

**RECURSO DE REVISIÓN RECURRENTES** : 345/2015-02  
**TERCERO INTERESADO** : LA FEDERACIÓN POR CONDUCTO DE LA SEDATU  
: \*\*\*\*\*

**POBLADO** : "\*\*\*\*\*"  
**MUNICIPIO** : MEXICALI  
**ESTADO** : BAJA CALIFORNIA  
**ACCIÓN** : NULIDAD DE RESOLUCIONES EMITIDAS POR AUTORIDAD AGRARIA

**JUICIO AGRARIO** : 417/2010  
**SENTENCIA RECURRIDA** : 27 DE MAYO DE 2015  
**TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO** : DISTRITO 2  
**MAGISTRADO RESOLUTOR** : LIC. JAVIER RODRÍGUEZ CRUZ

**MAGISTRADA PONENTE:** MTRA. ODILISA GUTIÉRREZ MENDOZA  
**SECRETARIO:** LIC. JUAN CARLOS ROBLES SIERRA

**México, Distrito Federal a cinco de noviembre de dos mil quince.**

**Visto** para resolver el recurso de revisión R.R. 345/2015-02, promovido por el Agente del Ministerio Público en nombre y representación de la Federación, ésta por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, demandada en el juicio agrario natural, en contra de la sentencia dictada el veintisiete de mayo de dos mil quince, del juicio agrario 417/2010, del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, relativo a la nulidad de resoluciones emitidas por autoridad agraria; y

**RESULTANDO:**

**I.-** Mediante escrito presentado el nueve de septiembre de dos mil diez, ante la Oficialía de Partes del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, \*\*\*\*\*, demandó de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, las siguientes prestaciones:

*a).- La nulidad absoluta o de pleno derecho, del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, dictado por la Secretaría de la Reforma Agraria, por conducto de Luis Camacho Mancilla y Nelly Campos Quiroz, en su carácter de Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, respectivamente dentro del expediente número 4195/7, por ser un acto jurídico dictado y resuelto contra el tenor de la Ley Agraria, del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

**b).- La nulidad absoluta o de pleno derecho del dictamen de avalúo con número secuencial 02-FS-CO-08-2284, recibido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización de la Secretaría de la Reforma Agraria el seis de Noviembre del año dos mil nueve, de parte de los peritos adscritos al Comité Técnico de Valuación, en el cual estableció la cantidad de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* como valor total de la superficie que conforma al lote rústico número \*\*\*\*\* , ubicado en la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja California, utilizado dentro del expediente general número 4195/7, para integrar el acuerdo de enajenación del que también se invoca su nulidad.**

**c).- De la Secretaría de la Reforma Agraria, por conducto de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y la Dirección Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, dictar un nuevo acuerdo de enajenación en el que se exente del pago por los efectos de un decreto presidencial o en su caso se emita un acuerdo de enajenación base (sic) a los acuerdos presidenciales indicados, así como los procedimientos y lineamientos aplicables para el Ordenamiento de la Propiedad Rural que la Ley Agraria y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural establecen, respetando las garantías de audiencia, de legalidad y de seguridad jurídica, que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le otorgan.**

El actor fundó sus prestaciones en los siguientes hechos:

Que en los acuerdos presidenciales 224, de quince de febrero de mil novecientos treinta y ocho; el diverso 787, de veintisiete de julio del mismo año, así como en el número 1248, resolutivo II del seis de diciembre de la misma anualidad, publicados en el Diario Oficial de la Federación el treinta del mes y año citados, se autorizó la enajenación gratuita de los lotes vacantes comprendidos en la Colonia Agrícola "\*\*\*\*\*", zona denominada "\*\*\*\*\* y Anexas", municipio de Mexicali, estado de Baja California.

Que en el oficio 1012-236-2008, de dieciséis de mayo de dos mil ocho, la Delegación de la Colonia \*\*\*\*\* , en Mexicali, estado de Baja California, emitió a favor del actor la constancia de posesión por más de quince años, del lote agrícola \*\*\*\*\* , con superficie de \*\*\*\*\* , ubicado en la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\* ", del citado municipio y estado.

Que en abril de dos mil uno, la entonces Secretaría de la Reforma Agraria reconoció a \*\*\*\*\* como posesionario, y el veintitrés de junio del mismo año, la Delegación en Baja California de la Secretaría antes referida, tuvo al actor solicitando la continuación de la regularización del lote en cuestión.

Que el once en marzo de dos mil diez, el Delegado en Baja California de la Secretaría antes mencionada, notificó y entregó al actor el acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil, oficio REF. II-210-DGAARPE 151949, firmado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad.

Que en ese oficio se autorizó la enajenación del lote mencionado a \*\*\*\*\*, por la cantidad de \$\*\*\*\*\*, que debería pagarse dentro de los seis meses siguientes, apercibido que en caso de no hacerlo así, la entonces secretaria revocaría ese acuerdo, con la reserva de reasignarlo a título oneroso, conforme a los artículos 145 y 147 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

Que el actor y otras personas suscribieron un acta de inconformidad por el importe de la enajenación, dirigida al Delegado de la dependencia demandada, en la que manifestaron:

- a) Que indebidamente se categorizó como terreno nacional al lote número \*\*\*\*\* de la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja California.
- b) Que el lote antes mencionado no se enajenó de manera gratuita como se autorizó en los acuerdos presidenciales 224, 787 y 1248 resolutive II, emitidos el quince de febrero, veintisiete de julio y seis de diciembre, todos de mil novecientos treinta y ocho.
- c) Que con base en los acuerdos presidenciales antes invocados, en la enajenación del lote mencionado sólo podría haberse establecido el pago de derechos, certificaciones, etcétera.
- d) Que indebidamente en el oficio número 145036, de veintidós de septiembre de dos mil ocho, la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, remitió al Comité Técnico de Valuación el expediente del citado lote, para que dictaminara su valor conforme al artículo 146 del

Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

- e) Que conforme a los artículos 119 y 120 del citado reglamento, debió serle notificado a \*\*\*\*\* el avalúo secuencial 02-FS-CO-08-2284, para poder impugnarlo, debatirlo, o formular observaciones relativas a las condiciones socioeconómicas del solicitante y la región del terreno nacional en comento.
- f) Que no está sustentado jurídica y técnicamente el valor de enajenación fijado en el avalúo citado, de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , sobre el lote mencionado.
- g) Que no se debieron considerar en el resultado del avalúo las mejoras realizadas por el actor, sino conforme al coeficiente de agostadero, estado físico y geográfico del predio.
- h) Que fue indebida la fundamentación del acuerdo impugnado basado en los artículos 145 y 147 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, sin considerar lo dispuesto por los numerales 111, 112, 116 inciso b), 117 al 122, de reglamento antes mencionado.
- i) Que indebidamente se aplicó un precio excesivo, por lo que debió conceder un plazo hasta por cuatro años conforme al artículo 122 del mismo reglamento, para realizar el pago.
- j) Que aunque se consideró el lote dentro de la colonia agrícola y ganadera "\*\*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja California, no eran aplicables los artículos 134 y 145 del citado reglamento.
- k) Que indebidamente se invocó el artículo 147 del reglamento antes mencionado, porque debió haberse realizado el estudio socioeconómico del actor, pues es imposible cubrir el monto que arrojó el supuesto avalúo en seis meses, por lo que se le debió haber otorgado plazo para su pago de por lo menos cuatro años.

**II.** Mediante proveído dictado el veinte de septiembre de dos mil diez (fojas 43 y 44) el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, admitió a trámite la demanda con fundamento en la fracción IV del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, en el expediente número 417/2010, ordenando correr traslado y emplazar a la parte demandada, señalando día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley a que se refiere el artículo 185 de la Ley Agraria.

**III.** En audiencia celebrada el diecinueve de noviembre del dos mil diez (fojas 56 a 59), con fundamento en la fracción VI del artículo 185 de la Ley Agraria, el Magistrado de la causa exhortó a las partes a dirimir su controversia mediante una composición amigable, y toda vez que no fue posible llegar a una conciliación, la parte actora a través de su representante legal, ratificó en todos sus términos el escrito inicial de demanda.

Por otra parte, el Agente del Ministerio Público de la Federación en representación de la Federación, por conducto de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, ratificó la contestación de demanda, presentada en el oficio número DGAJ/SJA/10412/2010, en donde se negó la procedencia de las pretensiones, y se opusieron las excepciones de falta de acción y derecho, no afectación al interés jurídico, *sine actione agis, non mutati libelli*, legalidad, preclusión de la acción, falta legitimación procesal activa, falta de legitimación pasiva en la causa, obscuridad de la demanda, *plus petitio*, la incompetencia por materia, misma que se declaró infundada y se prosiguió con la fijación de la materia de juicio.

**IV.** Substanciado el juicio en todas sus etapas procesales, el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, dictó sentencia definitiva el quince de mayo de dos mil catorce (fojas 274 a 298), en cuyos resolutivos dispuso lo siguiente:

***"PRIMERO.- El actor \*\*\*\*\*, acreditó los extremos constitutivos de sus pretensiones, en tanto que la demandada Secretaría de la Reforma Agraria actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, no justificó sus defensas, por las razones jurídicas y fundamentos de derecho expuestos en el último considerando de la presente sentencia.***

***SEGUNDO.- Se declara la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre de dos mil nueve, dictado por la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, que declaró procedente la enajenación onerosa del lote rústico \*\*\*\*\* de la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", Municipio de Mexicali, Estado de Baja California, con superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, como del avalúo emitido por el Comité Técnico de Valuación de seis de noviembre de dos mil nueve, en el que se estableció como valor del terreno la suma de***

***§\*\*\*\*\* pesos; conforme se razonó en el quinto considerando de la presente sentencia.***

***TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (antes Secretaría de la Reforma Agraria), emita un nuevo acuerdo de enajenación, previa realización del avalúo por parte del Comité Técnico de Valuación, en el que se establezca el valor del terreno, tomando como base el dictamen valuativo realizado por el perito tercero en discordia, Arquitecto Ramón Ramsés Romero Araiza, para justipreciar el valor del predio, debiendo tomar en cuenta además, la condición socioeconómica del solicitante, que le deberá notificar en forma personal, para los efectos del artículo 163, fracción XII, del Reglamento vigente; debiendo remitirle copia certificada del mismo para tal efecto; suma que debe ser cubierta por el promovente, en un lapso de seis meses contados a partir de la notificación correspondiente, en los términos que para tal efecto prevé el artículo 142 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.***

***CUARTO.- Publíquense los puntos resolutive de esta sentencia en los estrados de este Tribunal, háganse las anotaciones de estilo en el Libro de Gobierno, y en su oportunidad archívese el expediente 417/2010 como asunto total y definitivamente concluido.***

***QUINTO.- Notifíquese personalmente a las partes entregándoles copia certificada de la presente sentencia. CÚMPLASE."***

V. Inconforme con la sentencia referida en el resultando anterior, el Agente del Ministerio Público de la Federación, en nombre y representación de la Federación por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (fojas 302 a 316), promovió el recurso de revisión 359/2014-02, mismo que en la resolución aprobada el veintiocho de octubre de dos mil catorce (fojas 325 a 354), revocó la sentencia de primera instancia y ordenó reponer el procedimiento para los efectos siguientes:

- a) Que en uso de las facultades que le confiere el artículo 186 de la Ley Agraria, el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, se allegó del expediente administrativo 4195/7, de la entonces Dirección General de Ordenamiento y Regularización de la Propiedad Rural de la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, relativo a la enajenación del lote \*\*\*\*\* de la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", Municipio de Mexicali, Estado de Baja California.
- b) Que en el dictado de la sentencia definitiva se considerarían dichas documentales junto con los demás medios probatorios aportados en autos, a

efecto de que de manera fundada y motivada se pronunciara con libertad de jurisdicción, respecto de todas las cuestiones que le fueron planteadas por las partes.

**VI.** Mediante acuerdo dictado el veintiocho de noviembre de dos mil catorce (foja 363), el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, ordenó a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que remitiera el expediente número 4195/7, con los apercebimientos de ley.

Posteriormente, en el acuerdo de tres de febrero de dos mil quince (foja 458), se recibió en el Tribunal *A quo*, copias certificadas del expediente número 4195/7, con las que se dio vista a las partes por el término de tres días a efecto de que manifestaran lo que a su derecho e interés conviniera.

El veintiuno de abril de dos mil quince (foja 464), se ordenó dictar sentencia definitiva, misma que se pronunció el **veintisiete de mayo de mayo de dos mil quince** (fojas 469 a 492), en cuyos resolutivos dispuso literalmente:

***"PRIMERO.- El actor \*\*\*\*\*, acreditó los extremos constitutivos de sus pretensiones, en tanto que la demandada Secretaría de la Reforma Agraria actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, no justificó sus defensas, por las razones jurídicas y fundamentos de derecho expuestos en el último considerando de la presente sentencia.***

***SEGUNDO.- Se declara la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre de dos mil nueve, dictado por la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, que declaró procedente la enajenación onerosa del lote rústico \*\*\*\*\* de la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", Municipio de Mexicali, Estado de Baja California, con superficie de \*\*\*\*\* hectáreas, como del avalúo emitido por el Comité Técnico de Valuación de seis de noviembre de dos mil nueve, en el que se estableció como valor del terreno la suma de \$\*\*\*\*\* pesos conforme se razonó en el quinto considerando de la presente sentencia.***

***TERCERO.- Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (antes Secretaría de la Reforma Agraria), emita un nuevo acuerdo de enajenación, previa realización del avalúo del lote \*\*\*\*\* de la Colonia Agrícola y Ganadera \*\*\*\*\* IV, Municipio de Mexicali, Estado de Baja California, por parte del Comité Técnico de Valuación, en el que se establezca el justo valor del terreno, debiendo tomar en cuenta además, el valor catastral para referencia y valor comercial de enajenación, ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de tierra, vías de comunicación e hidrografía, como los factores de carácter socioeconómicos del solicitante, en los términos de los artículos 143 y 163 fracciones I y II del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, por lo que una vez elaborado se le deberá notificar personalmente conforme se estableció en el último considerando de la presente sentencia.***

**CUARTO.-** *Se apercibe a la parte actora que de no cubrir el pago establecido por el Comité Técnico de Valuación o convenido con la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, respecto de la forma de realizarlo, ésta se reservará la facultad de reasignarlo a título oneroso, a quien decida la asamblea y en su defecto, a quien determine la propia Secretaría, en términos de lo dispuesto por el artículo 144 de del citado Reglamento.*

**QUINTO.-** *Publíquense los puntos resolutivos de esta sentencia en los estrados de este Tribunal, háganse las anotaciones de estilo en el Libro de Gobierno, y en su oportunidad archívese el expediente 417/2010 como asunto total y definitivamente concluido.*

**SEXTO.-** *Remítase copia certificada de la presente sentencia al Tribunal Superior Agrario, en cumplimiento a la Resolución dictada por este Órgano Jurisdiccional, el veintiocho de octubre de dos mil catorce, en autos del recurso de revisión 359/2014-02.*

**SÉPTIMO.-** *Notifíquese personalmente a las partes entregándoles copia certificada de la presente sentencia. CÚMPLASE."*

Dicha sentencia se apoyó en las consideraciones sintetizadas a continuación:

El Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, determinó en los considerandos primero y segundo, su competencia para conocer del asunto y fijó los puntos de materia de la controversia, consistente en determinar si resulta procedente declarar la nulidad absoluta del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre de dos mil nueve; en el tercer considerando se pronunció respecto de las excepciones opuestas por la demandada; en el cuarto considerando analizó los elementos de prueba aportados por las partes.

En el considerando quinto, determinó que el actor acreditó parcialmente sus pretensiones, en tanto que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, sustituta de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, no justificó sus excepciones y defensas, en razón de que era procedente la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, dictado por la Secretaría de la Reforma Agraria, respecto al valor fijado de \$\*\*\*\*\* pesos \*\*\*\*\*, en el dictamen de valuación realizado por el Comité Técnico de Valuación, bajo el número secuencial 02-FS-CO-08-2284, de seis de noviembre de dos mil nueve (foja 422), que obra en el expediente número 4195/7, sobre la enajenación del lote que nos ocupa.

Lo anterior por considerar que dicho dictamen solamente refirió las características topográficas, ambientales, calidad de suelo arcillo-arenoso, vegetación de matorral y vías de comunicación con factor de 1, sin embargo omitió señalar los criterios y metodologías de valuación para determinar el valor unitario por hectárea de \$\*\*\*\*\* pesos, lo cual el *A quo* consideró carente de motivación y sin sustento documental y técnico, sin incluir en su dictamen valores catastrales, condiciones socioeconómicas del solicitante y de la región, acorde al artículo 119 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, vigente desde el tres de enero de mil novecientos noventa y seis, y actualmente abrogado por la similar disposición del numeral 116 del Reglamento con ese mismo nombre, publicado el veintitrés de noviembre de dos mil doce.

El Tribunal Unitario Agrario constató en el expediente número 4195/7, que no obran trabajos técnicos previos al avalúo respectivo, que demostraran la realización de diligencias para obtener los valores indicados en el párrafo anterior, de lo que dedujo la falta de fundamentación y motivación del acuerdo impugnado en lo relativo a la fijación del monto de enajenación.

Asimismo, que el citado avalúo no cumplió con los requerimientos de los artículos 18 y 19 del Reglamento de Operación del Comité Técnico de Valuación, relativos al estudio comparativo de mercado, valor catastral, valor comercial y valor de enajenación, y en ausencia o deficiencia de un mercado activo de compraventa, utilizar el enfoque de ingresos, con base en la capitalización de rentas, o el método residual, que le permitieran al valuador obtener la estimación del valor comercial del predio.

Además el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, estimó que la justipreciación del lote en comento tenía un valor total de \$\*\*\*\*\*, en atención a lo que técnicamente fue fijado por el perito tercero en discordia, con base en el valor de mercado por su localización geográfica, carencia de servicios públicos y de acciones de urbanización, acorde al método residual en ausencia de mercado activo.

Aunado a lo anterior, también se consideró nulo que no se le haya notificado el avalúo antes mencionado a \*\*\*\*\*, a efecto de que estuviera en aptitud de solicitar su

**R.R.: 345/2015-02**  
**J.A.: 417/2010**

revisión en la que formulara observaciones e inconformidades ante el Comité Técnico de Valuación, conforme al debido proceso previsto en el artículo 166 fracción V, del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, vigente en la fecha de emisión del avalúo.

En ese sentido se ordenó que se emitiera otro dictamen que determinara el valor del predio, conforme a los artículos 119 del reglamento antes mencionado vigente, y 120 del anterior ordenamiento, ahora abrogado.

Por otra parte se desestimó el motivo de nulidad basado en el artículo 134 del reglamento antes mencionado, en razón de constatarse que mediante dictamen de treinta de agosto de dos mil uno, se reconoció la voluntad de los colonos de la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\* IV", del citado municipio y estado, en permanecer en el régimen de colonias, sujetándose a las disposiciones establecidas en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En otro contexto también se declaró improcedente la nulidad del acuerdo antes mencionado, basada en que la enajenación debería ser exenta de pago, en atención a los acuerdos presidenciales de quince de febrero de mil novecientos treinta y ocho y veintisiete de julio del mismo año.

En razón de que estimó el tribunal de primera instancia que conforme al dictamen de la Dirección de Régimen de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria de treinta de agosto de dos mil uno, los integrantes del Consejo de Administración de la Colonia "\*\*\*\*\*", solicitaron su incorporación al Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra, con base en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, que no contempló la regularización de los lotes de colonia de manera gratuita, sino que ajustado a lo dispuesto por el artículo 145 del reglamento antes mencionado, vigente en esa época, que corresponde con el actual numeral 142, condicionan la enajenación de los lotes a un pago dentro del plazo de seis meses, a lo que se sometió el ahora recurrente.

Además el *A quo* consideró que los acuerdos presidenciales que determinaron la enajenación gratuita de los lotes vacantes de la colonia, quedaron sin vigencia por ser abrogados por la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías y éste a su vez, por la Ley Agraria en vigor.

En consecuencia, se declaró la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre de dos mil nueve, dictado por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, que declaró procedente la enajenación onerosa del lote rústico \*\*\*\*\*, de la Colonia Agrícola y Ganadera \*\*\*\*\*, de este municipio y estado, con superficie de \*\*\*\*\*, a favor de \*\*\*\*\*, dentro del expediente administrativo 4195/7 para efecto de que:

- a) La Secretaría de la Reforma Agraria ahora Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano instruyera al Comité Técnico de Valuación, la emisión de un nuevo avalúo, en el que estableciera el justo valor del lote antes mencionado, considerando el valor comercial de enajenación, el valor catastral, ubicación geográfica, características topográficas, uso y clase de tierra, vías de comunicación e hidrografía, factores de carácter socioeconómicos del solicitante y, de la región en los términos de los artículos 143 y 163 fracciones I y II del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural vigente.
- b) Que una vez emitido el dictamen se le notificara en forma personal al solicitante, para que en su caso realizara las observaciones correspondientes ante dicho Comité.
- c) Una vez fijado el monto a pagar se debería liquidar en un plazo máximo de seis meses a partir del requerimiento, bajo apercibimiento que de no cubrir el pago a dicha Secretaría, ésta se reservaría la facultad de reasignarlo a título oneroso, a quien decidiera la asamblea y en su defecto, a quien determinara la propia Secretaría, en términos de lo dispuesto por los artículos 142 y 144 del citado Reglamento.

**VII.** Tal sentencia les fue notificada el quince de junio de dos mil quince (fojas 494 y 495), tanto al autorizado legal de \*\*\*\*\*, como a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano a través de su representante.

**VIII.** Mediante escrito de agravios recibido el veintinueve de junio de dos mil quince (fojas 01 a 22, tomo II) en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, el Agente del Ministerio Público en nombre y representación de la Federación ésta por conducto de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, promovió recurso de revisión.

El uno de julio del mismo año, el Tribunal Unitario Agrario ordenó dar vista al tercero interesado para que en el término de cinco días manifestara lo que a sus intereses conviniera y transcurrido ese plazo se remitirían los autos a este órgano jurisdiccional.

**IX.** Por auto de trece de agosto de dos mil quince (fojas 78 y 79 del tomo de revisión), se admitió a trámite el recurso de revisión número 345/2015-2, y se turnó a esta Ponencia para que formulara el proyecto de sentencia, mismo que se somete a la aprobación del Pleno del Tribunal Superior Agrario, conforme a los siguientes:

### **CONSIDERANDOS**

**1.** De conformidad con lo dispuesto por la fracción XIX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 7 y 9 fracción III de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, este Tribunal Superior Agrario es competente para conocer y resolver:

***"Artículo 9. El Tribunal Superior Agrario será competente para conocer:..."***

***"... III.- Del recurso de revisión de sentencias dictadas en juicios de nulidad contra resoluciones emitidas por autoridades agrarias..."***

**2.** Por ser una cuestión de orden público y estudio preferente, se analizan los requisitos de procedencia del medio de impugnación, regulados en los artículos 198, 199 y 200 de la Ley Agraria.

De la interpretación de los dispositivos antes citados, se infiere que los requisitos son los siguientes:

- a) Que sea promovido por parte legítima;
- b) Dentro del plazo previsto por el artículo 199 de la Ley Agraria; y
- c) Que el juicio verse sobre alguno de los supuestos regulados en el artículo 198 de la Ley Agraria.

El primero de los requisitos fue demostrado por el representante de la parte recurrente, en razón de que las constancias del juicio agrario 417/2010, radicado ante el Tribunal Unitario mencionado, se constata que el Agente del Ministerio Público en nombre y representación de la Federación, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, fue parte demandada dentro del presente asunto, por ello se encuentra legitimado para recurrir la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1º del Código Federal de Procedimientos Civiles, en correlación del diverso numeral 200 de la Ley Agraria.

El recurrente cumplió el segundo requisito de tiempo y forma para la interposición del recurso de revisión, previstos en los artículos 199 y 200 de la Ley Agraria, al presentar su escrito de agravios ante el Tribunal Unitario de manera oportuna, como se detalla enseguida:

A la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano por conducto de su autorizado legal, se le notificó el quince de junio de dos mil quince (foja 495), surtiendo efectos al día siguiente dieciséis del mismo mes y año.

Por lo que transcurrió el término previsto en el artículo 199 de la Ley Agraria, los días: diecisiete, dieciocho, diecinueve, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintinueve y treinta, todos de junio de dos mil quince; periodo al que deben descontarse los días: veinte, veintiuno, veintisiete y veintiocho de ese mismo mes y año, por ser sábados y domingos, en los cuales los Tribunales Agrarios no laboran; por ello es oportuna la presentación del escrito de agravios el día veintinueve del mes y año antes mencionados, al noveno día hábil del plazo señalado.

Lo anterior conforme a los numerales 199 y 200 de la Ley Agraria y el artículo 284 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles, en correlación de la siguiente jurisprudencia:

**"REVISIÓN AGRARIA. QUEDAN EXCLUIDOS DEL PLAZO PARA LA INTERPOSICIÓN DEL RECURSO LOS DÍAS EN QUE EL TRIBUNAL DEJE DE LABORAR. De conformidad con lo previsto en el artículo 193 de la Ley Agraria todos los días y horas son hábiles, lo que significa que los tribunales especializados deben tener abierto su recinto todos los días del año para la práctica de diligencias judiciales y para que los interesados tengan acceso a los expedientes a fin de que preparen adecuadamente sus defensas; de lo contrario, sería imposible tanto la realización de actos judiciales, como que los contendientes en un juicio agrario pudieran consultar las constancias que integran el expediente respectivo a fin de enterarse del contenido de las actuaciones. En tal virtud, tratándose del plazo que establece el artículo 199 de la Ley Agraria, para interponer el recurso de revisión, deberán descontarse los días en que no hubo labores en los tribunales agrarios respectivos, con la finalidad de evitar que las partes en el juicio agrario puedan resultar afectadas en sus derechos ante la imposibilidad material de preparar su defensa, por lo cual el secretario del tribunal agrario respectivo, al dar cuenta con el medio de defensa, deberá certificar si durante los días que corresponden al cómputo hubo alguno o algunos en los que el tribunal interrumpió sus actividades, los cuales no serán susceptibles de tomarse en cuenta para constatar si su interposición estuvo en tiempo o fuera de él.**

*Novena Época; Registro: 193242; Instancia: Segunda Sala; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; X, Octubre de 1999, Materia(s): Administrativa; Tesis: 2a. /J. 106/99; Página: 448."*

En lo relativo al tercer requisito de procedencia, el mismo se actualiza en términos de lo dispuesto por la fracción III del artículo 198 de la Ley Agraria, porque la sentencia que se combate en esta vía resolvió un asunto relativo a la nulidad del avalúo número secuencial 02-FS-CO-08-2284, de seis de noviembre del dos mil nueve, del Comité Técnico de Valuación, y del acuerdo de enajenación del lote en comento, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, lo que se traduce en la nulidad de resoluciones emitidas por autoridades en materia agraria, que pueden crear, transmitir, modificar o extinguir derechos agrarios, aunado a que la acción fue admitida, substanciada y resuelta al amparo de la fracción IV del artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

3. Precisado lo anterior, se realiza el estudio de los agravios formulados por el ahora recurrente, cuya transcripción se estima innecesaria acorde al criterio citado a continuación por analogía:

**"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.**

*Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores. Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez. Novena Época; Registro: 164618; Instancia: Segunda Sala; jurisprudencias; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXXI, Mayo de 2010; Materia(s): Común; Tesis: 2ª./J.58/2010, Página: 830."*

Sin embargo, para una mejor comprensión se citará cada agravio de manera sintetizada sin omitir lo esencial de cada uno de ellos.

En el agravio **primero** se argumentó que la sentencia impugnada se extralimitó a la *litis* porque ordena que se emita un nuevo avalúo sobre el lote numero \*\*\*\*\*, de la "Colonia \*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja California, con ciertas modalidades y lineamientos para el Comité Técnico de Valuación, sin que hubiese sido planteado por \*\*\*\*\* en sus prestaciones de demanda o establecida en la *litis*.

En el **segundo** agravio se argumentó que la sentencia impugnada es incongruente con la *litis* fijada en la audiencia, porque la autoridad jurisdiccional resolvió sobre formalidades y lineamientos técnicos que debe seguir el Comité Técnico de Valuación al emitir un nuevo avalúo del lote que nos ocupa, porque la parte actora sólo reclamó respecto del artículo 119 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado el cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis.

Asimismo, que la autoridad jurisdiccional de primera instancia, impuso al Comité Técnico de Valuación, ciertos lineamientos técnicos que no son contemplados por la Ley Agraria, el Reglamento de esa ley en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y el Reglamento de Organización del Comité Técnico de Valuación, inclusive porque ordenó la emisión de un nuevo avalúo con elementos que ya se habían tomado en cuenta en el anterior avalúo declarado nulo.

En el **tercer** agravio se expuso la aplicación retroactiva del artículo 163 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural publicado el veintiocho de noviembre de dos mil doce, y el diverso 4º fracción XII del Reglamento de Organización del Comité Técnico de Valuación publicado el uno de agosto de ese mismo año, al haberse considerado en la sentencia que se debió notificar el avalúo impugnado a \*\*\*\*\* para que presentara la reconsideración del dictamen de valuación emitido el seis de noviembre de dos mil nueve, porque tales disposiciones no estaban contempladas en los reglamentos vigentes en la época del citado dictamen.

En el **cuarto** agravio se argumentó la falta de congruencia y exhaustividad en la sentencia impugnada acorde a la resolución aprobada en la sesión de veintiocho de octubre de dos mil catorce, del recurso de revisión número 359/2014-02, bajo el argumento de que no se menciona haber considerado el expediente número 4195/7, relativo al lote de marra, como tampoco haberlo valorado de manera adminiculada con las demás probanzas de las partes.

En el **quinto** agravio se argumentó la falta de análisis de la excepción de actos consentidos, y la falta de cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 222 del Código Federal de Procedimientos Civiles, porque estaba prescrita la acción del ejido relativa a la indemnización, conforme a lo dispuesto por los artículos 1158 y 1159 del Código Civil Federal, respecto de una servidumbre legal de paso conforme a criterios de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

**4.** En primer término, es infundado el agravio **primero** relativo a que la sentencia impugnada extralimitó la litis porque ordena que se emita un nuevo avalúo sobre el lote número \*\*\*\*\*, de la "\*\*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja

California, con ciertas modalidades y lineamientos para el Comité Técnico de Valuación, sin que hubiese sido planteado por \*\*\*\*\*, en sus prestaciones de demanda o establecida en la *litis*.

Para arribar a dicha conclusión es pertinente citar que de las constancias del juicio agrario natural, se advierte que el actor \*\*\*\*\*, mediante su demanda presentada el nueve de septiembre de dos mil diez, reclamó la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre de dos mil nueve, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, dentro del expediente número 4195/7, así como la nulidad absoluta del dictamen de avalúo emitido el seis de noviembre de dos mil nueve, con número 02-FS-CO-08-2284, que versan sobre la valuación del citado lote, en \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Además reclamó en la prestación c) (foja 2), que los directores antes aludidos, dictaran un nuevo acuerdo de enajenación que exentara el pago del lote en comento, asimismo que se sujetara a los procedimientos y lineamientos de la Ley Agraria y el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En la causa de pedir, \*\*\*\*\* manifestó en los hechos de demanda inicial, que la valuación del lote no fue apegada a los artículos 119 y 120 del citado reglamento, porque le debió ser notificado el avalúo para poder formular observaciones relativas a las condiciones socioeconómicas del solicitante y la región del inmueble en comento.

En el mismo libelo argumentó que era estratosférico el valor de enajenación del lote materia del presente asunto, en \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , fijado en el avalúo secuencial 02-FS-CO-08-2284, debido a que no se debieron considerar las mejoras hechas por \*\*\*\*\* , sino que el coeficiente de agostadero, el estado físico y geográfico del lote aludido.

En la audiencia de ley celebrada el diecinueve de noviembre de dos mil diez, el Magistrado de la causa fijó la *litis* sometida a su jurisdicción en los siguientes términos:

***"... Determinar si es procedente o no, declarar la nulidad absoluta del acuerdo de enajenación emitido el treinta de noviembre de dos mil nueve, por la Secretaría de la Reforma Agraria, por conducto del Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural dentro del expediente 4195/7, por ser un acto jurídico dictado y resuelto en contravención a lo dispuesto por la Ley Agraria, Reglamento de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural***

***y de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, así como también la nulidad absoluta o de pleno derecho del dictamen de avalúo con numero secuencial, 02-FS-CO-08-2284 de seis de noviembre de dos mil nueve, de parte de los peritos adscritos al comité técnico de valuación en el cual se establece la cantidad de \$\*\*\*\*\*, como valor total de la superficie que conforma al lote rústico número \*\*\*\*\*, ubicado en la Colonia Agrícola y Ganadera \*\*\*\*\* IV, Municipio de Mexicali, Baja California, utilizado dentro del expediente 4195/7, para integrar el acuerdo de enajenación del cual se solicita su nulidad; así como para también el ordenar a la Secretaría de la Reforma Agraria por conducto de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y la Dirección Adjunta de Regularización de la propiedad Rural, el dictar un nuevo acuerdo de enajenación en el que se exente al actor del pago por los efectos del Decreto Presidencial o en su caso se emita un acuerdo de enajenación con base a los acuerdos presidenciales, así como los procedimientos y lineamientos aplicables de la Ley Agraria y su reglamento en materia de ordenamiento de la Propiedad Rural y Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”***

En la sentencia impugnada, se declaró la nulidad del acuerdo de enajenación dictado el treinta de noviembre de dos mil nueve, así como del avalúo emitido por el Comité Técnico de Valuación el día seis de ese mismo mes y año.

En consecuencia, en el tercer punto resolutivo, en correlación del último considerando de la sentencia impugnada, se ordenó que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, en sustitución de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, instruyera la emisión de un nuevo acuerdo de enajenación, previa realización de otro avalúo por el Comité Técnico de Valuación, que estableciera el justo valor del lote que nos ocupa, considerando el valor comercial de enajenación, el valor catastral, la ubicación geográfica, características topográficas, uso y clase de tierra, vías de comunicación e hidrografía, factores de carácter socioeconómicos del solicitante y de la región, en los términos de los artículos 143 y 163 fracciones I y II del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado el veintiocho de noviembre de dos mil doce.

En ese entendido la sentencia definitiva dictada el veintisiete de mayo de dos mil quince (fojas 469 a 492), sí es congruente por haber determinado una nulidad para efectos de que se corrigiera una cuestión del procedimiento administrativo de enajenación que trascendió al resultado del acuerdo de treinta de noviembre del año dos mil nueve, cometida durante el procedimiento de avalúo secuencial 02-FS-CO-08-2284, recibido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización de la Secretaría de la Reforma Agraria el seis de noviembre del año dos mil nueve.

Por ello, de manera congruente por ser una nulidad de autoridad agraria, ocasiona que se ordene la reposición del procedimiento administrativo de enajenación, a efecto de que el Comité Técnico de Valuación cumpla con las formalidades legales ordenadas por el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02.

Por analogía se cita la tesis número P. XXXIV/2007, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página número 26, del tomo XXVI, diciembre de dos mil siete, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, de rubro y texto siguientes:

**"NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD PARA EFECTOS EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ALCANCE DEPENDE DE LA NATURALEZA DE LA RESOLUCIÓN ANULADA Y DE LOS VICIOS QUE ORIGINARON LA ANULACIÓN. La nulidad, entendida en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos carentes de los requisitos de forma o fondo que marca la ley o que se han originado en un procedimiento viciado. Ahora bien, la ley contempla dos clases de nulidad: la absoluta, calificada en la práctica jurisdiccional como lisa y llana, que puede deberse a vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, a la falta de competencia, y la nulidad para efectos, que normalmente ocurre en los casos en que el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo; si se violó el procedimiento la resolución debe anularse, la autoridad quedará vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva; cuando el motivo de la nulidad fue una deficiencia formal, por ejemplo, la ausencia de fundamentación y motivación, la autoridad queda constreñida a dictar una nueva resolución fundada y motivada. En esa virtud, la nulidad lisa y llana coincide con la nulidad para efectos en la aniquilación total, la desaparición en el orden jurídico de la resolución o acto impugnado, independientemente de la causa específica que haya originado ese pronunciamiento, pero también existen diferencias, según sea la causa de anulación, por ejemplo, en la nulidad lisa y llana la resolución o acto quedan nulificados y no existe la obligación de emitir una nueva resolución en los casos en que no exista autoridad competente, no existan fundamentos ni motivos que puedan sustentarla o que existiendo se hayan extinguido las facultades de la autoridad competente; sin embargo, habrá supuestos en los que la determinación de nulidad lisa y llana, que aunque no constriñe a la autoridad tampoco le impedirá a la que sí es competente que emita la resolución correspondiente o subsane el vicio que dio motivo a la nulidad, ya que en estas hipótesis no existe cosa juzgada sobre el problema de fondo del debate, es decir, solamente la nulidad absoluta o lisa y llana que se dicta estudiando el fondo del asunto es la que impide dictar una nueva resolución, pues ya existirá cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos.**

*Contradicción de tesis 15/2006-PL. Entre las sustentadas por la Primera y la Segunda Salas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 15 de marzo de 2007. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Ramón Cossío Díaz. Ponente: Mariano Azuela Gutiérrez. Secretaria: Oliva Escudero Contreras."*

En razón de que como se lleva dicho, si bien es cierto que anteriormente en el avalúo con número secuencial 02-FS-CO-08-2284 emitido por el Comité Técnico de

**R.R.: 345/2015-02**  
**J.A.: 417/2010**

Valuación el seis de noviembre del año dos mil nueve, se mencionaron algunos aspectos indicados en la valuación, también lo es que carecían de trabajos técnicos y sustento documental conforme a los artículos 119 del abrogado Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, que es similar en su contenido al diverso numeral 116 del reglamento de la misma denominación ahora vigente.

Consideró el *A quo* en la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince (fojas 469 a 492), que no bastaba la enunciación de tales aspectos como la ubicación geográfica, latitud \*\*\*\*\* y longitud \*\*\*\*\*, en el municipio de Mexicali, estado de Baja California, con una superficie de \*\*\*\*\* de uso agropecuario de temporal con valor catastral de \$\*\*\*\*\* valor comercial de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, con topografía casi a nivel, clima seco, hidrografía 200 MM de PMA, calidad de suelo arcillo-arenoso y vegetación matorral, además de vías de comunicación con un factor de 1, con valor unitario de \$\*\*\*\*\* por hectárea, sino que debió ser rendido como si fuera una pericial en materia valuativa, además que incluyera el estudio socioeconómico del solicitante.

Lo anterior porque no obran en el expediente número 4195/7, los trabajos técnicos de investigación y análisis comparativo que se realizaron para emitir el avalúo respectivo, lo que implica que la conclusión obtenida no se encuentra fundada y por tanto, carece de la debida motivación, razón que se consideró suficiente para declarar la nulidad del acuerdo impugnado, desestimándose el avalúo antes mencionado, el cual se encuentra agregado en copia certificada a foja 425 de actuaciones, mismo que fue signado por el Presidente del Comité Técnico de Valuación.

En razón de lo anterior, ante las deficiencias del citado dictamen de valuación declarado nulo, se estima correcta la reposición del dictamen de valuación por el Comité Técnico de Valuación, en su calidad de responsable de la emisión de tales dictámenes sobre predios rústicos, en el que estableciera el justo valor del terreno considerando al efecto el valor catastral para referencia, el valor comercial de enajenación, la ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de tierra, vías de comunicación e hidrografía, aunado a los factores de carácter socioeconómicos del solicitante y de la región donde se encuentra ubicado el lote de que se trata, acorde a

los artículos 143 y 163 fracciones I y II del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En ese sentido, los razonamientos antes citados y vertidos en el último considerando de la sentencia impugnada (foja 491), no introducen elementos que no fueran fijados en la *litis* y no causa agravio fundado a la autoridad recurrente, en razón de que al tratarse de un procedimiento de enajenación sobre un lote ubicado en una colonia que no ha salido del dominio directo de la Nación, sí es posible jurídicamente que la autoridad jurisdiccional ordene la reposición del citado avalúo por el Comité Técnico de Valuación en el procedimiento administrativo a efecto de que subsanen las deficiencias, conforme a los lineamientos y formalidades mencionadas.

Derivado de lo anterior el *A quo*, con jurisdicción declaró la nulidad del acuerdo y ordenó la emisión del nuevo respecto a la enajenación del lote rústico número \*\*\*\*\*, ubicado en la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja California, para efecto de que se emita un nuevo avalúo que demuestre tener las características de un dictamen pericial, que establezca el justo valor del terreno considerando el valor catastral para referencia, el valor comercial de enajenación, la ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de tierra, vías de comunicación e hidrografía, aunado a los factores de carácter socioeconómicos del solicitante y de la región donde se encuentra ubicado el lote de que se trata.

Al respecto se estima aplicable por analogía el criterio sustentado por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Décimo Sexto Circuito, en la jurisprudencia XVI.1o.A. J/17 (10a.), visible en la página número 1659, del libro 14, enero de dos mil quince, tomo II, del Semanario Judicial de la Federación, transcrito enseguida:

**"SENTENCIAS DE NULIDAD. FORMA EN QUE LAS AUTORIDADES DEBEN CUMPLIRLAS, EN ATENCIÓN AL ORIGEN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LOS VICIOS DETECTADOS, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Los artículos 51 y 52 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo prevén los tipos de nulidad que pueden decretarse en el juicio contencioso administrativo, los cuales dependerán del origen de la resolución impugnada y de los vicios detectados; aspectos a los que debe acudir para determinar la forma en que las autoridades deben cumplir las sentencias de nulidad. En cuanto a su origen, debe distinguirse si la resolución se emitió con motivo de una instancia, solicitud o recurso promovido por el gobernado o con motivo del ejercicio de una facultad de la autoridad. En el primer caso, donde el orden jurídico exige de**

***la autoridad demandada un pronunciamiento, la reparación de la violación dictada no se colma con la simple declaración de nulidad de dicha resolución, sino que es preciso que se obligue a la autoridad a dictar otra para no dejar incierta la situación jurídica del administrado. En cambio, cuando la resolución administrativa impugnada nace del ejercicio de una facultad de la autoridad, no es factible, válidamente, obligarla a que dicte una nueva, ante la discrecionalidad que la ley le otorga para decidir si debe o no actuar y para determinar cuándo y cómo debe hacerlo. Por lo que corresponde al vicio en que se incurrió, éste puede ser material o formal; en aquél, su ineficacia es total y, por eso, la declaración de nulidad que se impone, impide a la autoridad demandada volver a emitir el acto impugnado, si éste no tuvo su origen en una solicitud, instancia o recurso del particular, pues de ser así, al emitirlo de nuevo deberá prescindir del vicio material detectado. Para el caso de que el vicio incida en la forma del acto, esto es, en su parte estructural o en un acto procedimental que puede ser susceptible de reponerse, la ineficacia debe ser para el efecto de que se emita otro en el que se subsane esa deficiencia, si deriva de una solicitud, instancia o procedimiento promovidos por el gobernador o, simplemente, declarar su nulidad si no tiene ese origen, lo que no impide que la autoridad vuelva a emitir otro en idéntico sentido, siempre que purgue el vicio formal detectado.”***

En razón de lo anterior, sí fue congruente que conforme al artículo 189 de la Ley Agraria, de manera fundada y motivada al declararse la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, por virtud del avalúo de seis de noviembre de esa anualidad, número secuencial 02-FS-CO-08-2284, haya ordenado como efecto lógico que se repusiera el procedimiento administrativo que purgara los vicios originados por una falla procedimental cometida dentro del expediente número 4195/7, ya que no cumplió con las disposiciones del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y del Reglamento de Organización del Comité Técnico de Valuación.

Sin que fuera necesario que expresamente se haya demandado la realización de un nuevo avalúo, por ser una consecuencia necesaria de la nulidad del anterior, porque no se obtuvo una nulidad lisa y llana de los actos de autoridad reclamados, sino solamente para efectos que conllevan intrínsecamente la reposición del procedimiento para purgar esos vicios y cumplir con las formalidades legales exigidas por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, mediante la emisión de un nuevo avalúo sobre el lote antes mencionado, de manera previa al nuevo acuerdo de enajenación.

Por otra parte, es infundado el **segundo agravio** consistente en que la sentencia impugnada es incongruente con la *litis* fijada en la audiencia, porque la autoridad jurisdiccional resolvió sobre formalidades y lineamientos técnicos que debe seguir el Comité Técnico de Valuación, al emitir un nuevo avalúo del lote que nos ocupa, porque la parte actora sólo reclamó respecto del artículo 119 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado el cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis.

Para arribar a la conclusión anterior, es pertinente citar que la *litis* o materia de juicio conforme al artículo 195 de la Ley Agraria, consiste en los puntos controvertidos más relevantes, tal como se transcribe:

***"Artículo 195.- Para cada asunto se formará un expediente con los documentos relativos a él y en todo caso, con el acta de la audiencia en la que se asentarán las actuaciones y se resaltarán los puntos controvertidos principales y se asentará la sentencia, suficientemente razonada y fundada, así como lo relativo a su ejecución. Bastará que las actas sean autorizadas por el magistrado del tribunal y el secretario o los testigos de asistencia en su caso; pero los interesados tendrán el derecho de firmarlas también, pudiendo sacar copias de ellas, las cuales podrán ser certificadas por el secretario. El vencido en juicio que estuviere presente firmará en todo caso el acta, a menos de no saber o estar físicamente impedido; si fuere posible se imprimirán sus huellas digitales."***

De dicha disposición se desprende que sólo los puntos controvertidos más importantes son los que se asientan dentro de la audiencia, generalmente las pretensiones de las partes, sin que sea necesario que se incluyan los hechos y argumentos de la demanda.

En los artículos 119 y 120 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado el cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis en el Diario Oficial de la Federación, se establece textualmente:

***"Artículo 119. El avalúo que al efecto emita el Comité Técnico de Valuación deberá incluir valores catastrales y comerciales, ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de la tierra, vías de comunicación e hidrografía."***

***El Comité Técnico de Valuación estará facultado para tomar en cuenta al momento de emitir el avalúo, consideraciones de carácter socioeconómicas del solicitante y de la región en que estén ubicados los terrenos nacionales correspondientes."***

**Artículo 120. En caso de inconformidad con el avalúo emitido, los interesados tendrán treinta días hábiles para formular sus observaciones. Si éstas se consideran procedentes, el Comité emitirá un nuevo avalúo."**

En específico la autoridad recurrente puntualizó en la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince, la parte en la que indican los lineamientos y formalidades que no fueron argumentados por la parte actora en su demanda, lo que se transcribe para mejor ilustración:

**"... Las consideraciones precedentes nos permiten concluir que se debe declarar la nulidad del dictamen valuativo emitido por el Comité Técnico de Valuación..." "...por carecer de razones técnicas que sustenten la justipreciación del predio, pues ante tales deficiencias, es inconcuso, que el valor obtenido por el terreno no se ajusta al valor de mercado, por lo que se demerita su conclusión técnica, ya que no consideró los elementos característicos que se deben de calificar en el desahogo de una pericial valuativa, como son valor catastral para referencia y valor comercial de enajenación, la ubicación geográfica del terreno, las características topográficas, el uso y clase de tierra, las vías de comunicación existentes e hidrografía, que permitan dar precisión a los valores obtenidos..."**

**"... en esa virtud, se debe instruir a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (antes Secretaría de la Reforma Agraria), para que el Comité Técnico de Valuación, como responsable de la emisión de avalúos de predios rústicos, emita uno nuevo, en el que se establezca el justo valor del terreno, considerando al efecto, el valor catastral para referencia y valor comercial de enajenación, ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de tierra, vías de comunicación e hidrografía, como los factores de carácter socioeconómicos del solicitante y, de la región en la que esté ubicado el lote de que se trata, en los términos de los artículos 143 y 163 fracciones I y II del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, el que una vez emitido deberá ser notificado en forma personal al solicitante, para efectos de que se imponga de su contenido y en su caso, realice las observaciones correspondientes..."**

En el presente asunto, dentro del acta de audiencia de diecinueve de noviembre de dos mil diez (foja 68), para fijar la *litis* se destacaron por el Tribunal Unitario Agrario, las pretensiones de la parte actora consistentes en lo siguiente:

Si era procedente o no la nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización junto con la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, en el expediente número 4195/7.

Basada dicha nulidad en la contravención de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley Agraria y el Reglamento de la citada ley en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

Además, la nulidad del avalúo número secuencial 02-FS-CO-08-2284, emitido el seis de noviembre de dos mil nueve, por el Comité Técnico de Valuación, que determinó el precio de \$\*\*\*\*\* \*\*\*, sobre el lote materia de la enajenación en el expediente número 4195/7, que sirvió de base para el acuerdo mencionado en el párrafo que antecede.

En consecuencia, si era procedente dictar un nuevo acuerdo de enajenación en el que se exentara a \*\*\*\*\* del pago, con base en un decreto y acuerdos presidenciales, así como en los procedimientos y lineamientos aplicables de la Ley Agraria, el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En ese sentido, se advierte que lo resuelto en la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince (fojas 469 a 492) es similar y congruente con la *litis*, en atención a que \*\*\*\*\*, dentro de su demanda impugnó el acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, precisamente derivado del avalúo con número secuencial 02-FS-CO-08-2284, emitido el seis de noviembre del dos mil nueve, que estableció un monto de \$\*\*\*\*\* \*\*\*, para el lote en comento.

Lo anterior también coincide con los argumentos de impugnación vertidos por \*\*\*\*\* en la demanda inicial (fojas 1 a 24), que en lo conducente al presente agravio, se advierte de manera específica, que era irreal el valor de enajenación, porque era imposible jurídica y técnicamente que arrojara el avalúo mencionado en el párrafo anterior la cantidad que como pago se le impuso para regularizar el lote en comento.

Además que se debió de notificar el citado avalúo, acorde a los artículos 119 y 120 del citado reglamento, y que no se debieron considerar en el resultado del avalúo las mejoras realizadas por el actor, sino sólo el coeficiente de agostadero, estado físico y geográfico del predio y que debió haberse realizado el estudio socioeconómico del actor porque le era imposible cubrir el monto que arrojó el avalúo.

Por ello, se constata que sí fue congruente la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince (fojas 469 a 492), al haber considerado esos parámetros para

**R.R.: 345/2015-02**  
**J.A.: 417/2010**

determinar la nueva valuación, derivada de la nulidad del anterior avalúo practicado el seis de noviembre de dos mil nueve, que sirvió de base para el acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, respecto del lote antes mencionado.

Lo anterior es así porque al haberse declarado la nulidad para efectos de reponer del avalúo y el acuerdo antes mencionado, dentro del procedimiento administrativo sí era factible que se establecieran lineamientos y formalidades conforme a lo dispuesto por el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, en específico los artículos 143 y 163 fracción II, publicado el veintiocho de noviembre de dos mil doce, que se transcriben a continuación:

***"Artículo 143.- El Comité Técnico de Valuación de la Secretaría, será el competente para determinar el valor de los lotes."***

***Artículo 163.- El Comité Técnico de Valuación tendrá a su cargo las siguientes funciones:***

***I. Emitir avalúos a valor comercial que le sean solicitados sobre terrenos nacionales con vocación y explotación agropecuaria, excedentes de tierras ejidales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas, tomando en consideración aquellos elementos que permitan dar precisión a dichos valores;***

***II. Aplicar los factores socioeconómicos en los avalúos sobre enajenación de terrenos nacionales y colonias agrícolas y ganaderas, de conformidad con la determinación de la comisión dictaminadora señalada en el artículo 116, párrafo segundo de este Reglamento."***

Dispositivos que tienen relación con el diverso 116 del reglamento antes mencionado, por lo que se cita textualmente para mejor ilustración:

***"Artículo 116.- El avalúo que al efecto emita el Comité Técnico de Valuación deberá incluir el valor catastral para referencia y el valor comercial de enajenación, ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de la tierra, vías de comunicación e hidrografía.***

***El Comité Técnico de Valuación, cuando lo determine la Comisión Dictaminadora para la Aplicación de Factores Socioeconómicos a los valores comerciales en los dictámenes valuatorios emitidos por el Comité Técnico de Valuación, tomará en cuenta al momento de emitir el avalúo, factores de carácter socioeconómicos del solicitante y de la región en que estén ubicados los terrenos nacionales correspondientes."***

Por lo expuesto, se advierte que es congruente lo resuelto en la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince (fojas 469 a 492), con la materia de la *litis* y la demanda inicial, en razón de que \*\*\*\*\* alegó entre otras cuestiones la inobservancia de los artículos 119 y 120 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, ahora abrogado, conforme al artículo segundo transitorio del nuevo reglamento expedido el veintitrés de noviembre de dos mil doce y publicado el veintiocho de ese mismo mes y año en el Diario Oficial de la Federación.

En ese entendido los artículos 143, 163 fracciones I y II, y 116 del actual Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, tienen disposiciones similares a los diversos artículos 119 y 120 del reglamento abrogado antes mencionado, por lo que no le causa perjuicio a la autoridad recurrente, ni afecta la congruencia externa de la sentencia impugnada, con la *litis* fijada en la audiencia de diecinueve de noviembre de dos mil diez, como tampoco con la demanda inicial.

Por otra parte es inoperante **el agravio segundo** respecto de que la autoridad jurisdiccional impuso al Comité Técnico de Valuación ciertos lineamientos técnicos que no son contemplados por la Ley Agraria, el Reglamento de esa ley en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural y el Reglamento de Organización del Comité Técnico de Valuación, inclusive porque ordenó la emisión de un nuevo avalúo con elementos que ya se habían tomado en cuenta en el anterior declarado nulo.

Lo anterior en razón de que como se lleva dicho, en el último considerando de la sentencia impugnada (foja 491), se declaró la nulidad del dictamen de valuación emitido por el Comité Técnico de Valuación por carecer de razones técnicas que sustentaran la justipreciación del predio por tener deficiencias, por lo que el valor obtenido por el terreno no se ajustó al valor del mercado.

Por ello el *A quo* demeritó la conclusión técnica del avalúo con número secuencial 02-FS-CO-08-2284, de seis de noviembre de dos mil nueve, al estimar que no se consideraron los elementos característicos que se deben calificar en el desahogo de una pericial valuativa, como son: valor catastral para referencia, valor comercial de enajenación, ubicación geográfica del terreno, características topográficas, uso y clase de la tierra, vías de comunicación existentes e hidrografía, que permitieran dar precisión a los valores permitidos, aunado a que no consideró los aspectos socioeconómicos del solicitante, conforme a la obligación del Comité Técnico de Valuación, para la emisión

**R.R.: 345/2015-02**  
**J.A.: 417/2010**

del dictamen conforme al artículo 116 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural vigente, que es acorde al numeral 119 del reglamento con la misma denominación abrogado.

Lo anterior se estima que sí está contemplado conforme a lo dispuesto por los artículos 143 y 163 fracción II, que se relacionan y aluden al párrafo segundo del diverso numeral 116 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural vigente, cuyas disposiciones son similares y análogas a los artículos 119 y 120 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural abrogado actualmente, por lo que el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, no introdujo lineamientos que no estuvieran contemplados dentro del citado reglamento.

Sin que pase inadvertido que la notificación del avalúo al solicitante es un derecho elemental para imponerse de su contenido dentro del procedimiento de adquisición del lote, con el único objeto de garantizar el derecho humano al debido proceso, y en su caso, se salvaguarde su derecho a influir en la modificación del dictamen, acorde a los artículos 120 y 166 fracción V del citado reglamento abrogado, antes vigente en la fecha de emisión del avalúo, por el Comité Técnico de Valuación, ahora reconocido en los artículos 163 y 119 del reglamento del mismo nombre ahora vigente.

Así también se estima inoperante que el representante de la autoridad recurrente, se quejara de que se ordenó la emisión de un nuevo avalúo con elementos que ya se habían tomado en cuenta en el anterior declarado nulo, por las razones vertidas en el estudio del **primero** de los agravios, lo que se tiene reproducido en obvio de repeticiones innecesarias como si a la letra se insertara, acorde a la tesis aislada emitida por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, publicada en la página número 1514, del tomo XIX, marzo de dos mil cuatro, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, transcrito a continuación:

***"AGRAVIOS. SON INOPERANTES LOS QUE SE HACEN DESCANSAR SUSTANCIALMENTE EN LO ARGUMENTADO EN OTROS QUE FUERON DESESTIMADOS. Si de lo alegado en un concepto de agravio se advierte que la impugnación planteada se hace descansar, sustancialmente, en lo que se argumentó en otro u otros agravios que fueron desestimados en la misma resolución, en tanto que resultaron infundados, inoperantes o inatendibles, ello***

***hace que aquél resulte a su vez inoperante, dado que de ninguna manera resultará procedente, fundado u operante lo que en dicho agravio se aduce, por basarse en la supuesta procedencia de aquéllos.***

*Amparo en revisión 245/2003. Rosana Gallegos Sarabia. 6 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Armando Juárez Morales. Secretario: José Luis Estrada Amaya.*

Por otra parte, es infundado e inoperante el **tercer** agravio relativa a la aplicación retroactiva de los artículos 163 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado el veintiocho de noviembre de dos mil doce, y el 4º fracción XII del Reglamento de Organización del Comité Técnico de Valuación, publicado el uno de agosto de ese mismo año, al haberse considerado en la sentencia impugnada que se debió notificar el avalúo impugnado a \*\*\*\*\*, para que presentara la reconsideración del dictamen de valuación emitido el seis de noviembre de dos mil nueve, porque tales disposiciones no estaban contempladas en el reglamento indicado en el inicio de este párrafo de cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis, reformado el doce de octubre de dos mil cuatro.

Es infundado el agravio en lo tocante a la aplicación retroactiva del artículo 163 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural vigente, porque que en la sentencia impugnada, se fundó la nulidad del dictamen valuativo realizado el seis de noviembre de dos mil nueve, con base en lo dispuesto por los artículos mencionados en el párrafo que antecede, sino que se sustentó la nulidad del avalúo en lo dispuesto por los abrogados artículos 119, 120 y 166 fracción V del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, cuyo contenido es análogo a lo dispuesto por los numerales 116, 119 y 163 del reglamento con el mismo nombre ahora vigente, expedido el veintitrés de noviembre de dos mil doce (fojas 488 vuelta y 489).

Lo anterior se puede advertir de los párrafos quinto y sexto del considerando quinto de la sentencia impugnada, en donde se estimó procedente y fundada la nulidad del citado dictamen número secuencial 02-FS-CO-08-2284, de seis de noviembre de dos mil nueve, foja 422, que forma parte del expediente administrativo 4195/7, motivada en que no obran los trabajos técnicos de investigación y análisis comparativo que se realizaron para emitir el avalúo respectivo, lo que implica que la conclusión obtenida, no se encontrara fundada y carente de la debida motivación, por el *A quo*, razón que consideró suficiente para declarar la nulidad del acuerdo impugnado.

R.R.: 345/2015-02  
J.A.: 417/2010

Aunado a lo anterior, se cita que respecto de la causa de nulidad consistente en que la Secretaría de la Reforma Agraria no le comunicó a \*\*\*\*\*, el resultado del avalúo para formular observaciones, y en su caso debatir el valor establecido por el lote, constituyó una violación a las normas del procedimiento de titulación de un lote en comento, acorde al artículo 120 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural ya abrogado, lo que es acorde con el diverso 119 del actual reglamento del mismo nombre ahora vigente.

Por ello al ser las disposiciones de los artículos 119, 120 y 166 fracción V, del abrogado Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, similares en contenido a lo dispuesto por los numerales 116, 119 y 163 del reglamento con el mismo nombre ahora vigente, al haberse expedido el veintitrés de noviembre de dos mil doce, que fueron aplicados en la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil quince, no le causa perjuicio a la parte recurrente dicha aplicación conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la carta magna.

Por analogía se cita el criterio emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, publicado en la página número 662, del tomo XIII, junio de mil novecientos noventa y cuatro, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación, de rubro y texto siguientes:

**"RETROACTIVIDAD, NO SE PRESENTA EN CASO DE QUE LA LEY DEROGADA Y LA VIGENTE CONTENGAN DISPOSICIONES IDÉNTICAS. La circunstancia de que la orden de aprehensión reclamada se dicte por el delito previsto en la fracción II del artículo 91 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito y que en la sentencia recurrida se aluda al artículo 112, fracción V, de la Ley General de Instituciones de Crédito, debido a que aquella ley fue derogada por Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación de 18 de julio de 1990, no significa que el delito especial imputado sea inexistente, y menos que exista una aplicación retroactiva de la nueva ley o incorrecta aplicación de la ley derogada, ya que el artículo 2 transitorio de la Ley General de Instituciones de Crédito, establece que continuará aplicándose la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito a los procesados o sentenciados por los hechos ejecutados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha ley, y no obstante que el quejoso no tenga aún el carácter de procesado o sentenciado sino de indiciado, esa situación no impide la aplicación de la ley derogada, porque su aplicación no puede limitarse únicamente a los infractores que se encuadren en las citadas hipótesis, sino que también se hace extensiva su aplicación a personas en contra de las cuales no se hubiese seguido proceso, pues de no ser así, el hecho delictivo cometido quedaría impune, situación que es reprochable tanto por la ley como por la sociedad.**

*Amparo en revisión 58/94. Lauro Alberto González Escamilla. 20 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Leandro Fernández Castillo. Secretario: Omar René Gutiérrez Arredondo.*

Por otra parte es inoperante el agravio antes mencionado respecto de la aplicación del artículo 4º fracción XII, del Reglamento de Organización del Comité Técnico de Valuación, porque ese numeral no fue aplicado en la sentencia impugnada de veintisiete de mayo de dos mil quince (fojas 469 a 492), por lo que es inatendible esa parte del agravio acorde al criterio reiterado sostenido por el Primer Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicado en la página número 70, tomo IX, febrero de mil novecientos noventa y dos, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época de rubro y texto siguientes:

**"AGRAVIOS INATENDIBLES. SON AQUELLOS QUE NO IMPUGNAN LAS CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS DEL FALLO RECURRIDO. Cuando no estén dadas las condiciones que la ley establece para suplir la queja deficiente, deben desestimarse por inatendibles los agravios expresados en el recurso de revisión, si no contienen razonamiento jurídico alguno, tendiente a desvirtuar los fundamentos y consideraciones en que se sustenta el fallo recurrido."**

*Amparo en revisión 10/88. Gonzalo Tepalcingo Sánchez. 3 de marzo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretaria: Rosa María Roldán Sánchez. Amparo en revisión 177/88. Hugo Porfirio Angulo Cruz. 22 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretaria: Irma Salgado López. Amparo en revisión 178/88. Hugo Porfirio Angulo Cruz. 22 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretaria: Irma Salgado López. Amparo en revisión 201/88. Adolfo Vélez Gutiérrez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Gerardo Ramos Córdova. Secretario: Hugo Valderrabano Sánchez. Amparo en revisión 207/88. Adolfo Vélez Gutiérrez. 23 de agosto de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Gerardo Ramos Córdova. Secretario: Hugo Valderrabano Sánchez.*

Por otra parte, es inoperante el **cuarto agravio** relativo a la falta de congruencia y exhaustividad en la sentencia impugnada acorde a la resolución aprobada en la sesión de veintiocho de octubre de dos mil catorce, del recurso de revisión número 359/2014-02, bajo el argumento de que no se menciona haber considerado el expediente número 4195/7, relativo al lote de marras, como tampoco haberlo valorado de manera adminiculada con las demás probanzas de las partes.

Para arribar a dicha conclusión es pertinente citar que se valoró en el considerando cuarto (foja 485 de actuaciones), como documental pública en copia certificada el expediente número 4195/7, relativo a la enajenación del lote \*\*\*\*\* de la Colonia Agrícola y Ganadera "\*\*\*\*\*", municipio de Mexicali, estado de Baja California, y en el que se puntualizó sobre el dictamen de avalúo de fecha seis de noviembre de dos mil nueve, foja 422 de autos, a lo que se le otorgó pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles. (Fojas 367 a 456 de autos).

**R.R.: 345/2015-02**  
**J.A.: 417/2010**

Aunado a lo anterior, dado que la materia de juicio giró en torno a dicho dictamen de avalúo del expediente 4195/7, realizado por el Comité Técnico de Valuación, se apreció por el tribunal de primera instancia que en ese dictamen el valor catastral fijado fue de \$\*\*\*\*\*, el valor comercial de \$\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, a razón de \$\*\*\*\*\* por hectárea; que el predio tiene una topografía casi a nivel, con clima seco, con una hidrografía de "200 MM de PMA", con calidad de suelo arcillo arenoso, vegetación matorral y vías de comunicación factor de 1.

Lo que estimó de manera adminiculada que era carente de resultados técnicos, por ser distinto a los resultados de los peritos designados por las partes (segundo párrafo de la foja 467).

En razón de lo anterior, se estima inoperante el **agravio cuarto**, consistente en que no se valoró el expediente número 4195/7, de manera exhaustiva y congruente con las demás pruebas, porque dentro del considerando cuarto se realizó una valoración de tal expediente y en específico del avalúo con número secuencial 02-FS-CO-08-2284, emitido por el Comité Técnico de Valuación que originó la causa de nulidad del acuerdo de enajenación de treinta de noviembre del año dos mil nueve, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y la Directora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural.

Tan es así que se concluyó por el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, que ese avalúo era carente de motivación, por falta de sustento documental y técnico (foja 422), en las constancias del expediente administrativo 4195/7, agregado en el juicio natural, recabado en cumplimiento a la resolución del recurso de revisión número 359/2014-02, aprobada el veintiocho de octubre de dos mil catorce.

En razón de advertir que el Comité Técnico de Valuación sólo se limitó a señalar del lote en comento, la topografía, condiciones ambientales, calidad de suelo, clase de vegetación, vías de comunicación y que de acuerdo con los criterios y metodologías de valuación, sin precisar con base en que determinó un valor unitario de \$\*\*\*\*\* pesos por hectárea.

Derivado de que en el expediente número 4195/7, no obran los trabajos técnicos de investigación y análisis comparativo que se realizaron para emitir el avalúo respectivo, por ende, la conclusión se estimó obtenida sin fundamento y carente de la debida motivación, lo que se consideró razón suficiente, para declarar la nulidad del acuerdo impugnado, por haberse apoyado en el nulo avalúo número secuencial 02-FS-CO-08-2284, del seis de noviembre de dos mil nueve, emitido por el Comité Técnico de Valuación, por contravenir las reglas elementales de la pericial en valuación, al adoptar una conclusión apoyada sólo en apreciaciones sobre las condiciones físicas del terreno antes reseñadas, sin incluir valores catastrales y las condiciones socioeconómicas del solicitante, como de la región en que están ubicados los terrenos, debidamente documentadas conforme al artículo 119 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural abrogado, similar disposición al contenido del numeral 116, del reglamento del mismo nombre ahora vigente.

Por ello es inoperante el argumento de que no se valoró el expediente número 4195/7, de manera adminiculada con las demás probanzas obrantes dentro del juicio natural, porque incluso la autoridad recurrente no se refiere específicamente a cuáles pruebas debieron tomarse en consideración junto con el citado avalúo, por lo que este órgano jurisdiccional carece de facultades para realizar al respecto un estudio oficioso.

Se estima aplicable por analogía la tesis I.7o.A.466 A, emitida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicado en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, página número 1170, del tomo XXIV, julio de dos mil seis, de rubro y texto siguientes:

**"CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN INOPERANTES EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. LO SON AQUELLOS EN LOS QUE EL ACTOR ADUCE LA INDEBIDA VALORACIÓN DE PRUEBAS EN EL PROCEDIMIENTO DE ORIGEN, SIN ESPECIFICAR A CUÁLES EN CONCRETO SE REFIERE, NI EL VALOR PROBATORIO QUE DEBIÓ HABÉRSELES OTORGADO (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005). El artículo 237, párrafos primero y tercero, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005, dispone que las sentencias del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa se fundarán en derecho y resolverán sobre la pretensión del actor que se deduzca de su demanda, en relación con una resolución impugnada; asimismo, podrá corregir los errores que advierta en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios y causales de ilegalidad, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en la demanda y en la contestación. De esta manera, a efecto de que las Salas de dicho órgano**

*puedan analizar la legalidad del acto impugnado, relativo a la valoración de las pruebas hechas por la autoridad demandada, ello debe hacerse a la luz de los conceptos de impugnación que haya hecho valer el actor en su demanda de nulidad, ya sea en un capítulo expreso, o bien, realizando un análisis integral del ocurso inicial, máxime, si el referido código no les otorga la facultad de suplir la queja deficiente en beneficio del actor. Por tanto, si la demandante se limita a señalar que su contraparte valoró indebidamente las pruebas recabadas en el procedimiento administrativo de origen, sin especificar cuáles fueron en concreto, ni el valor jurídico que, a su criterio debió haberseles otorgado, tal argumento es inoperante."*

Por otra parte, se estima inoperante el **quinto agravio** consistente en la falta de análisis de la excepción de actos consentidos, y la falta de cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 222 del Código Federal de Procedimientos Civiles, porque estaba prescrita la acción del ejido relativa a la indemnización, conforme a lo dispuesto por los artículos 1158 y 1159 del Código Civil Federal, respecto de una servidumbre legal de paso conforme a criterios de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Lo anterior, porque tales agravios no corresponden con la causa de pedir ni pretensiones que fueron materia del presente juicio, al combatir cuestiones diversas relativas a un ejido sobre una superficie ocupada como servidumbre legal de paso, lo que no corresponde con el juicio natural, por lo que se estiman inatendibles, conforme a la jurisprudencia por reiteración sustentada por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada en la página número 1406, del tomo XX, agosto de dos mil cuatro, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, reproducida a continuación:

**"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES SI NO SE REFIEREN A LA PRETENSIÓN Y A LA CAUSA DE PEDIR. Los conceptos de violación o agravios deben indefectiblemente encontrarse vinculados y relacionados con el contexto litigioso que se sometió a la jurisdicción ordinaria. Como antecedente conviene puntualizar el contenido de la frase "pretensión deducida en el juicio" o petitum al tenor de lo siguiente: a) La causa puede ser una conducta omitida o realizada ilegalmente, o bien, el acto ilícito que desconoce o viola un derecho subjetivo que es motivo de la demanda y determina la condena que se solicita al Juez que declare en su sentencia, es decir, es la exigencia de subordinación del interés ajeno al propio; b) La pretensión o petitum es la manifestación de voluntad de quien afirma ser titular de un derecho y reclama su realización; c) El efecto jurídico perseguido o pretendido con la acción intentada y la tutela que se reclama; y, d) El porqué del petitum es la causa petendi consistente en la razón y hechos que fundan la demanda. Así las cosas, los conceptos de violación o agravios deben referirse, en primer lugar, a la pretensión, esto es, al qué se reclama y, en segundo lugar, a la causa petendi o causa de pedir, que implica el porqué de la pretensión,**

***incluyendo los fundamentos o razones y los hechos de la demanda, así como las pruebas (que son la base de lo debatido). La conexión o relación de estas últimas sólo debe darse con los hechos, que son determinantes y relevantes para efectos de la pretensión, en virtud de ser el único extremo que amerita y exige ser probado para el éxito de la acción deducida, tal como lo establecen los artículos 81 y 86 del Código Federal de Procedimientos Civiles. En tal orden de ideas, si la quejosa no señala la parte de las consideraciones de la sentencia que reclama, motivo de controversia, o se limita a realizar meras afirmaciones, bien sean generales e imprecisas o sin sustento o fundamento, es obvio que tales conceptos de violación son inoperantes y no pueden ser analizados bajo la premisa de que es menester que expresen la causa de pedir.***

*Amparo directo 332/2003. Comercializadora Lark, S.A. de C.V. 19 de noviembre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza. Amparo en revisión 580/2003. Confecciones Textiles de Egara, S.A. de C.V. 14 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza. Amparo directo 346/2003. Expresión Personal, S.A. de C.V. 21 de enero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Claudia Patricia Peraza Espinoza. Queja 26/2004. María Obdulía Soto Suárez. 6 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales. Amparo en revisión 771/2003. Víctor Manuel Parra Téllez. 12 de mayo de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús Antonio Nazar Sevilla. Secretaria: Ángela Alvarado Morales."*

Por lo antes expuesto y fundado, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27, fracción XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 198, fracción III, 199 y 200, de la Ley Agraria; 1º, 7º y 9, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, se:

## RESUELVE

**PRIMERO.** Es procedente el recurso de revisión número R.R. 345/2015-02, promovido por el Agente del Ministerio Público de la Federación, en representación de la Federación, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, en contra de la sentencia dictada el veintisiete de mayo de dos mil quince, del juicio agrario 417/2010, del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02.

**SEGUNDO.** Al resultar infundados e inoperantes los agravios expuestos por la parte recurrente, se confirma el fallo precisado en el resolutivo anterior.

**TERCERO.** Con testimonio del presente fallo, notifíquese a las partes interesadas por conducto del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 02, con sede en la ciudad de Mexicali, estado de Baja California, para todos los efectos legales a que haya lugar; devuélvanse los autos de primera instancia a su lugar de origen y, en su oportunidad, archívese el presente asunto como concluido.

**CUARTO.** Publíquese los puntos resolutivos de esta sentencia en el Boletín Judicial Agrario.

**R.R.: 345/2015-02**  
**J.A.: 417/2010**

Así, por unanimidad de votos, lo resolvió el Pleno del Tribunal Superior Agrario; firman los Magistrados Numerarios Licenciado Luis Ángel López Escutia, Licenciada Maribel Concepción Méndez de Lara, Maestra Odilisa Gutiérrez Mendoza y la Magistrada Supernumeraria Licenciada Carmen Laura López Almaraz, quien suple la ausencia permanente de Magistrado Numerario; ante el Secretario General de Acuerdos, que autoriza y da fe.

**MAGISTRADO PRESIDENTE**

**RUBRICA**

**LIC. LUIS ÁNGEL LÓPEZ ESCUTIA**

**MAGISTRADAS**

**RUBRICA**

**LIC. MARIBEL CONCEPCIÓN MÉNDEZ DE LARA**

**RUBRICA**

**MTRA. ODILISA GUTIÉRREZ MENDOZA**

**RUBRICA**

**LIC. CARMEN LAURA LÓPEZ ALMARAZ**

**SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS**

**RUBRICA**

**LIC. CARLOS ALBERTO BROISSIN ALVARADO**

El licenciado ENRIQUE IGLESIAS RAMOS, Subsecretario de Acuerdos en ausencia del Secretario General de Acuerdos del Tribunal Superior Agrario, con fundamento en el artículo 63 del Reglamento Interior de los Tribunales Agrarios y artículo 22, fracción V de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, hace constar y certifica que en términos de lo previsto en los artículos 11, 12, 68, 73 y demás conducentes de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como los artículos 71, 118, 119 y 120 y demás conducentes de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en esta versión pública se suprime la información considerada legamente como reservada o confidencial que encuadra en los ordenamientos antes mencionados. Conste. -(RÚBRICA)-