

***** (1).

VS.
CONTRALOR INTERNO DEL
INSTITUTO PARA EL DESARROLLO
INMOBILIARIO Y DE LA
VIVIENDA PARA EL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA.
EXPEDIENTE 13/2020 S.E.

Mexicali, Baja California, a veinticinco de junio de dos mil veintiuno.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la validez de la resolución impugnada, al resultar inoperantes los motivos de inconformidad expuestos por el demandante.

GLOSARIO: Se invocan autoridades y normas conforme a las siguientes denominaciones:

Ley del Tribunal	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California publicada el siete de agosto de dos mil diecisiete en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, vigente al inicio del presente juicio y aplicable de conformidad con el artículo tercero transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.
Tribunal	Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.
Ley de Responsabilidades	Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.
INDIVI	Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California.
Código Civil Adjetivo	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.
Sala Especializada	Sala Especializada en materia de Responsabilidades Administrativas y Combate a la Corrupción.

Enseguida se procede a emitir sentencia en el juicio, y

R E S U L T A N D O:

I.- Que el veinte de septiembre de dos mil diecinueve la parte actora interpuso ante la Tercera Sala de este Tribunal, demanda de nulidad contra la resolución recaída al recurso de revocación emitida por el Contralor Interno del INDIVI en fecha

cinco del mismo mes y año en el procedimiento de responsabilidad administrativa ***** (2), la cual confirmó la resolución de veintidós de julio de la citada anualidad mediante la cual se le impuso sanción consistente en sanción económica por la cantidad de \$60,880.00 pesos (sesenta mil ochocientos ochenta 00/100 moneda nacional).

II.- Que mediante acuerdo emitido el siete de noviembre de dos mil diecinueve, el Magistrado de la Tercera Sala admitió la demanda, teniéndose como autoridad demandada al Órgano Interno de Control en el INDIVI, quien al contestar la demanda, por conducto de su titular, sostuvo la validez de la resolución impugnada.

III.- Que en proveído de catorce de enero de dos mil veinte, la Tercera Sala de este órgano jurisdiccional ordenó remitir a esta Sala Especializada los autos del presente juicio, en cumplimiento al acuerdo de Pleno de veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

IV.- Que en auto de veinticuatro de enero de dos mil veinte, se tuvieron por recibidos los autos del presente juicio por parte de esta Sala Especializada, radicándose bajo número de expediente 13/2020 S.E.

V.- Que el diez de diciembre de dos mil veinte se citó a las partes para oír sentencia de primera instancia, en cumplimiento al acuerdo de Pleno de cinco de junio de dos mil veinte, quedando cerrada la instrucción del presente juicio, por lo que se está en condiciones de resolver la controversia planteada en el juicio; y

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

PRIMERO. Competencia. Esta Sala Especializada es competente para resolver el presente juicio, con fundamento en el acuerdo de Pleno de este Tribunal de fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, publicado en el Periódico Oficial del Estado el cuatro de noviembre del mismo año, por el cual se ordena a las Salas Ordinarias y Auxiliar remitir a la Sala Especializada los expedientes radicados en dichas Salas desde el primero de enero de dos mil dieciocho al veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, fecha de instalación de la Sala Especializada, en los que los actos o resoluciones impugnados correspondan a la competencia exclusiva de la Sala Especializada.

Es así que, con fundamento en el artículo 55, Apartado A, primer párrafo, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y artículos 1, 4, fracción III, 6, 21 y 23, fracción II, inciso c, de la Ley del Tribunal, en relación con el artículo tercero transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, se surte la competencia de esta Sala Especializada para resolver el presente juicio, tomando en consideración que la resolución impugnada emana de una autoridad estatal y es de las que se dictan en materia administrativa respecto a la imposición de sanciones a los servidores públicos.

SEGUNDO. Existencia de la resolución impugnada.

La existencia de la resolución impugnada quedó debidamente acreditada en autos con la copia certificada que exhibió la autoridad (visible a fojas 331 a la 338 de autos), así como por el reconocimiento expreso de la autoridad demandada, lo cual hace prueba plena de su existencia con fundamento en los artículos 285, fracciones I y III, 322, fracción V, 323, 400 y 405, del Código Civil Adjetivo, de aplicación supletoria en materia contencioso administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30, tercer párrafo, de la Ley del Tribunal.

TERCERO. Causales de improcedencia. Al no haberse hecho valer por las partes alguna causa de improcedencia, ni advertirse de oficio la existencia de estas, el juicio contencioso resulta procedente en contra del Órgano de Control Interno del INDIVI.

CUARTO.- Motivos de inconformidad. En sus motivos de inconformidad, la parte actora alega, en esencia, lo siguiente:

Primer motivo de inconformidad:

- Que la autoridad basó su resolución en el supuesto de las infracciones previstas en el artículo 46, fracciones II y XXIII, de la Ley de Responsabilidades, en relación con el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, sin considerar que las conductas presuponen la existencia de un contrato formal de traslación de dominio y en la materialidad de los hechos lo que se realizó fue un formato de contrato de dominio, que solo implica una promesa de hacer más no de dar, en términos de los artículos 2119 y 2120 del Código Civil para el Estado de Baja California.

- Que la conducta incurrida se reduce a haber elaborado un formato de contrato de promesa de venta sin la formalidad necesaria para su validez, por lo que no guarda relación con las infracciones a que aluden las fracciones II y XIII del artículo 46 de la Ley de Responsabilidades, dado que el hecho de haber redactado el contrato en nada causa la suspensión o deficiencia de un servicio o implica abuso o ejercicio indebido de su parte, ni se infringe el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, ya que no se efectuó enajenación de bien alguno.

- Que la redacción del contrato no era suya sino del Departamento Jurídico y su participación fue solo en llenar algunos conceptos.

Segundo motivo de inconformidad:

- Que le causa inconformidad que la autoridad consideró que el hecho de redactar o elaborar un contrato de promesa de venta causó un daño o perjuicio económico al patrimonio del INDIVI, ya que dicho contrato es preparativo y no es traslativo de dominio, además de no contar con la firma del promitente, por lo que no compromete en definitiva el inmueble materia del contrato, dado que aún no se ha celebrado la compraventa definitiva y donde se entrega al adquirente un contrato de compraventa de la institución intitulado como título de propiedad, aunado a que el indicado contrato se encuentra en un proceso legal subjudice para rescindirse, con el propósito de recuperar la posesión del inmueble.

- Que la conducta que se reprocha es el hecho de haber señalado un precio en el contrato de promesa de venta inferior al establecido posteriormente por la Comisión Estatal de Avalúos, pero los elementos esenciales del contrato de promesa de venta son los relativos al consentimiento, el objeto material del contrato y el plazo estipulado, más no al precio, dado que éste último elemento se perfecciona en el futuro contrato de compraventa.

Tercer motivo de inconformidad:

- Que le causa inconformidad que la autoridad consideró erróneamente la existencia de un daño en el patrimonio del organismo, aún cuando no se ha realizado la enajenación en definitiva mediante la titulación del bien inmueble y existe una demanda de rescisión del contrato de promesa de venta y, como consecuencia de ello, no puede considerarse que se causó un daño al patrimonio del INDIVI, por lo que estaban prescritas las

facultades para sancionar en términos del artículo 72, fracción II, de la Ley de Responsabilidades.

Cuarto motivo de inconformidad:

- Que le causa inconformidad que la autoridad al resolver determinó imponer una sanción por la cantidad de \$60,880.00 pesos por considerar que dicho monto corresponde al daño patrimonial causado al INDIVI, por la conducta presuntamente desplegada, pero en ningún momento puede considerarse la existencia de un daño patrimonial al erario, cuando el contrato es de promesa y no se ha transmitido el dominio del bien inmueble, aunado a que se encuentra en proceso de juicio de rescisión subjudice por causas imputables a la promitente compradora.

- Que al no haber daño patrimonial, resulta improcedente la sanción administrativa impuesta, dado que el artículo 59, fracción IV, de la Ley de Responsabilidades establece que la sanción económica se impondrá al servidor público responsable exclusivamente en los casos en que se obtenga lucro o se ocasionen daños o perjuicios al erario.

Quinto motivo de inconformidad:

- Que la autoridad omitió considerar que la conducta que se le reprochaba en la resolución que dio motivo a la sanción fue por redactar el contrato de promesa de venta más no por recibir el pago del anticipo estipulado en el contrato, lo cual no está dentro de sus funciones que corresponden a su cargo como servidor público, dado que atañen a otro departamento del INDIVI.

QUINTO.- Estudio de los motivos de inconformidad.

Por cuestión de técnica jurídica, se procede al análisis de los motivos de inconformidad primero a cuarto.

Los referidos motivos de inconformidad son **inoperantes**, en atención a las siguientes consideraciones.

Responsabilidad administrativa:

A fin de evidenciar lo inoperante de los motivos de inconformidad antes referidos, en primer orden, se precisa la

responsabilidad administrativa atribuida a la parte actora, la cual conforme al contenido de la copia certificada de la resolución de veintidós de julio de dos mil diecinueve dictada por el Titular del Órgano de Control Interno del INDIVI (visible a fojas 293 a la 307 de autos), de eficacia demostrativa plena, conforme a lo dispuesto por los artículos 285, fracción III, 322, fracción V, 323 y 405 del Código Civil Adjetivo, de aplicación supletoria, con fundamento en el artículo 30, tercer párrafo, de la Ley del Tribunal, consistió en lo siguiente:

Preceptos legales violentados:

Incumplimiento a las obligaciones prevista en el artículo 46, fracciones II y XXIII, de la Ley de Responsabilidades, en relación con el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos y artículo 68, fracción VI, del Reglamento Interno del INDIVI.

Los artículos aludidos establecen lo siguiente:

LEY DE RESPONSABILIDADES DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

"Artículo 46.- *Todo servidor público debe desempeñar su función, empleo, cargo o comisión observando siempre los principios de Legalidad, Honradez, Lealtad, Imparcialidad y Eficiencia, actuando dentro del orden jurídico, respetando en todo momento la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y las Leyes, Decretos y Acuerdos que de una y otra emanen.*

En tal virtud, los servidores públicos tienen las siguientes obligaciones:

(...)

II. Abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de un empleo, cargo o comisión;

(...)"

XXIII. Las demás que establezcan las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas."

DECRETO DE CREACIÓN DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS

"Artículo 4.- *No podrá efectuarse ninguna enajenación de bienes del Gobierno del Estado ni de los Organismos Descentralizados... a un precio inferior al fijado por la Comisión."* (sic)

REGLAMENTO INTERNO DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO Y DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

"ARTÍCULO 68.- *Son atribuciones del Departamento de Gestión Social de Vivienda las siguientes:*

(...)

VI. Llevar a cabo la comercialización y contratación de servicios, acciones de vivienda y lotes de la reserva patrimonial, ya sea para uso habitacional o comercial, una vez que sean cubiertos los requisitos básicos para su otorgamiento;"

La autoridad administrativa determinó que se incumplió con los citados preceptos legales, en razón de que la parte actora, en su carácter de Jefe del Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación de Ensenada del INDIVI, elaboró contrato de promesa de venta de veinte de julio de dos mil quince a ***** (1) , respecto el predio identificado como ***** (3) , de la ciudad de Ensenada, Baja California, por la cantidad de \$34,920.00 pesos (treinta y cuatro mil novecientos veinte 00/100 moneda nacional), sin que previo a su elaboración se contará con avalúo correspondiente expedido por la Comisión Estatal de Aváluo y sin que se hubiera establecido en el clausulado de dicho contrato que el costo del predio podía variar una vez que se recibiera el avalúo correspondiente, lo cual originó que el contrato de promesa de venta se efectuará con precio inferior al establecido en avalúo, según se aprecia de la siguiente transcripción (fojas 297 a la 300 de autos):

"TERCERO.- *Ahora bien, por cuanto al segundo de los supuestos mencionados, al servidor público ***** (1), le es atribuible que durante su cargo como Jefe del Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación de Ensenada del Instituto para el establecido en el numeral 46 fracción II y XXIII de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, tal y como se acredita a continuación:*

Se detectó la elaboración del contrato de promesa de venta con fecha veinte de julio del dos mil quince, a la C. ** (1) , sobre el predio identificado como ***** (3), de la ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de 194.00 metros cuadrados, por un importe de \$34,920.00 (son treinta y cuatro mil novecientos veinte pesos con 00/100 moneda nacional), por concepto de capital, la cual resulta de considerar a \$180.00 m.n. por metro cuadrado, mas financiamiento de \$11,269.87 m.n. (son once mil doscientos sesenta y nueve pesos con 87/100 moneda nacional), sin contar previo ello con avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos.***

Hechos de los cuales se advierte la elaboración del contrato de promesa de venta de fecha veinte de julio del dos mil quince, a la C.

***** (1) el predio identificado como ***** (3) de la Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de 194.00 metros cuadrados, por un importe de \$34,920.00 (son treinta y cuatro mil novecientos veinte pesos con 00/100 moneda nacional), por concepto de capital, la cual resulta de considerar a \$180.00 m.n. (son ciento ochenta pesos con 00/100 moneda nacional). Lo anterior, sin contar previo a ello con el avalúo correspondiente expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, el cual fue expedido con fecha 28 de febrero del 2017, del cual se infiere que el costo de dicho bien es de \$135,800.00 m.n. (son ciento treinta y cinco mil ochocientos pesos con 00/100 moneda nacional), determinando el costo por metro cuadrado de \$700.00 m.n. (son setecientos pesos con 00/100 moneda nacional). Es decir, una diferencia de \$100,880.00 m.n. (son cien mil ochocientos ochenta pesos con 00/100 moneda nacional), y tomándose en consideración el subsidio aplicado por \$40,000.00 m.n. (son cuarenta mil pesos con 00/100 moneda nacional), se infiere un presunto daño al patrimonio del Organismo por \$60,880.00 m.n. (son sesenta mil ochocientos ochenta pesos con 00/100 moneda nacional). El cual se hubiera evitado al contar previo a la elaboración del contrato de promesa de compraventa con el avalúo referido con antelación. O bien, al haber plasmado en el clausulado de dicho contrato que el importe que se estableció, en este era referencial y que podía variar una vez que se recibiera el avalúo correspondiente, en este orden de ideas, en el acuerdo de inicio de procedimiento administrativo se le especificó a ***** (1), que incumplió una obligación consagrada en el artículo 46 fracción II de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, que establece:

(...)

Lo anterior, al haber elaborado el contrato de promesa de venta citado con antelación sin que previo a ello se contara con avalúo correspondiente expedido por la Comisión Estatal de Avalúo o bien haber establecido en el clausulado de dicho contrato que el costo del predio podía variar una vez que la Comisión Estatal de Avalúo de dicho predio, y no se hizo así, lo cual origina que el contrato de promesa de venta efectuara con precio inferior al establecido en avalúo, Incumpléndose con lo anterior, lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, el cual establece:

(...)

Así como también se infiere incumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 fracción VI del Reglamento Interno del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, vigente en la fecha que se suscitaron los hechos, la cual establece:

(...)

Y por consiguiente, incumplió con lo estipulado en el artículo 46 fracción XXIII de dicha Ley de Responsabilidades antes citada, que estipula:

(...)

Lo que denota un claro incumplimiento a la normatividad que regula el actuar de los servidores públicos.

Con todo lo anteriormente expuesto, se consideró configurada la contravención al artículo 46 fracción II y XXIII de la citada Ley de Responsabilidades, antes transcritos, el cual impone a todo servidor público el abstenerse de realizar cualquier acto u omisión que cause deficiencia en el servicio que presta, así como cumplir con las demás obligaciones establecidas en las leyes, reglamentos, disposiciones administrativas.

(...)

Pruebas todas las anteriores, que adminiculadas entre sí, forman convicción a esta Autoridad para determinar que es responsable ***** (1), en su calidad de Jefe del Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación de Ensenada de este Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California (INDIVI), al no observar principios consagrados en el artículo 46 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, siendo el de Legalidad. Lo anterior se afirma, ya que se entiende por este: **que los servidores públicos deben conducirse invariablemente con pleno respeto del Estado de derecho, cumpliendo las normas jurídicas inherentes a la función que desempeñan, para ello, es su obligación conocer, cumplir y hacer cumplir las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias que regulen el ejercicio de sus funciones**, así como apegarse a los principios éticos inherentes a las mismas, contrario a ello, presuntamente incumplió con algunas de las obligaciones estipuladas en dicho dispositivo legal, al ejecutar una de las atribuciones como Jefe del Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación Ensenada, de este Instituto; y esto al haber elaborado el contrato de promesa de venta a la C. ***** (1) , de fecha veinte de julio del dos mil quince, sobre el predio identificado como ***** (3) de la Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de 194.00 metros cuadrados, por un importe de \$34,920.00 (son treinta y cuatro mil novecientos veinte pesos con 00/100 moneda nacional), por concepto de capital, la cual resulta de considerar a \$180.00 m.n. por metro cuadrado. Sin contar previo a ello con el avalúo correspondiente expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, el cual fue expedido con fecha veintiocho de febrero del dos mil diecisiete, del cual se infiere que el costo de dicho bien es de \$135,800.00 m.n. (son ciento treinta y cinco mil ochocientos pesos con 00/100 moneda nacional), determinando el costo por metro cuadrado de \$700.00 m.n. (son setecientos pesos con 00/100 moneda nacional). Es decir, una diferencia de \$100,880.00 m.n. (son cien mil ochocientos ochenta pesos con 00/100 moneda nacional), y tomándose en consideración el subsidio aplicado por \$40,000.00 m.n. (son cuarenta mil pesos con 00/100 moneda nacional), se infiere un presunto daño al patrimonio del Organismo por \$60,880.00 m.n. (son sesenta mil ochocientos ochenta pesos con 00/100 moneda nacional). El cual se hubiera evitado al contar con el avalúo en el clausulado de dicho contrato que el importe que se estableció en este era referencial y que podía variar una vez que se recibiera el avalúo correspondiente. (...)"

En contra de dicha determinación la parte actora interpuso recurso de revocación ante la autoridad demandada, mismo que obra en autos en copia certificada (visible a fojas 316 a la 320 de autos), en el cual hizo valer cuatro agravios, los cuales, en la resolución recaída a tal recurso (que constituye la resolución impugnada en el presente juicio), el Titular del Órgano Interno de

Control del INDIVI los declaró inoperantes e infundados, por los motivos expuestos en el considerando tercero de la resolución.

Una vez precisado lo anterior, se analiza lo inoperantes de los motivos de inconformidad.

En efecto, lo inoperante de los motivos de inconformidad deriva de que la parte actora del primero al cuarto motivo de inconformidad de su escrito inicial de demanda, plantea de nueva cuenta en forma idéntica los agravios expuestos en su recurso de revisión, introduciendo únicamente un nuevo argumento en el primer motivo de inconformidad, atinente a que la redacción del citado contrato de promesa de venta no era suya sino del Departamento Jurídico y su participación fue solo en llenar unos conceptos.

Debe señalarse que en el último párrafo del artículo 47 de la Ley del Tribunal¹, se consagra el principio de litis abierta, el cual esencialmente consiste en que el afectado con una resolución recaída a un recurso en sede administrativa puede expresar conceptos de nulidad tanto respecto de la determinación impugnada en dicho recurso, como de la emitida en éste y, además, por lo que toca a la primera, puede introducir argumentos diferentes a los que hizo valer, a fin de demostrar la ilegalidad de ambos pronunciamientos.

Con esto se da la posibilidad a los demandantes de extender su defensa, permitiéndoles controvertir tanto el acto que dio lugar la interposición del recurso, como la resolución que recayó al mismo; esto con la finalidad de obtener una resolución que atienda el fondo del asunto y evitar con ello reenvíos innecesarios a sede administrativa para que la autoridad emita de nueva cuenta una resolución que el Tribunal estaba en condiciones de pronunciar. El espíritu que animó al legislador al prever esta figura, fue el evitar que se comprometiera el derecho público

¹ "**ARTÍCULO 47.-** La demanda deberá indicar:

(...)

Tratándose de resoluciones dictadas en recursos administrativos, el demandante deberá expresar motivos de inconformidad en contra de éstas, y simultáneamente podrá repetir, como motivos de inconformidad, los agravios expresados dentro del recurso intentando, o expresar nuevos motivos de inconformidad en contra del acto administrativo que se impugnó dentro del recurso. En todos los casos el demandante se deberá sujetar a lo dispuesto en la fracción VIII."

subjetivo de justicia expedita consagrado en el artículo 17, de la Constitución Federal.

Por tal motivo, de acuerdo con el supuesto legal antes aludido, el actor puede repetir como motivos de inconformidad los agravios expresados dentro del recurso intentando o, expresar nuevos motivos de inconformidad en contra del acto administrativo que se impugnó dentro del recurso.

Ahora bien, si el particular, vía recurso, expresó agravios en sede administrativa y la autoridad los atendió al momento de emitir la resolución correspondiente, el particular, al momento de acudir a este Tribunal, debe combatir los razonamientos que sustentaron esa determinación y no simplemente repetir los mismos agravios al entablar el juicio de nulidad como si lo resuelto por la autoridad no hubiera existido.

Y es que si bien el principio de litis abierta le otorga la posibilidad a un particular de repetir agravios en contra del acto primigeniamente combatido, tal principio solo tiene aplicación cuando por algún motivo la autoridad no se posiciona sobre dichos agravios en sede administrativa, toda vez que en aquellos casos en que la autoridad sí los atiende, sus argumentos son lo que deben constituir los puntos controvertidos en el juicio de nulidad que se plantee ante este Tribunal.

En el caso que ahora nos ocupa, se tiene que el actor pretende que esta Sala Especializada se avoque al estudio de los siguientes aspectos relacionados con el fondo del asunto:

a) Que no se acreditaban las infracciones previstas en el artículo 46, fracciones II y XXIII, de la Ley de Responsabilidades, en relación con el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, toda vez que la conducta imputada era el haber redactado un contrato de promesa de venta, el cual no es un contrato formal de traslación de dominio y no se efectuó enajenación de bien alguno.

b) Que no se causó un daño o perjuicio económico por elaborar el contrato de promesa de venta, porque dicho contrato era preparativo y no es traslativo de dominio, aunado a que se encontraba en un proceso legal subjudice para rescindirse.

c) Que al no haber un daño en el patrimonio del INDIVI estaban prescritas las facultades de la autoridad para sancionar en términos del artículo 72, fracción II, de la Ley de Responsabilidades.

d) Que al no haber daño patrimonial era improcedente la sanción administrativa impuesta, dado que el artículo 59, fracción IV, de la Ley de Responsabilidades establece que la sanción económica se impondrá al servidor público responsable exclusivamente en los casos en que se obtenga lucro o se ocasionen daños o perjuicios al erario.

Estos mismos argumentos el actor ya los había planteado ante la autoridad en su recurso de revocación y la autoridad los había encontrado inoperantes e infundados bajo los argumentos expuestos en el considerando tercero de la resolución impugnada, tal como se aprecia de la siguiente transcripción (fojas 331 a la 338 de autos, énfasis añadido):

"III.- Que analizado el PRIMERO de los agravios hechos valer por el recurrente, en el que refiere:

"Me causa agravio que la autoridad basando su resolución en la infracción del artículo 46 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, particularmente en el supuesto de la fracción II, relativa a ... "Abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso u omisión que cause la suspensión o deficiencia de dicho servicio o implique abuso o ejercicio indebido de un empleo, cargo o comisión"; así como por contradecir la prohibición establecida en el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, relativa a que ... "No podrá efectuarse ninguna enajenación de bienes del gobierno del estado ni de organismos descentralizados... a un precio inferior al fijado por la Comisión...", actualizando el supuesto de la fracción XXIII del artículo 46 de la Ley de responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, relativa a ... "Las demás que establezcan las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas."; Lo hace sin considerar que dichas conductas presuponen la existencia de un contrato formal de traslación de dominio, como lo es la compraventa (enajenación) y sin embargo en la materialidad de los hechos, lo que se realizó es un formato de contrato de promesa de venta, el cual constituye un contrato preparatorio, no traslativo de dominio, que solo implica una promesa de hacer, mas no de dar, como lo previenen los artículos 2119 y 2120 del Código Civil Vigente para el Estado que a continuación transcribo:

(...)

Contrato carente de la formalidad del consentimiento por parte del suscrito al carecer de firma, que le diera validez como lo previenen los artículos 1720 y 1721 del Código Civil Vigente para el Estado que a continuación transcribo:

(...)

Y por tanto, la presunta conducta incurrida se reduce a haber elaborado un formato de promesa de venta, fin de la formalidad necesaria para su validez, que la misma autoridad que resuelve admite, no es justo de investigación por su contenido valido del mismo, sino por el hecho de haberlo redactado o elaborado, lo cual no guarda relación con las infracciones II y XXIII del artículo 46 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California puesto que el hecho de redactarlo en nada causa la suspensión o deficiencia de un servicio o implica abuso o ejercicio indebido de mi parte; y mucho menos con el artículo 4 del decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, ya que en ningún momento se efectuó enajenación de bien alguno". Sic.

*En relación a lo anterior, esta Autoridad lo declara infundado e inoperante, toda vez que, si bien es cierto que tanto en la carátula como en el cuerpo del documento que elaboró el recurrente, estableció que se trataba de un contrato de promesa de compraventa. Dicho contrato reúne todos los elementos característicos del contrato definitivo de compraventa, sin desprenderse del contrato de promesa de compraventa la obligación de celebrar un contrato de compraventa en determinado tiempo, ni inferirse de este la promesa de vender a futuro el inmueble identificado como ***** (3).*

Es decir, dicho contrato NO se celebró para que se derivara de este la obligación de celebrar el contrato de compraventa en determinado tiempo, por lo cual resulta imposible que se puede considerar como lo cita el recurrente: como un contrato preparatorio, que solo implica una promesa de hacer, mas NO de dar, y esto al NO desprenderse de dicho contrato la obligación de celebrar un contrato futuro; sino por lo contrario como él mismo plasmó en la Declaración II.4 la entrega del inmueble al comprador a partir de la fecha del contrato que fue el veinte de julio del dos mil quince, quedando debidamente identificado el predio en la Cláusula Primera; así como el precio de la operación en la Cláusula Segunda, indicando:

"LAS PARTES convienen en que el precio de la operación de compraventa es por la cantidad de \$34,920.00 moneda nacional (treinta y cuatro mil novecientos veinte pesos 00/100 moneda nacional), por concepto de capital..." sic.

*Infiriéndose la forma de pago en la Cláusula Tercera. Así como el importe que cubrió el comprador al momento de celebrar dicho contrato. Encontrándose firmado dicho contrato por el Delegado de Ensenada, en calidad de vendedor y por la C. ***** (1) , como comprador.*

Con lo anterior se demuestra fehacientemente que dicho contrato de promesa de compraventa cuenta con todas las formalidades necesarias para tener la validez de un contrato de compraventa. Por lo cual, NO puede manifestar el recurrente que NO enajenó el inmueble, toda vez que jamás estableció en el contrato la promesa de hacer, tal como lo dispone el artículo 2119 del Código Civil para el Estado de Baja California, si NO por el contrario estableció la obligación de dar, plasmado en este las obligaciones de cada una de las partes (vendedor y comprador) aunado a entregar el inmueble a la compradora a partir de la fecha del contrato, como se describió en renglones que anteceden.

Ahora bien, respecto a la manifestación del recurrente:

"Contrato carente de la formalidad del consentimiento por parte del suscrito al carecer de firma, que le diera validez, como lo previenen los artículo 1720 y 1721 del Código Civil vigente para el Estado que a continuación transcribo:

(...) Sic."

A ello se responde nuevamente que el procedimiento administrativo que se le instauro al recurrente y del cual se desprende la resolución recurrida se originó por que elaboro el contrato de promesa de compraventa de fecha veinte de julio del dos mil quince (el cual reúne todos los elementos que debe contener un contrato de compraventa), sin contar previo a ello con el avalúo correspondiente expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, NO porque haya firmado dicho documento, y esto al ser una de las atribuciones con las que contaba al fungir como Jefe de Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación de Ensenada, de este Instituto, tal y como se desprende del artículo 68 fracción VI del Reglamento Interno del Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, vigente en el dos mil quince, el cual a la letra dice:

(...)

Es decir, el C. ***** (1), tenía la atribución de comercializar y contratar, NO así la de prometer una venta. No obstante a ello, la carencia de firmar por parte del C. ***** (1), NO invalida el acto realizado, toda vez que quien debe firmar para formalizar el acto son a los que se le imponga esa obligación tal y como lo dispone el artículo 1721 del Código Civil para el Estado de Baja California; es decir el vendedor quien en el caso que nos ocupa es el Delegado ***** (1), y el comprador siendo la C. ***** (1) , firmas que se encuentran debidamente plasmadas en el multicitado contrato.

Ahora bien, respecto a lo que manifiesta, en el último párrafo del Primer Agravio, que el haber elaborado el formato de promesa de venta sin la formalidad necesaria para su validez, NO guarda relación con las infracciones a que aluden las fracciones II y XXIII del artículo 46 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, puesto que el hecho de redactarlo en nada ocasiona la suspensión o deficiencia de un servicio o implica abuso o ejercicio indebido de su parte. A ello es pertinente manifestar de nueva cuenta, que el recurrente al momento en que se suscitaron los hechos era el Jefe del Departamento Gestión Social de Vivienda en la Delegación de Ensenada, de este Instituto, y que dentro de las atribuciones establecidas en el artículo 68 Reglamento Interno del Instituto, vigente en el dos mil quince, se contemplaba la fracción VI consistente en llevar a cabo la comercialización y contratación de predios, es decir, indebidamente elaboró ese contrato de promesa de compraventa, toda vez que la atribución con la que contaba era para comercializar y contratar NO para prometer una venta. Sin embargo, al proceder al análisis del contenido de dicho documento, es posible advertir que este, cuenta con toda la formalidad necesaria para que sea válido, reuniendo todos los elementos de un contrato de compraventa.

Careciendo de razón, al referir que mucho menos infringió lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto de Creación de la Comisión Estatal de Avalúos, porque en ningún momento se efectuó la enajenación del bien, toda vez que quedo debidamente acreditada la venta de dicho predio, que si bien es cierto como se señaló con antelación el recurrente al momento de elaborar dicho documento lo señaló como contrato de promesa de compraventa; no obstante a ello, en dicho documento jamás plasmó la obligación de hacer, ni estableció cierto tiempo para la celebración de contrato de compraventa, como lo dispone el artículo 2119 y 2120 del Código Civil para el Estado de Baja California, es decir, NO resulta posible considerarse como un contrato de promesa; sino por lo contrario, reúne todas las características de un contrato de compraventa tal y como lo dispone el artículo 2122 y 2123 del Código Civil en cita, los cuales a la letra dicen:

(...)

Añadiéndose a lo anterior, que el recurrente plasmó en la Cláusula Octava del contrato que elaboró, la obligación de transferir el dominio del inmueble una vez que el comprador cubra totalmente el precio pactado. Lo anterior, en virtud de que la venta fue a plazos. No obstante, a ello, hizo la entrega de dicho predio a la compradora para que tomara la posesión del mismo a partir de la fecha del contrato, tal y como se acredita en la Declaración II.4 del multicitado contrato.

Aunado a lo anterior, la recurrente tenía pleno conocimiento que los predios NO podían ser enajenados a precio menor del avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos. Por lo cual, NO puede referir que NO incurrió en responsabilidad administrativa, toda vez que como ha quedado aclarado en el desarrollo de esta resolución que el recurrente NO se abstuvo de elaborar dicho contrato previo a contar con el avalúo expedido por la comisión Estatal de Avalúos, o bien haber señalado en el clausulado de este, que el costo del predio podía variar una vez que la Comisión Estatal de Avalúos le expidiera el avalúo de dicho predio.

En cuando al Segundo Agravio esgrimido, donde el recurrente afirma:

*"Me causa agravio que la autoridad considerara que el hecho de redactar o elaborar un contrato de promesa, causara un daño o perjuicio económico al patrimonio del organismo, ya que en principio el hecho de elaborar el contrato de promesa de venta, por sí mismo al ser un contrato preparativo (no traslativo de dominio) además sin la firma del promitente, no compromete, en definitiva el inmueble materia del contrato, ya que aún no se ha celebrado la venta o titulación del bien inmueble y mucho menos cuando dicho contrato de promesa se encuentra en un proceso legal subjudice para rescindir el mismo, por medio de un juicio sumario civil de rescisión, mediante el expediente ***** (2) como lo admite la autoridad que resuelve."*

*A ello, esta Autoridad determina infundado e inoperante dicho agravio, toda vez que como Jefe del Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación de Ensenada, de este Instituto, tenía como ya quedo demostrado la atribución de comercializar y contratar predios, el cual, aun y cuando indebidamente le da el nombre de contrato de promesa de compraventa, ese NO puede considerarse como contrato preparativo, toda vez que reúne todas las características y formalidades de un contrato de compraventa, sin ser cierto de que carece de firma del promitente, toda vez que quien tiene el poder para firmar las enajenaciones en la Delegación es el Delegado, quien firmo dicho contrato en su calidad de vendedor. Y si bien es cierto que a la fecha NO esta titulado a nombre de la compradora la C. ***** (1) , esto se debe a que en dicho contrato se reservó el dominio del inmueble, hasta que el presunto comprador cubriera el precio de la venta, tal y como se suscitó, tan así es que plasmo en dicho contrato la identificación del inmueble material del contrato, y la entrega de este desde la fecha del contrato, se estableció el importe de la operación, la forma de pago, entre otras formalidades.*

Ahora bien, respecto al juicio sumario civil de rescisión, no viene más que a confirmar que el multicitado contrato de promesa de compraventa, cuenta con la formalidad y validez de un contrato de compraventa, tan es así que se demandó la rescisión de la compra venta por incumplimiento de pago por parte del comprador, tal y como se plasmó en el hecho Sexto, de dicha demanda, el cual a la letra dice:

(...)

Sin favorecerle en nada el criterio al que hace alusión en el Agravio Segundo, el cual se transcribe a continuación:

(...)

Y esto, en virtud que, por lo contrario, robustece el criterio de esta Autoridad para determinar que el contrato que nos ocupa lo único que tiene de promesa de compraventa es el nombre, ya que no se estableció la obligación de hacer, sino que se estableció la obligación de dar, infiriéndose la entrega del bien inmueble a la compradora desde la fecha del contrato, y la forma de pago al vendedor. Es decir, dicho documento reúne todas las características de un contrato de compraventa, con todas las formalidades necesarias para que este tenga validez.

(...)

Sin proceder, al referir: "Además atendiendo a que el fondo de la conducta que se reprocha es el hecho de haber señalado un precio en el contrato de promesa, inferior al establecido posteriormente por la Comisión Estatal de Avalúos, cabe señalar que formalmente los elementos esenciales del contrato de promesa de venta son relativos al consentimiento, el objeto material del contrato y al plazo estipulado, mas no al precio, ya que este elemento se perfecciona con el futuro contrato de compraventa, sirve de apoyo para robustecer lo anterior al criterio que a continuación transcribo:

(...)

*Criterio que en nada le beneficia al recurrente, por lo contrario le perjudica, toda que quedó demostrado en autos de la presente resolución, que el contrato de promesa de compraventa de fecha veinte de julio del dos mil quince, que elaboró el C. ***** (1), durante su desempeño como Jefe del Departamento de Gestión Social de Vivienda en la Delegación de Ensenada, de este Instituto, solo el nombre tiene de contrato de promesa de compraventa, toda vez que este no se desprende la obligación de hacer, sino de dar; es decir no se desprende de éste la obligación de celebrar el contrato de compraventa, ni el plazo de celebración. Y como se cita en este criterio, el precio de la operación no es un elemento esencial de la promesa de venta, toda vez que no se podría distinguir el pacto preliminar del definitivo. Aunado a lo anterior, el contrato que nos ocupa cuenta con todas las formalidades necesarias para que tenga validez de un contrato de compraventa, ya que en este se plasmó la identificación del inmueble a comercializar, el precio de este, la forma de pago, así como inferirse la entrega del predio a la compradora y el enganche que esta entregó al vendedor. Es decir, la enajenación se dio, y tal y como quedo debidamente acreditado en la presente resolución, así como en los autos del expediente administrativo ***** (2), se realizó a precio menor al avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos.*

Que en relación al Tercer Agravio, en el que refiere:

"Me causa agravio que la autoridad, considerara erróneamente la existencia de un daño en el patrimonio del organismo, aun cuando ni siquiera se ha realizado la enajenación o titulación del bien inmueble y aun cuando existe una demanda de rescisión de contrato de promesa, y como consecuencia de ello, al momento de resolver sobre la prescripción de las facultades para sancionar, señalara que la conducta desplegada causo daño al patrimonio del organismo, por "60,880.00 pesos, al haber elaborado el contrato de promesa, daño que a su decir excede las trescientas veces el salario mínimo diario vigente en el estado, a la fecha en que se sucedieron los hechos en el año 2015, y por consiguiente según la fracción II del artículo 72 de la Ley de Responsabilidades de los

Servidores Públicos, la facultad de sancionar prescribe en 5 años, sin embargo es evidente que al no haberse celebrado la contratación final o titulación del bien inmueble, aun no puede considerarse causado un daño al patrimonio del organismo, y por tanto al no haber daño causado, ni beneficio obtenido y por tratarse de una conducta no grave y estimable en dinero, el termino para la prescripción es de un año, como lo previene la fracción I del artículo 72 del citado ordenamiento legal.

*Lo anterior es así porque la conducta, que se me reprocha en el oficio ***** (2) de fecha 20 de Mayo del 2019, consiste en "haber elaborado con fecha 20 de julio del 2015 el contrato de promesa de venta a la C. ***** (1) , sobre el predio identificado como lote 037 de la manzana 114 A del fraccionamiento Ampliación Popular 89, III Sección, I etapa, de la Ciudad de Ensenada, Baja California, con una superficie de 194.00 metros cuadrados, sin contar previo a ello con Avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos"; y del 20 de julio del 2015 hasta la fecha en que fui citado para comparecer a declarar (20 de mayo del 2019), transcurrieron cuatro años." Sic.*

*Agravio el cual esta Autoridad lo declara infundado e inoperante, en virtud de que la enajenación se suscitó, que si bien es cierto el recurrente le dio el nombre de contrato de promesa de compraventa; no obstante a ello, dicho documento cuenta con las formalidades necesarias para tener la validez de un contrato de compraventa, toda vez que jamás estipulo prometer para venta en un tiempo determinado a la C. ***** (1) , el predio identificado como ***** (3), de la ciudad de Ensenada, Baja California; sino por lo contrario, le hizo entrega del inmueble desde la fecha del contrato, es decir, desde el veinte de julio de dos mil quince, tal y como se infiere de la Declaración II.4 del multicitado contrato el cual a la letra dice:*

(...)

Así como establecer el importe de la operación de compraventa, tal y como se desprende de la Cláusula Segunda que a la letra dice:

(...)

*Y si bien es cierto, que dicho inmueble fue entregado con reserva de dominio, dicho dominio estaba condicionado hasta que el comprador cubriera el importe establecido en la cláusula segunda, tal y como lo estableció el recurrente en la Cláusula Octava; y en virtud de incumplimiento de pago por parte de la compradora fue lo que motivó que se presentara la demanda de rescisión a la que hace alusión, que es con la finalidad de anular el contrato que elaboró el recurrente y recuperar el inmueble que nos ocupa. Situación que fue gestionada por este Órgano Interno de Control, tal como es del conocimiento del Recurrente. Es decir, a la fecha el daño al patrimonio del organismo, por la cantidad de \$60,880.00 M.N (son sesenta mil ochocientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional) persistente, en virtud de que el multicitado contrato continua vigente. Sin encontrarse prescritas las facultades de esta Autoridad para sancionar al C. ***** (1), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 72 fracción II de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, toda vez que aun y cuando las conductas infringidas por el recurrente son consideradas no graves, el daño que ocasiono con dichos incumplimientos excede de trescientas veces el salario mínimo vigente en el estado en el dos mil quince, que fue cuando se suscitaron los hechos, y tomándose en consideración que en dicho año el salario mínimo ascendía a \$70.10 pesos, que multiplicado por trescientas veces, resulta una cantidad de \$21,303.00 m.n (son veintiún mil treinta pesos 00/100 moneda nacional), a esta Autoridad le prescribe la facultad*

para sancionar en cinco años, es decir hasta el veintiuno de julio del dos mil veinte.

Que el Cuarto Agravio del cual se infiere:

"Me causa agravio que la autoridad al resolver considere imponer una Sanción por la cantidad de \$60,880 pesos, moneda nacional, por considerar que dicho monto corresponde al daño patrimonial causado al organismo, por la conducta presunta desplegada, cuando dicha cantidad obedece al monto resultante de restar el valor del inmueble en el avalúo oficial (\$135,800.00) menos el valor del inmueble en el contrato de promesa de venta (\$34,920.00) menos el subsidio otorgado por el organismo consistente en la cantidad de (\$40,000.00); sin embargo como ya fue reiteradamente argumentado líneas arriba, en ningún momento puede considerarse la existencia de un daño patrimonial al erario, cuando el contrato es de promesa, cuando no se ha transmitido el dominio del bien inmueble y cuando el citado contrato de promesa se encuentra en proceso de juicio de rescisión subjudice por causas imputables a la promitente compradora.

Sirve señalar que, al no haber daño patrimonial, resulta improcedente la sanción administrativa impuesta, puesto que el artículo 59 fracción IV de la Ley de la materia, establece que esta se impondrá, puesto que el artículo 59 fracción IV de la Ley de la materia, establece que esta se impondrá al servidor público responsable, exclusivamente en los casos en que se obtenga lucro o se ocasione daños o perjuicios al erario Estatal o Municipal,". Sic.

*Determinando ésta Autoridad dicho agravio como infundado e inoperante, toda vez que el daño causado al Organismo quedó plenamente acreditado al haber elaborado el recurrente contrato de promesa de compraventa de fecha veinte de julio del dos mil quince, a la C. ***** (1) , sobre el predio identificado como ***** (3) , de Ensenada, Baja California, sin contar previo a ello con avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, o bien haber plasmado en el clausulado de dicho documento que el precio podría variar al contar con el avalúo expedido por dicha Comisión, lo que ocasiono que vendiera el mismo a precio inferior al avalúo, sin proceder lo referido por el recurrente al indicar que no ocasiono daño cuando el contrato es de promesa, toda vez que quedo claramente demostrado en autos de la presente resolución que dicho documento de promesa de compraventa solo tiene el nombre, en virtud de que si en verdad estuviéramos ante la presencia de una promesa de venta, el recurrente hubiera establecido solamente la promesa de vender en un tiempo determinado, plasmando ahí la obligación de celebrar con posterioridad el contrato de compraventa. No obstante, de dicho documento se desprenden las formalidades necesarias para que tenga la validez de un contrato de compraventa, al establecer en este la entrega del inmueble a la compradora desde la fecha del contrato, plasmando además el precio de la venta, la forma de pago, entre otras, sin plasmar en este la transmisión del dominio toda vez que la venta la realizo a plazos, reservando dicho dominio hasta que la compradora cubriera el precio establecido en el contrato. Y si bien es cierto, que fue iniciado el juicio sumario civil de rescisión de contrato, instaurado en contra de la C. ***** (1) , identificado con el expediente número ***** (2) , el cual se derivó por incumplimiento de pago de la antes mencionada como compradora, a la fecha no han determinado la rescisión de dicho documento, con la cual se recuperaría el inmueble vendido, y con ello se extinguiría el daño imputado al recurrente. No obstante, a lo anterior, dicho contrato continua vigente y por consiguiente persiste el daño causado por el recurrente al haber elaborado dicho contrato a precio menor de avalúo emitido por la Comisión Estatal de Avalúos. Sin olvidarnos que dicha demanda fue por incumplimiento de los pagos establecidos en el contrato*

del veinte de julio de dos mil quince, no por la irregularidad en el precio establecido en este.

*Por lo que hace a la documental publica presentada por el recurrente como medio de prueba, consistente en oficio número ***** (2) del siete de agosto de dos mil diecinueve, signado por ***** (1) , adscrita al Departamento Jurídico de la Delegación de Ensenada, de este Instituto, dirigido al recurrente, esta Autoridad le da valor probatorio conforme lo dispone el artículo 215 del Código de Procedimientos Penales para el Estado de Baja California. Documental que en nada le beneficia, toda vez que esta Autoridad tiene plenamente del conocimiento de dicho juicio, así como la etapa en la que se encuentra este; y más aún si fue gestionado por este Órgano Interno de Control. Sin embargo, tal y como se determinó en el Resolutivo Primero de la resolución recurrida, si el Juez competente determina rescindir dicho contrato de promesa de compraventa, el inmueble quedaría liberado y se extinguiría el daño ocasionado por la irregularidad tantas veces referida del recurrente. Es decir, si dicha Autoridad determina lo contrario o bien la compradora liquida el bien durante el juicio obviamente al costo erróneamente establecido, el Instituto estaría obligado a transferirle el dominio del inmueble, de esta manera, el daño al patrimonio del Organismo persistiría.*

*Ahora bien, es importante señalar que ésta Autoridad al momento de determinar la responsabilidad administrativa que se le imputo al C. ***** (1), misma que derivo la sanción impuesta al recurrente consistente en Sanción Económica, en ningún momento se señaló que el antes mencionado haya obtenido beneficio económico alguno, únicamente que con dicha irregularidad causado daño al Organismo por el incumplimiento a lo dispuesto por el artículo 46 fracción II y XXIII de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California, tal y como se asentó en el Considerando Tercero, Cuarto, Quinto y Sexto de la resolución que se impugna, ya que no se abstuvo de realizar acto y omisión que causara deficiencia de su cargo como Jefe de Departamento de Gestión Social de Vivienda de la Delegación de Ensenada, de este Instituto, en virtud de que incumplió con una de las atribuciones establecidas en el artículo 68 del Reglamento Interno de este Instituto, vigente en el dos mil quince, para el Departamento de Gestión Social de Vivienda, en específico con la fracción VI que era el llevar a cabo la comercialización y contratación de lotes de la reserva patrimonial, ya sea para uso habitacional o comercial, una vez cubiertos los requisitos básicos para su otorgamiento; así como incurrir en lo dispuesto por el artículo 4 del Decreto de Creación de la comisión Estatal de Avalúos, el cual en términos generales prohíbe efectuar enajenaciones de bienes del gobierno del Estado y de los organismos descentralizados a un precio inferior al fijado por dicha Comisión. No obstante a ello, elaboro el contrato de promesa de compraventa de fecha veinte de julio del dos mil quince, mismo que quedó demostrado en autos de la presente resolución que contiene todas las formalidades necesarias para que tenga la validez de un contrato de compraventa, a un precio inferior al avalúo expedido por la Comisión Estatal de Avalúos, conductas las anteriores que aun y cuando no son consideradas graves de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Responsabilidades antes invocada, el daño causado por dichas irregularidades causaron un daño al Organismo por \$60,880.00 m.n (son sesenta mil ochocientos ochenta pesos 00/100 moneda nacional), tal y como quedo acreditado en autos de la resolución recurrida, así como en el cuerpo de la presente resolución. (...)"*

Por tanto, conforme a lo que antes se puntualizó en relación a la figura de la litis abierta, lo conducente en este caso era que el actor controvirtiera los argumentos que ofreció la autoridad al resolver el recurso de revocación; es decir, debió refutar los razonamientos en que se basó la autoridad para considerar como inoperantes e infundados sus agravios, previamente reproducidos.

El actor no lo hizo, no controvirtió esos razonamientos; lejos de esto, los volvió a plantear en forma idéntica ahora en su demanda durante este juicio de nulidad, como si lo resuelto por la autoridad no hubiera existido.

Por tal motivo, como ya se anticipaba, los motivos de inconformidad en estudio deben declararse inoperantes. Evidentemente esta Sala no puede posicionarse sobre los aspectos que refiere el actor en su demanda si la autoridad ya les dio respuesta y sus consideraciones no fueron controvertidas de tal suerte que continúan rigiendo el caso y surtiendo plenos efectos jurídicos.

Ahora bien, **respecto a la parte novedosa del motivo de inconformidad primero** planteado por el demandante en su escrito inicial de demanda, en el sentido de que la redacción del citado contrato de promesa de venta no era suya sino del Departamento Jurídico y su participación fue solo en llenar unos conceptos, tal como se anticipó, es **inoperante**.

Lo inoperante del motivo inconformidad estriba en que el argumento que constituye el referido motivo de inconformidad, es el mismo que el actor planteó en su defensa durante el procedimiento administrativo de responsabilidad ***** (2), el cual la autoridad atendió y dio respuesta en la resolución con que concluyó el indicado procedimiento administrativo. Ahí, señaló lo siguiente (foja 302 de autos):

"Ahora bien, respecto a lo que continúa manifestando en su escrito:

*"VI.- Por otra parte respecto a la conducta, infracción y normas legales que se me reprochan, es importante destacar que la conducta que se me reprocha es haber elaborado con fecha 20 de julio del 2015 el contrato de promesa de venta a la C. ***** (1) , sin embargo la documental con la cual se sustenta la conducta se basa en un contrato privado de promesa de venta que no se encuentra firmado por el suscrito, por encontrarme en mi periodo de vacaciones; además de que es un hecho conocido por todos los servidores públicos que laboran en esta dependencia que los contratos son elaborados por los abogados del departamento jurídico." Sic.*

*A respecto, es importante puntualizar que esta Autoridad Administrativa NO determino el inicio el presente procedimiento administrativo, por haber firmado el contrato de promesa de venta a la C. ***** (1) , sino por haberlo elaborado. Aunado a lo anterior, y con relación a lo que manifiesta que los contratos son elaborados por los abogados del departamento jurídico, a ello se responde de las atribuciones que tenía establecidas en el artículo 68 Reglamento Interno de este Instituto para el Desarrollo Inmobiliario y de la Vivienda para el Estado de Baja California, vigente en la fecha en que se suscitaron los hechos, se encontraba la dispuesta en la fracción VI, que a la letra dice:*

(...)

*Infiriéndose, además, de la declaración vertida por el C. ***** (1), ante esta Autoridad el once de octubre del dos mil diecisiete, lo siguiente:*

"A LA QUEJOSA LE HICE UN CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE FECHA VEINTINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL QUINCE, CON COSTO DE \$34,920.00 M.N. Y NO SE PLASMO QUE DICHO COSTO ERA REFERENCIAL Y QUE PODÍA VARIAR AL LLEGAR EL AVALÚO CORRESPONDIENTE, FUE ERROR...EN EFECTO EL COSTO DE SU PREDIO VARIO, PERO NO FUE POR EL SUBSIDIO QUE ESTE LLEGO EL 28 DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON COSTO DE \$135,800.00 M.N. EL DE LA VOZ OMITÍ SOLICITAR PREVIO A LA CONTRATACIÓN EL AVALÚO CORRESPONDIENTE, O BIEN DEBI PLASMAR EN EL CONTRATO DE PROMESA QUE EL COSTO VARIARIA AL LLEGAR EL AVALUO..."sic.

*Así mismo, en dicha Audiencia ***** (1), en uso de su derecho en el periodo de ofrecimiento de pruebas exhibió escrito constante de una foja útil en la cual ofreció tres medios de prueba siendo las siguientes:*

(...)

*Probanzas las anteriores que en nada le benefician, toda vez que si bien es cierto de la documental exhibida se infiere que el oferente inicio su periodo vacacional el día veinte de julio del dos mil quince, fecha contenida en el contrato de promesa de venta. También lo es que esta Autoridad NO le instauro procedimiento administrativo por firmar o no el multicitado documento, sino POR LA ELABORACIÓN DEL MISMO. Desprendiéndose de las documentales que integran el expediente en que se actúa, la responsabilidad administrativa en la que incurrió el C. ***** (1), en su desempeño como Jefe del Departamento de Gestión Social del Vivienda de la Delegación de Ensenada, de este Instituto, al haber quedado plenamente demostrado que dentro de las atribuciones del Departamento a su cargo se encuentra la contratación de lotes, materializándose esta con el contrato correspondiente; aunado a lo manifestado por el involucrado ante esta Autoridad en diligencia de fecha once de octubre del dos mil diecisiete, en la cual manifestó en términos generales que él le hizo el contrato de promesa de venta a la quejosa, con un costo de \$34,920.00 m.n (son treinta y cuatro mil novecientos veinte pesos 00/100 moneda nacional), y que por error no se plasmó que dicho costo era referencial y que podía variar al llegar el avalúo correspondiente, que omitió solicitar previo a la contratación el avalúo correspondiente."*

De acuerdo con lo anterior, la autoridad, al dictar su resolución, argumentó que a diferencia de lo que sostenía el servidor público, se demostró que dentro de las atribuciones del departamento a su cargo se encuentra la contratación de lotes, materializándose esta con el contrato correspondiente; asimismo,

que en diligencia de fecha once de octubre del dos mil diecisiete, había manifestado ante la autoridad que él hizo el contrato de promesa de venta a la quejosa con un costo de \$34,920.00 pesos y que por error no se plasmó que dicho costo era referencial y que podía variar al llegar el avalúo correspondiente, omitiendo solicitar previo a la contratación el avalúo correspondiente.

En ese tenor, se tiene que el argumento que planteó el actor ahora en su demanda quedó contestado desde la resolución que puso fin al procedimiento administrativo. Y por tal motivo, las consideraciones de la autoridad en relación a tales argumentos, pasaron a formar parte de los fundamentos y motivos de la citada resolución.

Por lo cual, para controvertirla, para impugnar esa resolución, el demandante no debió conformarse en señalar de nueva cuenta que la redacción del multireferido contrato de promesa de venta no era suya sino del Departamento Jurídico.

Lo que en todo caso el actor debió controvertir, eran las razones que ofreció la autoridad para desestimar los argumentos planteados por el actor en el procedimiento administrativo; y el actor no lo hizo, puesto que sus argumentos no están encaminados a combatir las consideraciones que ofreció la autoridad al dictar la resolución con que concluyó el procedimiento administrativo.

Por tanto, si los argumentos expresados al efecto no controvierten los razonamientos y fundamentos legales en que se apoyó la resolución impugnada, sino que sólo reiteran las manifestaciones que, en su momento, se hicieron valer en el procedimiento administrativo, tales argumentos deben considerarse inoperantes por insuficientes, pues de ellos no se advierte materia sobre la cual justipreciar la legalidad de la resolución impugnada, mucho menos de la resolución que recayó al recurso de revocación.

En suma, los motivos de inconformidad primero a cuarto que hizo valer el actor en su demanda deben considerarse inoperantes debido a que no controvierten ni las razones y fundamentos de la resolución con que concluyó el procedimiento administrativo, ni tampoco las que plasmó la autoridad al dictar la resolución sobre el recurso de revocación.

Consecuentemente, se procede al estudio del **motivo de inconformidad quinto** planteado por el actor en su demanda, en el que hizo valer que la autoridad omitió considerar que la conducta que se le reprochaba en la resolución que dio motivo a la sanción fue por redactar el contrato de promesa de venta más no por recibir el pago del anticipo estipulado en el contrato, lo cual no está dentro de sus funciones que corresponden a su cargo como servidor público, dado que atañen a otro departamento del INDIVI.

Resulta **inoperante** el motivo de inconformidad en análisis, atendiendo a que se sustenta en una premisa falsa, en virtud de que la autoridad nunca determinó en el recurso de revisión ni en la resolución primigenia que la conducta imputada fue por recibir el pago estipulado en el contrato de promesa de venta, sino por haber elaborado el contrato de promesa de venta de veinte de julio de dos mil quince a ***** (1), sin que previo a su elaboración se contará con avalúo correspondiente expedido por la Comisión Estatal de Aváluo y sin que se hubiera establecido en el clausulado de dicho contrato que el costo del predio podía variar una vez que se recibiera el avalúo correspondiente.

De ahí que resulte inoperante el motivo de inconformidad, ya que no tiene relación alguna con lo resuelto por la autoridad, por lo que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no es verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la resolución recurrida.

Sirve de apoyo a lo expuesto, la tesis de jurisprudencia 2a./J. 108/2012 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS. Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida.

Registro digital: 2001825; Instancia: Segunda Sala; Décima Época; Materias(s): Común; Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.); Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 3, página 1326; Tipo: Jurisprudencia.

En las relatadas condiciones, ante lo inoperante de los motivos de inconformidad expuestos por la parte actora, lo procedente es confirmar la validez de la resolución recaída al recurso de revocación emitida por el Contralor Interno del INDIVI en fecha cinco de septiembre de dos mil diecinueve en el procedimiento de responsabilidad administrativa ***** (2).

Por lo antes expuesto y fundado, con fundamento en el artículo 82 de la Ley del Tribunal, se...

R E S U E L V E:

PRIMERO.- Son inoperantes los motivos de inconformidad hechos valer por la parte actora, consecuentemente;

SEGUNDO.- Se confirma la validez de la resolución recaída al recurso de revocación emitida por el Contralor Interno del INDIVI en fecha cinco de septiembre de dos mil diecinueve en el procedimiento de responsabilidad administrativa ***** (2).

NOTIFÍQUESE el presente fallo personalmente a la parte actora y por oficio a la autoridad demandada, conforme a lo dispuesto en los artículos 49, fracción II, inciso b), fracción III, inciso c), y transitorio tercero de la nueva Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Lo anterior, tomando en consideración que en fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno se publicó en la sección I del Periódico Oficial del Estado de Baja California la nueva Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, la cual conforme al primero transitorio entró en vigor al día siguiente de su publicación, y que en su tercero transitorio establece que los juicios iniciados con anterioridad a su entrada en vigor continuarán tramitándose hasta su resolución final conforme a las disposiciones aplicables vigentes a su inicio, salvo lo que se refiere a los artículos 48, 49, 50, 51, 52 y 53 de dicha ley que regulan las notificaciones en el juicio contencioso administrativo en forma distinta a la ley abrogada, puesto que para las notificaciones que se hagan a través del Boletín Jurisdiccional es necesario que previamente a su publicación se envíe a las partes un aviso por correo electrónico con el acuerdo o resolución a notificar, el cual no ha sido proporcionado por las partes atendiendo a que a la fecha de la

presentación de la demanda no estaban vigentes las disposiciones en materia de notificaciones conforme a la nueva Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Así lo resolvió la licenciada Leticia Castro Figueroa, Primer Secretaria de Acuerdos de la Sala Especializada en materia de Responsabilidades Administrativas y Combate a la Corrupción del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, quien actúa en funciones de Magistrada por ministerio de ley, según designación hecha mediante acuerdos de Pleno de este órgano jurisdiccional de treinta de diciembre de dos mil veinte, veinticinco de enero, veintidós de febrero, veinticuatro de marzo y veinticinco de mayo de dos mil veintiuno, en términos de lo dispuesto por los artículos 10 y 18, fracción X, de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California publicada el siete de agosto de dos mil diecisiete en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en relación con el artículo tercero transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, y firmó ante la presencia del Secretario de Acuerdos, licenciado Luis Javier González Moreno, quien da fe.

LA SUSCRITA LICENCIADA CAROLINA OSUNA CERVANTES, SECRETARIA DE ACUERDOS DE LA SALA ESPECIALIZADA EN MATERIA DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS Y COMBATE A LA CORRUPCIÓN DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR LA LICENCIADA LETICIA CASTRO FIGUEROA, PRIMER SECRETARIA DE ACUERDOS DE LA SALA ESPECIALIZADA EN MATERIA DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS Y COMBATE A LA CORRUPCIÓN DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, QUIEN ACTÚA EN FUNCIONES DE MAGISTRADA POR MINISTERIO DE LEY, SEGÚN DESIGNACIÓN HECHA MEDIANTE ACUERDOS DE PLENO DE ESTE ÓRGANO JURISDICCIONAL DE TREINTA DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, VEINTICINCO DE ENERO, VEINTIDÓS DE FEBRERO, VEINTICUATRO DE MARZO Y VEINTICINCO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 10 Y 18, FRACCIÓN X, DE LA LEY DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA PUBLICADA EL SIETE DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO DE LA LEY DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA PUBLICADA EL DIECIOCHO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, RELATIVA AL JUICIO DE NULIDAD 13/2020 SE, EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN PÚBLICA QUE VA EN VEINTICINCO (25) FOJAS ÚTILES. -----

LO ANTERIOR CON APOYO DE LOS ARTÍCULOS 80, 83, FRACCIÓN VI, INCISO B, DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA. LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A CUATRO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS. DOY FE. -----



"1.- ELIMINADO: Nombre de persona física, con 28 renglones. Fundamento legal: artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4 fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado 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: Número de expediente, con 9 renglones. Fundamento legal: artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4 fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado 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: Datos de predio , con un 7 renglones. Fundamento legal: artículos 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4 fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado 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."