DEMANDANTE: ***** *********** ** ****** ******* ************, ********** ***** *** ******** ** ** **** *********.**
DEMANDADO: DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE COMONDÚ, DE BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 158/2023-LPCA-I.

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a **nueve de junio del dos mil veinticinco**, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **158/2023-LPCA-I**, instaurado por el ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., en contra del **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COMONDÚ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR**; la suscrita Magistrada de esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta, quien da fe, y de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

R E S U L T A N D O S:

I. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, el once de septiembre de dos mil veintitrés, la asociación denominada ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., por conducto de su mesa directiva, presentó demanda de nulidad en contra de las resoluciones impugnadas señaladas a continuación:

> *"**II.** RESOLUCIÓN QUE SE IMPUGNA: son las siguientes:*
> *a)El oficio número DC/806/2023, de fecha 31 de julio 2023, expedido por el Director de Catastro Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Comondú, Estado de Baja California Sur, mediante el cual niega la autorización del avalúo pericial número ***-****, de fecha 01 de noviembre de 2022, practicado por la perita valuadora, maestra en valuación, arquitecta ****** ***** ******.*
> *La fecha en que mi representa tuvo conocimiento de la resolución que se impugna fue el día 31 de julio de 2023, tal como se acredita con el sello y firma de recibido impreso en el oficio, mismo que se adjunta al presente escrito.*
> *b)El oficio número DC/809/2023, de fecha 01 de agosto de 2023, expedido por el Director de Catastro Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Comondú, Estado de Baja California Sur,*

*mediante el cual niega la autorización del avalúo pericial número ***-****, de fecha 01 de noviembre de 2022, practicado por la perita valuadora, maestra en valuación, arquitecta ****** ***** ******.*
La fecha en que mi representada tuvo conocimiento de la resolución que se impugna fue el día 01 de agosto de 2023, tal como se acredita con la firma de recibido impreso en el oficio, mismo que se adjunta al presente escrito.
c)En general todos los actos previos y posteriores a los oficios anteriormente referidos, desde la solicitud de autorización del avalúo hasta la emisión de los oficios anteriormente referidos y las que continue ejecutando la autoridad."

Señalando como autoridad demandada al **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COMONDÚ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR** (visible en fojas 008 a 061).

II. Con proveído de veintiocho de septiembre de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido el escrito y sus anexos presentados por la actora, ordenándose registrar en el libro de gobierno bajo el número de expediente 126/2023-LPCA-III, y una vez analizado íntegramente el escrito de demanda, así como los anexos que acompañó el actor, se advirtió una causa de impedimento, por lo que, la Magistrada Instructora de la Tercera Sala se excusó de conocer y resolver en su definitiva el presente asunto, remitiendo el incidente correspondiente para resolver el Pleno (visible a fojas 062 a 064).

III. Con acuerdo de treinta de noviembre de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido el oficio TJABCS/SGA/0732/2023, suscrito por el Secretario General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa, mediante el cual, remitió testimonio de la resolución dictada dentro del IMPEDIMENTO 002/2023-LPCA-PLENO, en que se declaró fundada la excusa planteada por la Magistrada Instructora de la Tercera Sala de este Tribunal Administrativo, remitiendo los autos originales del expediente 126/2023-LPCA-III y turnando dicho asunto a este Primera Sala, por tal motivo, se avocó al conocimiento de la demanda; ordenándose formar nuevo expediente y registrar en el libro de gobierno bajo el número de expediente **158/2023-LPCA-I**, y una vez analizado íntegramente el escrito de demanda, así como los anexos que

acompañó el actor**, se admitió** a trámite la demanda en comento; teniéndose por **ofrecidas, admitidas** y **desahogadas,** por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales descritas en los numerales **1, 2, 6, 7 y 8,** del capítulo **V de pruebas** del escrito de demanda; así como las citadas en los numerales **9** y **10,** consistentes en la presuncional legal y humana y la instrumental de actuaciones; En relación con las pruebas ofrecidas en los numerales **3, 4** y **5** del referido capítulo de pruebas, las mismas se tuvieron por ofrecidas; respecto a las copias del juicio de amparo indirecto número 198/2023 del Juzgado Segundo de Distrito del Estado de Baja California Sur, se requirió la expedición de las copias certificadas; finalmente, se ordenó comunicar a la Magistrada de la Tercera Sala de este Tribunal Administrativo, que esta Primera Sala Instructora se avocó al conocimiento del presente asunto (visible a fojas 070 a 072).

IV. Con auto de trece de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido un oficio, signado por el **Director de Catastro en el Municipio de Comondú, Baja California Sur**, a través del cual, se le tuvo por produciendo la contestación a la demanda instaurada en su contra; así mismo, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas** y **desahogadas** por su propia y especial naturaleza, las pruebas ofrecidas en los numerales **6, 7** y **8** del capítulo de pruebas del oficio de referencia; Por lo que respecta a las pruebas confesionales que se señalan en los numerales **1**, **2** y **3** del capítulo de pruebas, las mismas se tuvieron por **ofrecidas**, reservándose esta Sala Instructora de acordar en cuanto a su admisión y desahogo hasta el momento procesal oportuno; Ahora bien, por lo que hace a las pruebas documentales ofrecidas en el numeral **4** del referido capítulo de pruebas; se le requirió a la autoridad demandada para que dentro del plazo de cinco días, exhibiera dichas documentales,

así como un juego de copias de las mismas; Finalmente, en relación a la prueba descrita en el número **5,** consistente en la documental vía informe, la misma se desechó, toda vez que la promovente solicitó la remisión de documentación, lo cual no es propio de la prueba, toda vez que la autoridad requerida solo debe limitarse a proporcionar información (visible a fojas 120 a 121).

V. Con acuerdo de veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido un oficio, suscrito por el **Director de Catastro en el Municipio de Comondú, Baja California Sur**; mediante el cual, exhibió copia certificada del avaluó pericial número ***/**** y oficio número ***/****, así como copia de traslado de los mismos; por lo que, se le tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas, por su propia y especial naturaleza, las pruebas descritas en el numeral 4 del capítulo de prueba del oficio de contestación de la autoridad de mérito; finalmente, en relación con el oficio número **/***/**** de fecha seis de enero de dos mil veintitrés, no se le consideró como prueba, ya que no le había sido requerido dicha constancia (visible a foja 135).

VI. Con proveído de veintidós de abril de dos mil veinticuatro, se requirió nuevamente al Juzgado Segundo de Distrito de Baja California Sur, para que remitiera las copias certificadas de las constancias solicitadas mediante acuerdo de fecha treinta de noviembre de dos mil veintitrés; por otra parte, se tuvo por recibido un escrito, suscrito por la mesa directiva de la demandante, indicándole que la misma se tramitaría en el momento procesal oportuno (visible a foja 138).

VII. Con auto de dos de mayo de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido un oficio, signado por la Secretaria del Juzgado Segundo de Distrito en el Estado de Baja California Sur; mediante el cual, anexo copias certificadas solicitadas anteriormente, pero se advirtió que la certificación carecía de firma, por lo que, se devolvieron a dicha autoridad

los documentos exhibidos para efecto de que realizara la certificación correspondiente (visible a foja 142).

VIII. Con proveído de veintiuno de mayo de dos mil veinticuatro; se tuvo por recibido un oficio, signado por la Secretaria del Juzgado Segundo de Distrito en el Estado de Baja California Sur, mediante el cual, remitió copias certificadas del acuse de recibo del oficio número **/**** de fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés; original del oficio número **/***/****, de fecha seis de enero de dos mil veintitrés y original del avalúo número ***-**** de fecha uno de noviembre de dos mil veintidós; por lo que, se le tuvo por cumpliendo con el requerimiento de fechados de mayo de dos mil veinticuatro; en consecuencia, se tuvieron por **admitidas** y **desahogadas** por su propia y especial naturaleza, las pruebas descritas del capítulo V, bajo los numerales **3, 4** y **5** del escrito inicial de demanda (visible a foja 154).

IX. Con acuerdo de veintisiete de junio de dos mil veinticuatro, se tuvieron por **admitidas** las pruebas confesionales descritas en los numerales **1, 2** y **3** del capítulo de pruebas del oficio de contestación de la demanda; asimismo, se ordenó girar atento exhorto al C. Juez Mixto de Primera Instancia en turno del Partido Judicial de Comondú, con residencia en Ciudad Constitución, Baja California Sur, con los insertos necesarios, para que en auxilio de las labores de este Tribunal de Justicia Administrativa se sirva a desahogar dichas pruebas confesionales(visible a fojas 156 a 158).

X. Con proveído de dos de octubre de dos mil veinticuatro, se tuvo por recibido un oficio, signado por la Jueza del Juzgado Primero Mixto de Primera Instancia del Partido Judicial de Comondú, Estado de Baja California Sur; mediante el cual, remitió diversas constancias relativas al registro 00130/2024, del índice de ese juzgado; mismas que,

derivan del exhorto número TJABCS/SA/EXH.005/2024 de fecha veintisiete de junio de dos mil veinticuatro del índice de este Tribunal, girado con la finalidad de desahogar las pruebas confesionales ofrecidas, advirtiéndose que el exhorto se tuvo sin diligenciar, toda vez que, se indicó que no encontró el pliego de posiciones debidamente calificado que han de absorber las personas materia de la prueba; por lo que, se requirió a la autoridad demandada para que, remitiera los pliegos de posiciones debidamente firmadas por la oferente, relativos a las pruebas confesionales descritas en los numerales 1, 2 y 3 del capítulo de su oficio de contestación de demanda (visible a fojas 222 a 223).

XI. Con auto de catorce de noviembre de dos mil veinticuatro, se advirtió que la autoridad demandada, no dio cumplimiento al requerimiento realizado en proveído de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro, siendo omiso en remitir a esta Sala Instructora los pliegos de posiciones debidamente firmados por la oferente, relativos a las pruebas confesionales descritas en los numerales 1, 2 y 3 del capítulo de pruebas de su oficio de contestación de demanda; por lo que se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído de referencia; por lo que, a falta de interés de la parte oferente, en cuanto a la preparación de las pruebas en cuestión, las mismas se declararon desiertas (visible a foja 227).

XII. Con acuerdo de fecha veintiuno de febrero de dos mil veinticinco, se tuvo por recibido un escrito, suscrito por la mesa directiva de la demandante, mediante el cual, solicitó cerrar instrucción para formular alegatos, indicándole que, no ha lugar a acordar de conformidad su petición (visible a foja 229).

XIII. Con proveído de catorce de marzo de dos mil veinticinco, en virtud que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar, se otorgó a las partes el plazo de cinco días hábiles comunes para que formularan alegatos por escrito, en la inteligencia que vencido

dicho plazo, con alegatos o sin ellos, sin necesidad de declaratoria expresa, quedaría cerrada la instrucción; por otro lado, se tuvo por recibido un escrito, signado por la mesa directiva de la demandante, mediante el cual, se le dijo que se estuviera a lo acordado en líneas que anteceden (visible a foja 231).

XIV. Con acuerdo de tres de abril de dos mil veinticinco, se tuvo por recibido un escrito suscrito por la mesa directiva de la demandante, mediante el cual, pretendió formular alegatos, indicándole que fue presentado fuera del plazo otorgado, por lo que, no serían tomados en cuenta para la emisión de la sentencia (visible a foja 238).

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

PRIMERO: Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 64 y 157 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, con apego a lo establecido en los artículos 1, 2, 4, 7, 15 y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, y de conformidad a los artículos 1, 56, 57 y 60 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, **es competente** para conocer y resolver en definitiva el presente juicio contencioso administrativo.

SEGUNDO: Existencia de la resolución impugnada. Para acreditar las resoluciones impugnadas, la demandante adjuntó a su escrito inicial el oficio número **DC/806/2023,** de fecha **treinta y uno de**

julio de dos mil veintitrés (visible a foja 53 a 56), así como el oficio número **DC/809/2023,** de fecha **uno de agosto de dos mil veintitrés** (visible en foja 057 a 060), ambos documentos exhibidos en original, por lo que, al consistir en documentos públicos expedidos por autoridad en ejercicio de sus funciones, se les otorgó valor probatorio pleno y se tuvieron por acreditados de conformidad con los artículos 47 y 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento. Estas se analizan a petición de parte o aún de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente. Por lo que, una vez analizado lo vertido por las partes contendientes en el presente juicio, de manera oficiosa esta Primera Sala advirtió la configuración de la causal de improcedencia consistente en que el oficio **DC/806/2023, de fecha 31 de julio 2023,** no afecta el interés jurídico de la persona moral actora, causal prevista en la fracción V del artículo 14 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, que dice lo que a continuación se transcribe:

> *"**ARTÍCULO 14.-** Es improcedente el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:*
> ***V.- Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del actor**; que se hayan consumado de un modo irreparable; o que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos aquellos contra los que no se promovió el juicio en los plazos señalados por la presente Ley;"*

De lo antes transcrito, se advierte que para la procedencia de los juicios ventilados ante este Tribunal, el demandante debe acreditar de manera fehaciente contar con el interés jurídico en relación con al acto o resolución materia de impugnación, entendiéndose este como la facultad para presentarse ante un órgano jurisdiccional y entablar una demanda

por resentir la transgresión directa a la esfera jurídica del actor, por el actuar de la autoridad.

Al respecto, se advierte que una de las resoluciones impugnadas es el oficio **DC/806/2023, de fecha treinta y uno de julio dos mil vientitrés,** advirtiéndose que está dirigido a nombre de ******* ****** ***** *********, **Titular de la Notaría Pública Número **,** con residencia en Ciudad Constitución, Baja California Sur, es decir, a una persona diversa de la que presentó la demanda en estudio, es decir que, la demandante no es la persona a quien se dirigió el oficio antes señalado, por lo tanto, se concluye que la resolución impugnada no afecta los intereses jurídicos de la demandante.

Sirviendo de manera análoga a la anterior determinación, lo establecido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia 1a./J. 168/2007 con número de registro 170500, visible en página 225, Tomo XXVII, enero de 2008, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que señala lo siguiente:

> ***"INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.***
> *El artículo 4o. de la Ley de Amparo contempla, para la procedencia del juicio de garantías, que el acto reclamado cause un perjuicio a la persona física o moral que se estime afectada, lo que ocurre cuando ese acto lesiona sus intereses jurídicos, en su persona o en su patrimonio, y que de manera concomitante es lo que provoca la génesis de la acción constitucional. Así, como la tutela del derecho sólo comprende a bienes jurídicos reales y objetivos, las afectaciones deben igualmente ser susceptibles de apreciarse en forma objetiva para que puedan constituir un perjuicio, teniendo en cuenta que* ***el interés jurídico debe acreditarse en forma fehaciente y no inferirse con base en presunciones****; de modo que la naturaleza intrínseca de ese acto o ley reclamados es la que determina el perjuicio o afectación en la esfera normativa del particular, sin que pueda hablarse entonces de agravio cuando los daños o perjuicios que una persona puede sufrir, no afecten real y efectivamente sus bienes jurídicamente amparados."*
> (Énfasis propio)

Por lo tanto, esta Primera Sala resuelve **SOBRESEER EL**

PRESENTE JUICIO únicamente por la resolución contenida en el oficio número **DC/806/2023,** de fecha **treinta y uno de julio de dos mil veintitrés**, de conformidad a lo previsto en la fracción II del artículo 15, en relación con la fracción V del artículo 14, ambos numerales de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Por otro lado, referente a la resolución impugnada contenida en el oficio número **DC/809/2023, de fecha uno de agosto de dos mil veintitrés,** expedido por el **Director de Catastro Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Comondú,** se procede con el estudio correspondiente.

CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación. Se estudiarán los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación contenidos en el escrito de demanda respecto de la resolución impugnada en el presente juicio, en relación con lo vertido por la autoridad en su contestación de demanda.

Previo a lo anterior, en atención al principio de economía procesal, esta Primera Sala estima pertinente señalar que no se realizará la transcripción de los conceptos de impugnación expuestos por la demandante, ni lo manifestado por la demandada, pues con ello, se considera que no se vulneran los principios de congruencia y exhaustividad, siempre y cuando se atienda lo combatido y lo exceptuado por las partes, tomando como sustento la jurisprudencia por contradicción 2a./J.58/2010 con número de registro 164618, visible en página 830, tomo XXXI, mayo de 2010, Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, novena época, del Semanario de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

> ***"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.***

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer."

La demandante señaló esencialmente en los conceptos de impugnación de su escrito inicial (visible en fojas 008 a 027) que la resolución impugnada se encuentra indebidamente fundada y motivada, pues la autoridad determinó negar la autorización del avalúo solicitada porque el bien inmueble fue **otorgado en comodato** por el Ayuntamiento de Comondú mediante acuerdo del Cabildo Municipal en sesión ordinaria número 33, de fecha treinta de marzo del año dos mil, estableciendo que el bien sería destinado para **uso común y/o servicio público**, lo que lo hace inalienable, imprescriptible e inembargable; aduciendo la **inadecuada fundamentación y motivación** de la resolución, porque el inmueble no fue otorgado en comodato sino que el Ayuntamiento lo enajenó onerosamente, acreditándolo con el título de propiedad.

Por su parte, la **autoridad demandada DIRECTOR DE CATASTRO, EN EL MUNICIPIO DE COMONDÚ, BAJA CALIFORNIA SUR** en su contestación de demanda (visible en fojas 084 a 102) señaló esencialmente que la resolución está debidamente fundada y motivada, que la demandante carece de interés jurídico, pues no fue la solicitante de la autorización ni del avalúo, así como que el avalúo carece de

vigencia conforme a lo establecido en el artículo 11 del Reglamento de Avalúos Periciales y Catastrales del Municipio de Comondú.

Una vez señalado lo anterior, de conformidad al artículo 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, es preciso establecer que, la litis materia de estudio en el presente juicio consiste en, **determinar si el oficio número DC/809/2023,** de fecha uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por **el DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE COMONDÚ, BAJA CALIFORNIA SUR**; fue debidamente fundado y motivado para resolver negar la autorización del avalúo pericial solicitado.

En primer término, se precisa que se debe entender por fundar y motivar, así como las diferencias entre lo considerado como una falta y una indebida implementación de estas; por **fundamentación**, se concibe como la cita o señalamiento de los preceptos legales en los que se establece el actuar de una u otra manera por parte de la autoridad actuante; por **motivación,** se entiende como el señalamiento de las consideraciones relativas a las circunstancias de hecho que se formulan para adecuar el caso concreto con la hipótesis legal citada.

Por **falta** de **fundamentación** y **motivación**, debe entenderse como la omisión de expresar el dispositivo legal aplicable al asunto, así como la omisión de enunciar las razones que se hayan considerado para estimar que el caso puede subsumirse en la hipótesis señalada; por **indebida fundamentación**, es cuando se invoca un precepto legal, pero el citado resulta inaplicable al asunto; y por **indebida motivación**, es cuando se indica la razón que considera la autoridad para la emisión del acto, pero discrepa con lo que la norma citada establece que aplica en el caso.

Ahora bien, resulta pertinente analizar lo vertido en la resolución impugnada, contenida en el oficio número **DC/809/2023**, de fecha uno

de agosto de dos mil veintitrés, en que se determinó lo que a continuación se trascribe:

> *"En atención al Oficio número ***/****, mediante le cual solicita autorización de Avalúo Pericial número ***-****, practicado por la Arquitecta, Maestra en Valuación, ****** ***** ******, le informo que en fecha 30 de Marzo del año 2000, mediante Sesión Ordinaria número 33, de Cabildo Municipal, el Ayuntamiento de Comondú, B.C. Sur, acordó dar en* ***COMODATO*** *el Bien Inmueble motivo del citado Avaluó Pericial a favor del ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., para ser utilizado a favor de la Comunidad de San Juanico, B. C. Sur, como Tienda Comunitaria de *******, es decir, como un Inmueble de Uso Común, a favor de las y los Habitantes de dicha Comunidad…"*
> *[…]*
> *En tal consideración, tenemos que el Lote **, Manzana **, con una Superficie de 720.00 Metros Cuadrados, del Fundo Legal de San Juanico, B.C. Sut, con las siguientes medidas y colindancias:*
> *Al Norte: 20.00 mts. con **** **.* ***** *******.*
> *Al Sur: 20.00 mts. con ***** ***** *****.*
> *Al Este: 36.00 mts. con *** **. ** ***** *******.*
> *Al Oeste: 36.00 mts. con *** **. ** ***** *******.*
> *Es un Bien Inmueble que solo se le concedió ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., el uso a título gratuito del Citado Bien Inmueble,* ***NO*** *así la Propiedad del mismo.*
> *[…]*
> *En ese sentido tenemos que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a los Municipios la libre determinación de la Regularización de la Tenencia de la Tierra dentro de su Jurisdicción. Por lo cual se tiene que el Lote **, Manzana **, con una Superficie de 720.00 Metros Cuadrados, del Fundo Legal de San Juanico, B.C. Sur, es un Inmueble Propiedad del Ayuntamiento de Comondú B.C. Sur, el cual fue prestado por éste último a favor ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., para que este a su vez lo utilice de forma Gratuita para el Establecimiento de una Tienda de *******, con el objeto de que sirva en beneficio de la Comunidad de San Juanico B.C. Sur, el cual de acuerdo al Artículo 2411, del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, debe ser restituido por el ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., al Ayuntamiento de Comondú, B.C.Sur, ahora que ya no sirve de utilidad pública a favor de la Comunidad de San Juanico, B.C.Sur, como tienda *******.*
> *[…]*
> *Con base a la Fundamentación antes invocada, tenemos que, en el mes de Abril del año 2022, la actual Administración Municipal requirió Legalmente al ******* *********** ** ****** ******* ************, *.*., por la ENTREGA formal y física de las Instalaciones de dicho Inmueble, ya que sería utilizado para diversos fines que este Municipio de Comondú, B.C. Sur, desarrollará en la Delegación de San Juanico, B.C. Sur y en Beneficio de los Habitantes de dicha Comunidad.*
> *En el mismo orden de ideas, el objeto y propósito del*

*Avaluó (estimar el valor para efectos de traslado de dominio y escritura), practicando por la Arquitecta, Maestra en Valuación, ****** ***** ******, lo es realizar un Acto Traslativo de Dominio, es decir, que la propiedad del Lote **, Manzana **, con una Superficie de 720.00 Metros Cuadrados, del Fundo Legal de San Juanico, B.C. Sur, con las siguientes medidas y colindancias:*

*Al Norte: 20.00 mts. con **** **.* ***** *******.*
*Al Sur: 20.00 mts. con ***** ***** *****.*
*Al Este: 36.00 mts. con *** **. ** ***** *******.*
*Al Oeste: 36.00 mts. con *** **. ** ***** *******.*

*Pase a ser Propiedad del solicitante ******* ****** **********, más sin embargo tenemos, que dicha Propiedad, de acuerdo a nuestra Legislación Civil en el Estado de B.C.Sur, es* ***INALIENABLES, IMPRESCRIPTIBLES E INEMBARGABLES, POR LO CUAL, LO LEGAL ES DECLARAR IMPROCEDENTE LA AUTORIZACIÓN DE MENCIONADO AVALÚO,*** *toda vez que de Autorizarlo en los términos solicitado, se estaría enajenando el Bien Inmueble a favor de una Tercera Persona (******* ****** **********), a sabiendas que dicho inmueble es inalienable en términos de los Artículos 772,773,774,775,776,778, del Código Civil del Estado de Baja California Sur.*

En tal consideración, y en términos de lo que establece el Artículo 9, Fracción V, de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de B.C.Sur, el cual establece que una de las Funciones de esta Dirección de Catastro del Municipio de Comondú, B.C. Sur, la de "Determinar en forma precisa la localización de los Predios mediante su deslinde y mensura, así como recabar los ***elementos jurídicos,*** *económicos, sociales y estadísticos que lo constituyan", es por ello que al determinar que dicho Inmueble (Lote **, Manzana **, con una Superficie de 720.00 Metros Cuadrados, del Fundo Legal de San Juanico, B.C., con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte: 20.00 mts. con **** **.* ***** *******. Al Sur: 20.00 mts. con ***** ****** *****. Al Este: 36.00 mts. con **** **. ** ***** *******. Al Oeste: 36.00 mts. con **** **. ** ***** *******.) es un bien Propiedad del Ayuntamiento de Comondú, B.C.Sur, el cual fue y será destinado para* ***uno común y/o servicio público*** *de la Comunidad de San Juanico, B.C. Sur, resulta ser un Bien INALIENABLE, IMPRESCRIPTIBLE E INEMBARGABLE, por ello que lo legal es NO AUTORIZAR EL CITADO AVALUÓ NÚMERO ***-**** de fecha 01 de NOVIEMBRE DE 2022, PRACTICADO POR LA PERITO VALUADOR ARQ. MAESTRA VALUACIÓN ****** ***** ******, en términos del presente escrito."*

Conforme a la transcripción anterior, se advierte que la resolución impugnada consiste esencialmente en negar la **autorización del avalúo pericial** número ***-****, de fecha uno de noviembre de dos mil veintidós, practicado por la valuadora, maestra en valuación, Arquitecta ****** ***** ******, basando su determinación en que el bien valuado es propiedad del Ayuntamiento de Comondú de Baja California Sur, debiendo ser destinado para uso común y/o servicio público de la

Comunidad de San Juanico, Baja California Sur, aduciendo que así fue establecido en la **Sesión Ordinaria número 33**, de Cabildo Municipal del Ayuntamiento de Comondú, Baja California Sur, en que se acordó dar en **COMODATO** el bien inmueble motivo del citado Avaluó Pericial a favor del ******* ********** ** ****** ******* **********, *.*.

Lo anterior, porque la autoridad dedujo que el objeto y propósito de la solicitud de autorización del avalúo, es que se va a llevar a cabo un acto traslativo de dominio, es decir que el inmueble localizado en el Lote **, Manzana **, con una superficie de 720.00 metros cuadrados del fundo legal de San Juanico Baja, California Sur, pasará a ser propiedad de quien solicitó la autorización de avalúo, de nombre ******* ****** **********, lo que a su parecer no debe suceder, ya que dicha propiedad es inalienable, imprescriptible e inembargable, y que de autorizarlo se estaría enajenando el bien inmueble a favor de tercera persona.

Al respecto, la demandante en sus conceptos de impugnación manifestó que **no existe** dicho contrato de comodato celebrado entre la moral y el Ayuntamiento del Municipio de Comondú, concerniente al bien inmueble Lote ** (****), Manzana ** (**********), con superficie de 720.00 (setecientos veinte) metros cuadrados del fundo legal de San Juanico Baja, California Sur, sino que dicho inmueble fue enajenado onerosamente y en consecuencia, le fue expedido el título de propiedad (visible en foja 041), aduciendo la inadecuada fundamentación y motivación de la resolución impugnada; manifestaciones que para esta Primera Sala resultan asistirle la razón por las consideraciones que más adelante se expondrán.

Primeramente, es dable indicar que la solicitud consistió en la **autorización de un avalúo pericial**, actuación que encuentra

sustento en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, así como en el Reglamento de Avalúos Periciales Catastrales del Municipio de Comondú, sin que se hubiera realizado la cita o mención de alguno de dichos ordenamientos en la resolución impugnada, en cambio, la determinación se sustentó en artículos del Código Civil del Estado de Baja California Sur, así como en el de Procedimientos, definiendo el **comodato**.

Ahora bien, se estima importante hacer un breve relato de los antecedentes en relación con las constancias que obran en los autos del presente expediente:

1- En fecha uno de noviembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo el avalúo pericial número ***-****, por la perito valuador, maestra en valuación, arquitecta ****** ***** ******.(visible a fojas 49 a 52), documento que obra en copia certificada.

2- En fecha cuatro de enero de dos mil veintitrés, mediante el oficio número ***/****, la **Titular de la Notaría Pública número ** del Estado de Baja California Sur**, presentó por escrito ante el Director de Catastro en el Municipio de Comondú, del Estado Baja California Sur, solicitud de **autorización del avaluó** número ***-****, de fecha uno de noviembre de dos mil veintidós (visible a foja 043), documento que obra en copia certificada.

3- Con oficio **DC/0005/2023**, de fecha seis de enero de dos mil veintitrés, suscrito por el **Director de Catastro en el Municipio de Comondú, Baja California Sur**, dio contestación al oficio número ***/****, mediante el cual, se informó a la titular de la Notaria Pública número **, con residencia en Ciudad Constitución, que en fecha 30 de marzo del año 2000, mediante la sesión ordinaria número 33 de cabildo municipal, el Ayuntamiento de Comondú, Baja California Sur, acordó dar en comodato el bien inmueble motivo por el cual, se negó la autorización solicitada (visible a foja 048), documento que obra en copia simple.

Asimismo, se advierte la prueba ofrecida en copia certificada por la autoridad demandada, consistente en el acta de la **sesión ordinaria número 33 de cabildo municipal, el Ayuntamiento de Comondú,**

Baja California Sur, en que se acordó dar en comodato el bien inmueble (visible a fojas 105 a 118), sesión que fue celebrada en fecha **treinta de marzo del dos mil**, documental que se le otorga valor probatorio pleno, de conformidad con los artículos 47 y 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282, 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

Por otro lado, se advierte en copia certificada el título de propiedad número ***, expediente **/****/***/**, otorgado por el Municipio de Comondú, Baja California Sur, en favor del ******* ********** ** ****** ******* ********, *.*., correspondiente a un lote de terreno, con fundo legal de San Juanico, Baja California Sur, lote número **, manzana ** con superficie de 720.00 M2, de fecha **once de mayo del año dos mil** (visible a foja 41); así como el original de la libertad de gravamen, en que se advierte que el bien inmueble lote **, manzana **, superficie 720.00 M2, dom: ****** ***** del plano oficial del Municipio de Comondú, se encuentra inscrito a nombre del ******* ********** ** ****** ******* ********, *.*., de **fecha treinta de agosto de dos mil veintitrés** (visible a foja 061); documentales a las que se les otorga valor probatorio pleno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 en relación con el artículo 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278, 282 y 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur.

Respecto a lo determinado por la autoridad demandada para resolver la resolución impugnada, se estima adecuado señalar que en

el artículo 2411[1] del Código Civil para el Estado de Baja California Sur, se define al **comodato** como un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de un bien no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

En ese sentido, si bien en sesión ordinaria número 33 de cabildo municipal, el Ayuntamiento de Comondú, Baja California Sur, **se acordó dar en comodato** el bien inmueble materia de la autorización de avalúo pericial, así como que en el reverso del título de propiedad (visible en foja 041) se advierta una leyenda que dice: "*OBSERVACIONES: DICHO TERRENO SE RESCINDIRA EN FAVOR DEL H. AYUNTAMIENTO CUANDO DEJASE DE FUNCIONAR EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD"*, se estima que con tales circunstancias, no se logra acreditar dentro del presente juicio la existencia del instrumento que diera en comodato el bien inmueble objeto del avalúo.

En cambio, con las documentales exhibidas por la demandante en original consistentes en el título de propiedad y la libertad de gravamen, se advierte que el ********* *********** ** ****** ******* ************, *.*.,** cuenta con el Título de propiedad expedido a su nombre, de fecha **once de mayo del año dos mil**, es decir, en fecha posterior a la que se llevó a cabo la sesión ordinaria número 33 de cabildo, además que en la constancia de libertad de gravamen no se advierte algún dato que arroje la existencia del comodato referido.

Por lo tanto, es dable concluir que la autoridad demandada no demostró el instrumento mediante el cual dijo haber realizado el comodato y por el cual, determinó negar la autorización del avalúo pericial.

Asimismo, es dable señalar que la solicitud de autorización de

[1] "**Artículo 2411.-** El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de un bien no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente."

avalúo catastral encuentra sustento en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, así como en el Reglamento de Avalúos Periciales Catastrales del Municipio de Comondú, de los cuales, no se advierte que la autoridad hubiera realizado la cita de alguno de estos ordenamientos en la resolución impugnada, es por ello que, se demuestra la indebida fundamentación y motivación aducida por el demandante.

Por lo tanto, como se dijo al inicio de la presente sentencia, las autoridades tienen la obligación de fundar y motivar sus actos y resoluciones, de manera que informe y dé a conocer al gobernado **completa y detalladamente todas las circunstancias** por las que se determinó o resolvió de una u otra manera, para que el interesado pueda cuestionar y controvertir la decisión en caso de inconformidad, dándole oportunidad a una autentica defensa, lo que en el caso concreto se estima no haber acontecido, toda vez que, del análisis de lo resuelto, no se advierte que la autoridad demandada haya demostrado el motivo para determinar negar la solicitud de autorización del avalúo pericial.

Circunstancias por las que, **se declara ilegal la resolución impugnada**, al haberse demostrado la causal prevista en la fracción II del artículo 59[2] de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, consistente en la omisión de requisitos formales que afectan la defensa del particular y trasciende en el sentido del fallo.

Consecuentemente, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 60 fracción III[3] de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo

---

[2] *"**ARTÍCULO 59.-** Se declarará que una resolución administrativa es ilegal cuando se demuestre alguna de las siguientes causales:*
***II.-** Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso;"*
[3] *"**III.-** Siempre que se esté en alguno de los supuestos previstos en las fracciones II y III, del artículo 59 de esta Ley, el Tribunal declarará la nulidad para el efecto de que se reponga el procedimiento o se emita nueva resolución; en los demás casos, cuando corresponda a la pretensión deducida, también podrá indicar los términos conforme a los*

para el Estado de Baja California Sur, esta Primera Sala **DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**, consistente en el oficio número **DC/809/2023**, de fecha uno de agosto de dos mil veintitrés, suscrito por el **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COMONDÚ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,** para el **efecto** de que de manera fundada y motivada emita una nueva resolución en la que conceda la autorización del avaluó pericial número ***-****, de fecha uno de noviembre de dos mil veintidós, salvo que, al resolver sobrevenga un impedimento por falta de alguno de los requisitos establecidos en las disposiciones que regulan lo peticionado.

Al respecto, es dable acotar que, la autoridad demandada no podrá valerse de lo señalado en su contestación de demanda para negar la solicitud de autorización del avalúo pericial, consistente en que dicho avalúo ya no está vigente, al haber transcurrido en demasía los tres meses que establece el artículo 11 del Reglamento de Avalúos Periciales y Catastrales del Municipio de Comondú, al considerarse que la solicitud fue exhibida dentro de ese lapso y el hecho de que se resuelva hasta este momento, no debe ser en perjuicio del solicitante.

Asimismo, es dable señalar que la autoridad demandada contará con un plazo de cuatro meses para dar cabal cumplimiento a la presente resolución, lapso de tiempo que iniciará una vez que la misma se encuentre firme, de conformidad a lo previsto en el artículo 60 fracción IV de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Por último, en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto y de conformidad a lo facultado en el párrafo final del artículo 76 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja

---

cuales deberá dictar su resolución la autoridad administrativa, y
En los casos en que la sentencia implique una modificación a la cuantía de la resolución administrativa impugnada, la Sala que conoce del asunto deberá precisar, el monto, el alcance y los términos de la misma para su cumplimiento. Tratándose de sanciones, cuando la Sala aprecie que la sanción es excesiva porque no se motivó adecuadamente o no se dieron los hechos agravantes de la sanción, deberá reducir el importe de la sanción apreciando libremente las circunstancias que dieron lugar a la misma."

California Sur, se ordena notificar de conformidad a lo ordenado en los autos que obran dentro del expediente, con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Esta Primera Sala es **COMPETENTE** para tramitar y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad al considerando **PRIMERO** de esta resolución.

SEGUNDO: SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO, respecto a una de las resoluciones impugnadas, conforme al considerando **TERCERO** de esta resolución.

TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD de la resolución impugnada para el efecto precisado al final del considerando **CUARTO** de esta resolución.

CUARTO: NOTIFÍQUESE conforme a lo ordenado.

Así lo resolvió y firma **María Eugenia Monroy Sánchez, Magistrada adscrita a la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur**, ante Alejandro Collins Rivera, Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe**. Doy fe.**

- -*Dos firmas ilegibles.* - - - - - - - - - - - - - - - -

Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por Artículos 28, 29 fracciones III y IV, 106, 112 fracción III, 113 y 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Baja California Sur; artículos 1 y 3, fracciones VIII y IX, de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado

de Baja California Sur; así como el Lineamiento Séptimo fracción I y Lineamiento Trigésimo Octavo fracciones I y II, y Cuadragésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, para la Elaboración de Versiones Públicas; indica que fueron suprimidos de la versión pública de la presente sentencia el nombre de las partes y el de los terceros ajenos a juicio. Información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos.