



HAGAMOS UN TRUEQUE



Facultades de Expropiación y el Derecho Urbano en B.C.

13 DE JULIO 2022

LITIGANDO
CONOCIMIENTOS
Y EXPERIENCIAS EN
COMERCIO EXTERIOR,
FISCAL Y ADUANAS

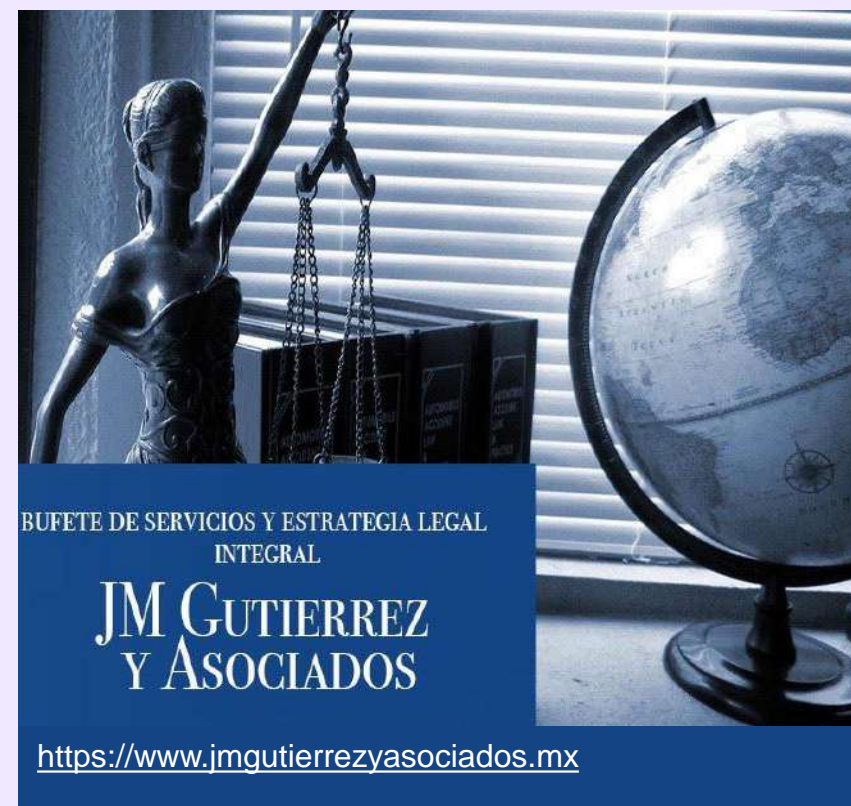


Mtro. Juan Marcos Gutiérrez

Ex Magistrado del Tribunal Federal de Justicia Administrativa. Subsecretario de Gobierno de la Secretaría de Gobernación 2010 a 2011. Consul general de México en Los Ángeles y también en Denver. Actualmente es Abogado Postulante.



AMPARO CONTRA EL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO DEL PREDIO PROPIEDAD DEL CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO CAMPESTRE DE TIJUANA A.C.



BUFETE DE SERVICIOS Y ESTRATEGIA LEGAL
INTEGRAL

**JM GUTIERREZ
Y ASOCIADOS**

<https://www.jmgutierrezyasociados.mx>

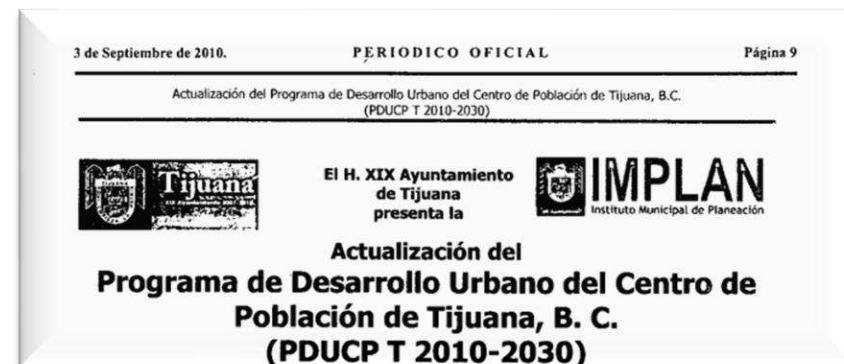


ACTOS RECLAMADOS

1. Del H. Ayuntamiento Constitucional de Tijuana y la Presidenta Municipal de Tijuana, se reclamó:

a) El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDU CPT 2009-2030) CON ACTUALIZACIÓN 2010-2030 (SIC-ver página 9 del Periódico Oficial), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 03 de septiembre de 2010.

El proyecto consistente en expropiar el predio propiedad del Club Campestre de Tijuana A.C. no estaba contemplado en el PDU CPT 2009-2030.





b) Todas las actuaciones, procedimientos y resoluciones que hubieren producido **UNA DECLARATORIA DE DESTINO PUBLICO, O AFECTACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA,** del predio propiedad y en posesión del CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO CAMPESTRE DE TIJUANA A.C., sin haber sido notificada ni llamada al Procedimiento Administrativo en los términos del artículo 122 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.



LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

*ARTICULO 122.- Las declaratorias de destinos **se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados,** cuando se conozca su domicilio conforme los registros catastrales de la propiedad inmobiliaria. En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Estado, y en los mismos términos en un periódico de circulación local. La notificación así hecha surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.*

Asimismo, se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

Nombre de la persona a quien se notifica;

II. Motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y

III. El tiempo por el que debe permanecer la cédula en lugar que se fije.



De lo anterior, se desprende que no solamente fue demandada la existencia de una declaratoria de destino, sino cualquier afectación a la propiedad del Club Social y Deportivo Campestre Tijuana A.C., situación que ocurrió al momento en que se pretendió afectar la propiedad sin haberse atendido el debido procedimiento, teniendo por resultado la afectación del derecho de propiedad del Club.



Las autoridades responsables debieron haber seguido los procedimientos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano. Es importante destacar que hubiera resultado igual de violatorio a los derechos humanos el que si se hubieren realizado tales procedimientos **sin llamamiento formal a la parte afectada**, debido a que el que se estuviera realizando una declaratoria de utilidad pública sin haber respetado en lo absoluto, los procedimientos mandados por la diversa Ley de Desarrollo Urbano de Baja California.



2. Del C. Gobernador Constitucional del Estado de B.C. y el Secretario General de Gobierno de B.C. se reclamó:

a) DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA y EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO,

publicada en el Periódico Oficial del Estado de B.C. el 13 de abril de 2021, en calidad de acto de ejecución del Programa de Desarrollo Urbano y Declaratoria de Destino, en términos de artículo 133 con relación al artículo 2 fracción VI, de la Ley de Desarrollo Urbano, con el propósito de expropiar el inmueble propiedad del Club Campestre.



VINCULACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL Y EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN

El Programa de Desarrollo Urbano Municipal es necesariamente **previo** al Procedimiento de Expropiación Estatal *persé*, por ser de competencia exclusiva Municipal y por encontrarse vinculados en los artículos 2 fracción VI y 133 de la Ley de Desarrollo Urbano.

“ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:

...

VI. **Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a los Planes, Programas y Declaratorias que se expidan.**

...

ARTICULO 133.- Cuando para la ejecución de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o de las Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública proveerá la expropiación de la misma de conformidad con la Ley de Expropiación del Estado.”



El Gobierno Estatal no respetó el debido procedimiento al omitir cerciorarse de la existencia de los procedimientos, declaratorias y previsiones del Programa de Desarrollo Urbano de Tijuana y en su caso, tampoco se cercioró de que, de existir tales declaraciones o afectaciones, estas se hubieran realizado conforme al debido procedimiento y respetando los derechos humanos.



NO PUEDE EXISTIR...

- a. Una expropiación sin una declaratoria de destino municipal en tanto que procedimiento autónomo previo o anterior. Ver artículos 2, fracción VI, 6 fracción X, 11 fracción II y **133** de la Ley de Desarrollo Urbano de BC.

- b. Una declaratoria de destino municipal sin garantía de audiencia y defensa. Ver artículos 122 y 245 de la Ley de Desarrollo Urbano de BC.



Dicho en palabras llanas, no se puede aplicar la Ley de Expropiación de competencia **ESTATAL** para un tema de Desarrollo Urbano, sin aplicarse primero la Ley de Desarrollo Urbano y sus propios procedimientos, de competencia **MUNICIPAL**.



ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL

Fracción I:

"Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado."

Fracción III:

"Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

...

g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;"

Fracción V.

"Los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

a. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de Desarrollo Urbano Municipal."



Ley de Expropiación para el Estado de Baja California.

“ARTÍCULO 2.- La propiedad privada en el Estado podrá ser expropiada, por causa de utilidad pública y mediante indemnización; siendo objeto de expropiación los bienes muebles o inmuebles.

Los bienes muebles sólo pueden ser expropiados por las causas de utilidad

pública previstas en las fracciones VII, IX, XI y XVIII del artículo 6 de esta Ley.



Ley de Expropiación para el Estado de Baja California.

ARTÍCULO 6.- Se consideran causas de utilidad pública:

...

V.- La construcción y ampliación de hospitales, dispensarios médicos, centros de recuperación de la salud, asilos, hospicios, guarderías, escuelas para cualquier grado o clase de enseñanza, plazas, parques, jardines, áreas deportivas, auditorios, centros para la difusión de la cultura, área natural protegida, estaciones de transporte, de seguridad pública, centros de readaptación social, panteones, rellenos sanitarios, campos de aterrizaje, edificios para oficina de gobierno, y cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.



Ley de Expropiación para el Estado de Baja California.

ARTÍCULO 24.-

Una vez integrado el expediente técnico y antes de emitirse el acuerdo expropiatorio, se notificará al afectado del contenido de la declaratoria de utilidad pública, del proyecto de acuerdo de expropiación y del expediente técnico que lo sustenta, para que realice una defensa previa a la resolución que afectará su patrimonio, bajo el siguiente procedimiento: (Énfasis añadido)

...”



LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

“ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:

...

VI. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a los Planes, Programas y Declaratorias que se expidan.

ARTICULO 133.- Cuando para la ejecución de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o de las Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública proveerá la expropiación de la misma de conformidad con la Ley de Expropiación del Estado.



LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTICULO 245.- Contra las resoluciones dictadas por la aplicación de esta Ley y sus Reglamentos, procederá el recurso de revocación, el cual deberá ser presentado por escrito dentro del término de 10 días hábiles siguientes a la notificación del acto impugnado, y ante la autoridad que hubiese emitido la resolución recurrida.



LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTÍCULO 246.- Procede el recurso de revocación:

I. Contra los actos de las autoridades que determinen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en esta ley y que el promovente estime improcedentes o inadecuadas;

II. Contra los actos de las autoridades que impongan las sanciones a que esta Ley se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas; y,

III.- Contra los actos de las autoridades administrativas que los **interesados estimen violatorios de esta Ley**, sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Declaratorias, Decretos o Reglamentos Vigentes.



“Registro: 161383

Instancia: Pleno

Tipo de Tesis: Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXXIV, Agosto de 2011

Materia(s): Constitucional

Tesis: P./J. 17/2011

Página: 887

ASENTAMIENTOS HUMANOS. LOS MUNICIPIOS GOZAN DE UNA INTERVENCIÓN REAL Y EFECTIVA DENTRO DEL CONTEXTO DE LA NATURALEZA CONSTITUCIONAL CONCURRENTES DE LA MATERIA.

Las facultades de los Municipios en materia de asentamientos humanos previstas en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entendidas en el sistema constitucional concurrente, no son normativas exclusivas ni definitivas, ya que el acápite de dicha fracción indica claramente que siempre se desarrollarán en los términos de las leyes federales y estatales relativas; así, aquéllas deben entenderse siempre en el contexto de las facultades concurrentes distribuidas constitucional y legalmente; sin embargo, en virtud de las reformas constitucionales destinadas a reforzar la autonomía municipal, concretamente las de 1983 y 1999, debe tenerse presente que el Municipio siempre goza de un grado de autonomía cierta frente a la planeación estatal, debiendo tener una intervención real y efectiva en ella y no ser un mero ejecutor.

Controversia constitucional 94/2009. Municipio de San Pedro Garza García, Estado de Nuevo León. 31 de marzo de 2011. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el cuatro de julio en curso, aprobó, con el número 17/2011, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a cuatro de julio de dos mil once.”



Una expropiación para parques, jardines, equipamiento urbano como la que se anunció por el gobierno del estado de Baja California implica, **la existencia de declaratoria de destino o de una previsión en el Programa de Desarrollo Urbano, mientras que el acuerdo expropiatorio no es más que una mera forma de ejecución.**





“ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:

...

VI. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a los Planes, Programas y Declaratorias que se expidan.

...

ARTICULO 133.- Cuando para la ejecución de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o de las Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública proveerá la expropiación de la misma de conformidad con la Ley de Expropiación del Estado.”

No deja de llamar la atención el desprecio que el Gobierno Estatal en calidad de Autoridad Demandada, manifestó sobre los procedimientos de competencia Municipal, al no de citar truculentamente el artículo 133 de la Ley de Desarrollo Urbano que junto con el numeral 2 fracción IV de dicho ordenamiento, vinculan y le dan sentido en el rango legislativo ordinario, a las facultades que el artículo 115 constitucional concedió al Municipio y que vienen siendo protegidas por senda jurisprudencia.



SENTENCIA

Juzgado Segundo de Distrito en Materia de Amparo y de Juicios Federales
en el Estado de Baja California, con residencia en Tijuana.
Juicio de amparo 316/2021-A2

Luego, con los datos que derivan de los documentos exhibidos en el presente sumario, así como la publicación oficial del trece de abril de dos mil veintiuno, es posible advertir la quejosa no fue llamada conforme al artículo 122 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, al procedimiento que concluyó con una **declaratoria de destino** que, conforme al artículo 115, fracciones I, III y V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, **es facultad exclusiva del Ayuntamiento, en el caso, de Tijuana, Baja California.**



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN



Además, de los informes rendidos por las responsables se desprende con toda claridad, que no existe dicho procedimiento; es decir, que **el Ayuntamiento no ha iniciado ni tramitado un procedimiento de declaratoria de destino** de esa naturaleza.

También de los informes justificados y de los documentos consultados, particularmente del **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tijuana**, en cualquiera de sus ediciones, se obtiene que el inmueble sobre el cual se encuentra asentado el **Club Social y Deportivo Campestre de Tijuana, Asociación Civil**, a la fecha no ha sido contemplado para destinarlo a alguno de los fines que refiere la declaratoria de utilidad pública emitida por el Gobierno del Estado de Baja California.



Ahora, como lo ha argumentado la quejosa, se advierte con claridad que el Gobierno del Estado, fundamenta el decreto de que se trata, de entre otras cosas, en los fines estipulados en el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana** emitido por el Ayuntamiento de esta ciudad; y es precisamente ese aspecto el que conduce a estimar, en congruencia con el artículo 115, fracciones I, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los numerales 2, 6 y 24 de la Ley de Expropiación para el Estado de Baja California, así como los dispositivos 2 fracción VI, y 133 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, **que para la emisión e inicio del procedimiento expropiatorio que ahora atañe, resulta necesario y vinculativo transitar por los procedimientos secuenciales que se derivan de la aplicación de los cuerpos normativos a que se ha hecho referencia.**



EFFECTOS DE LA CONCESIÓN DEL AMPARO

SÉPTIMO. Efectos de la concesión del amparo.

Por lo anterior, con fundamento en el artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo, al resultar esencialmente fundados los argumentos expuestos por la parte quejosa en su concepto de violación, **lo procedente es conceder el amparo y protección de la Justicia Federal solicitados**, para el efecto de que la autoridad responsable **Gobernador** del Estado, con sede en Mexicali, Baja California, realice lo siguiente:



- Deje sin efecto el inicio de procedimiento expropiatorio publicado en el periódico Oficial del Estado de Baja California, el trece de abril de dos mil veintiuno, respecto del bien inmueble
 - Nulifique la declaratoria de utilidad pública, sobre el bien inmueble identificado con clave catastral **AC-017-000** propiedad del **Club Social y Deportivo Campestre de Tijuana, A.C.**



GRACIAS POR SU ATENCIÓN!



BUFETE DE SERVICIOS Y ESTRATEGIA LEGAL
INTEGRAL

**JM GUTIERREZ
Y ASOCIADOS**

<https://www.jmgutierrezyasociados.mx>

TLC MAGAZINE MÉXICO

HAGAMOS UN TRUEQUE

PODCAST DE TLC MAGAZINE MÉXICO



Escúchanos en:

