



*****1
VS
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN
URBANA DEL AYUNTAMIENTO DE
TIJUANA.
EXPEDIENTE 367/2023 JQ

Tijuana, Baja California, a once de noviembre de dos mil veinticinco.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad de la resolución impugnada por incompetencia de la autoridad que tramitó y resolvió el procedimiento.

GLOSARIO

Resolución Impugnada:	La resolución administrativa contenida en el oficio *****2 de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, dictada dentro del expediente administrativo expediente *****3, a través de la cual el Director de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana ordena y conmina a los actores a que excusen de pago de cuotas solicitadas por la asociación civil “Vecinos Bella Vista A.C.” a la Tercero Llamada a Juicio que interpuso la demanda materia del expediente.
Director:	Director de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana.
Tercero Llamado a Juicio:	*****1, condómina del *****4, quien interpuso la demanda condominal en contra de los actores.
Conjunto Condominal:	*****4.
Asociación Civil:	Asociación Civil Vecinos Bella Vista A.C.
Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio:	Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.
Reglamento de Condominios de Tijuana:	Reglamento General de Condominios para el Municipio de Tijuana.
Oficialías Conciliadoras:	Oficialías Conciliadoras y Calificadores Municipales.
Ley del Tribunal:	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California publicada en el Periódico Oficial del Estado el dieciocho de junio de dos mil veintiunos.
Código de Procedimientos:	Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California.

ANTECEDENTES DEL CASO:

1.- El dieciséis de octubre de dos mil veintitrés el Director emitió la Resolución Impugnada, por la cual resolvió la demanda condominal interpuesta por la Tercero Llamada a Juicio en contra de los actores, como responsables del cobro de cuotas de la Asociación Civil.

2.- El siete de diciembre siguiente los actores promovieron juicio contencioso administrativo en contra de la Resolución Impugnada y el catorce siguiente se acordó tramitar y resolver el presente juicio en la vía ordinaria sin cuantía y se ordenó emplazar al Director y a la Tercero Llamada a Juicio.

3.- El Director, al contestar, sostuvo la legalidad de la Resolución Impugnada, admitiéndose la contestación de demanda el diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro.

4.- Una vez que fue emplazada la Tercero Llamada a Juicio, por acuerdo del nueve de agosto de dos mil veinticuatro se admitió su contestación de demanda, se admitieron las pruebas ofrecidas por las partes y, de conformidad con el artículo 76 de la Ley del Tribunal, se dio vista a las partes a fin de que en el plazo de cinco días presentaran sus alegatos.

5.- La parte actora formuló sus alegatos y por acuerdo de cuatro de septiembre de dos mil veinticuatro se cerró la etapa de instrucción y se citó a las partes para oír sentencia por lo que se procede a dictar la resolución correspondiente y,

CONSIDERANDO

PRIMERO. - Competencia. Este Juzgado Quinto con residencia en Tijuana es competente para resolver el presente juicio, en virtud de que la resolución impugnada es de carácter administrativo emanada de una autoridad municipal, así como por la ubicación del domicilio señalado por la parte actora, el cual se encuentra en la circunscripción territorial de este Juzgado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 25 y 26, fracción I y último párrafo, y 30 de la Ley del Tribunal, y acuerdo de Pleno de este Tribunal adoptado el once de julio y veintitrés de agosto, ambos de dos mil veintitrés.

SEGUNDO. - Existencia del acto impugnado. La existencia del acto impugnado quedó debidamente acreditada en autos con la confesión expresa del Director contenida en su escrito de contestación de demanda y la copia certificada de la Resolución Impugnada que exhibió; datos que tienen valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 285, fracción III, 322, fracción V, 323, 396, 400 y 405 del Código de Procedimientos, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, en los términos del artículo 41 de la Ley del Tribunal.

TERCERO. – Procedencia. No se advierte ninguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 54 de la Ley del Tribunal, por lo que se entra al estudio de los motivos de inconformidad hechos valer por la parte actora.

CUARTO. - Antecedentes y Contextualización de los Motivos de Inconformidad.

1.- El veintinueve de agosto de dos mil veintitrés la Tercero Llamado a Juicio, condómina presentó demanda condominal ante la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana en contra de los actores, por el cobro de cuotas de mantenimiento y pagos extraordinarios sin autorización de la asamblea del condominio.

2.- La demanda condominal fue admitida por acuerdo de once de septiembre de dos mil veintitrés dictados por el Director y se ordenó correr traslado de la demanda a los actores, quienes produjeron su escrito de contestación el veintinueve de septiembre siguiente, argumentando la improcedencia de la demanda.

3.- La audiencia condominal tuvo verificativo el mismo veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés y el dieciséis de octubre siguiente el Director emitió la Resolución Impugnada.

QUINTO. - Estudio. Por cuestión de técnica y, por tratarse de estudio preferente, se analizarán en primer término aquellos motivos de inconformidad en los que la actora plantea cuestiones relativa a la incompetencia del Director para emitir la resolución Impugnada, en concordancia con el criterio de los Tribunales del Poder Judicial de la Federación contenido en la tesis:

NULIDAD LISA Y LLANA. EL ESTUDIO PREFERENTE DE LAS CAUSAS RELACIONADAS CON EL FONDO DEL ASUNTO QUE PUDIESEN DETERMINARLA, NO IMPLICA QUE INDEFECTIBLEMENTE SE EXAMINE LA TOTALIDAD DE LAS CUESTIONES DE FONDO, SINO QUE ESTÁ LIMITADO A CASOS ESPECÍFICOS COMO CUANDO SE ALEGA PRESCRIPCIÓN, CADUCIDAD, INCOMPETENCIA DE LA AUTORIDAD EMISORA DEL ACTO, ETCÉTERA. La jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación intitulada: "TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACIÓN. AMPARO DIRECTO CONTRA SUS SENTENCIAS. DEBE EXAMINARSE EL CONCEPTO EN EL QUE SE COMBATE LA CAUSA DE ILEGALIDAD RELACIONADA CON EL FONDO DEL ASUNTO, AUNQUE SE ESTIME FUNDADO EL RELATIVO A LA OMISIÓN DEL ESTUDIO DE LA TOTALIDAD DE LAS CUESTIONES DE CARÁCTER FORMAL Y PROCEDIMENTAL." que, en síntesis, establece: "El requisito de exhaustividad de las sentencias de amparo exige que se examinen todos los conceptos de violación planteados siempre que no exista alguna razón legal que lo impida o que determine la inutilidad de tal examen. ... por haber analizado preferentemente la responsable la causa de ilegalidad relacionada con el fondo del asunto para estimarla infundada y considerar apegada a derecho la resolución impugnada en ese aspecto ... por omitirse estudiar en la sentencia reclamada la totalidad de las causas de ilegalidad relacionadas con cuestiones de carácter formal y procedimental ...", no establece que indefectiblemente se estudie la totalidad de las cuestiones de fondo que

podiesen determinar la declaración de nulidad lisa y llana de la resolución impugnada en el juicio de nulidad, para que posteriormente se examinen causas de ilegalidad relacionadas con cuestiones de carácter formal y procedimental, sino que en los supuestos en que por haber analizado preferentemente la causa de ilegalidad relacionada con el fondo del asunto -verbigracia: incompetencia de la autoridad que emitió el acto impugnado, la prescripción o la caducidad- se omita el estudio de la totalidad de las causas de ilegalidad relacionadas con cuestiones de carácter formal y procedimental. Por lo que, opuestamente, en las hipótesis en que se determine declarar la nulidad para efectos por violaciones de carácter formal o procedimental -como lo es la ausencia de fundamentación y motivación-, sí es dable omitir el examen de cuestiones propiamente de fondo.¹

En el segundo y tercer motivo de inconformidad refiere que la Resolución Impugnada carece de la debida fundamentación y motivación de la competencia de la autoridad emisora, ya que se encuentra ejerciendo atribuciones que corresponden a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales, de conformidad con el artículo 19, fracción VI, de la Ley de Propiedad en Condominio, y, si bien para justificar la emisión de la resolución se invoca la Ley del Régimen Municipal, la Ley del Desarrollo Urbano de Baja California, el Reglamento de la Administración Pública Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Municipio de Tijuana y Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, sin embargo, ninguno de los preceptos que invoca la demandada autoriza al Director para ejercer las facultades que corresponden a las Oficialías Conciliadoras y Calificadores Municipales del Ayuntamiento de Tijuana.

Relatan las demandantes que la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece la existencia de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento de que se trate, correspondiéndoles a éstas resolver sobre el derecho de los condóminos listados en su artículo 19, entre los que se encuentra acudir a dichas Oficialías para efecto de excusarse del pago de cuotas cuando no sean fijadas por la asamblea por mayoría de los condóminos o que resultan excesivas para lo que se pretende destinar, lo que es materia de la Resolución Impugnada.

Explica que el artículo Cuarto Transitorio del Reglamento de Condominios de Tijuana señala que el Ayuntamiento procederá a crear la Oficialía Conciliadora bajo la figura de organismo descentralizado paramunicipal, organismo que a la fecha no se ha creado, no existen oficinas ubicación o servidores públicos que se encuentren adscritos; por lo que, ante la inexistencia legal y material de la Oficina Conciliadora y Calificadora Municipal del Ayuntamiento de Tijuana, es claro que la Resolución Impugnada es ilegal porque las atribuciones ejercidas por la demandada carecen de sustento.

¹ Registro digital: 187159, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Novena Época, Materias(s): Administrativa, Tesis: III.2o.A.85 A, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Abril de 2002, página 1303, Tipo: Aislada.

El Director al dar contestación a la demanda expresa que el segundo motivo de inconformidad es infundado porque de la lectura de la Resolución impugnada se advierte que si fundamentó su competencia y reproduce los preceptos y disposiciones que se plasmaron en ella, de los que, dice, se puede advertir su competencia, puesto que los artículos 7 y 11 de la Ley de Desarrollo Urbano le otorgan la facultad de determinar las infracciones y sanciones, así como ejecutar las medidas de seguridad de su competencia.

De la misma manera, dice que el Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo establece en el artículo 7, fracción VIII, que la Dirección de Administración Urbana tendrá función y atribución de determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la ley y los reglamentos de la materia.

Manifiesta que el Reglamento de Condominios de Tijuana en la fracción VII del artículo 7 establece que corresponde a la Dirección de Administración Urbana vigilar el cumplimiento del reglamento y para tal efecto podrá adoptar y ordenar la ejecución de medidas de seguridad, calificar las infracciones e imponer las sanciones que correspondan, de lo que resulta, dice, que el Director tiene competencia material para emitir la resolución que se impugna, toda vez que las disposiciones legales invocadas lo facultan para imponer sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes.

Respecto al tercer motivo de inconformidad argumenta que, contrario a lo que manifiesta la parte actora, las atribuciones que le pertenecen a las Oficinas Conciliadoras y Calificadoras Municipales, consisten en mediar los conflictos vecinales intentando inducir a acuerdos basados en la conciliación, sin embargo, explica que no debe de perderse de vista que se llevó a cabo una audiencia de conciliación y arbitraje a la que acudió el representante de tres de los actores y en la que las partes manifestaron no estar en disposición de conciliar, hasta en tanto se cubriera la cantidad adeudada por el la Tercero Llamada a Juicio.

Agrega que en la citada audiencia las partes coincidieron en que no era necesaria una segunda, por lo que, al no tener la intención de conciliar, las autoridades conciliadoras no tuvieron intervención directa, pues su atribución es mediar los conflictos vecinales, intentando inducir acuerdos basados en la conciliación.

Por su parte la Tercera Llamada a Juicio al dar contestación a la demanda manifestó que desde el dos mil diecisiete a la fecha los actores

administran, según su decir, de manera fraudulenta y autonombrada sin convocar a asambleas y sin ningún documento que les de poder de cobranza, sin cumplir con ningún artículo de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

Que acudió a la Oficialía Conciliadora buscando apoyo para resolver las controversias y que estuvieron citando a los actores, pero no acudieron, que le cortaron el agua y no cumplieron con órdenes de la autoridad para restablecerla.

También manifiesta que le estuvieron enviando correos electrónicos cada mes y, además del agua, la despojaron de áreas comunes y del uso del elevador, por lo que su mamá no pudo regresar a su vivienda, porque caminar cinco pisos no es una opción para su edad.

Dice que desde el dos mil diecisiete los actos la han estado hostigando y violando su derecho humano al agua, obrando en contra de las leyes de administración de condominios, obligándola a pagar cuota extraordinaria sin acuerdo alguno de asamblea.

Expresa que la Dirección de Administración Urbana actuó completamente conforme a los artículos 19, fracción VII y 46 de Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, ya que los actores nunca demostraron que tenían facultades para actuar en nombre de la asamblea y restringir su uso de agua, áreas comunes y elevador, causándole perjuicios a ella.

Punto Jurídico a resolver.

El punto jurídico a resolver en el presente juicio consiste en determinar si el Director es competente para emitir la Resolución Impugnada.

Criterio.

Este Juzgador considera que el Director no es competente para emitir la Resolución Impugnada porque las disposiciones aplicables no le otorgan facultades para conocer y resolver sobre las demandas condominales.

Justificación.

No existe controversia en que el conflicto que se suscitó entre la Tercero Llamada a Juicio y los actores surgió del cobro de las cuotas de mantenimiento del Conjunto Condominal que se le hicieron a la primera.



De las constancias de autos se advierte que, si bien la Tercero Llamada a Juicio el veintinueve de agosto de dos mil veintitrés presentó su demanda arbitral ante la Dirección de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana y el Departamento Jurídico de esa dependencia, su escrito se encuentra dirigido a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento de Tijuana.

De la misma manera, de las copias certificadas del expediente que se integró con motivo de la demanda condominal interpuesta por la Tercero Llamada a Juicio exhibidas por el Director con su escrito de contestación de demanda se aprecia lo siguiente:

1.- El once de septiembre de dos mil veintitrés el Director dio cuenta y tuvo por admitida la demanda condominal presentada por la Tercero Llamada a Juicio en contra de los actores y otra persona, como secretario, tesorero, presidente y administrador de la Asociación Civil del Conjunto Condominal y ordenó correrles traslado con la demanda a efecto de que le dieran contestación, hicieran valer sus derechos y ofrecieran pruebas a más tardar a la fecha de la celebración de la audiencia inicial que se señaló para las diez horas del veintinueve de septiembre siguiente, apercibiendo a la parte demandada que, de no presentarse a la audiencia Inicial, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal resolvería con los elementos proporcionados por la demandante y aquellos elementos allegados por profesionales o peritos de la materia.

2.- El veintinueve de septiembre de dos mil veintitrés los demandados, con excepción de Abraham Guerrero Lugo, presentaron ante la Dirección de Administración Urbana su escrito de contestación a la demanda condominal.

3.- En esa misma fecha se llevó a cabo la audiencia condominal, presidida por el Director, quien hizo constar la presencia de la oficial conciliadora Ana Karen Ramírez Ruiz, la de la Tercero Llamada a Juicio como actora en esa demanda condominal y la del representante legal de los demandados, en la que se asentó que las partes no estaban en disposición de llegar a un acuerdo, y el Director acordó tener por admitida la contestación de los demandados, sin que se advierta en el acta que obra en el expediente constancia de que efectivamente la persona que se señaló como oficial conciliadora estuviera presente, pues las firmas que aparecen al margen y al calce de las mismas son coincidentes con la de la Tercero Llamada a Juicio y el abogado autorizado de los demandados.

4.- El dieciséis de octubre de dos mil veintitrés el Director emitió y firmó la Resolución Impugnada, en la que determinó que la Dirección de Administración Urbana a través de la Oficialía Conciliadora Municipal era la competente para resolver la demanda, ordenando que los ahora actores como responsable del cobro de las cuotas de la asociación civil, excusaran del pago de las cuotas que le habían solicitado a la Tercero Llamada a Juicio en su carácter de condómina.

Dichas actuaciones tienen valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 285, fracción III, 322, fracción V, 323 y 405 del Código de Procedimientos, aplicable en la materia por disposición del artículo 103 de la Ley del Tribunal y son aptas para acreditar que el Director admitió la demanda condominal, levantó la audiencia de arbitraje y resolvió en definitiva la demanda condominal presentada por la Tercero Llamada a Juicio.

Ahora bien, las fracción VI y VII del artículo 19 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establecen como derecho de los condóminos, entre otros, acudir ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del ayuntamiento correspondiente, a efecto de excusarse del pago de cuotas, cuando éstas no sean fijadas en asamblea por mayoría de los condóminos o se demuestre que resultan excesivas para el fin que se pretenden destinar y también acudir a solicitar su intervención por violaciones a la ley, al Reglamento de Condominios de Tijuana, por autoridades o particulares.

La misma ley en comento, en su artículo 2, fracción XVI, define a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras de los Municipios como la autoridad competente dentro de los ayuntamientos para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio; y en su fracción XVIII establece que se entiende por procedimiento de arbitraje al procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe e iniciará siempre a petición de parte y se substanciará ante las mesas de arbitraje de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en esa Ley.

En el capítulo III del Título Sexto de la misma ley, referente al procedimiento de arbitraje y de las resoluciones de las controversias, se establece:

ARTÍCULO 83.- El procedimiento de arbitraje se substanciará ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la presente Ley.

Sus laudos tendrán imperio legal y las autoridades podrán contar con el auxilio de la fuerza pública para ser acatados.

Las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales estarán a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal.

ARTÍCULO 84.- El arbitraje tendrá como característica ser un procedimiento para la resolución de controversias que buscará proporcionar a las partes la mayor equidad posible y, se regirá por los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe, e iniciará siempre a petición de parte.

ARTÍCULO 85.- Podrán iniciar el procedimiento de arbitraje los Condóminos, Administradores en los casos señalados en la presente Ley, así como los comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

Para iniciar el procedimiento arbitral, deberán presentar ante las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales de la demarcación territorial en que se ubique el condominio, un escrito, que será denominado demanda de arbitraje, en el que explique las causas de controversia, mismo que deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

ARTÍCULO 86.- Dentro de los tres días siguientes a la recepción de la demanda de arbitraje, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal encargada de resolver la controversia, citará a una audiencia inicial a las partes interesadas, misma que se celebrará dentro de los quince días hábiles siguientes a la conclusión del término fijado para la citación, y en la cual la parte actora podrá modificar o ampliar su demanda arbitral y la parte demandada contestarla, lo que podrá hacer de manera verbal o escrita, así como ofrecer las pruebas que acrediten su dicho.

ARTÍCULO 87.- Si en la primera audiencia la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal considera que cuenta con elementos suficientes para resolver, y si las partes manifiestan expresamente que no desean aportar más pruebas o modificar su demanda o contestación de demanda o reconvenir, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la fecha de su celebración.

Si la parte demandada no se presentara a la audiencia inicial, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal resolverá con los elementos proporcionados por la parte actora y por aquellos elementos de que se allegue a través de profesionales o peritos en la materia causa de la controversia. Por acuerdo de las partes o por causa justificada, la audiencia inicial podrá diferirse por una sola ocasión fijándose la celebración a más tardar dentro de los cinco días siguientes.

ARTÍCULO 88.- Si en el desarrollo de la audiencia inicial las partes no han llegado a un convenio, o ampliaron, modificaron o reconviniaron, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal las citará para una segunda audiencia, en la que las partes tendrán oportunidad de presentar más elementos o en su caso plantear alegatos.

ARTÍCULO 89.- El procedimiento arbitral terminará por:

I. Desistimiento;

II. Laudo que resuelva la controversia;

III. Acuerdo de las partes mediante convenio ajustado a la presente Ley y legislación civil vigente, el cual tendrá aparejada ejecución; y

IV. Convenio celebrado ante la propia Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal.

ARTÍCULO 90.- Terminada la instrucción del procedimiento, la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal dictará el laudo que resuelva la controversia. En caso de que alguna de las partes o ambas consideren que el laudo no es claro en alguno de sus contenidos, solicitarán a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal, dentro de los tres días siguientes de la notificación, se aclare o corrija. La interpretación que emita la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal formará parte del laudo.

El artículo tercero transitorio del mismo ordenamiento dispone:

TERCERO.- Los Ayuntamientos del Estado deberán tomar en cuenta las bases generales previstas en esta Ley, en el ámbito de sus respectivos municipios, teniendo un plazo de un año a partir de la publicación en el Periódico Oficial de Baja California de la presente Ley, con el objeto de emitir un Reglamento General de Condominios, así como la creación de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales en los términos del presente ordenamiento”.

De los artículos transcritos se sigue que la Oficialía Conciliadora estará a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal y que el procedimiento de arbitraje se iniciará ante las Oficialías Conciliadoras por los condóminos, Administradores en los casos que la propia Ley señala, así como las comités de vigilancia, previo acuerdo de la Asamblea, en los casos de incumplimiento de los Administradores y por el manejo indebido de los recursos que integran los fondos de mantenimiento y administración y de reserva, mediante un escrito denominado demanda de arbitraje, en el que se explique las causas de controversia, el cual deberá ir acompañado de copia del acta de asamblea en la que se toma tal acuerdo, copia simple de los documentos que acrediten su personalidad y la descripción de los hechos.

De la misma manera, se aprecia que la Oficialía Conciliadora citará a una audiencia inicial, en donde la parte demandante podrá modificar o ampliar su demanda y la demandada contestarla de forma oral o escrita, y podrán ofrecer pruebas, y si las partes expresan su deseo de no aportar pruebas, modificar la demanda o su contestación y manifiestan expresamente que no desean convenir, la Oficialía Conciliadora si considera que cuenta con los elementos suficientes emitirá el laudo correspondiente en el transcurso de los cinco días siguientes a la de la celebración de la audiencia.

Se aprecia también del artículo tercero transitorio que los ayuntamientos tenían un plazo de un año a partir de la publicación de la ley para emitir un reglamento general de condominios y establecer las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales en los términos del presente ordenamiento.

Por su parte, el artículo 33 del Reglamento de Condominios de Tijuana, en relación con las Oficialías Conciliadoras, establece como atribuciones de la Oficialía Conciliadora las siguientes:

ARTICULO 33. La Oficialía además de las atribuciones consignadas en la Ley y este Reglamento, tendrá las siguientes facultades:

I. Fijar las bases y coordinar el funcionamiento de los registros de autorización de los libros de actas de las asamblea de condóminos, de los nombramientos de administradores y acreditación de convocatorias;

- II. Certificar y expedir copias de los documentos que obren en los archivos de la Oficialía;
- III. Recibir las quejas que presenten los ciudadanos u organizaciones de particulares, así como las que le turnen las demás dependencias y entidades receptoras de quejas y relacionadas con problemas derivados por la convivencia en los condominios;
- IV. Proporcionar a cualquier persona que lo solicite, sin más requisito que el proporcionar sus datos generales, los servicios de orientación e información, competencia de la oficialía conciliadora y calificador municipal;
- V. Proporcionar los servicios relacionados a orientación, queja y conciliación en materia administrativa, de transparencia en el manejo de las cuotas, de arrendamiento relacionados con la materia condominal;
- VI. Procurar la conciliación entre las autoridades y los condóminos, o entre los condóminos y otras personas físicas o morales, cuando la queja se refiera a servicios públicos que se prestan en virtud de una concesión, autorización o permiso;
- VII. Solicitar informes de las autoridades, concesionarios o permisionarios, prestadores de servicios públicos o privados, contra quienes se presenten las quejas;
- VIII. Fomentar la promoción de la cultura condominal, y
- IX. Proporcionar los servicios de orientación y asesoría legal para el reclamo de fianzas de vicios ocultos.

Ninguno de los preceptos examinados con anterioridad otorga al Director la facultad de tramitar y resolver las denuncias arbitrales, al contrario, especifican que las Oficialías Conciliadoras conocerán de ellas y estarán **a cargo preferentemente de profesionales en derecho, quienes deberán cuando lo amerite el caso, auxiliarse de peritos y áreas técnicas de la administración municipal.**

En el mismo orden de ideas, se precisa que el Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental del Municipio de Tijuana, dependencia a la que pertenece la Dirección de Administración Urbana, no confiere al Director ninguna facultad para tramitar, instruir y resolver los procedimientos que le corresponden a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales, lo que se advierte de la lectura del artículo 7 que a continuación se reproduce:

ARTÍCULO 7.- La Dirección de Administración Urbana tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

- I. Otorgar o negar en su caso, las autorizaciones de uso de suelo mediante la emisión del dictamen técnico respectivo, relativos a predios y terrenos de propiedad pública, privada, comunal o ejidal, ubicados dentro del Municipio;
- II. Autorizar o negar en su caso, las peticiones de acciones de edificación y urbanización, condominios, incorporación urbana, subdivisión, relotificación y fusión de predios y terrenos urbanos; asimismo movimientos de tierra ubicados dentro del Municipio;
- III. Atender, analizar, dictaminar, autorizando o negando respecto de solicitudes para la instalación, reparación o modificación de anuncios, carteleros, vallas, letreros y distribución de propaganda gráfica dentro del territorio municipal; así como para imponer las sanciones correspondientes.
- IV. Inspeccionar, dictaminar y ordenar, en coordinación con el Departamento Jurídico adscrito a la Secretaría de Desarrollo Territorial, Urbano y Ambiental, la liberación de áreas públicas y vialidades que se encuentren invadidas o sujetas a uso distinto de aquel al que estén destinadas, con la intervención de las demás dependencias de la administración pública municipal competentes y el auxilio de la fuerza pública, en los términos de la Ley de Edificaciones, Ley de Desarrollo Urbano del Estado y sus Reglamentos, así como del Reglamento de Edificación para el Municipio de Tijuana, Baja California;
- V. Regular los espacios particulares en lo relativo a las áreas dedicadas o destinadas para el estacionamiento de vehículos, otorgando o negando cuando así proceda, las autorizaciones de uso y establecer las condiciones que correspondan para la utilización de dichos sitios;
- VI. Inspeccionar, verificar y emitir dictámenes técnicos a efecto de que las acciones de edificación y urbanización, así como los usos a que sean

sometidos los predios, terrenos y áreas ubicados en el territorio municipal, cumplan con la normatividad;

VII. Intervenir en la delimitación y determinación en los límites municipales, de centros de población, perímetro urbano, reserva territorial de crecimiento y áreas de preservación ecológica, así como de provisiones para la fundación de nuevos centros de población;

VIII. Determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y los Reglamentos de la materia;

IX. Emitir a los Departamentos de Control Urbano Delegacionales, las facultades, normas, procedimientos o lineamientos técnicos, sobre la materia correspondiente para su observancia;

X. Expedir las certificaciones de documentos e información que en los términos de ley sea procedente;

XI. Asignar personal que lleve a cabo las verificaciones o inspecciones que legalmente procedan, tanto dentro de la misma Dirección como en las Delegaciones, los cuales serán inspectores integrales y podrán actuar indistintamente en representación de todas las dependencias y entidades adscritas a la Secretaría y éstos serán asignados para los departamentos correspondientes, según sea la necesidad de la propia Secretaría;

XII. Proponer al Ejecutivo Municipal, a través del Secretario, las facultades, funciones y servicios que podrán desconcentrarse a favor de las Delegaciones; además de proponer a las personas que reúnan el perfil técnico necesario para realizarlas;

XIII. Ejercerá las atribuciones que en materia de Control Urbano confieren los Reglamentos del Ayuntamiento;

XIV. Aplicar dentro del ámbito Municipal, las disposiciones normativas derivadas de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado; Ley de Edificaciones del Estado; Ley del Catastro Inmobiliario del Estado; Reglamento de la Ley de Catastro; Reglamento de la Ley de Edificaciones del Estado; Reglamento de Fraccionamientos, Reglamento de Rótulos, Anuncios y Similares para el Municipio de Tijuana; Normas y Criterios de Desarrollo Urbano de observancia general en la República, y demás relativos y aplicables;

XV. Realizar las inspecciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad contenidas en las normas antes citadas y resolver los recursos que en ellas se contemplan; y XVI.- Las demás que expresamente le encomienden las Leyes, Reglamentos y Acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Secretario o el Presidente.

No pasa desapercibido para este juzgador que el Director al emitir la Resolución Impugnada fundamenta su competencia en las fracciones VIII y XI del reglamento de referencia (que fueron reproducidas con antelación) y que se refieren a la facultad del Director para imponer sanciones conforme a la ley y a los reglamentos de la materia, sin embargo, en el caso concreto esas disposiciones son de carácter general, ya que remiten a la normatividad particular que disponga una facultad a favor del Director, empero, en el caso concreto la propia Ley sobre la Propiedad en Régimen de Condominio y el Reglamento de Condominios de Tijuana establece la competencia para conocer los procedimientos que deben de seguirse para tramitar y resolver las demandas condominales, entre ellas, las quejas de los condóminos relacionadas con el manejo de los fondos de mantenimiento, a favor de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales y no del Director.

Tampoco es admisible pretender convalidar su competencia bajo el argumento de que la atribución de las Oficialías Conciliadoras es únicamente mediar y conciliar y que, en el caso concreto, las partes no llegaron a ningún acuerdo y que, al no tener ninguna intención de conciliar, las autoridades conciliadoras no tenían ninguna intervención directa, toda vez que, contrario a lo que refiere, las facultades de las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras no se limitan a arbitrar y conciliar sino que, de conformidad con los ya transcritos artículos 83 y 90 de la Ley sobre el Régimen de la Propiedad de

Condominios, además son las encargadas de substanciar el procedimiento de arbitraje, en el cual, terminada la instrucción dictará el laudo que resuelva la controversia e imponer las sanciones previstas en la ley.

Este Juzgador no desconoce que el Director tiene competencia para aplicar la Ley sobre el Régimen de la Propiedad en Condominios y el Reglamento de Condominios de Tijuana e imponer las sanciones previstas en esas disposiciones; sin embargo, esa competencia se ve limitada por las facultades que los mismos ordenamientos y, en el caso del procedimiento arbitral, el legislador le confirió esa facultad a las Oficialías Conciliadoras, en ese sentido, en tratándose del procedimiento de arbitraje que se establece en dichas normas, le corresponde a las citadas Oficialías la competencia para conocer de ellos, desde su inicio hasta su resolución.

Por otra parte, es importante resaltar que el Director no demostró en el juicio la existencia de oficio, acuerdo o decreto del Ayuntamiento de Tijuana o autoridad municipal facultada para hacerlo, que estableciera que, en tanto se creaban las Oficialías Conciliadoras, se le facultaba para substanciar los procedimientos arbitrales.

De las actuaciones que llevó a cabo con motivo de la demanda condominal de la Tercera Llamado a Juicio se advierte que en ninguna de ellas invocó ese tipo de resolución para fundamentar su competencia, al contrario, siempre hizo referencia a la presencia del representante de la Oficialía Conciliadora y Calificadora.

De todo lo anteriormente expuesto se concluye que, en el caso que se resuelve, el Director era incompetente para instaurar y tramitar el procedimiento derivado de la denuncia interpuesta por la tercero llamada a juicio y para dictar la Resolución Impugnada, al no contar el Director con facultades para tramitar, instruir y resolver los procedimientos que le corresponden a las Oficialías Conciliadoras y Calificadoras Municipales, por lo que, es evidente que se actualiza la causal de nulidad prevista por la fracción I del artículo 108 de la Ley del Tribunal, por lo que se debe declarar la nulidad de la Resolución Impugnada que recayó a la queja condominal presentada por la Tercera Llamado a Juicio en contra de los actores.

SEXTO. - Efectos. Al decretarse la nulidad del trámite y resolución que recayó a la queja condominal presentada por la Tercera Llamado a Juicio por incompetencia de la autoridad que la emitió, la nulidad debe ser para efectos y no lisa y llana, en virtud de que el procedimiento se inició con motivo de la denuncia que presentó la tercero llamada a juicio respecto al cobro de las cuotas de mantenimiento del Conjunto Condominal por los actores en su

carácter de secretario, tesorero, presidente y administrador de la asociación civil, ya que, de no hacerlo, así se privaría a la Tercera Llamado a Juicio de su derecho de acceso a la justicia.

Lo anterior encuentra apoyo en la tesis aislada 1.7º.A.321 A emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y por la tesis de jurisprudencia 2a./J. 52/2001 (en lo que interesa), emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y que se transcribe a continuación:

NULIDAD POR INCOMPETENCIA. DEBE DECRETARSE PARA EFECTOS CUANDO EL ACTO IMPUGNADO EMANA DE UN PROCEDIMIENTO EN EL CUAL EXISTE OBLIGACIÓN LEGAL DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA PARA PRONUNCIARSE SOBRE LA LITIS QUE LE FUE PLANTEADA. El artículo 17, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prevé la garantía de acceso a la justicia, que consiste en la facultad que tienen los particulares para acudir ante el Estado a fin de someter a su consideración una pretensión o litigio, y la obligación ineludible de la autoridad, una vez seguidas las formalidades esenciales del procedimiento, de poner fin a la contienda mediante el dictado de una resolución, la cual debe ejecutarse materialmente. Por tanto, si el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa estima que la autoridad demandada era incompetente para sustanciar y resolver un procedimiento que le fue planteado por un particular, debe verificar si existe obligación legal de emitir una resolución administrativa y, en caso afirmativo, la nulidad deberá ser para efectos, no lisa y llana, en términos de lo dispuesto por el artículo 239, fracción III, del Código Fiscal de la Federación, ordenando la reposición de todo lo actuado en el procedimiento natural, para que éste sea remitido a la autoridad que debió conocer el asunto, pues de lo contrario se priva al gobernado de su derecho de acudir ante las instancias materialmente jurisdiccionales. Por ejemplo, si un particular acude ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial a solicitar la caducidad o nulidad de una marca registrada a favor de otro gobernado, éste a su vez reconviene al actor respecto de marcas de su propiedad, y la Sala Fiscal, al conocer del juicio contencioso administrativo en contra de la resolución administrativa, declara la nulidad lisa y llana con motivo de la incompetencia de la autoridad que tramitó y resolvió la solicitud de infracción, tal situación es violatoria de garantías, pues con motivo del acto reclamado se priva al quejoso de su derecho de acceso a la justicia, al no existir pronunciamiento alguno sobre la pretensión que planteó ante el Estado.²

COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA NULIDAD DECRETADA POR NO HABERLA FUNDADO NO PUEDE SER PARA EFECTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA RECAIGA A UNA PETICIÓN, INSTANCIA O RECURSO. Si la ausencia de fundamentación de la competencia de la autoridad administrativa que emite el acto o resolución materia del juicio de nulidad correspondiente, incide directamente sobre la validez del acto impugnado y, por ende, sobre los efectos que éste puede producir en la esfera jurídica del gobernado, es inconcuso que esa omisión impide al juzgador pronunciarse sobre los efectos o consecuencias del acto o resolución impugnados y lo obliga a declarar la nulidad de éstos en su integridad, puesto que al darle efectos a esa nulidad, desconociéndose si la autoridad demandada tiene o no facultades para modificar la situación jurídica existente, afectando la esfera del particular, podría obligarse a un órgano incompetente a dictar un nuevo acto o resolución que el gobernado tendría que combatir nuevamente, lo que provocaría un retraso en la impartición de justicia. No obsta a lo anterior el hecho de que si la autoridad está efectivamente facultada para dictar o emitir el acto de que se trate, pueda subsanar su omisión; además, en aquellos casos en los que la resolución impugnada se haya emitido en respuesta a una petición formulada por el particular, o bien, se haya dictado para resolver una instancia o recurso, la sentencia de nulidad deberá ordenar el dictado de una nueva, aunque dicho efecto sólo tuviera como consecuencia el que la autoridad demandada se declare incompetente, pues de otra manera se dejarían sin resolver dichas peticiones, instancias o recursos, lo que contravendría el principio de seguridad

² Registro digital: 180568. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: 1.7º.A.321 A. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XX, Septiembre de 2004, página 1820. Tipo: Aislada.



jurídica contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.³

En ese sentido, se deberá condenar al Director a remitir a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal del Ayuntamiento de Tijuana la queja condominal interpuesta por la Tercera llamada a juicio, por ser la autoridad competente, a efecto de que inicie el procedimiento en materia de propiedad en régimen de condominio; y emita la resolución correspondiente.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 107, y 109 de la Ley del Tribunal, se...

RESUELVE:

PRIMERO. - Se declara la nulidad de la resolución administrativa contenida en el oficio *****2 de dieciséis de octubre de dos mil veintitrés, dictada dentro del expediente administrativo expediente *****3 por el Director de Administración Urbana del Ayuntamiento de Tijuana.

SEGUNDO. - Se condena a la citada autoridad a remitir a la Oficialía Conciliadora y Calificadora Municipal del Ayuntamiento de Tijuana la queja condominal interpuesta por la Tercera llamada a juicio, a efecto de que inicie el procedimiento en materia de propiedad en régimen de condominio y emita la resolución correspondiente.

Notifíquese por Boletín Jurisdiccional a las partes.

Así lo resolvió el licenciado Juan Alberto Valdiviezo Morales, Primer Secretario de Acuerdos del Juzgado Quinto Auxiliar con residencia en Tijuana del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, según designación hecha mediante acuerdo de Pleno de veintitrés de agosto de dos mil veintitrés, acorde con lo establecido en el punto Décimo Cuarto del acuerdo de Pleno de trece de julio de ese mismo año, quien actúa en funciones de Juez de Primera Instancia por ministerio de ley, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 12 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, quien firmó ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos, licenciada María del Pilar Ayala Guerrero, quien da fe.

JVM/MPAG

³ Registro digital: 188431. Instancia: Segunda Sala. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: 2a./J. 52/2001. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIV, Noviembre de 2001, página 32. Tipo: Jurisprudencia.



-----CERTIFICACIÓN-----

De conformidad con lo establecido en el punto Quinto de la sesión de Pleno de trece de julio de dos mil veintitrés, referente a la autorización de implementación del expediente electrónico y la firma electrónica avanzada, así como por lo dispuesto en el artículo 35, fracción V, de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California y fracción II del artículo 25 del Reglamento Interno del propio Tribunal, el suscrito, licenciada María del Pilar Ayala Guerrero, Secretaria de Acuerdos del Juzgado Quinto Auxiliar con residencia en Tijuana, hago constar que los documentos digitalizados en el Sistema Integral de Seguimiento de Expedientes que se lleva en este mismo Juzgado fueron cotejados y corresponden a los documentos físicos de las promociones y anexos que aquí se proveen y que se tuvieron a la vista.

VERSIÓN PÚBLICA

R
E
S
O
L
U
C
I
Ó
N

1	“ELIMINADO: Nombre, 1 párrafo(s) con 1 renglón (s), en foja (s) 1. Fundamento legal: artículos 54, 99 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 del Reglamento en Materia de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.”
2	“ELIMINADO: Número de oficio, 1 párrafo(s) con 1 renglón (s), en foja (s) 1 y 15. Fundamento legal: artículos 54, 99 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 del Reglamento en Materia de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.”
3	“ELIMINADO: Expediente administrativo, 2 párrafo(s) con 2 renglón (s), en foja (s) 1 y 15. Fundamento legal: 54, 99 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 del Reglamento en Materia de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.”
4	“ELIMINADO: Ubicación, 2 párrafo(s) con 2 renglón (s), en foja (s) 1. Fundamento legal: 54, 99 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 del Reglamento en Materia de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.”

La suscrita Licenciada **Angélica Islas Hernández**, Secretaria de Acuerdos del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, hace constar: -----

Que lo transcrito con anterioridad corresponde a una versión pública de resolución de primera instancia dictada en el expediente **367/2023 JQ**, en la que se suprimieron datos que se han clasificado como confidenciales, cubriendo el espacio correspondiente, insertando diez asteriscos, versión que va en **dieciséis** fojas útiles. -----

Lo anterior con fundamento en lo establecido por los artículos 54, 60, FRACCIÓN III, B), 99, 104 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el Estado de Baja California, y 55, 57, 58, 59 del Reglamento en Materia de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California. Lo que se hace constar para los efectos legales a que haya lugar, en la ciudad de Tijuana, Baja California, a los **veintisiete** días del mes de **noviembre** de dos mil veinticinco. -----



A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Secretary of Agreements, Angélica Islas Hernández.