrollo 2002-2007, es necesario llevar a cabo un*

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

desarrollo urbano que impulse una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la sociedad, a través de la creación de reservas para industria, vivienda, comercio y turismo suficientes para atender las demandas de crecimiento del Estado.

SEGUNDO. – *Que en el Municipio de Tijuana, Baja California, no solo el crecimiento de la población presiona por el suelo urbano, sino que además los altos niveles de inversión industrial y comercial alcanzados en los últimos años en la Entidad, han generado una fuerte demanda de suelo, generando cambios significativos en el patrón de usos de suelo y por ende, una considerable* ***reducción de las reservas territoriales*** *para los usos de suelo habitacional.*

TERCERO. *- Que en virtud de lo anterior, es necesario orientar el crecimiento urbanístico de las regiones del Estado, ya que* ***se empiezan a agudizar los problemas relacionados con la carencia de las reservas territoriales,*** *por lo que resulta necesario promover, gestionar, e incentivar la oferta diversificada de vivienda de calidad; así como la creación de reservas de suelo de acuerdo a las políticas de ordenamiento territorial…la cual se ajusta a la causal de utilidad pública prevista en la fracción X, del artículo 6 de la Ley de Expropiación para el Estado de Baja California.*

[…]

SEXTO. – Que para llevar a cabo lo anterior, es necesario crear las reservas industriales necesarias, *para estar en posibilidades de mejorar la competitividad de nuestra plataforma industrial actual,* ***mediante el impulso del desarrollo de una planta industrial****, sólidamente vinculada a la economía regional…*

SÉPTIMO. – *Que de igual forma, se debe fomentar el desarrollo de la actividad turística…*

[…]

NOVENO. – *Que al noroeste de la ciudad de Tijuana, Baja california, dentro de la Delegación Municipal de Playas de Tijuana, se encuentra el polígono denominado "El Monumento", mismo que limita en su totalidad con la Zona Costera, y dentro de este se encuentra una superficie de 7,479,348.288 metros cuadrados, conformada por diversos predios, que por su situación geográfica, dimensiones y características propias, resultan idóneas para abatir el rezago de reservas territoriales, mediante la creación de áreas y terrenos propios para el desarrollo de la industria, vivienda, comercio e industria turística; la creación de provisiones y reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la creación , conservación, ampliación mejoramiento y crecimiento de los*

VERSIÓN PÚBLICA

centros de población...aunado a que no existe otro en la región que satisfaga las causa de utilidad pública que sustentan el presente acuerdo expropiatorio.

[...]

DÉCIMO CUARTO. – *Que con lo anterior se promoverá el desarrollo del polígono denominado "El Monumento", mismo que se encuentra previsto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B. C. 2002-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado, en fecha 13 de diciembre de 2002, el cual tiene por objetivo general, el orientar el crecimiento urbano de la ciudad de Tijuana, con eficiencia y equidad...*

[...]

DÉCIMO SEXTO. *Que con fundamento en el artículo 27 de la Ley de Expropiación para el Estado de Baja California, la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, procedió a la integración del Expediente técnico que justifica las causas de utilidad pública y el beneficio social que conllevará la creación de reservas para vivienda, industria, comercio, e industria turística, invocándose como causas de utilidad pública, las contenidas en las fracciones VIII y X, del artículo 6, de la referida Ley de Expropiación para el Estado de Baja California.*

En el Dictamen técnico para la incorporación del polígono "El Monumento" al Desarrollo Urbano de Tijuana, que obra en el expediente técnico, signado el treinta de enero de 2004, por el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, al analizar el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2002-2025, se indica que de acuerdo al horizonte de planeación del programa al año 2025, la demanda de suelo urbano prevista alcanza 21,773 hectáreas.

Que el programa identifica una reserva de suelo de 22,392 hectáreas por debajo de la cota y alrededor de 13,527, hectáreas por arriba de la misma dentro del centro de población; y, que la reserva comprendida dentro de la Zona "El Monumento" se encuentra por debajo de la cota 300, tiene asignada una política de crecimiento, y se programa su ocupación a corto y mediano plazo.

VERSIÓN PÚBLICA

Asimismo, en el punto 6 denominado *FACTORES QUE JUSTIFICAN LA INCORPORACIÓN URBANA EL POLÍGONO DE "EL MOMUMENTO"* del referido dictamen, se precisa:

[...]

a) Crecimiento de la población y necesidades de suelo. Considerando el crecimiento futuro de la población, de acuerdo a las tendencias de crecimiento determinadas por el fenómeno de metropolización de Tijuana, Tecate y Rosarito, la población estimada para Tijuana al 2010 es de 1,834,263 habitantes y al 2025 de 2,950,133 habitantes, lo cual generará una demanda de suelo de 14,000 hectáreas al año 2010 y casi 22,000 hectáreas al año 2025. El PDUCP identifica una disponibilidad de 22,392 hectáreas de reserva urbana con posibilidades de dotación de agua potable a costos moderados, ya que se ubican por debajo de la cota 300; en esta se incluyen los terrenos disponibles de "El Monumento". Dado que la estrategia de desarrollo de reservas del PDUCP considera la necesidad de ofrecer alternativas de crecimiento para reducir la especulación del suelo y favorecer la expansión equilibrada e la ciudad, la reserva de "El Monumento" se constituye como el 10% de una superficie requerida para soportar el crecimiento de la ciudad para el período de 2003 al 2010.

De lo anterior se advierte que, en el propio dictamen técnico se indica, que la proyección del aumento de población en la ciudad, generará una demanda de suelo de 14,000 hectáreas al año dos mil diez y casi 22,000 hectáreas al año 2025; que El PDUCP identifica una disponibilidad de 22,392 hectáreas de reserva urbana con posibilidades de dotación de agua potable a costos moderados, ya que se ubican por debajo de la cota 300 en la que se incluyen los terrenos disponibles de "El Monumento".

Lo cual evidencia que, a esa fecha, existía una reserva urbana con superficie disponible suficiente, para cubrir la necesidad generada por la proyección de aumento de población,

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

precisando que la superficie de "El Monumento" se encuentra por debajo de la cota 300.

Por tanto, se encuentra apegada a derecho la determinación de la Sala, en el sentido de que la autoridad fundó y motivó en forma insuficiente y, por ende, indebidamente los decretos expropiatorios impugnados, al no explicar en forma pormenorizada y detallada, los preceptos y las razones que la llevaron a emitir los decretos expropiatorios impugnados, ante la existencia de un procedimiento diverso para constituir reservas territoriales, mucho menos gravoso para los particulares afectados.

Lo cual se advierte en primer término, al no haberse percatado la autoridad de que la actora es parte afectada con la expropiación, lo que se observa al encontrarse demostrado en autos su derecho de propiedad, no obstante tener inscrita ésta en el Registro Público de la Propiedad.

En segundo, al haber sustentado el decreto expropiatorio, entre otras cuestiones, en la adquisición de tierras para la constitución de reservas territoriales, no obstante haberse acreditado con el expediente técnico que sustenta los decretos expropiatorios impugnados; que a esa fecha existía una reserva urbana con superficie disponible suficiente, y que de conformidad con los artículos1 y 54, fracción VI, inciso a), de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, existe otro medio legal por el cual se pueden constituir estas reservas, sin la necesidad imperiosa e inmediata de adquirir tierras propiedad de los particulares, cuyos predios pudieran quedar dentro de las declaratorias correspondientes.

Por otra parte, cabe precisar que si bien en el referido expediente técnico, específicamente en el Dictamen Técnico para la Desincorporación del Polígono "El Monumento" al Desarrollo

VERSIÓN PÚBLICA

Urbano de Tijuana, desacertadamente se indica en el punto *3.2.- Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana 2002-2025.* que *"Los usos de suelo designados por el Programa dentro del polígono de "El Monumento" son el Habitacional, Turístico Mixto, Recreación, Especial e Industrial. Sin embargo se establece la necesidad de revisar a detalle la propuesta de usos de suelo y promover el desarrollo de la zona.*

Lo cierto es, que del contenido del aludido Programa, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el trece de diciembre de dos mil dos, se observa que, como lo resolvió la Sala; en las páginas 492 a 494, del mismo, punto *4.3.6 Desarrollo Integral del Polígono El Monumento,* se establece que las acciones tendientes a desarrollar dicha superficie, se desenvolverán para vivienda de interés social, vivienda en general, vivienda de tipo turístico, equipamiento e infraestructura necesaria para ello, reubicación de asentamientos irregulares en peligro, así como regularización de la tenencia de la tierra.

Sin que se contemple en el Programa en mención, que el referido polígono, pueda utilizarse con el fin de desarrollar industria de ningún tipo.

Documentales en las que constan el expediente técnico y el Programa del Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, Baja California 2002-2025, a las que asiste valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 322, fracción II, 323 y 328 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California, de aplicación supletoria.

Resulta igualmente infundado el argumento que hacen valer las recurrentes, en el sentido de que, por lo que hace al decreto impugnado que expropia la superficie de 988,773.178 metros

VERSIÓN PÚBLICA

cuadrados, es excesivo lo requerido por la Sala al establecer, que al haberse sustentado en el artículo 6, fracción XII, de la Ley de Expropiación del Estado, la autoridad debía contar con un censo detallado y preciso de las personas y/o familias asentadas en los inmuebles, así como con los estudios necesarios a efecto de que se tuviera por demostradas las características de los polígonos expropiados, pues afirman, tales requisitos no se contemplan en el artículo 11, fracción V, de la Ley en cita.

Lo infundado de tal argumento deviene de que, como lo determinó el resolutor de origen, al establecer el primero de los citados preceptos que es causa de utilidad pública, la regularización de la tenencia de terrenos destinados a vivienda popular y ocupados por grupos sociales de escasos recursos económicos, o la reubicación de las mismas, por causas de beneficio colectivo o interés social; resulta incuestionable, que a fin de motivar debidamente la expropiación, debió precisarse quienes eran las personas que se encontraban ocupando con tal finalidad la superficie expropiada y acreditar que estas eran de escasos recursos económicos, pues solo así se tendría por demostrado que se actualiza la hipótesis normativa en la que se sustentó la expropiación.

Sin que resulte suficiente motivación, lo señalado en el considerando Octavo del Decreto expropiatorio en análisis, para tener por demostrada la actualización del supuesto regulado en el artículo 6, fracción XII, de la Ley de Expropiación del Estado, pues esta resulta vaga e imprecisa al limitarse a señalar:

OCTAVO. – *Que al noroeste de la ciudad de Tijuana, Baja California, dentro de la Delegación Municipal de Playas de Rosarito, se encuentra el polígono denominado "El Monumento", mismo que limita en su totalidad con la zona costera, y dentro de este existen 988,773.178 metros cuadrados, conformados por diversos predios, en los que se*

VERSIÓN PÚBLICA

encuentran asentamientos humanos que se han desarrollado en forma desordenada e irregular, así como el equipamiento urbano y servicios con los que a la fecha cuentan, y por ende, resultan insuficientes para el desarrollo urbano y social de los mismos, por lo que es procedente ejercitar acciones que tiendan al beneficio de los integrantes de dichos asentamientos humanos irregulares y en bien del interés general de la colectividad del Municipio de Tijuana, Baja California; fomentando la urbanización de estos desarrollos; así como un crecimiento ordenado y congruente con la búsqueda de la dignidad de sus habitantes.

Por ende, al no haberse precisado, a cuantos metros cuadrados asciende la superficie ocupada por los citados asentamientos humanos, ni acreditado cuantas personas son las que están ocupando la superficie y que estas sean de escasos recursos económicos, no se demostró en autos la actualización de la causa de utilidad pública, consistente en la regularización de la tenencia de terrenos destinados a vivienda popular y ocupados por grupos sociales de escasos recursos económicos, o la reubicación de las mismas, por causas de beneficio colectivo o interés social.

Lo cual evidencia que resulta apegada a derecho la determinación de la resolutora de origen, en el sentido de que, respecto de dicho Decreto expropiatorio, se actualiza la causal de nulidad prevista en la fracción IV, del artículo 83, de la Ley del Tribunal, al no haberse demostrado que se actualizó la causa de utilidad pública contemplada en la fracción XII, del artículo 6, de la Ley de Expropiación, en la que se sustentó, por lo que su aplicación es indebida.

Para mayor claridad se transcribe el último de los aludidos numerales.

Artículo 6.- Se consideran causas de utilidad pública:

…

XII.- La regularización de la tenencia de terrenos destinados a vivienda popular y ocupados por grupos sociales de escasos recursos económicos o la reubicación de las mismas por causas de beneficio colectivo o interés social;

VERSIÓN PÚBLICA

En las relatadas condiciones, al resultar infundados los agravios hechos valer, procede confirmar la sentencia dictada por la entonces Segunda Sala, actualmente Juzgado Segundo de este Tribunal, el **veinticuatro de noviembre de dos mil veinte** en el juicio citado al rubro.

Lo anterior se resuelve, tal y como se determinó en la referida sentencia, sin perjuicio de que las autoridades obligadas al cumplimiento de sentencia, en los términos del artículo 14 de la Ley de Expropiación para el Estado de Baja California, lleven a cabo las diligencias necesarias para cumplir con su obligación en favor de la actora o de quien en su caso acredite tener mejor derecho que el actor, debiendo tomar en cuenta la posible existencia de pagos ya hechos o que en derecho procedieran en concepto de indemnización a diversas personas respecto del bien afectado, así como, en su caso, las diversas diligencias que se hayan realizado o se tengan pendientes por realizar, en relación con la parte del inmueble cuya propiedad acreditó la parte actora en este juicio y por tanto estarán en libertad de resolver lo conducente.

Por lo que, para el caso de la existencia de un conflicto derivado de quien tiene un mejor derecho respecto del inmueble materia del presente juicio, se deberá estar a la resolución que en su caso se emita por la autoridad que resulte competente, en términos del citado artículo 14 de la Ley de Expropiación para el Estado de Baja California.

Por lo expuesto y con fundamento, además, en las disposiciones contenidas en el artículo 94 de la Ley del Tribunal, es de resolver y se…

R E S U E L V E:

ÚNICO.- Se confirma la sentencia dictada el **veinticuatro de noviembre de dos mil veinte** por la entonces Segunda Sala, actualmente Juzgado Segundo de este Tribunal, materia de la presente revisión.

VERSIÓN PÚBLICA

NOTIFÍQUESE.

Así lo resolvió el Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, por unanimidad de votos de los Magistrados Carlos Rodolfo Montero Vázquez, Guillermo Moreno Sada, y Alberto Loaiza Martínez, siendo ponente el primero en mención, quienes firman ante la presencia de la Secretaria General de Acuerdos, Licenciada Claudia Carolina Gómez Torres, quien da fe.

CRMV/MLLM.

VERSIÓN PÚBLICA