

RECURSO DE REVISION: 346/2015-2
RECURRENTES: SECRETARÍA DE DESARROLLO
AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
Y OTROS

TERCERO
INTERESADO: *****
PREDIO: "***"**
MUNICIPIO: TECATE
ESTADO: BAJA CALIFORNIA
ACCION: NULIDAD DE ACTOS QUE
CONTRAVIENEN LAS LEYES
AGRARIAS

SENTENCIA
RECURRIDA: 25 DE MAYO DE 2015
T.U.A. DISTRITO: 02
JUICIO AGRARIO: 22/2013
MAGISTRADO
RESOLUTOR: LIC. JAVIER RODRÍGUEZ CRUZ

MAGISTRADA: LIC. CARMEN LAURA LÓPEZ ALMARAZ
SECRETARIO: LIC. JESÚS GÓMEZ GONZÁLEZ

México, Distrito Federal, a catorce de octubre de dos mil quince.

V I S T O para resolver el recurso de revisión número **346/2015-2**, promovido por el Licenciado ***** Emiliano Olimón Mendoza, en representación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, de la propia Secretaría de Estado, y por ***** , en contra de la sentencia dictada por el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, con sede en la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, el veinticinco de mayo de dos mil quince, en el juicio agrario 22/2013, relativo a la nulidad de actos que contravienen las leyes agrarias; y

R E S U L T A N D O :

PRIMERO.- Por escrito presentado ante el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, el veintinueve de enero de dos mil trece, ***** , también conocido como ***** , demandó de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, de la Dirección General de

Ordenamiento y Regularización, de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, de la propia Dependencia, así como de *****, las siguientes prestaciones:

"A).- La nulidad del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, relativo a la enajenación por posesión a favor de *** y coposeedores de un Terreno Nacional, identificado como "*****" del Municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de ***** hectáreas. Procedimiento substanciado por la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural."**

B).- La nulidad del acuerdo de enajenación de fecha 28 de noviembre de 2012, dictado dentro del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, por la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural."

"C).- La nulidad de todos los actos derivados del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, a que se refieren las dos prestaciones que anteceden."

La parte actora en el presente juicio, fundó su demanda en los siguientes hechos:

"1. Como antecedente de mi derecho de posesión que a través del presente juicio vengo reclamando, debo señalar que el día 14 de febrero de 1975, el suscrito celebré ante el Notario Público número Dos de la ciudad de Tijuana, Baja California, un contrato de compraventa de derechos posesorios con el señor ***, respecto del predio denominado *****, con una superficie de terreno de ***** hectáreas (dentro de las cuales se encuentra inmerso el predio objeto de la litis), compraventa que quedó debidamente inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Tijuana, Baja California, bajo partida número 37162, Tomo 120, de la Sección de Traslación, en fecha 12 de junio de 1975. Circunstancia que se acredita plenamente con el certificado de inscripción expedido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tecate, Estado de Baja California, mismo que se anexa al presente escrito.**

Debiendo aclararse que la inscripción a que se refiere el párrafo próximo anterior, se llevó a cabo ante la oficina registral de la ciudad de Tijuana y con posterioridad, esto es, en fecha 11 de

mayo de 1995, dicha inscripción fue trasladada a la oficina del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Tecate, de este Estado, quedando esta vez inscrita bajo la inscripción número 14396, del tomo número 96 de la Sección Civil de la oficina registral ya señalada. Circunstancia que se acredita con original del certificado de inscripción expedido por la oficina registral en comento, mismo que se anexa al presente escrito inicial de demanda.

Resaltando el hecho que desde el año de 1975, he conservado la posesión ininterrumpidamente (del predio en litigio), hasta el día de hoy, tal y como se acreditara en el momento procesal oportuno, con las probanzas que al presente juicio se allegaran.

2.- Después, en fecha 12 de marzo de 2010, *** en representación del grupo denominado '*****', presentó ante este Tribunal Agrario demanda en contra del suscrito, mediante la cual reclamaba entre otras prestaciones y en lo que aquí interesa: i) La cancelación de la inscripción que el suscrito tengo a mi favor en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tecate, Baja California, respecto al predio denominado '*****', y ii) El mejor derecho de posesión de una superficie de ***** hectáreas que comprenden el predio denominado '*****'. Quedando radicado dicho juicio bajo el número de expediente 125/2010, del índice de este tribunal.**

Circunstancias que se invocan como un hecho notorio para esta autoridad (por haber tenido conocimiento del juicio ya señalado, en razón de la actividad jurisdiccional que desarrolla este Tribunal Agrario), en términos de lo dispuesto por el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, legislación de aplicación supletoria a la Ley agraria en términos de su artículo 167.

3.- Al juicio señalado en el hecho anterior, fui ilegal o indebidamente emplazado, motivo por el cual en fecha 29 de agosto de 2011, promoví juicio de amparo indirecto, el cual tocó conocer en razón del turno al Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, bajo el número de expediente 610/2011. Una vez desahogada la audiencia constitucional (el día 17 de octubre de 2011), el Juez Federal de referencia, dictó sentencia mediante la cual concedió el amparo y protección al suscrito, dejando insubsistente todo lo actuado en el juicio agrario y ordenando reponer el procedimiento a partir del emplazamiento del que suscribe. Hecho que se invoca como notorio, en los mismos términos señalados en el hecho que antecede, al cual me remito en obvio de repeticiones innecesarias y en alcance al principio de economía procesal.

4.- Una vez que este tribunal cumplió con la ejecutoria del juicio de amparo 610/2011, dictada por el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado, requirió a la parte accionante en el juicio agrario 125/2010, para que señalara el domicilio en el que se pudiera emplazar al suscrito, con el apercibimiento de tenerse a la accionante por no interpuesta la demanda en caso de incumplimiento. Requerimiento que *** no atendió,**

cobrando aplicación el apercibimiento decretado en contra de la parte actora.

5.- Posteriormente, ** en representación de la agrupación denominada "*****", de nueva cuenta demandó al suscrito por las mismas prestaciones a que se refería el juicio 125/2010, del que se declaró su caducidad. Admitiendo este Tribunal dicha demanda, mediante acuerdo de fecha 30 de enero de 2012, radicándola bajo el número de expediente 20/2012. Juicio agrario que a la fecha de presentación del presente escrito de demanda, continúa en trámite, en la etapa de instrucción.***

Circunstancias que se invocan como hecho notorio para esta autoridad jurisdiccional en términos de lo establecido por el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, legislación de aplicación supletoria a la Ley Agraria en términos de su artículo 167.

De igual forma se acredita con copia debidamente certificada del juicio agrario 20/2012 del índice de este Tribunal. Manifiesto bajo protesta de decir verdad que dicha documental ya fue solicitada por el suscrito, declarando además y acorde a lo previsto por el artículo 187 de la Ley Agraria, que la Documental Pública antes ofrecida, a la fecha no ha sido entregada por este Tribunal, no obstante haberse realizado la solicitud correspondiente, según se acredita con la correspondiente promoción con sello original de recibido que se anexa al presente escrito, razón por la cual solicito se tenga por ofrecida en el presente escrito, en el entendido de que una vez que me sea entregada, será exhibida dentro del presente juicio. Hecho que se acredita con promoción con sello original de recibido por parte de este Tribunal agrario, mediante la cual se solicita copia certificada de las circunstancias que integran el juicio agrario 20/2012.

6.- Dentro del desahogo del juicio 20/2012 a que hago referencia en el hecho que antecede, específicamente en fecha 3 de diciembre de 2012, la parte actora presentó a juicio como prueba superveniente diversos documentos relacionados con la autorización de enajenación por posesión del Terreno Nacional, identificado como "**" del Municipio de Tecate, Baja California, expedidos por la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural. Documentos emitidos dentro del expediente administrativo de terrenos nacionales número 724410, entre los que se encuentran: Acta de notificación de acuerdo; oficio de fecha 28 de noviembre de 2012, dirigido a la Delegación Estatal en Baja California de la Secretaría de la Reforma Agraria, mediante el cual le comunican la procedencia de la enajenación del predio denominado '*****' y el valor del mismo; ficha de pago por concepto valor asignado al predio nacional *****; y acuerdo de enajenación del predio en litigio a favor de ***** y coposeedores. Probanzas que este Tribunal Agrario tuvo por exhibidas mediante acuerdo de fecha 5 de diciembre de 2012.***

Debiendo dejar establecido desde aquí, que fue hasta el día 8 de enero del presente, cuando tuve conocimiento de los documentos a que me refiero en el párrafo anterior, fecha en la que mi abogado (en el juicio 20/2012), fue notificado del auto de 5 de diciembre de 2012 (hecho notorio para esta autoridad jurisdiccional en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, legislación de aplicación supletoria a la Ley Agraria en términos de su artículo 167). Motivo por el cual, si la fecha en que tuve conocimiento del acto que aquí se denuncia de nulo, fue mediante notificación del día 8 de enero de 2013, misma que surtió sus efectos legales el día 9 del mes y año ya señalados y si el término que establece la legislación aplicable, para efecto someter al conocimiento de los tribunales agrarios las resoluciones que dicte la Secretaría de la Reforma Agraria (en los temas relacionados con terrenos nacionales), en caso de controversia, son 15 días hábiles siguientes al en que haya surtido efectos la notificación, esta parte considera que si el presente escrito inicial de demanda se presentó el día 29 de enero de 2013, el mismo se debe considerar presentado en tiempo. Independientemente de que ya se invocó como un hecho notorio, las circunstancias narradas en el presente párrafo, se anexa al presente escrito copia simple del acuerdo notificado e impresiones fotográficas de las documentales en estudio, toda vez que al momento de que a mi defensor en el juicio agrario 20/2012 del índice de este Tribunal Agrario, se le notificó el acuerdo del día 5 de diciembre de 2012, no se le corrió traslado con las documentales del de cuenta, lo que manifiesto bajo protesta de decir verdad.

7.- A la par de que se llevaba el trámite de los juicios a que me he venido refiriendo en los hechos que anteceden, sin poder recordar fecha exacta, el suscrito inicie el trámite de enajenación de terrenos nacionales, ante la Secretaría de la Reforma Agraria a través de su Delegación Estatal en Baja California, respecto al mismo predio que ** y coposeedores solicitaban la enajenación. Trámite que la dependencia federal identifican de la siguiente forma: "TERRENOS NACIONALES. Predio: *****, Superficie: ***** hectáreas. Municipio: Tecate. Estado: Baja California". Circunstancias que se acreditan con copia debidamente certificada del expediente administrativo de terrenos nacionales a que me refiero en líneas arriba.***

Manifestando bajo protesta de decir verdad que dicha documental ya fue solicitada por el suscrito, declarando además y acorde a lo previsto por el artículo 187 de la Ley Agraria, que la Documental Pública antes ofrecida, a la fecha no ha sido entregada por la Delegación estatal de la Secretaría de la Reforma Agraria, no obstante haberse realizado la solicitud correspondiente, según se acredita con la correspondiente promoción con sello original de recibido que se anexa al presente escrito, razón por la cual solicito se tenga por ofrecida en el presente escrito, en el entendido de que una vez que me sea entregada, será exhibida dentro del presente juicio. Hecho que se acredita con promoción con sello original de recibido por parte de la Delegación Estatal en Baja California de la Secretaría de la Reforma Agraria, mediante la cual se solicita copia certificada de las constancias a que se refiere la promoción.

CAUSALES DE NULIDAD.

Antes de entrar propiamente a narrar los motivos que esta parte actora tiene para tildar de nulo el procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, debe dejarse establecido desde aquí, que las causales que a continuación se invocarán, no son las únicas, pero son de las cuales el suscrito tiene conocimiento, toda vez que como lo narraré en párrafos posteriores, el que suscribe no es parte en dicho procedimiento administrativo y por lo tanto, no puedo tener acceso a las constancias que integran el mismo. Sin embargo, expongo las causales que se desprenden de los documentos que exhibió *** en representación del grupo denominado "*****", dentro del juicio agrario 20/2012, el día 3 de diciembre (a los cuales me refiero en el hecho marcado con el número 6, a los que me remito en mérito del principio de economía procesal). Además, me reservo el derecho para hacer valer diversas causales en caso de que de las pruebas que se alleguen al juicio se desprendan diferentes motivos de nulidad.**

Primera Causal. Consistente en no observar lo estipulado por el primer párrafo del artículo 160 de la Ley Agraria y 108 fracción I in fine del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural. Esta causal se sustenta en el hecho de que dentro del procedimiento que señala tanto la ley como el reglamento antes mencionado, específicamente para efecto del procedimiento de deslinde, deben observarse ciertos requisitos, entre los que destaca el relativo a la publicación del aviso de deslinde en el Diario Oficial de la Federación, en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y en uno de los diarios de mayor circulación en la entidad federativa (Baja California). Imperativo que no se respetó dentro del procedimiento administrativo de terrenos nacionales número de expediente 724410. Se afirma lo anterior, toda vez que de la documentación aportada por *** al juicio 20/2012, si bien es cierto, se desprende que el día 13 de diciembre de 2005, se realizaron trabajos de medición y deslinde sobre el predio en litigio, no menos cierto es que de la misma no se desprende indicio alguno de que se hayan realizado las publicaciones a que se refieren los numerales en estudio.**

No omito señalar a su Señoría que, ya existía un deslinde previo, realizado el día 19 de junio de 2000; sin embargo, tampoco existen pruebas de que se haya publicado el aviso de deslinde en esa ocasión.

La trascendencia o motivos por los cuales se debe respetar esta formalidad que se estudia, es debido a que el fin por lo cual es legislador ordenó se hicieran las publicaciones en los diversos medios de divulgación (Diario Oficial de la Federación, Periódico Oficial del Estado y Diario), es con el objeto de dar publicidad (una especie de emplazamiento o llamamiento al procedimiento), a las actividades de deslinde sobre un terreno presuntamente nacional y así, otorgarles a los interesados la posibilidad de manifestar lo que a su derecho convenga. Con lo cual el legislador busca que se respeten las formalidades esenciales del

procedimiento, esto es, la notificación a los interesados del inicio del procedimiento, para que posteriormente puedan ofrecer pruebas y alegar lo que a su derecho convenga, porque únicamente así se garantiza el derecho de previa audiencia, tal y como lo prevé la fracción II del artículo 108 del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En las relatadas condiciones, esta parte considera que se violentó el contenido de los artículos 160 de la Ley Agraria, y 108 fracción I in fine del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, lo que acarrea como consecuencia se declare nulo el procedimiento de deslinde y se ordene a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano antes Secretaría de la Reforma Agraria, dejar sin efecto todo lo actuado con posterioridad al levantamiento del deslinde y que a su vez, esta dependencia federal ordene a la parte interesada en el procedimiento 724410 publicar los avisos a que se refiere los ordinales en comento.

Segunda Causal. Consistente en la inobservancia por parte de la Secretaría de la Reforma Agraria de lo ordenado por el artículo 121 párrafo primero del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural. A continuación, transcribo la parte conducente del numeral en estudio para una mejor ilustración: "Artículo 121.- La Secretaría deberá verificar si en el predio de que se trate existen poseedores y, de ser el caso, les notificará el derecho de preferencia para su adquisición, el cual deberán ejercerlo dentro de un término de treinta días naturales, contado a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho.". En efecto, la Secretaría de la Reforma Agraria no verificó como señala el ordinal apenas transcrito, la existencia de poseedores del terreno solicitado en enajenación dentro del expediente administrativo de terrenos nacionales número 724410, y en consecuencia, tampoco notificó el derecho de preferencia al suscrito.

Ahora bien, es cierto que, en el acuerdo de enajenación a foja dos señala que de la información que rinde el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta ciudad de Tecate, Baja California, se desprende que en dicha oficina registral no se encontró inscripción registral a nombre del predio "**" (sic), pero también lo es, que la inscripción registral se debió haber solicitado a nombre del predio "*****", ya que así es como la propia Secretaría de la Reforma Agraria y los solicitantes (***** y coposeedores), identifican el predio objeto de la solicitud materia de enajenación. De haber solicitado de esta forma la información registral, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Tecate, hubiera enviado el certificado de inscripción número 14396, del tomo número 96 de la Sección Civil, inscrito el día 11 de mayo de 1995 a favor del suscrito (ver hecho marcado con el número 1 del presente escrito), y en consecuencia, la Secretaría de la Reforma Agraria me habría llamado al procedimiento número 724410 y concluir que el que suscribe es el poseedor del predio *****.***

Además, a foja número tres del acuerdo de enajenación dictado el día 28 de noviembre de 2012, dentro del expediente

administrativo de terrenos nacionales número 724410, se señala que el Director de Administración Urbana en Tecate, Baja California, informó a la Secretaría de la Reforma Agraria lo siguiente: "...se encontró registro de un predio con la ubicación del croquis anexo a su oficio, a nombre de ***...", información de la que se desprenden datos de la posesión que el suscrito ejerzo y tengo registrada ante dicha dependencia estatal. Siendo este otro indicio de la posesión que el suscrito ejerce sobre el predio denominado ***** y del cual, la Secretaría de la Reforma Agraria sí tuvo conocimiento en forma directa.**

Sin que puedan tenerse como válidos los argumentos que esgrime la Secretaría de la Reforma Agraria (a través de sus Direcciones, en el acuerdo de enajenación del día 28 de noviembre de 2012), consistentes en que no compareció persona alguna a inconformarse en contra del trámite de enajenación, toda vez que como lo señalé en la primera causal de nulidad, el suscrito no comparecí al levantamiento del deslinde dado que no tuve conocimiento del mismo, en razón de los argumentos ya señalados a los que me remito en obvio de repeticiones innecesarias y en alcance al principio de economía procesal.

Por otra parte, en lo que respecta a este tema de la verificación de la existencia de otros poseedores (diferentes a los solicitantes), a que está obligada la Secretaría en términos del artículo 121 párrafo primero del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, debo señalar que dicha dependencia federal no necesitaba hacer una investigación o verificación exhaustiva a cerca de otros poseedores del predio identificado ***. Se afirma lo anterior en base a los siguientes razonamientos. Como lo señalé en el hecho marcado con el número 7 del presente escrito inicial de demanda, esta parte actora, al igual que ***** y sus representados, inició un procedimiento de enajenación de terrenos nacionales ante la propia Secretaría de la Reforma Agraria a través de su Delegación Estatal en Baja California, respecto del mismo predio. Trámite que la dependencia federal identifica de la siguiente forma: "TERRENOS NACIONALES. Predio: *****. Superficie: ***** hectáreas. Municipio: Tecate. Estado: Baja California". Además, en fecha 25 de junio de 2010, el Representante Estatal en Baja California de la Secretaría de la Reforma Agraria, informó al Subdelegado Operativo de la Procuraduría Agraria que en virtud de que el suscrito habían cumplido con los requisitos establecidos en el artículo sexto transitorio del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, se daba inicio al proceso de investigación de los antecedentes registrales y catastrales del predio denominado *****. Oficio que se anexa al presente escrito en formato original.**

De igual forma, dentro de este procedimiento, el día 8 de febrero de 2011, el Subdelegado Jurídico en Baja California, quien en ese entonces firmó en ausencia del titular, en términos del artículo 34 del reglamento interior de la Secretaría de la Reforma Agraria, giró oficio al Subdelegado Operativo Estatal en Baja California de la Procuraduría Agraria, mediante el cual informó la situación

jurídica en la que se encontraba el expediente del predio denominado "***", solicitado en regularización por el suscrito; puntualizando que solamente una superficie de ***** hectáreas del terreno en comento a nombre de esta parte no presenta problemas de sobreposición y que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, le informó a dicha Secretaría Federal, la inscripción de un contrato de (sic) compraventa celebrado entre el señor ***** y el suscrito. Oficio que corre agregado en formato original como prueba aportada por esta parte dentro del juicio agrario 20/2012, del índice de este Tribunal Agrario, del cual ya se pidió su devolución pero hasta la fecha no se ha entregado a esta parte; anexando al presente escrito copia simple. Aunque de cualquier manera, el oficio constituye un hecho notorio para esta autoridad.**

De igual forma, debo señalar que la Secretaría de la Reforma Agraria, también debió haber tenido conocimiento de la posesión que el suscrito ostento sobre el predio materia de la litis en mérito de dos diversos oficios dirigidos a dicha dependencia federal. El primero, suscrito por el Subdelegado Jurídico de la Procuraduría Agraria, en fecha 15 de febrero de 2010. El segundo, que suscribió el Subdelegado Operativo de la Procuraduría Agraria, en fecha 28 de mayo de 2010. Mediante los cuales hacían de su conocimiento la posesión que ostentaba el suscrito en mérito de la escritura pública número 56,498 del volumen 588 de fecha 14 de febrero de 1975 (relativa a la compraventa a que se refiere el hecho número 1 del presente escrito), así como de la constancia de posesión, solicitando que se reactivara el expediente de adquisición del terreno en controversia. Documentos que corren agregados en formato original como pruebas aportadas por esta parte dentro del juicio agrario 20/2012, del índice de este Tribunal Agrario, de los cuales ya se pidió su devolución pero hasta la fecha no se han entregado a esta parte. Oficios que al igual constituyen un hecho notorio para este Tribunal Agrario.

Manifestando bajo protesta de decir verdad que las documentales a que me he referido en los párrafos próximos anteriores ya fueron solicitadas por el suscrito, declarando además y acorde a lo previsto por el artículo 187 de la Ley Agraria, que la Documental Pública ofrecida, a la fecha no ha sido entregada por este tribunal, no obstante haberse realizado la solicitud correspondiente, según se acredita con la correspondiente promoción con sello original de recibido que se anexa al presente escrito, razón por la cual solicito se tenga por ofrecida en el presente escrito, acompañando copia simple de las mismas, en el entendido de que una vez que me sean entregadas, serán exhibidas dentro del presente juicio. Hecho que se acredita con promoción con sello original de recibido por parte de este Tribunal agrario, mediante la cual se solicita la devolución de los documentos que se acompañaron al escrito de contestación de demanda, entre los que se encuentran éstos.

En las relatadas condiciones, esta parte afirma que la Secretaría de la Reforma Agraria, debió haber verificado la posesión que ejerzo sobre el predio en litigio y del cual *** y sus representados solicitaron sin derecho la enajenación y en**

consecuencia, debió haberme notificado el derecho de preferencia de adquisición que el suscrito tengo sobre el predio denominado "***". Al no hacerlo así, la Secretaría de la Reforma Agraria, incurrió en una causal de nulidad del procedimiento de enajenación del expediente administrativo de terrenos nacionales número 724410. Situación que deberá decretar en la sentencia definitiva que al efecto se dicte dentro del presente juicio, condenando a la Secretaría de la Reforma Agraria a que verifique y en su oportunidad, reconozca la posesión y el derecho de preferencia del que el suscrito goza.**

Tercera causal. Por no actualizarse la hipótesis normativa a que se refiere el artículo 162 de la Ley Agraria, y 116 penúltimo párrafo en relación al 117 fracción III, ambos del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, a favor de *** y coposeedores, motivo por el cual, es ilegal la determinación mediante la que se autoriza la enajenación a su favor del predio en litigio. Este motivo de inconformidad descansa en el hecho de que las Direcciones demandadas dentro del presente juicio, reconocieron y otorgaron validez para efecto de acreditar la posesión a que se refieren los artículos antes señalados, a las supuestas constancias de posesión expedidas por el Secretario Municipal del Ayuntamiento de Tecate, Baja California, en fechas 28 de junio de 2000 y 23 de noviembre de 2007.**

Se afirma que no se cumplió con lo estipulado por los artículos 162 de la Ley Agraria, y 116 penúltimo párrafo en relación al 117 fracción III, ambos del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, por las siguientes consideraciones. Primero, el Reglamento Interior del Ayuntamiento de Tecate, Baja California, que es la legislación que rige la actividad del Secretario Municipal del Ayuntamiento (funcionario que expidió las constancias de posesión), en su artículo 17, prevé las atribuciones del funcionario municipal ... De la lectura que se dé al artículo apenas transcrito, se llega a la conclusión de que el funcionario en comento carece de facultades para poder emitir constancias de posesión o para dar fe de dicha circunstancia ya que de ninguna de las fracciones en que se enumeran sus atribuciones se desprende ni aún en forma analógica dicha función, esto quiere decir, que las constancias que expidió, aun y cuando fueron emitidas por un funcionario público, no fueron expedidas dentro de sus facultades, motivo por el cual esta parte considera que con las mismas, no se puede tener por satisfecho el requisito a que se refiere el artículo 116 penúltimo párrafo en relación al 117 fracción III, ambos del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, ya que dicha constancia debe ser emitida por "autoridad correspondiente" tal y como lo señala la legislación que regula la enajenación de terrenos nacionales. Entendiéndose por 'correspondiente', la autoridad competente.

(...)

En refuerzo a lo que hasta aquí se tiene dicho, debe tenerse también en cuenta la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre de 2012, al Reglamento de la

Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, específicamente en sus artículos 112 penúltimo párrafo y 113 fracción V (que regulan las mismas figuras que los artículos 116 penúltimo párrafo en relación al 117 fracción III, aquí en estudio), los cuales señalan que la posesión deberá acreditarse en términos de la legislación civil federal. Sin que señale si es un Tribunal Agrario o un Juzgado Civil Federal el competente de conocer, pero dicha reforma sí es puntual en el sentido de que debe ser en términos de la legislación civil federal, esto es, a través de un procedimiento jurisdiccional en el que se respeten las formalidades esenciales del procedimiento, entre las que se encuentran un emplazamiento o llamamiento a las personas con interés en la posesión que se pretenda acreditar, situación que no se respetó en el procedimiento ante el Secretario del Ayuntamiento de Tecate, Baja California.

En base a los anteriores razonamientos, deberá declararse procedente esta causal de nulidad y deberá ordenarse a la Secretaría de la Reforma Agraria, que tenga por no reconocida con las constancias en estudio, la supuesta posesión de *** y sus representados, sobre el predio *****, quedando dicho derecho de posesión, a las resultas del juicio agrario 20/2012 del índice de este propio Tribunal Unitario Agrario, procedimiento jurisdiccional en el que se está juzgando sobre quien tiene mejor derecho para poseer, si el suscrito ***** o ***** y sus mandantes (coposeedores), juicio que además, como ya lo he venido reiterando, inició ***** y coactores en contra del suscrito, es decir, estas personas fueron las que instaron la función jurisdiccional de este Tribunal Agrario y al mismo tiempo, intentan desconocer el fallo que en su momento dicte su Señoría, ya que así ha quedado evidenciado con el procedimiento de enajenación de terrenos nacionales número 724410, en el que en forma dolosa y en detrimento de la buena fe de la Secretaría de la Reforma Agraria, se han ostentado como poseedores de un terreno que no detentan en forma alguna. Tal y como se acreditara en su momento procesal oportuno.**

Cuarta Causal. Consistente en la incorrecta determinación del precio total por concepto de valor mínimo de la enajenación del predio objeto de la litis. Esta inconformidad descansa en el hecho de que de las documentales que el propio *** y coposeedores allegaron al juicio 20/2012 del índice de este Tribunal Unitario Agrario, se desprende que la Secretaría de la Reforma Agraria a través de su Comité Técnico de Valuación, asignó por concepto de valor total al terreno ***** es la cantidad de \$***** pesos (*****), por un total de ***** hectáreas; avalúo en el que supuestamente se le asignó un valor unitario de \$***** por hectárea.**

Sin embargo, con una simple operación matemática se llega a la conclusión que el valor total asignado es erróneo o incorrecto, toda vez que de la multiplicación que se haga entre los factores:

*****	X	*****
(valor unitario por		(Total de hectáreas que

CUARTO. Por auto de treinta de agosto de dos mil trece, el Tribunal del conocimiento acordó tener por acreditada la causahabencia de *****, en relación con el accionante *****, cuyo fallecimiento quedó acreditado en autos; en razón de lo anterior, acordó cesar la interrupción del proceso y ordenó su continuación.

QUINTO. La audiencia de ley se verificó el doce de febrero de dos mil catorce, en la que el actor ratificó su demanda, mientras que los demandados produjeron su contestación conforme al orden siguiente:

1.- El demandado *****, dio contestación por conducto de su asesor jurídico, en los términos siguientes:

"A.- Se contesta que es improcedente en razón de que el procedimiento realizado por mi poderdante **, fue apegado a derecho y cumpliendo con el procedimiento que para el caso se requiere, ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (antes Secretaría de la Reforma Agraria).***

B.- Esta prestación se contesta que no es procedente la nulidad del acuerdo de enajenación emitido el día 28 de noviembre del año 2012, en razón de que este se encuentra apegado a derecho.

C.- Esta prestación se contesta que es notoriamente improcedente, como consecuencia de la improcedencia de las anteriores prestaciones, aunado a que no tiene derecho la parte actora para solicitar la referida nulidad.

En relación a lo que señala la parte actora de que sus pretensiones contenidas en su demanda, que resulta aplicable en el Reglamento de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural anterior al publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del 2012, esto es incorrecto ya que deben aplicarse los dos reglamentos porque la solicitud presentada por el suscrito, se encontraba vigente el Reglamento de la Ley Agraria en materia de ordenamiento de la propiedad rural publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Enero de 1996, por lo que lo correcto sería que es este procedimiento Judicial Agrario se consideren ambos reglamento publicados en los diversos Diarios de la Federación.

(...)

CONTESTACION A LAS CAUSALES DE NULIDAD

En cuanto a lo que dice el actor que no tuvo acceso al procedimiento administrativo identificado con número de expediente 724410 es falso por que al ser este procedimiento público y tener algún interés en el predio ***, pudo haber revisado tal expediente ante la SEDATU anteriormente Secretaría de la Reforma Agraria.**

Primera Causal.- El primer párrafo a que se refiere el Artículo 160 de la Ley Agraria es en cuanto a los terrenos baldíos y no a los terrenos ya declarados como Nacionales, por lo que se invoca el Artículo 158 de la Ley Agraria que a la letra dice:

Artículo 158.- Son nacionales:

I. Los terrenos baldíos deslindados y medios en los términos de este Título; y

II. Los terrenos que recobre la Nación por virtud de nulidad de los títulos que respecto de ellos se hubieren otorgado.

Lo cual se cumplió porque el predio '***' se encuentra incluido en la declaratoria global de Propiedad Nacional relativa a un terreno denominado polígono tres del Triangulo Tecate-Tijuana-Ensenada con una superficie de ***** hectáreas de fecha primero de Octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día nueve del mismo mes y año, dentro de la cual esta inmerso el predio *****, como predio Nacional.**

Se insiste que la Secretaría multicitada cumplió con lo que ordena el Artículo 160 de la Ley Agraria y 108 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, por lo que por economía procesal y por ser lo único que se invoca en esta única causal y para no ser repetitivos se me tenga contestando esta primera causal con los argumentos antes vertidos.

Segunda Causal.- La parte actora de manera indebida y a su conveniencia, invoca Artículos establecidos en el Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural publicado en el Diario Oficial de la Federación el jueves 4 de Enero de 1996 y en otras partes de su demanda aplica Artículos del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Noviembre de 2012, ahora bien el Artículo 121 de este ultimo reglamento a la letra dice:

Artículo 121.- Una vez cubierto el pago total al Fondo para el Ordenamiento de la Propiedad Rural, se elabora el título de propiedad respectivo, el cual será suscrito por el Titular de la Secretaría.

Segundo párrafo, se contesta que es irrelevante la información que hubiese rendido el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de Tecate, B.C, en razón de que en aquel entonces en el que se rindió esta

información a la Secretaría de la Reforma Agraria, *** y/o JOSE DE LA LUZ GUTIERREZ, tenía acuerdo de archivo por parte de la Secretaría de la Reforma Agraria.**

Párrafo tercero, que es irrelevante que el predio a que aduce el actor tenga registro en la administración urbana de Tecate, por lo mismo porque el de nombre *** no tenía ningún procedimiento vigente de adquisición de Terrenos Nacionales en la Secretaría de la Reforma Agraria o este procedimiento se encontraba archivado como se demostró en el expediente 20/2012 instaurado ante este H. Tribunal Agrario.**

Párrafo Cuarto, que son válidos los argumentos de la Secretaría de la Reforma Agraria, por los argumentos (sic) que se hicieron valer al contestar la primera causal y por economía procesal y para no ser repetitivos, se me tengan por reproducidos.

Párrafo quinto, este párrafo se contesta que el actor insiste de la existencia de otros poseedores diferentes al Sr. *** y demás solicitantes, pero se insiste que la parte actora es repetitiva en sus argumentos y hechos.**

(...)

Tercera Causal.- Es falso el primer párrafo que se invoca en esta causal en razón de que se acreditó conforme al artículo 162 de la Ley Agraria, la posesión al que se refiere este numeral, en cuanto a los demás artículos como es el 116 y 117 fracción tercera del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural no son violatorios del procedimiento seguido ante la Secretaría de la Reforma Agraria, porque se exhibió por parte del Sr. *** las constancias que le fueron solicitadas por parte de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria.**

En cuanto a las funciones del secretario del ayuntamiento si este tiene las facultades a que se refiere en cada una de sus fracciones en el artículo que invoca la actora, es lógico que tenía facultad para expedir una constancia de posesión ya que el predio se encuentra dentro de la jurisdicción del municipio de Tecate, Baja California, aunado al principio de que quien puede lo mas puede lo menos y estas constancias fueron expedidas por una autoridad competente.

(...)

Cuarta causal.- Esta causal se contesta que es incorrecta y falsa en razón de que la Secretaría de la Reforma Agraria es quien tiene la facultad de asignarle precio a las hectáreas en cuanto a Terrenos Nacionales se refiere, pago que fue cumplido y por lo mismo debe de expedirse el título de propiedad, y en el caso la actora desconoce los convenios que logramos para realizar el pago del predio '***'.**

2.- Por su parte, el representante legal de la Secretaría de la Reforma Agraria, actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, ambas adscritas a esta Secretaría de Estado, dio contestación a la demanda en la forma siguiente:

"1.- Se niega que la parte actora tenga acción y derecho para reclamar de esta Secretaría de Estado y sus autoridades, la prestación identificada con el inciso A), del escrito de demanda, consistente en "La nulidad del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, relativo a la enajenación por posesión a favor de ** y coposeedores, del Terreno Nacional Identificado como "*****" del Municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de ***** hectáreas..."(sic).***

Tal negativa, obedece a que el procedimiento instaurado con motivo de la solicitud de enajenación del predio denominado "**", municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de ***** hectáreas, realizada por el C. ***** se llevó a cabo en términos de lo establecido por la Ley Agraria y su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, que se encontraba vigente hasta antes de la publicación del nuevo Reglamento en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2012, toda vez que se cumplieron con los requisitos y formalidades establecidas por los referidos cuerpos normativos.***

En tales condiciones, es menester señalar que la parte actora carece de legitimación e interés jurídico para demandar de esta Secretaría de Estado y a sus autoridades, la citada prestación, en virtud de que no acredita con el documento idóneo ser el propietario o haber estado en posesión de la superficie que pretende enajenar el C. **, por lo que no se le afecta algún derecho subjetivo, pues si bien es cierto, de las constancias que integran el expediente administrativo se desprende el hecho de la existencia de inscripciones de un predio denominado ***** a favor del C. ********, no menos cierto es, que el referido hecho fue desvirtuado, toda vez que durante la verificación de los trabajos de medición y deslinde de 13 de diciembre de 2005, se asentó que los comparecientes hicieron constar que el C. ***** ha venido ocupando y trabajando de forma pacífica, continua y de buena fe desde hace más de 8 años el predio materia del conflicto, siendo que el actor no acredita haber tenido la posesión, y en su caso, que la superficie que dice ser de su propiedad sea la misma que fue solicitada para ser enajenada.

No obstante lo anterior, de conformidad con el contenido del oficio número REF.II-210-DGOR-DGARPR152969 de 12 de

marzo de 2013, suscrito por la Lic. Arely Celeste Fonseca Sánchez, en su carácter de Directora General Adjunto de la Regularización de la Propiedad Rural, se establece que el predio materia del presente controvertido, se encuentra comprendido dentro de la Declaratoria Global de propiedad nacional relativa a un terreno denominado Polígono Tres del Triángulo Tecate-Tijuana-Ensenada, ubicado en los Municipios de Tecate, Tijuana y Ensenada, Baja California, con una superficie de *** hectáreas, de 1 de octubre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 siguiente, declaratoria que se encuentra vigente y surtiendo plenamente sus efectos legales, por lo que se advierte que el multicitado predio es un Terreno Nacional, razón por lo cual el actor no pudo haber adquirido el predio "*****", el 14 de febrero de 1975, es decir, previo a la emisión de la Declaratoria Global de Terrenos Nacionales de 1 de Octubre de 1984.**

En ese sentido, la parte actora carece de interés jurídico para demandar de esta Dependencia del Ejecutivo Federal y a sus autoridades, la nulidad de un procedimiento de enajenación, toda vez que no le ha causado algún perjuicio en su esfera jurídica, pues como se ha expuesto no existen elementos por los cuales se compruebe que el actor es propietario o poseedor del predio que pretende enajenar el C. *** , y en su caso que existía identidad en las superficies.**

(...)

Derivado de lo anterior, ese H. Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, deberá absolver a esta Dependencia del Ejecutivo Federal y a sus autoridades, de la prestación que se contesta, toda vez que la parte actora no acredita fehacientemente ser propietario o posesionario de la superficie materia del procedimiento del cual demanda su nulidad, y en el supuesto de que sea propietario de un predio, tampoco acredita que exista identidad entre los mismos.

2.- Se niega que la parte actora tenga acción y derecho para reclamar de esta Secretaría de Estado y sus autoridades, la prestación identificada con el inciso B), del escrito de demanda, consistente en "La nulidad del acuerdo de enajenación de fecha 28 de noviembre de 2012, dictado dentro del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, por la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, a través de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural."

Dicha negativa, obedece a que el acuerdo de 28 de noviembre de 2012, emitido en el expediente administrativo de terrenos nacionales número 724410, relativo al predio denominado "***", ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con una superficie de ***** hectáreas, fue dictado con motivo de la solicitud de enajenación realizada por el C. Oscar Espinoza Cervantes y que con posterioridad fue regularizada por el C. *****; en términos de lo establecido**

por los artículos 157 al 162 de la Ley Agraria, y 99 al 125 de su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En este orden de ideas, y de conformidad a lo establecido en el numeral que antecede, la parte actora carece de legitimación y de interés jurídico para demandar la nulidad del acuerdo de enajenación de 28 de noviembre de 2013, dictado en el expediente administrativo de terrenos nacionales número 724410, a favor del C. ***, toda vez que no acredita fehacientemente ser propietario o poseedor del predio materia del presente conflicto, o en su caso que exista identidad de superficies entre la que pretende enajenar el C. ***** y con la que dice ser propietario, sin dejar de lado el hecho de que el predio materia del multicitado acuerdo de enajenación se encuentra comprendido dentro de la Declaratoria Global de Terrenos Nacionales de 1 de octubre de 1984, la cual se encuentra surtiendo plenamente sus efectos, por lo que resulta improcedente el hecho de que el predio haya salido del dominio de la Nación con fecha previa a la emisión de la Declaratoria Global en cita.**

3.- Se niega que la parte actora tenga acción y derecho para reclamar de esta Secretaría de Estado y sus autoridades, la prestación identificada con la letra C), del escrito de demanda, consistente en "La nulidad de todos los actos derivados del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, a que se refieren las dos prestaciones que anteceden" (sic).

Dicha negativa obedece, en primer término a que la citada prestación es oscura e imprecisa, en razón de que el actor no especifica cuáles son los actos que pretende sean declarados nulos, razón que la deja en total estado de indefensión a esta Secretaría de Estado y sus autoridades, toda vez que no están en condiciones de oponer excepciones y defensas, y como consecuencia, imposibilita a ese H. Tribunal para resolver sobre la prestación de mérito..."

3.- En la misma audiencia, en la etapa correspondiente, se agotó la fase de conciliación a que se refiere la fracción V, del artículo 185 de la Ley Agraria, sin resultado positivo, se admitieron y desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes; acto seguido se fijó la materia de la *litis* conforme a los puntos siguientes:

"La litis en el presente asunto se constriñe en determinar, si resulta procedente declarar la nulidad del procedimiento administrativo, bajo el expediente número 724410, instaurado por ***, para la enajenación fuera de subasta, a título oneroso de un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas; como del acuerdo de enajenación del**

veintiocho de noviembre de dos mil doce, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta, en el que se declaró procedente en favor de **, la enajenación de dicho predio y, en consecuencia, la nulidad de todos los actos derivados de dicho procedimiento, o bien, si resultan procedentes las excepciones que hicieron valer las demandadas.***

SEXTO.- Una vez agotadas las fases del procedimiento, el Tribunal de primera instancia dictó sentencia el veinticinco de mayo de dos mil quince, conforme a los puntos resolutivos que aquí se reproducen:

"...PRIMERO.- Los promoventes ** y ***** de apellidos *****, en su carácter de causahabientes de *****, acreditaron los extremos constitutivos de sus pretensiones, en tanto que los demandados *****, Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, y demás Autoridades Agrarias, no justificaron sus defensas; por las razones jurídicas y fundamentos de derechos expuestos en el último considerando de la presente sentencia.***

SEGUNDO.- Se declara la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de Terrenos Nacionales, a título oneroso fuera de subasta, radicado bajo el número de expediente 724410, que promovió ** y coposeedores, para regularizar un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y Dirección General Adjunta de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, en la que se declaró procedente la enajenación de dicho predio a favor de los demandados, como de todos los actos derivados de dicho procedimiento administrativo; por las razones jurídicas expuestas en el último considerando de la presente resolución.***

TERCERO.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 152 fracción I del de la Ley Agraria, remítase copia certificada del presente fallo a la Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional, para que proceda a su inscripción y realice las cancelaciones correspondientes; asimismo, se debe instruir a las autoridades agrarias demandadas, para que realicen las cancelaciones relativas, derivadas de la declaración de nulidad de los actos impugnados; bajo el apercibimiento que de no hacerlo, se le aplicarán las medidas de apremio en términos del artículo 191 de la Ley Agraria en relación con el 59 del Supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.

CUARTO.- Como consecuencia de la declaración de nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta, que instauró el demandado

*******, bajo el expediente número 724410, y del acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, se debe condenar a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, a reintegrar a dicho demandado la cantidad de \$***** pesos, que pagaron por concepto del precio por la adquisición del predio *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, que se estableció en dicho acuerdo, conforme se razonó en el último considerando del presente fallo.”**

SÉPTIMO.- Las consideraciones legales en las que el Tribunal de primer grado se apoyó para la emisión de la sentencia referida, son del tenor literal siguiente:

"PRIMERO.- Este Tribunal Unitario Agrario, Distrito 2, con sede en esta Ciudad de Mexicali, Baja California, es competente para conocer y resolver el presente asunto, de conformidad con lo que dispone la fracción XIX, del artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 163 de la Ley Agraria, 1º, 2º, fracción II, y 18, fracción IV, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios; con base en el acuerdo dictado por el H. Tribunal Superior Agrario que determina la competencia territorial de los distritos para la impartición de la Justicia Agraria, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintinueve de septiembre de mil novecientos noventa y tres; así como en el acuerdo dictado por esa misma autoridad *** de marzo de mil novecientos noventa y nueve, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis del mismo mes y año, por el que se modificó el ámbito territorial de este órgano jurisdiccional y se amplió con relación a los Municipios de San Luis Río Colorado, General Plutarco Elías Calles y Puerto Peñasco, del Estado de Sonora; y del acuerdo de veinticuatro de marzo de dos mil nueve, publicado en el Diario Oficial de la Federación el treinta y uno de ese mismo mes y año, en el que se reiteró que se conserva la competencia de esos Municipios; además de los de Mexicali y Tecate, en el Estado de Baja California.**

SEGUNDO.- La litis en el presente asunto se constriñe en determinar, si resulta procedente declarar la nulidad del procedimiento administrativo, bajo el expediente número 724410, instaurado por ***, para la enajenación fuera de subasta, a título oneroso de un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación del veintiocho de noviembre de dos mil doce, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta, en el que se declaró procedente en favor de *****, la enajenación de dicho predio y, en consecuencia, la nulidad de todos los actos derivados de dicho procedimiento, o bien, si resultan procedentes las excepciones que hicieron valer las demandadas.**

TERCERO.- *Previo al estudio de las pretensiones reclamadas por la actora, este Tribunal de conformidad con lo dispuesto por los artículos 192, de la Ley Agraria, en relación con el 348 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles, analiza las excepciones opuestas por el demandado, consistentes en la falta de legitimación, la de falta de interés jurídico, la de no afectación del interés jurídico, la de legalidad, la de oscuridad y defecto de la demanda, la de "sine actione agis", la de "mutati libelli" y, la que se deriva del contenido del artículo 81 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles, pues son de estudio preferente, ya que de resultar procedente alguna de ellas, derivaría en un obstáculo al tratamiento de fondo del asunto, que impediría el análisis de las prestaciones deducidas por la actora, absolviendo a la demandada.*

*La excepción de falta de legitimación, la hizo consistir en el hecho de que el actor no acredita ser el propietario o haber estado en posesión de la superficie que pretende enajenar *****, por lo que no afecta algún derecho subjetivo; pues si bien de las constancias que integra el expediente administrativo se desprende el hecho de la existencia de inscripciones de un predio denominado ***** a favor de *****, no menos cierto es, que el referido hecho fue desvirtuado, toda vez que durante la verificación de los trabajos de medición y deslinde del trece de diciembre de dos mil cinco, se asentó que los comparecientes hicieron constar que el demandado, ha venido ocupando y trabajando de forma pacífica, continua y de buena fe desde hace más de ocho años, el predio materia del conflicto, mientras que el actor no acredita haber tenido la posesión y, en su caso, que la superficie que afirma es de su propiedad es la misma que fue solicitada para ser enajenada.*

*Que el actor funda su derecho de posesión en un contrato de compraventa de derechos posesorios celebrado con el *****, respecto del predio denominado *****, con superficie de ***** hectáreas (dentro del cual se encuentra el predio de la litris), protocolizado ante el Notario Público número 2 de la Ciudad de Tijuana, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa Ciudad, bajo la partida número 37162, tomo 120, de la Sección de Traslación, de fecha doce de junio de mil novecientos setenta y cinco y, contradictoriamente, en el hecho 7 señala que sin recordar la fecha exacta, inició ante esta Secretaría de Estado, el trámite de enajenación de terrenos nacionales respecto del mismo predio solicitado por ***** y coposeedores, circunstancia que resulta ilógica y contradictoria, toda vez que no es posible que el actor solicite la enajenación de un predio que según su dicho es de su propiedad.*

*En este sentido, la actora carece de legitimación para demandar las prestaciones reclamadas, pues no existen elementos con los cuales compruebe que el actor es propietario o poseedor del predio que pretende enajenar el C. ***** y, en su caso que exista identidad en las superficies.*

Dicha excepción se estima notoriamente inoperante, pues contrario a lo afirmado por la demandada, el actor está legitimado en la causa para demandar la nulidad del procedimiento administrativo de Terrenos Nacionales, radicado bajo el número de expediente 724410 instaurado por ** y coposeedores de Terreno Nacional denominado "*****" en su actividad de adquirente de los derechos posesorios de una superficie de ***** hectáreas, inscrito bajo la partida número 37162, fojas 223, Tomo 120 Sección Traslación de fecha doce de junio de mil novecientos setenta y cinco, tal y como se acreditó con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Subregistrador Público de la Propiedad y del Comercio, en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, que obra a fojas 27 y 28 de autos, lo que lo legitima para deducir la acción de nulidad de dicho procedimiento; sin que el hecho que no recuerde la fecha en la que inició el trámite de enajenación de Terrenos Nacionales, incida en la procedencia de la excepción planteada, ya que de las constancias probatorias aportadas al sumario como documentos base de su acción, se observa que el promovente es adquirente de buena fe, pues entró a poseer el predio "*****" por virtud de un título suficiente que le dio derecho a poseer; desvirtuándose el hecho de que no acredita ser poseedor del predio de que se trata; aunado al hecho que existe contradicción en sus afirmaciones, puesto que con dicho documento acreditó la causa generadora de la posesión del predio que solicitó su regularización ante la entonces Secretaría de la Reforma Agraria.***

Con relación al hecho de que no existe identidad respecto de la superficie reclamada, deberá ser objeto de estudio en el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas al sumario, por las partes.

La excepción de falta de interés jurídico del actor, la hizo consistir en el hecho de que no acredita ser propietario o haber estado en posesión de la superficie que pretende adquirir **, por lo que no se afecta algún derecho, toda vez que no señala el número de la escritura en la que quedó asentada la compraventa de los derechos posesorios que celebró con *****, puesto que no exhibió dicho instrumento como prueba de su intención, lo que impide vislumbrar los términos de la compraventa y, el origen de los derechos posesorios; aunado a que no acredita la existencia e identidad de superficies, por lo que no puede aseverar que se le haya lesionado algún derecho.***

La excepción en estudio deviene inoperante, pues el actor refirió en los hechos de la demanda, haber celebrado un contrato de compraventa de derechos posesorios con **, el catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo la partida número 37162, Tomo 120, Sección Traslación con fecha doce junio del mismo año, lo que se acreditó con el certificado de inscripción de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y cinco, que obra a fojas 183 de autos en el***

que consta la operación de compraventa del terreno en cuestión, que constituye la causa generadora de la posesión del predio descrito, lo que desvirtúa los argumentos en los que sustenta la excepción de falta de interés jurídico, ya que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 162 de la Ley Agraria, es la posesión y la explotación por tres años del predio lo que genera el derecho de preferencia para adquirir terrenos nacionales fuera de subasta, por lo que el actor tiene interés jurídico para deducir la acción de nulidad.

En lo que hace a la afirmación de que el actor no acredita la existencia e identidad de superficies, es un aspecto que debe ser objeto de análisis en el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas al sumario, por las partes.

La excepción de legalidad, consistente en que el procedimiento y acuerdo de enajenación de veintiocho de noviembre de dos mil doce, dictado en el expediente 724410 instaurado por ***, fueron sustanciados y emitidos en términos de lo establecido por los artículos 157 al 162 de la Ley Agraria y, 99 al 125 de su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, se estima inoperante, pues tal afirmación debe analizarse en el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas al sumario por las partes.**

La excepción de oscuridad y defecto de la demanda, la hizo consistir en el hecho de que no especifica el padrón o registro del cual demanda la cancelación de la inscripción de la Resolución Presidencial, de fecha veinticuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, así como el acta complementaria de deslinde de veintinueve de octubre de dos mil cuatro y, plano definitivo de veintiuno de abril de dos mil seis, lo que la deja en total estado de indefensión.

Dicha excepción se estima notoriamente improcedente, pues el promovente no demandó la cancelación de los actos derivados del procedimiento administrativo de enajenación de Terrenos Nacionales bajo el expediente 724410, instaurado por ***, respecto del predio denominado "*****" y no la cancelación de la inscripción de la resolución presidencial, de veinticuatro de noviembre de mil novecientos cincuenta y cuatro, como equivocadamente lo sostiene la demandada; por tanto, los argumentos de excepción no guardan ninguna relación con las prestaciones reclamadas por el actor.**

La excepción de "sine actione agis", consistente en que corresponde al actor demostrar los extremos de sus pretensiones y de no hacerlo, se debe absolver a su representada de las prestaciones reclamadas, se estima inoperante, pues no se trata propiamente de una excepción, sino de una defensa, cuyo efecto jurídico es arrojar la carga de la prueba a la contraria y obligar al Juzgador a analizar los elementos de la acción intentada, lo que se

realizará al analizar el fondo del juicio, previo estudio y valoración de las pruebas aportadas al sumario.

Tiene sustento lo anterior, en la tesis consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Página 54, Junio de 1992. Tesis: VI. 2o. J/203, del rubro y texto siguientes:

"SINE ACTIONE AGIS. La defensa de carencia de acción o sine actione agis, no constituye propiamente hablando una excepción, pues la excepción es una defensa que hace valer el demandado, para retardar el curso de la acción o para destruirla, y la alegación de que el actor carece de acción, no entra dentro de esa división. Sine actione agis no es otra cosa que la simple negación del derecho ejercitado, cuyo efecto jurídico, solamente puede consistir en el que generalmente produce la negación de la demanda, o sea, el de arrojar la carga de la prueba al actor, y el de obligar al juez a examinar todos los elementos constitutivos de la acción."

CUARTO.- Los artículos 187 y 189, de la Ley Agraria, establecen que la carga de la prueba le corresponde a las partes, respecto de los hechos constitutivos de sus pretensiones y que las sentencias de los Tribunales Agrarios se dictarán a verdad sabida sin sujetarse a reglas sobre estimación de las pruebas, sino apreciando los hechos según lo estimen debido en conciencia, fundando y motivando sus resoluciones.

Bajo estas directrices, se procede al análisis y valoración de los medios de prueba aportados por las partes:

a).- El actor ***, ofreció y se le valoran las siguientes pruebas:**

1.- Documental pública, consistente en copia certificada del certificado de inscripción, correspondiente a la partida número 37162, Tomo 120, Sección Traslación, de fecha doce de junio de mil novecientos setenta y cinco, expedido por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, al que se acompaña como anexo, copia certificada de las hojas de inscripción relativas al contrato de compraventa de los derechos posesorios respecto de una superficie de *** hectáreas; que conforman el predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, prueba a la que se le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el 93, fracción II, 129 y 202, del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles (Fojas 27 a 28 de autos).**

2.- Documental pública, consistente en copia simple del oficio número 405, de fecha ocho de febrero de dos mil once, expedido por el Subdelegado Jurídico de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, por el que le informó al Subdelegado Operativo Estatal de la Procuraduría Agraria, que el predio denominado

"***", solicitado en regularización por *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, se sobrepone a diversas propiedades particulares; que a continuación se señalan:**

En una superficie de *** hectáreas, con el predio denominado "*****", a nombre de *****, cuya superficie es de ***** hectáreas, de acuerdo con el título de propiedad número *****, de fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y dos.**

En una superficie de *** hectáreas, con el predio denominado "*****", a nombre de *****, de acuerdo con el título de propiedad sin número, de fecha veintinueve de enero de mil novecientos ochenta y seis.**

En una superficie de *** hectáreas, con el predio denominado "*****", a nombre de *****, de acuerdo con el título de propiedad número ***** de fecha catorce de julio de mil novecientos ochenta y ocho.**

En una superficie de *** hectáreas, con el predio denominado "*****", a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas, de acuerdo con el título de propiedad número *****, de fecha treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y siete.**

En una superficie de *** hectáreas, con el predio denominado como "*****", a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas.**

En una superficie de *** hectáreas, sobre el predio denominado como "*****", a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas; por lo que solamente una superficie de ***** hectáreas del presunto terreno nacional denominado "*****", a nombre de *****, no presenta problemas de sobreposición; prueba a la que este Tribunal, le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el 93, fracción II, 129 y 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles, por tratarse de una documental pública cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, aun funcionario público revestido de fe pública. (Foja 116 y 117 de autos).**

3.- Documental pública, consistente en copia simple del oficio 1303, de fecha veinticinco de junio de dos mil diez, firmado por el Represente Estatal en Baja California, de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, dirigido al Subdelegado Operativo de la Procuraduría Agraria, por el que le comunicó haberse dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo sexto transitorio del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, por lo que se daría inicio al proceso de investigación de los antecedentes registrales y catastrales del predio denominado "***" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, solicitado por *****; prueba a la que se le otorga 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 (foja 424 de autos).

4.- Documental pública consistente en copia simple del oficio número DEBC/RES/0242/2010, de fecha quince de febrero de dos mil diez, firmado por el Subdelegado Jurídico de la Procuraduría Agraria, dirigido al Delegado Estatal de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, por el que le hizo de su conocimiento, que en atención a la solicitud firmada por ***, en calidad de poseionario del predio "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, que adquirió mediante escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, que según el peticionario está en posesión desde ese año, solicitó a dicha Institución la reactivación del expediente de enajenación; prueba a la que se le otorga 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, (foja 430 de autos).**

5.- Documental pública consistente en copia simple del oficio número DEBC/RES/0887/2010, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diez, firmado por el Subdelegado Jurídico de la Procuraduría Agraria, dirigido al Delegado Estatal de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, por el que le hizo saber que en atención a la solicitud firmada por ***, en calidad de propietario del predio "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, que adquirió mediante escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, que según el peticionario está en posesión desde ese año, al que acompañó los planos del predio en cuestión, carta topográfica, constancia de posesión, copia de la identificación con fotografía y del acta de nacimiento, solicitó a dicha Institución la reactivación del expediente de enajenación; prueba a la que se le otorga 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, (foja 427 de autos).**

6.- Documental pública consistente en las actuaciones que conforman el expediente agrario 20/2012, que promovió *** en contra de *****, para demandar la cancelación de la inscripción de las anotaciones que obran en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Tecate, Baja California, respecto del predio denominado "*****" ubicado en dicho Estado, el mejor derecho a la posesión de una superficie de ***** hectáreas, bajo el régimen de Terreno Nacional y, otras prestaciones, resuelto por sentencia de veintisiete de septiembre de dos mil trece, en la que se declaró que el actor *****, no acreditó los extremos constitutivos de sus pretensiones, mientras que el demandado *****, justificó sus defensas; por tanto, se le absolvió de las prestaciones reclamadas.**

Inconforme con el sentido del fallo, *** en calidad de quejoso, promovió demanda de amparo directo ante el Cuarto**

Tribunal Colegiado del Decimoquinto Circuito en el Estado, bajo el número 1507/2013, resuelto por ejecutoria del diecinueve de septiembre de dos mil catorce, negando al quejoso el amparo y protección de la Justicia Federal respecto de los actos que reclamó de este Órgano Jurisdiccional; prueba a la que se le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, con relación con el 129 y 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.

7.- Documental pública consistente en el expediente administrativo radicado bajo el número 724410, instaurado por ** y coposeedores, para la enajenación a título oneroso fuera de subasta del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, en el que previo desahogo de la fase del procedimiento se fijó como precio del terreno la cantidad de \$***** prueba a la que se le otorga 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 337 a 1137 de autos.***

8.- Documental pública consistente en copia simple de la escritura pública número 56,498, volumen 558 de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, del protocolo a cargo del Notario Público Número 02, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrado entre ** en carácter de vendedor y ***** en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, por el que pactaron la cantidad de \$***** (*****), prueba a la que se le otorga pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el artículo 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles, (fojas 380 a 385 de autos).***

9.- Con relación a las pruebas instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto, su estudio va implícito en el análisis que se realiza a los diferentes medios de prueba ofrecidos al sumario, por lo que su valoración depende de la eficacia jurídica que para este Tribunal merezcan los medios de convicción aportados por las partes, lo que tiene apoyo en el criterio sustentado por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito en el amparo directo número 590/94, consultable en el Semanario Judicial de la Federación. Octava Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Tomo XV. Enero de 1995. Página 291, del rubro y texto siguiente:

"PRUEBAS INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES Y PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. NO TIENEN VIDA PROPIA LAS.- Las pruebas instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, prácticamente no tienen desahogo, es decir que no tienen vida propia, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en el juicio, por lo que respecta a la primera y por lo que corresponde a la segunda, ésta se deriva de las mismas pruebas que existen en las constancias de autos."

b).- El demandado ***, ofreció y se le valoran las siguientes pruebas:**

1.- Documental pública consistente en las actuaciones que conforman el expediente agrario 20/2012, que promovió ***, en contra de *****, para demandar la cancelación de la inscripción de las anotaciones que obran en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Tecate, Baja California, respecto del predio denominado "*****" del Municipio de Tecate, Baja California, el mejor derecho a la posesión de una superficie de ***** hectáreas, bajo el régimen de Terreno Nacional y, otras prestaciones, resuelto por sentencia de veintisiete de septiembre de dos mil trece, en la que se declaró que el actor ***** no acreditó los extremos constitutivos de sus pretensiones, absolviéndose al demandado ***** de las prestaciones reclamadas; prueba que fue ofrecida por el actor, por tanto, se reproducen las consideraciones de valor expresadas en el apartado correspondiente, en obvia de repeticiones.**

2.- La prueba confesional a cargo de *** y de *****, ambos de apellidos *****, en su carácter de causahabientes de *****, desahogada en audiencia del ocho de abril de dos mil catorce, al tenor del pliego de posiciones que obra a fojas 324 de autos, se le otorga pleno valor probatorio, si ponderamos que sólo produce efectos en lo que perjudica al absolvente y no en lo que le beneficia y, en la especie, la primera reconoció expresamente que radica en la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, pero que su dirección también es en el predio "*****", del Municipio de Tecate, de esa misma Entidad Federativa, porque varios días de la semana se la pasa en el rancho; que conoce al demandado ***** a raíz de que demandó a su papá, negando haber sido demandada en el juicio agrario 20/2012, sino apoderada de su padre.**

Por su parte, *** reconoció expresamente que reside en la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California y, que conoce a *****; negando haber sido demandado en el juicio agrario 20/2012; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el 96, 199 y 200 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.**

3.- La prueba testimonial a cargo de ***, ***** y *****, desahogada en audiencia jurisdiccional del ocho de abril de dos mil catorce, se desestima, pues con independencia de que fueron acordes y contestes en sus puntos esenciales, al declarar que conocen a *****, hace más de diez años, así como el predio denominado "*****", manifestando el primero, haber ayudado al "Ingeniero" a colocar dos o tres puntos, que se trata de un predio que colinda con el núcleo de población denominado *****, del Municipio de Tecate, Estado de Baja California; y que ***** y un grupo de personas, están en posesión del predio desde hace ocho años, que cuentan con animales, que lo tienen circulado con alambre de púas y postes ganaderos, que tienen una casita de madera y un área de ladrillo, que cuentan con una pila y una galera en donde resguardan a los**

*animales, mientras que el segundo manifestó, que conoce el predio, porque fue comisionado para ejecutar la Resolución Presidencial de dicho poblado, que cuando llevó a cabo el deslinde le tocó realizar también el deslinde del predio "*****", porque se estaba ventilando vía terrenos nacionales; que desde que realizó los trabajos de medición en el predio, el grupo de ***** estaban en posesión, quienes lo tenían circulado de manera parcial; que había corrales de manejo y una casa habitación de ladrillo, cerco de postes de "guata", alambre de púas de tres hilos, que había ganado, en tanto que, el tercero declaró que conoce el predio puesto que iba a ser una ampliación del ejido; que en ese predio hay varios compañeros, que tienen caminos vecinales, que existen varios cercados, de malla, de tubo, de alambre de púas, que tienen corrales, que hay unas viviendas, casas de madera y, otras de cemento y ladrillo, afirmando que tiene como un año que no va al terreno.*

*A las repreguntas formuladas al testigo ***** , señaló que son ***** personas las que se encuentran en posesión del predio "*****", incluido el demandado; que el predio en cuestión tiene una superficie de ***** hectáreas, correspondiéndole a cada integrante del grupo, una superficie de ***** hectáreas, que cuentan con un área para establecer la colonia y que de la demás superficie del terreno no tienen posesión porque es inaccesible; mientras que el segundo de los testigos, dijo desconocer el número de personas que se encuentran en posesión del predio, pero sabe que es un número grande, que la superficie que poseen es de aproximadamente ***** hectáreas, que es global y la ejercen en todo el predio, que desconoce la forma en la que adquirieron la posesión del terreno; que sabe que lo tenían solicitado a la Secretaría de la Reforma Agraria desde el año de mil novecientos noventa y tres, para compensar parte de los terrenos con los que fue dotado el *****; que tuvo conocimiento que dicho grupo estaba solicitando ese Terreno Nacional, desde el año de mil novecientos noventa y dos, cuando realizó los trabajos de deslinde del ejido en cuestión y, que los deslindes los realizó en el año de mil novecientos noventa y tres.*

*Por lo que hace al testigo ***** , manifestó que son ***** gentes las que se encuentran en posesión del terreno, que le consta que cada una de las personas que integran el grupo están en posesión de una superficie de ***** hectáreas; que dicho predio fue solicitado por Oscar Espinoza como ampliación del ***** y después ***** , asumió la representación de "*****", que la posesión la adquirieron por petición a la "Reforma Agraria" y que dicen que ya pagaron todo, finalmente, manifestó que ***** y coposeedores adquirieron la posesión desde hace aproximadamente diez años.*

Ahora bien, no obstante que sus declaraciones coincidieron en algunos puntos, no se le puede otorgar eficacia probatoria, pues no se trata de testigos de ciencia propia, ya que el segundo de los testigos manifestó que desde el año de mil novecientos noventa y ocho, no ha vuelto al terreno materia del juicio, en tanto que el tercer testigo, no ha acudido al predio desde hace más de un año; lo que pone en evidencia que no tienen conocimiento actual de los hechos sobre los que depusieron, lo que le resta credibilidad a sus

declaraciones, si ponderamos que en ese lapso pueden variar las circunstancias esenciales del caso.

Con relación al primer testigo, no se le puede otorgar valor a su testimonio, ya que las partes no convinieron en pasar por su dicho, aunado a que su declaración resulta contraria al resto de las pruebas desahogadas en autos, máxime que en el juicio agrario 20/2012, mediante sentencia firme del veintisiete de septiembre de dos mil trece, quedó plenamente acreditado con el carácter de cosa juzgada que quién está en posesión del terreno en disputa es el actor ***; de ahí, lo ineficaz de dicha probanza, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el 215 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.**

Lo anterior, encuentra aplicación en la tesis II. 1o. 141 K. con número de registro 210300, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Octubre de 1994, Octava Época, Página 374, de rubro y texto siguientes:

"TESTIGO SINGULAR. EFICACIA PROBATORIA DEL.- Si para acreditar su afirmación, el inconforme ofreció el testimonio de dos personas y compareció sólo una, tal testimonio carece de eficacia probatoria al no reunir las características relevantes exigidas legalmente para ser estimado testigo singular apto, ya que no fue el único que conoció respecto de los hechos materia de la prueba."

QUINTO.- Analizadas las constancias de autos, en debida conciencia y a verdad sabida de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la de la Ley Agraria, este Tribunal llega a la plena convicción que el actor ***, a través de sus causahabientes ***** y *****, ambos de apellidos *****, acreditaron los extremos constitutivos de sus pretensiones, mientras que los demandados Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano y *****, no justificaron sus defensas, por las consideraciones jurídicas y fundamentos de derecho que a continuación se señalan:**

En efecto, de las constancias probatorias aportadas al sumario, quedó acreditado con la copia simple del testimonio de la escritura pública número 56498, volumen 558, de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, fojas 381 a 391 de autos, la celebración del contrato de compraventa de derechos posesorios entre ***, en calidad de vendedor y, *****, en calidad de adquirente, respecto de un terreno rústico denominado *****, Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como los derechos que se derivan de la solicitud presentada por el vendedor, al amparo del decreto del primero de julio de mil novecientos treinta y cuatro, ante la Secretaría de Agricultura y Fomento para adquirir en compra a la Nación dicho terreno, por el que pactaron la cantidad de \$***** dólares; inscrito originalmente bajo la partida número 37162, fojas 223, tomo 120, sección traslación, de fecha doce de junio de mil novecientos setenta y cinco, actualmente, con el número de partida número 14396, tomo 96, sección civil, de fecha 11 de mayo de mil novecientos noventa y cinco, de acuerdo con el certificado de gravámenes expedido por el Registro Público de la**

Propiedad y de Comercio del Municipio de Tecate, Baja California, que obra a fojas 27 y 28 de autos.

Asimismo, que con fecha veintiséis de junio de mil novecientos ochenta y tres, el adquirente ** solicitó a través de la Delegación Estatal de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, la regularización de la posesión del predio denominado "*****", con superficie de ***** hectáreas, radicada bajo el expediente número I-008-C3A3, la cual fue archivada por acuerdo del diez de abril de mil novecientos noventa y siete, ante la omisión del solicitante de actualizar la solicitud de enajenación a título oneroso, del predio de que se trata (foja 438 a 440 de autos).***

En otro aspecto, quedó acreditado con la instrumental de actuaciones relativa al expediente agrario 20/2012, que ** promovió juicio agrario en contra de ***** de quien demandó la cancelación de la inscripción de las anotaciones que obran en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, respecto del predio denominado "*****", como el mejor derecho a la posesión de una superficie de ***** hectáreas, bajo el régimen de terreno nacional y, otras prestaciones, aduciendo estar en posesión de dicho predio desde hace más de veinte años, por lo que solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano su enajenación a título oneroso fuera de subasta el veinticuatro de febrero de dos mil; a la que se opuso el demandado, afirmando que es él quien desde el catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, está en posesión del terreno, por haberlo adquirido mediante contrato de compraventa de su titular *****; en consecuencia, al revelar y acreditar la causa generadora de su posesión, con el testimonio de la escritura pública número 56498, volumen 558, de esa fecha, del protocolo a cargo del Notario Público número 2, con ejercicio en la Ciudad de Tijuana, en esa Entidad Federativa; y con la testimonial a cargo de ***** y ***** desahogados en el expediente agrario 20/2012, que se tiene a la vista al resolver, en audiencia jurisdiccional del dieciocho de abril de dos mil doce; este Tribunal declaró infundadas las prestaciones reclamadas por ***** mediante resolución del veintisiete de septiembre de dos mil trece, no obstante que la "Secretaría" informó que el actor estaba en posesión material de una superficie de ***** hectáreas, que conforman el predio en litigio, emitiendo opinión positiva para efectos de avalúo del terreno, pues no fue acreditada por el actor, aunado a que las opiniones de dicha Autoridad no son vinculatorias para este Tribunal.***

Dicha resolución fue impugnada por ** en la vía de amparo directo, ante el Cuarto Tribunal Colegiado del Decimoquinto Circuito en el Estado, bajo el número 1507/2013, resuelto por ejecutoria del diecinueve de septiembre de dos mil catorce, negándole el amparo y protección de la Justicia Federal respecto de los actos reclamados; por lo que la sentencia agraria causó ejecutoria en los términos de los artículos 354, 355, 356 y 357 del Supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.***

Por otra parte, se acreditó con el acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, emitido por la Dirección

General de Ordenamiento y Regularización y Dirección General Adjunta de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, cuya nulidad demandó el actor, la procedencia de la enajenación onerosa del predio denominado "***", ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California; con superficie de ***** hectáreas, a favor de ***** y coposeedores, requiriéndoles el pago de la cantidad de \$***** pesos, que resultó del avalúo del terreno, que deberían cubrir dentro del término de ciento ochenta días naturales, posteriores a la notificación del acuerdo, bajo apercibimiento que de no hacerlo, se revocaría dicho acuerdo de enajenación, iniciando el procedimiento para la enajenación del terreno en subasta pública, suma que fue cubierta por los solicitantes mediante fichas de depósito que corren agregadas a fojas 696 a 796 de autos, de la Institución Financiera Bancomer.**

Ahora bien, el actor señaló como una primer causa de nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales a título oneroso fuera de subasta, instaurado por el demandado, la omisión de publicar en el Diario Oficial de la Federación, en el Periódico Oficial del Estado y, en uno de los diarios de mayor circulación de esta Entidad Federativa, el aviso de deslinde del terreno en disputa, pues si bien, se realizaron trabajos de medición y deslinde del predio, del expediente relativo a la solicitud de enajenación, no existe indicio de que se hayan realizado dichas publicaciones.

Es fundada y procedente dicha causal, por las razones jurídicas y fundamentos de derecho que a continuación de señalan:

En efecto, el capítulo II, Título Cuarto, del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, establece el procedimiento relativo a la investigación y deslinde de los terrenos baldíos por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, como la facultad de verificar las posesiones que existen en ellos; en cuyo caso, debe realizar los trabajos de campo necesarios para la identificación de los predios respectivos para determinar si el terreno deslindado es o no nacional, o si dentro de la superficie deslindada, existen terrenos nacionales.

A ese respecto, el artículo 105 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, dispone lo siguiente:

"...Artículo 105.- El procedimiento de deslinde será el siguiente:

I. El responsable de los trabajos formulará el aviso de deslinde que deberá contener cuando menos los elementos siguientes:

- a) Denominación del predio a deslindar;**
- b) Superficie aproximada y colindancias;**
- c) Municipio y entidad federativa en que se localiza el terreno;**
- d) Número y fecha del oficio por el que la Secretaría autorizó la realización de los trabajos de medición y deslinde;**

- e) Número y fecha del oficio por el que se comisionó al deslindador para llevar a cabo los trabajos de medición y deslinde;**
- f) Fundamentación para la ejecución de los trabajos de medición y deslinde;**
- g) Señalamiento del lugar donde tenga instaladas sus oficinas, en las que tendrá los planos relativos a los terrenos que se van a deslindar, a disposición de cualquier interesado para su consulta;**
- h) Lugar y fecha de elaboración, y**
- i) Nombre y firma del perito deslindador.**

El aviso de deslinde se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, así como en el Periódico Oficial y en uno de los diarios de mayor circulación de la entidad federativa de que se trate. Asimismo, el deslindador deberá fijar el aviso en los parajes cercanos al terreno a deslindar, el cual contendrá un croquis en el que se indiquen los límites y colindancias;

II. Los propietarios, poseedores, colindantes y todo aquel que considere que los trabajos de deslinde lo pudiesen afectar, tendrán un plazo de treinta días hábiles, a partir de la publicación del aviso de deslinde en el Diario Oficial de la Federación, para expresar mediante escrito libre lo que a su interés convenga. Para tal efecto, deberán aportar en la oficina del deslindador, copias de los documentos que avalen su dicho.

Cuando los interesados aporten documentos con los que se pretenda acreditar propiedad de terceros sobre los terrenos a deslindar, o en caso, de que como resultado de la investigación de antecedentes registrales la Secretaría haya identificado inscripciones de documentos de supuesta propiedad privada; no se suspenderá la diligencia de deslinde, toda vez que los mismos serán valorados al momento de que la Secretaría resuelva la procedencia o improcedencia de declarar el predio como terreno nacional.

III. Transcurrido el plazo a que se refiere la fracción anterior, el deslindador notificará a quien hubiere presentado en sus oficinas, copias de los documentos que avalen que los trabajos de deslinde lo pudiesen afectar, así como al solicitante de la enajenación y sus colindantes, para que comparezcan por sí o a través de representante, en la fecha, día y hora de la diligencia del deslinde.

La notificación deberá realizarse con una anticipación no menor de tres días hábiles al inicio de la diligencia de deslinde.

En caso de que como resultado de la investigación de antecedentes registrales, la Secretaría haya identificado la existencia de supuestos propietarios de la superficie a deslindar, éstos también serán notificados de los trabajos a realizar en los términos señalados en el párrafo anterior, pero de no ser posible su localización, o si la persona se negare a

recibir la notificación respectiva, ésta se llevará a cabo en términos de lo dispuesto por el artículo 19 del presente Reglamento; y

IV. Al término de la diligencia de deslinde, deberá levantarse el acta correspondiente, que estará firmada por el deslindador, dos testigos y los interesados. En caso de inconformidad se hará constar tal circunstancia, sin que se requiera para su validez la firma del inconforme.

Quienes firmen el acta de deslinde tendrán que identificarse de manera fehaciente, debiéndose anexar al acta correspondiente, de ser posible, copia del documento de identidad..."

De lo anterior, se colige en alusión a la causa de nulidad del procedimiento de enajenación planteada por el actor, la obligación de la "Secretaría" de publicar por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación, como en el Periódico Oficial del Estado, y en uno de los diarios de mayor circulación de la entidad federativa de que se trate; el aviso de deslinde, en cuyo caso, el deslindador deberá fijar el aviso respectivo en los parajes cercanos al terreno a deslindar, el cual debe contener un croquis en el que se indiquen límites y colindancias del terreno; sin embargo, de las constancias que conforman el expediente administrativo número 724410 relativo a la solicitud de enajenación del predio denominado "***" localizado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, que en copia certificada aparece glosado a fojas 336 a 1133 de autos, no obra dicha publicación, pues si bien, a fojas 437 corre agregada acta de deslinde realizada por personal adscrito a la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, el trece de diciembre de dos mil cinco, a la que comparecieron tanto el demandado *****, como los colindantes ***** y *****, del predio denominado "*****", de cuyo recorrido resultó una superficie de ***** hectáreas, lo cierto es, que no consta la publicación del aviso de deslinde del predio, en el Diario Oficial de la Federación, conforme a lo establecido en el artículo 105 del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; o bien, la notificación personal del actor al respecto; circunstancia relevante en la especie, pues de acuerdo con la fracción II del citado numeral, la publicación del aviso en esos medios de comunicación tiene por finalidad que los propietarios, poseedores, colindantes y todo aquel que considere, que los trabajos de deslinde lo pudiesen afectar, exprese lo que a su interés legal corresponde en un plazo de treinta días hábiles a partir de la publicación de dicho aviso; por tanto, dicha omisión acota la posibilidad para que dichos sujetos ejerzan su derecho de audiencia a la diligencia de deslinde.**

No resulta óbice a lo anterior, que a fojas 540, 542, 545, 548, 551 y 553 de autos, corren agregadas diversas notificaciones practicadas por el perito deslindador a los colindantes del predio "***", a los propietarios de los Ranchos "*****", "*****", "*****", "*****", "*****", así como a "*****", con el objeto de que comparecieran a los trabajos de deslinde; puesto que no se notificó a la parte actora el inicio de dichos trabajos de deslinde, en su carácter de poseedor, para efectos de**

manifestar lo que a su derecho conviniera; por tanto, si no se realizó la publicación del aviso de deslinde; y tampoco se le notificó al actor en forma personal de tal diligencia, que constituye un requisito de legalidad del procedimiento de enajenación onerosa de terrenos nacionales fuera de subasta, se vulneró la garantía de audiencia y por tanto, el derecho humano de legalidad en perjuicio del posesionario del terreno.

De igual manera, no se debe soslayar que el artículo 102 del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural dispone que: "...la Secretaría iniciará la investigación de los terrenos baldíos y verificará las posesiones que existieran en ellos, solicitando al Registro, al Registro Público de la Propiedad y a la oficina de Catastro de la entidad federativa correspondiente, constancias sobre la situación registral de los predios de que se trate..."; circunstancia que también inobservó la demandada en el procedimiento de regularización impugnado, ya que no llevó a cabo la investigación relativa, pues de haberlo hecho así, se hubiese percatado que bajo la partida número 14396, de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y cinco, se registró copia certificada de fecha dos del mismo mes y año, que contiene la transcripción de la partida número 37162, fojas 223, tomo 120, sección traslación de fecha doce de junio de mil novecientos setenta y cinco, en la que se hizo constar la inscripción del primer testimonio de la escritura número 56488, volumen 558, del catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, en la que se inscribió el contrato de compraventa celebrado entre el actor, en calidad de adquirente y, **, en su carácter de vendedor, respecto de los derechos de posesión de una fracción de terreno rústico denominado "*****", con superficie de ***** hectáreas, por el que acordaron como precio la cantidad de \$***** pesos (*****), foja 183.***

Asimismo, tampoco verificó si en el predio de que se trata existían poseedores en explotación de los terrenos por tres años, con la finalidad de que manifestaran su interés en adquirir el predio, si ponderamos que son estos quienes tienen preferencia para su adquisición; conforme lo dispone el artículo 162 de la Ley Agraria, en relación con el numeral 118 de su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural; ya que en la fecha en la que los integrantes del comisariado ejidal del núcleo agrario denominado **, Municipio de Tecate, Estado de Baja California, solicitaron la enajenación del predio, el veinticuatro de febrero de dos mil, tal y como se acreditó con el informe proporcionado por la Directora Adjunta de Ordenamiento y Regularización de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, a su Delegado Estatal, mediante oficio número 56749, del primero de abril de dos mil nueve que corre agregado a fojas 458 a 463 de autos, ya estaba en posesión del terreno por los efectos del contrato de compraventa celebrado con *****, por lo que, atendiendo a la normatividad vigente en la fecha de la solicitud de enajenación presentada por el ejido en cuestión, el adquirente tenía preferencia para adquirir por encontrarse en posesión y explotación del predio. Lo anterior, se acreditó en los autos del expediente agrario 20/2012, en cuya resolución del veintisiete de septiembre de dos mil trece, en lo que hace a la posesión del predio denominado "*****", se concluyó que el accionante***

*******, no acreditó la causa generadora de la posesión, no obstante de que en la diligencia de información testimonial ante el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Baja California, del veintitrés de noviembre de dos mil siete, hizo constar que es posesionario de un terreno rústico desde el año de mil novecientos noventa y tres, con superficie de ***** hectáreas, pues tal afirmación fue desvirtuada por el demandado ***** con los certificados de inscripción en los que constan el acto traslativo de los derechos posesorios del predio denominado ***** con superficie de ***** hectáreas, que celebró con ***** el catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, según testimonio de la escritura pública número 56,488, volumen 558, con la que se acreditó fehacientemente la causa generadora de su posesión; lo que se confirmó con el reconocimiento expreso de ***** quien afirmó que ***** tenía catorce becerros ahí, y que después de cuatro meses arribó algún otro ganado, reconociendo y aceptando que éste último ejerce actos de posesión al interior del predio.**

Asimismo, se concluyó con la prueba relativa a la fe de hechos realizada por el notario público número 2, con ejercicio en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, de fecha veintiocho de octubre de dos mil nueve, mediante testimonio en escritura pública número 3,4526, volumen 406, la existencia de la entrada del predio, como de la entrada al casco del rancho, del cerco que delimita con otro predio con rumbo Norte, de la existencia de ganado vacuno, de la topografía de los cerros, del cerco que colinda con otro predio, con rumbo Sur, del cerco que delimita con otro predio, con rumbo Este, del terreno de cultivo, de la casa del trabajador del rancho, de los corrales de animales, y de la casa del demandado; aspectos que coinciden plenamente con el material fotográfico que anexo a la diligencia (foja 131 a 140 del expediente 20/2012); y con la prueba de inspección judicial desahogada por personal de este Tribunal, el diecisiete de abril de dos mil doce, en la que la descripción detallada de las características del predio, como de los bienes muebles e inmuebles cuya existencia hizo constar la actuario de la adscripción, consistentes en cercos de postes de madera y alambre de púas, ganado pastando, cercos con postes de fierro y alambre de púas, puertas de acceso de malla ciclónica, caballos, cercos de malla ciclónica, corrales, una casa móvil en la que habita el trabajador del rancho; una construcción pequeña de block con techo de madera, un asador construido de material, cultivos de árboles de naranja, toronja y limones, una construcción con seis ventanales, una pila de agua construida de material, una construcción de madera tipo casa, corrales para el manejo de ganado, entre otros bienes; aunado a que, el demandado y su hijo, "***", son los que tienen las llaves para el acceso al rancho, pues constituyen pruebas idóneas para acreditar la posesión y explotación por parte del demandado del predio en disputa, las que administradas con los testimonios de ***** y ***** y ***** ponen de manifiesto que, quién está en posesión material de dicho predio, es el demandado *****; por tanto, ante la omisión de las autoridades agrarias de notificar al actor la realización de la diligencia de deslinde, es inconcuso, que se violentaron los derechos humanos de propiedad, posesión y legalidad del actor, en calidad de poseedor del predio en disputa.**

No es óbice a la conclusión anterior, el hecho de que la demandada adujera como argumento de defensa, que el predio en cuestión se localiza dentro de la declaratoria global de propiedad nacional relativa a un terreno denominado polígono III, del triángulo Tecate-Tijuana-Ensenada, con una superficie de *** hectáreas, de fecha uno de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día nueve siguiente, por lo que el actor no pudo haber adquirido la propiedad del predio "*****" el catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, toda vez, que contrario a sus afirmaciones, a través de dicho acto traslativo adquirió los derechos de posesión del predio, lo que constituye su causa generadora de la posesión, de carácter originaria, a título de dueño; asimismo, el hecho de que el predio en cuestión se localice dentro de la superficie referida como declaratoria global de propiedad nacional, de manera alguna, relevaba a las autoridades agrarias de la obligación de notificar al actor los trabajos de deslinde en carácter de poseedor calificado, en los términos del artículo 121 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, vigente en la fecha en la que se realizaron dichos trabajos; de ahí, que tales argumentos de defensa devienen notoriamente improcedentes.**

Con relación a la causa de nulidad, consistente en la inobservancia de la demandada a lo dispuesto por el artículo 121 párrafo primero, del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural vigente en la fecha de realización del deslinde, se considera su transcripción, para efecto de verificar dicha causa de nulidad, el cual disponía textualmente lo siguiente:

"...Artículo 121.- La Secretaría deberá verificar si en el predio de que se trate existen poseedores. Si el o los poseedores manifiestan su interés en adquirir el predio, la Secretaría deberá emitir el acuerdo que corresponda, que será de procedencia si están satisfechos los requisitos exigidos por la Ley y este Reglamento o de improcedencia, en caso contrario. Si el acuerdo emitido es de procedencia de la enajenación, dentro de los treinta días naturales siguientes deberá notificar el monto del avalúo al poseedor para que sea cubierto en un plazo no mayor a treinta días naturales, contados éstos a partir de que la misma se realice. Si el poseedor no cubre el pago en este plazo, caducará su derecho de preferencia y la Secretaría deberá, de inmediato, emitir un acuerdo de revocación de procedencia; pasando el predio a formar parte del inventario de terrenos nacionales disponibles que deberá administrar la Subsecretaría de Ordenamiento de la Propiedad Rural de la Secretaría, por conducto de la unidad administrativa facultada por las normas aplicables.

Las notificaciones a que se refiere este artículo se harán en términos de lo dispuesto por el párrafo primero del artículo 19 del presente Reglamento..."

Precisado lo anterior, el actor aduce la inobservancia del citado precepto en el procedimiento impugnado, al afirmar que la autoridad agraria, no se cercioró de la existencia de poseedores en el predio, que si bien, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, del Municipio de Tecate, Estado de Baja California, manifestó mediante oficio número 2534/2000 del veinticinco de julio de dos mil, no haber localizado en sus archivos, inscripción registral a nombre del predio "**"; la solicitud de investigación debió realizarse respecto del predio "*****", pues la propia "Secretaría" como los solicitantes del mismo así lo identifican.***

Dicha causa de nulidad resulta procedente y fundada, por las razones jurídicas siguientes:

El artículo 121 actualmente 118 del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, dispone que la "Secretaría" tiene la obligación de verificar si en el predio solicitado vía enajenación de terrenos nacionales, existen poseedores, quienes si manifiestan su interés en adquirir el predio, dicha autoridad debe emitir el acuerdo que corresponda, que será de procedencia si se satisfacen los requisitos de ley; en cuyo caso, dentro de los treinta días naturales siguientes, deberá notificar el monto del avalúo al poseedor para que sea cubierto en un plazo no mayor de treinta días naturales, cuya omisión es sancionada con la caducidad del derecho de preferencia, debiendo la autoridad emitir acuerdo de revocación de procedencia, pasando el predio a formar parte del inventario de terrenos nacionales.

Sin embargo, como ya se puso de manifiesto al analizar la primera causa de nulidad hecha valer por el actor, la "Secretaría" no llevó a cabo la investigación de los antecedentes registrales del predio, pues en el propio acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, que en copia simple corre agregado a fojas 39 a 49 de autos, emitido por la Directora General Adjunta y, Directora General de Ordenamiento y Regularización de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, refirió que en los archivos de dicho órgano registral, no se encontró ningún registro a nombre del predio "**", cuando el predio solicitado en compra por los demandados se denomina "*****"; señalando en ese mismo acuerdo, foja 41, que el Director de Administración Urbana, del Municipio de Tecate, Estado de Baja California, le informó del registro de un predio con la ubicación del croquis anexo a su oficio, a nombre de *****, apreciando diferencia entre la superficie de su interés y la que ampara actualmente el expediente con clave catastral 4-XE-010-375 que es de ***** metros cuadrados, denominado "Rancho *****"; agregando que, durante los trabajos técnicos de medición y deslinde no compareció persona alguna a inconformarse con el trámite de enajenación de terrenos nacionales, solicitado por los demandados.***

La anterior información resulta relevante, puesto que atendiendo a esa circunstancia la demandada debió llevar a cabo la investigación para conocer el paradero del actor, para que compareciera a los trabajos de deslinde, con el carácter de poseedor, máxime que el accionante afirmó que su inasistencia a

la delimitación del predio, obedeció a la omisión de publicar el aviso de deslinde en el Diario Oficial de la Federación, Periódico Oficial del Estado y diario de mayor circulación, o en su defecto su notificación personal, lo que no fue desvirtuado por la autoridad demandada; por lo que al no haberse publicado o practicado la notificación respectiva es inconcuso, que se transgredieron las normas del procedimiento de enajenación en perjuicio del poseionario.

Aunado a ello, no pasa por alto a este Tribunal que el artículo 121 párrafo segundo del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, vigente en la fecha de la solicitud de enajenación, dispone que las notificaciones a los poseedores del predio, se deben realizar en términos de lo dispuesto por el párrafo I del artículo 21 del citado Reglamento, (actualmente 19) que textualmente dispone:

"...Artículo 21.- En caso de que la persona denunciada no se encuentre en su domicilio en el momento de la notificación, ésta se entregará a la persona que se localice en el mismo, previa su identificación. Si la persona denunciada o la persona con quien se entiende la diligencia se negara a recibir la notificación, se hará constar tal hecho en acta circunstanciada que al efecto se levante, firmada ante dos testigos, la que se agregará al expediente respectivo.

De no poder realizar la notificación en los términos del párrafo anterior, se procederá a notificar por edictos, que contendrán una síntesis del contenido de la denuncia y se publicarán por dos veces, dentro de un plazo de diez días hábiles en uno de los diarios de mayor circulación de la región en que esté ubicada la propiedad, debiéndose además fijar en los estrados de la Presidencia Municipal correspondiente..."

Lo que tampoco fue realizado por la demandada, no obstante que expresamente manifestó en el acuerdo de enajenación del predio, que la Dirección de Administración Urbana mediante oficio número 575109 del catorce de octubre de dos mil nueve, localizó un predio con la ubicación del croquis, a nombre del actor ***, con lo que se presume que en la fecha en la que obtuvo el informe, el actor estaba en posesión del predio denominado "*****" del Municipio de Tecate, Baja California; razón suficiente para que la autoridad demandada le notificara la preferencia para adquirir el terreno, en los términos establecidos por el artículo 21 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, vigente en la fecha de realización del deslinde, y al no haberlo hecho así, es inconcuso, que se violaron las leyes del procedimiento de adquisición, como los derechos humanos de legalidad y seguridad jurídica, pues con dicha omisión se coartó el derecho preferente del actor para adquirir el terreno cuyos derechos posesorios adquirió de *****, desde el año de mil novecientos setenta y cinco, inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Municipio de Tecate, Estado de Baja California.**

La causa de nulidad consistente en la ilegal determinación por la que se autorizó la enajenación del predio "***" a favor de la**

demandada, en contravención a lo dispuesto por el artículo 162 de la Ley Agraria y, 116 penúltimo párrafo en relación con el 117 fracción III, ambos del Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, al reconocer y otorgar validez a las constancias de posesión expedidas por el Secretario Municipal del Ayuntamiento de Tecate, Estado de Baja California, de fechas veintiocho de junio de dos mil y veintitrés de noviembre de dos mil siete, pues el Reglamento del Ayuntamiento Municipal no concede facultades para expedir constancias de posesión o dar fe de dicha circunstancia.

Dicha causal resulta fundada, pues a fojas 570, obra la solicitud de enajenación de terrenos nacionales a título oneroso de fecha veinte de septiembre de dos mil siete, en cuyo margen inferior derecho consta el sello de recibido por parte de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, del veintitrés de noviembre del mismo año, en la que se encontraba vigente el Reglamento de la Ley Agraria, en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural del cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis, en cuyo artículo 117 establecía que el solicitante de la enajenación, debía acompañar la solicitud en la que se estableciera el nombre, edad, estado civil, ingreso mensual y anual aproximado, ocupación, así como la superficie y ubicación del predio; constancia que acredite la nacionalidad mexicana y, en su caso, constancia de posesión y superficie en explotación emitida por la autoridad correspondiente.

Para tal efecto, el demandado acompañó constancias de posesión de fechas veintiocho de junio de dos mil y veintitrés de noviembre de dos mil siete, (foja 693 de autos) firmadas por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Estado de Baja California, en las que hizo constar entre otras cuestiones, que **, es posesionario de un terreno rústico localizado al sur-este de la presa "*****", en dicho Municipio, desde el año de mil novecientos noventa y tres; hecho que fue avalado por los testimonios de *****, *****, ***** y *****; cuya eficacia legal cuestiona el actor.***

Al respecto, cabe señalar que las constancias de posesión que anexó el demandado a su solicitud de enajenación, resultan ineficaces para acreditar los hechos que consignan, pues no obstante que el Secretario del Ayuntamiento se apoyó en los testimonios de **, *****, ***** y *****, para hacer constar que *****, se encontraba en posesión del predio, y que la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, afirmó en su contestación de demanda que obra a fojas 643 a 659 de autos, que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tecate, Estado de Baja California, al Secretario del Ayuntamiento le corresponde, entre otras funciones, expedir los certificados de residencia o cartas de posesión a las personas que lo soliciten y, que cumplan con los requisitos correspondientes, (foja 652), la expedición de dichas constancias de posesión constituyen sólo un indicio de la posesión del demandado que quedaron desvirtuadas al resolver el juicio agrario 20/2012 que tiene el carácter de cosa juzgada, al quedar acreditado que la parte actora tiene mejor derecho a la posesión del predio, pues deriva de un acto contractual de compraventa celebrado con *****, el catorce***

de febrero de mil novecientos setenta y cinco, por el que adquirió a título oneroso los derechos de posesión del predio denominado "***" del Municipio de Tecate, Baja California; el que ha mantenido en posesión y explotación; con independencia que el funcionario municipal haya hecho constar que el demandado es posesionario de un terreno rústico desde el año de mil novecientos noventa y tres, de forma pacífica, pública, continua y de buena fe, pues como ya se dijo, tal afirmación fue desvirtuada por el actor, al aportar como pruebas de su intención la escritura pública en la que consta el contrato de compraventa de dicho predio, del catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, como los certificados de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de dicho municipio, en los que se asentaron los datos de inscripción de ese acto traslativo de derechos posesorios; acreditando así la causa generadora de la posesión del actor, pues fue a partir de esa fecha cuando entró en posesión del terreno, adminiculada con los testimonios de *****, ***** y *****, desahogados en el juicio agrario 20/2012, quienes expresamente afirmaron que es el actor quien está en posesión del terreno; por tanto, los hechos que hizo constar el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Estado de Baja California, deben desestimarse al no encontrar sustento en las constancias de autos.**

No resulta óbice a lo anterior, el que los testigos ofrecidos por el demandado de nombres ***, ***** y *****, hayan manifestado durante el desahogo de la audiencia de ley que ***** y coposeedores, están en posesión del terreno en conflicto desde hace varios años, pues tales afirmaciones no encuentran sustento en las constancias de autos, al quedar plenamente acreditado con el carácter de cosa juzgada que ***** se encuentra en posesión y explotación del terreno en cuestión, pues así lo confesó el ahora demandado al absolver posiciones en el juicio agrario 20/2012, lo que desvirtúa las declaraciones de sus testigos; al reconocer expresamente que el ahora actor tiene catorce becerros y que después de cuatro meses introdujo más ganado; lo que implica un reconocimiento del demandado de la posesión del actor, que se confirmó con la prueba testimonial adminiculada con la Inspección Judicial y fe de hechos desahogados en dichos autos.**

Con relación a la causal de nulidad relativa a la incorrecta determinación del precio total por concepto de valor mínimo de la enajenación del predio, pues de las constancias que se aportaron al expediente agrario 20/2012, se acreditó que la entonces Secretaría de la Reforma Agraria a través de su Comité Técnico de Valuación, estableció como valor del terreno denominado "***" con superficie de ***** hectáreas, la cantidad de \$***** pesos (*****), a razón de \$***** por hectárea, sin embargo, el precio fijado por el terreno es inferior al que resulta de multiplicar la superficie del terreno por el precio unitario de cada hectárea.**

Dicha causal resultó fundada, pues como lo afirman los accionantes, mediante oficio número 164056 de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, firmado tanto por el Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General

Adjunta de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, que obra en copia certificada a fojas 266 del expediente 20/2012, del índice de este Unitario, dirigido a *** y coposeedores, les informó que de acuerdo con el avalúo realizado por el Comité Técnico de Valuación de dicha "Secretaría", el trece de septiembre de dos mil once, se fijó como valor unitario la cantidad de \$***** (*****) por hectárea, resultando la suma de \$***** pesos (*****), sin embargo, este Tribunal observa que el precio fijado por el terreno, no corresponde al que resulta de multiplicar el valor unitario por hectárea fijado en \$***** (*****), por la superficie de ***** hectáreas, que conforman el predio "*****" puesto que la suma de dicha operación dio como resultado la cantidad de \$***** pesos (*****) y no, el que fijó dicha autoridad resultado del avalúo; suma que dista mucho de la que en todo caso deben pagar los solicitantes del terreno por su adquisición, circunstancia que denota imprecisiones, pues no se ajusta al precio real del terreno en conflicto, lo que sin duda vicia el procedimiento de adquisición.**

Las consideraciones precedentes nos permiten concluir, que se debe declarar la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta que solicitó el demandado ***, bajo el expediente número 724410, respecto del predio denominado *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación de veintiocho de noviembre del año dos mil doce, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y la Dirección General Adjunta, ambas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, por el que se declaró procedente la enajenación de dicho predio en favor del demandado; por tanto, con fundamento en la fracción I del artículo 152 de la Ley Agraria, se debe remitir copia certificada del presente fallo a la Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional, para que proceda a su inscripción y realice las cancelaciones correspondientes; asimismo, se debe instruir a las autoridades agrarias demandadas, para que realicen las cancelaciones relativas, derivadas de la declaración de nulidad de los actos impugnados; bajo el apercibimiento que de no hacerlo, se le aplicarán las medidas de apremio en términos del artículo 191 de la Ley Agraria en relación con el 59 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.**

Como consecuencia de la declaración de nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta, que instauró el demandado ***, bajo el expediente número 724410, se debe condenar a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, a reintegrar a dicho demandado, la cantidad de \$***** pesos (*****), que pagaron por la adquisición del predio denominado *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, según acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, atento a lo dispuesto por el artículo 2239 del supletorio Código Civil Federal.**

Tiene aplicación al caso por analogía, en la Tesis: XVI.1o.9 A, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta,

Novena Época, Tomo XVII, Mayo de 2003, Página 1196, de rubro y texto siguientes:

"ACCIONES DE NULIDAD DE ACTOS Y DE RESTITUCIÓN EN MATERIA AGRARIA. EL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO DEBE ESTABLECER LA FORMA EN QUE DEBE LLEVARSE A CABO LA DEVOLUCIÓN DE LO RECIBIDO EN VIRTUD DEL ACTO ANULADO (APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEGISLACIÓN CIVIL FEDERAL).- El Tribunal Unitario Agrario al declarar procedentes las acciones de nulidad de actos y de restitución de tierras, ejercidas por un ejidatario, se encuentra obligado a precisar los términos en que deberá llevarse a cabo la devolución de lo recibido con motivo del acto anulado, de conformidad con lo establecido en el artículo 2239 del Código Civil Federal, de aplicación supletoria, en términos del artículo 2o. de la Ley Agraria. Esto es, en la sentencia que declare procedente la acción de restitución de tierras con motivo de la procedencia de la diversa acción de nulidad de actos, el resolutor debe establecer la forma en que las partes contendientes habrán de restituirse mutuamente lo que recibieron con motivo del acto declarado nulo, de acuerdo con lo que éstas hubieran probado durante la tramitación del juicio agrario, sin que esto implique que se resuelva sobre la reclamación de cantidades de dinero como prestación autónoma, respecto de la cual no tiene competencia el Tribunal Unitario Agrario por no surtirse alguno de los supuestos que señala el artículo 18 de la Ley Orgánica de los Tribunales Unitarios Agrarios."

La anterior sentencia le fue notificada a la parte actora, el dos de junio de dos mil quince, mientras que a la parte demandada Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, así como a *****, se les notificó el tres y nueve de junio del año en cita, respectivamente.

OCTAVO.- Inconformes con la sentencia anterior, el representante legal de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y *****, por escritos presentados en el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, el diecisiete y veinticinco de junio de dos mil quince, respectivamente, promovieron recurso de revisión, formulando sus escritos de agravios; recibidos por autos de diecisiete de junio y uno de julio del año en cita, ordenando dar vista a la contraria, para que dentro del término de cinco días, contados a partir de que surtiera efectos la notificación de estos proveídos, manifestara lo que a su derecho e interés correspondiera; hecho lo anterior, se ordenó la remisión de los autos al Tribunal Superior Agrario, para su trámite correspondiente.

NOVENO.- Por auto de trece de agosto de dos mil quince, se admitió en este Tribunal Superior Agrario, el recurso de revisión de que se trata, registrándose con el número 346/2015-2, así mismo fue turnado a esta Magistratura, para en su oportunidad someter al pleno el proyecto de resolución correspondiente; y

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

PRIMERO.- El Tribunal Superior es competente para conocer y resolver del recurso de revisión conforme a lo dispuesto por los artículos 27 fracción XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 7 y 9 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

SEGUNDO.- Este Tribunal se avoca, en primer término, al estudio de la procedencia del recurso de revisión promovido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, por conducto de su autorizado legal, y por *****, en contra de la sentencia emitida el veinticinco de mayo de dos mil quince por el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2 en la ciudad de Mexicali, Estado de Baja California, por ser de análisis previo.

Al respecto, la Ley Agraria en su Título Décimo, Capítulo VI, establece lo relativo al recurso de revisión, capítulo que se encuentra conformado por los artículos 198, 199 y 200, los que disponen lo siguiente:

"Artículo 198.- El recurso de revisión en materia agraria procede contra la sentencia de los Tribunales Agrarios que resuelvan en primera instancia sobre:

I.- Cuestiones relacionadas con los límites de tierras suscitadas entre dos o más núcleos de población ejidales o comunales, o concernientes a límites de las tierras de uno o varios núcleos de población con uno o varios pequeños propietarios, sociedades o asociaciones;

II. La tramitación de un juicio agrario que reclame la restitución de tierras ejidales; o

III. La nulidad de resoluciones emitidas por las autoridades en materia agraria.

Artículo 199.- La revisión debe presentarse ante el Tribunal que haya pronunciado la resolución recurrida dentro del término de diez días posteriores a la notificación de la resolución. Para su interposición, bastará un simple escrito que exprese los agravios.

'Artículo 200.- Si el recurso se refiere a cualquiera de los supuestos del artículo 198 y es presentado en tiempo el Tribunal lo admitirá...'

De la interpretación de los preceptos legales aludidos, se desprende que para la procedencia del recurso de revisión en materia agraria, deben satisfacerse conjuntamente tres requisitos:

- a) Que se interponga por parte legítima.
- b) Que se promueva ante el Tribunal que emitió la sentencia que se recurre dentro del término de diez días posteriores a la notificación de la resolución; y
- c) Que la sentencia impugnada se ubique en alguno de los supuestos del artículo 198 de la Ley Agraria.

1.- En este orden de ideas, en relación con el recurso de revisión que promueve *****, cabe señalar que el primer requisito se encuentra satisfecho, al quedar acreditado en los autos del expediente del juicio agrario 22/2013, que es parte demandada en el citado controvertido, motivo por el cual se encuentra legitimado para interponerlo.

En cuanto al segundo requisito, que corresponde al plazo dentro del cual debe promoverse la revisión, conforme a lo previsto por el artículo 199 de la Ley Agraria; sobre el particular, precisa destacar que no se encuentra demostrado. En efecto, de autos se conoce que la sentencia impugnada en esta instancia, le fue notificada al demandado *****, con fecha nueve de junio de dos mil quince, según constancia

de notificación que obra en autos a foja 1230, mientras que la revisión la promueve por escrito presentado ante el tribunal de primer grado, el veinticinco del mes y año en cita, hecho que se demuestra con el contenido del sello fechador que obra en el escrito de mérito (foja 001 del legajo que corresponde al recurso de revisión), por lo que descontando los días diez, trece, catorce, veinte y veintiuno, todos del mes de junio de dos mil quince, el primero por ser el en que surtió efectos la notificación de la sentencia combatida, y los restantes, por ser sábados y domingos, conducen a establecer que la revisión se promovió fuera del plazo previsto por el numeral invocado, que corrió en los días **once, doce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veintidós, veintitrés y veinticuatro** de junio del año en mención, y el recurso se promovió hasta el **veinticinco** del mes y año en mención, contraviniendo con ello el plazo que exige el numeral invocado, lo cual conduce a establecer que este medio de impugnación se presentó de manera extemporánea.

En esta tesitura, no ha lugar a entrar al análisis del tercer requisito de procedencia material del recurso de revisión a que se refiere el artículo 198 de la Ley Agraria, por lo que también hace innecesaria la reproducción y estudio de los agravios formulados por el revisionista
*****.

2.- Por lo que toca al recurso de revisión que promueve el representante legal de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y demás autoridades demandadas, cabe señalar que el primer requisito se encuentra colmado, ya que en autos consta que esta Dependencia del Ejecutivo Federal, junto con otras Direcciones a su cargo, fue parte demandada en el juicio agrario número 22/2013, con lo que demuestra estar legitimada para promover este medio de impugnación.

Respecto al segundo requisito de procedencia, relativo al plazo que prevé el artículo 199 de la Ley Agraria, para promoverse la revisión, queda acreditado en autos, ya que la sentencia recurrida le fue notificada a la aquí recurrente, el tres de junio de dos mil quince, lo que se demuestra con la constancia de notificación que obra en autos a fojas 1229, mientras que la revisión la promovió por escrito presentado ante el tribunal de primer grado, el diecisiete del mes y año en cita, mediando entre la fecha de notificación de la sentencia y la de presentación del escrito de agravios, nueve días hábiles, en virtud de que la notificación del fallo reclamado surtió efectos el **cuatro** de junio del año en mención, corriendo el plazo previsto por el citado numeral los días **cinco, ocho, nueve, diez, once, doce, quince, dieciséis y diecisiete** de junio del mismo año, descontando los días seis, siete, trece y catorce de junio de dos mil quince, por ser sábados y domingos; en ese orden de ideas, se arriba a la conclusión de que el medio de impugnación que nos ocupa, se promovió en tiempo y forma, al tenor de lo dispuesto por el numeral invocado.

En cuanto al tercer requisito que establece el artículo 198 de la Ley Agraria, cabe señalar que también se encuentra demostrado, tomando en consideración que el Tribunal de primera instancia admitió a trámite el controvertido sometido a su jurisdicción, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 18 fracción IV, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios; por otra parte, del contenido del acta de la audiencia celebrada el doce de febrero de dos mil catorce, se conoce que el *A quo* fijó la materia de los puntos litigiosos, en los siguientes términos:

"La litis en el presente asunto se constriñe en determinar, si resulta procedente declarar la nulidad del procedimiento administrativo, bajo el expediente número 724410, instaurado por **, para la enajenación fuera de subasta, a título oneroso de un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación del veintiocho de noviembre de dos mil doce, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta, en el que se declaró procedente en favor de ******, la enajenación de dicho predio y, en consecuencia, la nulidad de todos los actos derivados de dicho procedimiento, o bien, si**

resultan procedentes las excepciones que hicieron valer las demandadas."

También se destaca que el tribunal del conocimiento, al dictar su sentencia, fijó su competencia para conocer del presente controvertido, con fundamento en el artículo 18, fracción IV, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, relativo al juicio de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho; por tanto, en el caso concreto se advierte que en el juicio natural, se demandó la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de un terreno nacional, instaurado por la Secretaría de la Reforma Agraria, actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, así como la nulidad del acuerdo de veintiocho de noviembre de dos mil catorce, emitido dentro del procedimiento que se indica, en el que se autoriza la enajenación del predio identificado como "*****", en favor del demandado *****; conforme a lo anterior, el tribunal de primer grado en el segundo punto de su sentencia resolvió lo siguiente:

"...SEGUNDO.- Se declara la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de Terrenos Nacionales, a título oneroso fuera de subasta, radicado bajo el número de expediente 724410, que promovió ** y coposeedores, para regularizar un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y Dirección General Adjunta de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, en la que se declaró procedente la enajenación de dicho predio a favor de los demandados, como de todos los actos derivados de dicho procedimiento administrativo; por las razones jurídicas expuestas en el último considerando de la presente resolución..."***

De los antecedentes expuestos, se desprende que la sentencia impugnada se encuentra en el supuesto que contemplan los artículos 9 fracción III, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios y 198 fracción III, de la Ley Agraria. En esa tesitura, el recurso de revisión deviene procedente.

TERCERO.- Señalado lo anterior, se procede al estudio de los agravios que formula la recurrente Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, que son del tenor siguiente:

"Primero.- Causa agravio a mis representadas, la sentencia emitida por el A quo el 25 de mayo de 2015, en virtud de ser una sentencia que no cumple con los requisitos que establece el artículo 189 de la Ley Agraria, ya que no se limitó a resolver dentro del juicio respecto de las pretensiones y hechos de la parte actora ni de los argumentos, defensas y excepciones que fueron opuestos por los demandados, violando en consecuencia el principio de congruencia que debe regir en toda sentencia.

*Se dice lo anterior, en virtud de que el A quo, en la parte resolutive, en específico, en punto cuarto, indebidamente condenó a mi representada a reintegrar al codemandado ***** la cantidad de \$***** pesos (*****) que pagaron por concepto del precio de la adquisición del predio denominado "*****", ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con una superficie de ***** hectáreas que se estableció en el acuerdo de 28 de noviembre de 2012, conforme a lo razonado en el último considerando de la sentencia que se impugna.*

Cabe señalar que su inferior, en la parte considerativa que refiere, no realiza ningún razonamiento lógico jurídico pro el que haya llegado a la determinación de imponer una condena de pago a mi representada, sino que únicamente se limita a señalar que como procedió la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta pública, se debe condenar a mis representadas a reintegrar la cantidad antes mencionada.

Sin embargo, la violación grave de dicha sentencia consiste en agregar y resolver cuestiones que no formaron parte de la litis que se fijó en dicho juicio, ya que la condena de pago que impone a mi representada nunca fue materia de análisis en el juicio agrario número 22/2013, por lo que indefectiblemente varió la litis que el propio A quo fijó en la presente causa agraria.

Para mayor referencia de lo expuesto en este agravio, me permito realizar una transcripción de la litis fijada por el A quo, que se aprecia a foja 28, así como al resolutive Cuarto que se localiza a foja 63 de la sentencia que se impugna de 25 de mayo de 2015, que son del siguiente tenor:

"CONSIDERANDOS

"SEGUNDO.- La litis en el presente asunto se constriñe en determinar, si resulta procedente declarar la nulidad del

*procedimiento administrativo, bajo el expediente número 724410, instaurado por *****, para la enajenación fuera de subasta, a título oneroso de un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación del veintiocho de noviembre de dos mil doce, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta, en el que se declaró procedente en favor de *****, la enajenación de dicho predio y, en consecuencia, la nulidad de todos los actos derivados de dicho procedimiento, o bien, si resultan procedentes las excepciones que hicieron valer las demandadas."*

"RESUELVE

*CUARTO.- Como consecuencia de la declaración de nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta, que instauró el demandado *****, bajo el expediente número 724410, y del acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, se debe condenar a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, a reintegrar a dicho demandado la cantidad de \$***** pesos (*****), que pagaron por concepto del precio por la adquisición del predio *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, que se estableció en dicho acuerdo, conforme se razonó en el último considerando del presente fallo."*

Como ha quedado evidenciado, lo resuelto por el Tribunal Unitario Agrario en el resolutivo cuarto, de ninguna manera fue parte de la litis establecida en el juicio agrario y esa determinación, de ninguna manera puede considerarse como una consecuencia de los actos derivados de dicho procedimiento, ya que en este caso, el actor se refirió a aquellos que le ocasionaran un perjuicio, tales como la expedición del título respectivo y sus inscripciones.

*Más aún, de las constancias que integran el expediente del juicio agrario 20/2013, no se advierte que el C. *****, haya presentado reconvencción, en donde hubiera solicitado se le reintegrara la cantidad de \$***** pesos (*****), que pagaron por concepto del precio de la adquisición del predio denominado "*****", ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California; en ese sentido, su inferior, se encuentra impedido para realizar algún tipo de suplencia o de queja, en virtud de que el codemandado no cuenta con la calidad de ejidatario o comunero, o acreditó pertenecer a una comunidad o ejido, por lo que no le resultaría aplicable el artículo 164 de la Ley Agraria; sin embargo, indebidamente, el A quo sustituyendo a las partes y sin fundar ni motivar su conducta, realiza esta condena a mi representada.*

Luego entonces, al no formar parte de la litis establecida por el propio A quo en el juicio agrario 20/2013, es innegable que se

está excediendo, al resolver cuestiones que no le fueron planteadas, trayendo como resultado que la sentencia dictada sea incongruente.

Lo anterior tiene sustento jurídico en la tesis VII.10A.74 A, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, Julio de 2008, Novena Época, Pag. 1897, con número de registro 169186, que a la letra se transcriben:

"SENTENCIA AGRARIA. SI AL DICTARLA EL TRIBUNAL OMITE EL ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE ALGUNA DE LAS ACCIONES O EXCEPCIONES, O INCLUYE UNA NO PLANTEADA POR LAS PARTES, VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y, EN CONSECUENCIA, LAS GARANTIAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA."(Se transcribe)

"LITIS, FIJACIÓN DE LA. PROCEDIMIENTO AGRARIO."(Se transcribe)

Asimismo, tiene sustento jurídico en la tesis jurisprudencial I.1º.A. J/9, emitido por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Agosto de 1998, Novena Época, Pag. 764, con número de registro 195706, que a la letra se transcriben:

"PRINCIPIO DE CONGRUENCIA. QUE DEBE PREVALECER EN TODA RESOLUCIÓN JUDICIAL",(Se transcribe)

De igual manera, resulta aplicable a lo antes señalado la tesis XXI.2º.12 K, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Agosto de 1997, Novena Época, Pag. 813, con número de registro 198165, que a la letra se transcriben:

"SENTENCIA. CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA"(Se transcribe)

También tiene aplicación la tesis XI.2º.32 k, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Septiembre de 2002, Novena Época, Pag. 1449 con número de registro 185887, que a la letra se transcriben:

"SENTENCIA INCONGRUENTE."(Se transcribe)

De lo anterior, se advierte que la sentencia que se impugna, viola las garantías de legalidad y seguridad jurídica al no dar cumplimiento cabal a lo que establece el artículo 189 de la Ley Agraria, ya que introdujo cuestiones ajenas al planteamiento de las partes, aunado al hecho de que el Tribunal Unitario Agrario, no establece los razonamientos lógicos jurídicos por los que haya llegado a la conclusión de que se debe imponer una condena de pago a mis representadas, luego entonces, la

sentencia impugnado, en relación al resolutivo cuarto, también carece de fundamentación y motivación.

Por último, es preciso señalar que indebidamente el A quo ordena un reintegro a un codemandado de una cantidad que nunca se aseguró que mis representadas hubieran recibido, esto es, en la sentencia que se impugna, refiere que obran las fichas de depósito, sin embargo, en ningún momento dio vista a mis representadas con ellas, para que se impusieran de su contenido, ni solicitó un informe a la institución bancaria en donde se realizó el depósito, para que se acreditara que efectivamente se realizó un pago a la cuenta de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, circunstancia que le está permitido al Tribunal Unitario Agrario, de conformidad con los artículos 186 y 187 de la Ley Agraria, esto con la finalidad de conocer la verdad en el asunto sometido a su juicio; y el hecho de no haber dado vista a mi representada con las supuestas fichas de depósito, viola las reglas del procedimiento que indudablemente trascendieron al resultado del fallo, dejando con ello en estado de indefensión a mis representadas.

En relación con lo expuesto en los dos párrafos precedentes, resulta aplicable la tesis aislada sostenida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, consultable en la página 263, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Enero de 1993, con número de registro IUS 217,539, cuyos rubros y texto son los siguientes:

"GARANTÍA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR."
(Se transcribe)

Asimismo, encuentra sustento en la Tesis X.1º.3 A, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Tomo II, julio de 1995. Página 282. Tesis aislada, misma que reza lo siguiente:

"TRIBUNALES UNITARIOS AGRARIOS. SENTENCIAS DICTADAS POR LOS. DEBEN CONTENER EL ESTUDIO DE TODAS LAS PRUEBAS QUE OBRAN EN EL JUICIO. (Se transcribe)

A mayor abundamiento, apoya lo anterior, la tesis aislada sostenida por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, consultable en la página 263, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XI, Enero de 1993, con número de registro IUS 217,539, cuyos rubros y texto son los siguientes:

"GARANTÍA DE LEGALIDAD. QUE DEBE ENTENDERSE POR."
(Se transcribe)

Segundo.- Es motivo de agravio para mi representada, la sentencia dictada por el Magistrado del Tribunal Unitario Agrario del Distrito Dos de 25 de mayo de 2015, en relación a la valoración que realiza de las pruebas, en específico, de

*aquellos documentos con el que la parte actora pretendió acreditarse la procedencia de su acción y declarar fundadas sus pretensiones, esto es, de la copia simple de la escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha 15 de febrero de 1975, del protocolo a cargo del Notario Público Número 02, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre *****, en carácter de vendedor y de *****, en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas por el que pactaron la cantidad de \$*****, a la cual su inferior le otorgó pleno valor probatorio, tal como se advierte de la lectura que se realice a la página 38 de la sentencia que se impugna, ya que es marcada como una documental pública con el número 8, y a la cual su inferior le otorgó pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el artículo 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.*

No obstante, la anterior calificación que realiza el A quo deviene infundada en razón de que si bien es cierto el artículo 189 de la Ley Agraria establece la facultad de los Tribunales Agrarios de dictar sentencias a verdad sabida y sin sujetarse a reglas sobre estimación de pruebas sino apreciando los hechos y los documentos según los tribunales lo estimaren en conciencia, lo cierto es que el Tribunal Unitario Agrario debe pasar por alto los preceptos que señalan que son documentos públicos y que son documentos privados, así como que indica una copia simple y en el presente caso su inferior, no realizó las gestiones para asegurarse de llegar a la verdad en el presente caso.

Se dice lo anterior en virtud de lo siguiente:

En primer término, es importante señalar que el Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley Agraria, establece en su artículo 129 que los documentos públicos son aquellos cuya formación está encomendada por Ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público, en el ejercicio de sus funciones; asimismo que la calidad de públicos se demuestra por la existencia regular sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes.

Por otra parte, el artículo 130 del ordenamiento legal en estudio señala que los documentos públicos expedidos por autoridades de la Federación, de los Estados, del Distrito Federal y Territorios o Municipios, harán fe en el juicio, sin necesidad de legalización.

*Ahora bien, en relación con la copia simple de la escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha 14 de febrero de 1975, del protocolo a cargo del Notario Público Número 02, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre *****, en carácter de*

vendedor y de *** en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, por el que pactaron la cantidad de \$*****, debe decirse que el A quo, en ningún momento señala que en dicho documento se hubieran apreciado en dicha instrumento notarial, los sellos, las firmas u otros signos exteriores que permitieran establecer que se trataba de un documento público. Cabe señalar que tanto los documentos públicos, como los documentos privados deber ser exhibidos en original o en su defecto en copia certificada.**

Ahora bien, en este caso, no se le debió otorgar a dicha copia pleno valor probatorio, puesto que no obra en autos que el actor hubiera exhibido el instrumento notarial original, o en su caso copia certificada por notario público, máxime que mi representada, al dar contestación a la demanda del actor, señaló que éste no contaba con legitimación e interés jurídico para iniciar acción alguna en contra de mis representadas, en virtud de que no acreditaba ser dueño de la superficie que señala como de su presunta propiedad, es decir, desde un principio se objetó que contara un documento que acreditara ese hecho, tan es así que la parte actora reconoce en su demanda que lo que adquirió fueron derechos posesorios, no de propiedad; es ese sentido, a la copia simple no se le debió dar pleno valor probatorio, sino en su caso debió señalarse que era un indicio que presuponía la existencia de su original, y al haber sido objetada su existencia por mi representada al dar contestación a la demanda, es que el Tribunal Unitario Agrario, debió ordenar el cotejo con el documento original, lo anterior, tal como lo dispone el artículo 207 del supletorio Código de Procedimientos Civiles.

En relación con lo anterior, resulta aplicable el siguiente criterio jurisprudencial cuyos datos de localización son: Tesis I.30.J/37. Fuente: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, Mayo de 2007, visible en la página 1795. (Jurisprudencia Civil), cuyo texto es el siguiente:

"COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS." (Se transcribe)

En relación con esta documental, a la que indebidamente se le dio el carácter público, es importante señalar a esa autoridad revisora, que en el momento en el que se emplazó a mi representada no se le corrió traslado con dicha documental, e incluso en el escrito inicial de demanda la parte actora nunca ofreció como prueba la escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha 14 de febrero de 1975, del protocolo a cargo del Notario Número 02, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre *** en carácter de vendedor y de ***** en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California,**

con superficie de ** hectáreas, por lo cual mi representada no tuvo oportunidad de conocer dicho documento, ni de vislumbrar los términos en los que se realizó dicha compraventa y el origen de los supuestos derechos posesorios, tal como en su momento se le hizo saber al Tribunal Unitario Agrario, lo que evidentemente dejó es estado de indefensión a mi representada, violación procesal que trascendió al resultado del fondo del presente asunto.***

Empero, como ya se dijo, el A quo debió, como parte de sus obligaciones, cerciorarse del contenido de la copia simple exhibida y no limitarse a tomar como cierto el contenido de la copia simple, ya que la propiedad de inmuebles no puede acreditarse en copia simple de un instrumento notarial, sino que es necesario que se exhiba el documento original tal y como lo prevé la Legislación Civil Federal, que también es de aplicación supletoria a la Ley Agraria.

En relación con lo anterior, si no se exhibió el original debió solicitarse al notario público que generó el instrumento notarial, que realizara el cotejo con el documento que obrara en los archivos de su protocolo a efecto de otorgarle el pleno valor probatorio a que aducen los artículos 189 de la Ley Agraria y 202 del Código Federal de Procedimiento Civiles de aplicación supletoria a la Ley Agraria.

Sin que sea obstáculo a lo anterior, el hecho de que el actor en el juicio agrario haya exhibido una copia certificada del certificado de inscripción, correspondiente a la partida número 37162, Tomo 120, Sección Traslación de 12 de junio de 1975, expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, al que acompañó como anexo, copia certificada de las hojas de inscripción (no de la escritura Pública) relativas al contrato de compraventa de los derechos posesorios respecto de una superficie de ** hectáreas del predio en comento; y aún en el supuesto de que no hubieran sido objetadas, el Magistrado del Tribunal Unitario Agrario debió ordenar su cotejo con los originales, toda vez que no puede dejar de observarse que el actor debe acreditar los hechos constitutivos de su acción.***

Por lo que se insiste, el Magistrado del Tribunal Unitario Agrario tenía la obligación de verificar era el contenido de la escritura pública que consigna el contrato de compraventa del predio que es objeto de la litis en el presente juicio, y en todo caso, debió solicitarse también al citado Registro Público de la Propiedad que cotejara la copia simple, con el documento que debe obrar en sus archivos y que fue objeto de la mencionada inscripción, sin embargo, esta circunstancia no fue realizada por el A quo, y se limitó a tener por cierta esa inscripción relacionada con el instrumento notarial; sin embargo, al no haberlo realizado, su sentencia es contraria a los principios de legalidad, exhaustividad y congruencia que deben regir a las sentencias, por lo que se deberá revocar la sentencia recurrida y ordenar al A quo, aquellas diligencias tendientes a corroborar

el contenido de la escritura notarial que fue exhibida en copia simple.

Tercero.- Causa agravio a mis representadas la sentencia de 25 de mayo de 2015, emitida por el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, con residencia en Mexicali, Baja California, en virtud de que dicha sentencia violenta los principios de exhaustividad y congruencia que deben prevalecer en toda sentencia al tenor del contenido del artículo 189 de la Ley Agraria, en virtud de que no realizó un análisis adecuado de las excepciones opuestas por mis representadas.

En efecto, en el considerando, Tercero, el A quo refiere que realiza un estudio de las excepciones opuestas por mis representadas, empero el análisis que realiza de ellas resulta defectuoso ya que declara que las excepciones de falta de legitimación, de falta de interés jurídico, la de legalidad, las declaró el Tribunal Unitario Agrario inoperantes, en virtud de que consideró que el actor sí cuenta con legitimación para acudir al juicio a solicitar la nulidad del procedimiento de enajenación de terrenos nacionales instaurado por **, lo anterior, derivado de que exhibió copia simple de la escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha 14 de febrero de 1975, del protocolo a cargo del Notario Público Número 02, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre *****, en carácter de vendedor y de ***** en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas y de una copia certificada del certificado de inscripción, correspondiente a la partida número 37162, Tomo 120, Sección Traslación del 12 de junio de 1975, expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, al que acompañó como anexo, copia certificada de las hojas de inscripción relativas al contrato de compraventa de los derechos posesorios respecto de una superficie de ***** hectáreas del predio que ocupa nuestra atención; sin embargo, como ya se dijo en el anterior agravio, la copia simple de la escritura y la certificación de la inscripción de dicha partida no son suficientes para acreditar que el actor cuente con legitimación e interés jurídico, ya que dichos documentos son un indicio de que pueda ser propietario o poseedor pero no son documento idóneo para acreditar tal calidad hasta en tanto no sean exhibidos los originales o en su defecto, sean cotejados o se exhiba copia certificada, por lo que contrario a lo que determina el A quo, las excepciones opuestas (de falta de legitimación e interés jurídico) sí son eficaces para acreditar la improcedencia de la acción del actor.***

Aunado a lo anterior, el análisis que el A quo realizó de las excepciones deviene deficiente, en virtud de que en dichas excepciones se manifestó además de que el actor no acreditó la propiedad, tampoco acreditaba la identidad entre la superficie que defiende y aquella que solicitó en enajenación el C. **, soslayando que esto sería objeto de análisis en el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas***

por las partes, sin embargo, posterior a la valoración de las pruebas, el A quo no realizó un estudio de esta circunstancia y de las documentales que obran en autos, no se advierte que se hayan desahogado pruebas tendientes a acreditar este hecho señalado por mi representada, y que al sido parte de las excepciones de falta de legitimación e interés jurídico, debió haber sido analizado por el Tribunal Agrario.

En efecto, es preciso señalar que la prueba idónea para acreditar la identidad de las superficies es la prueba pericial en materia de topografía, sin que se advierta que se hubiera desahogado, por lo tanto, en el presente juicio, no ha quedado debidamente acreditado que la superficie argumenta como de su propiedad o sobre la que ostenta derechos posesorios, sea la misma que aquella que fue solicitada en enajenación pro el C. **, por lo que se advierte la incongruencia de la sentencia y la violación al artículo 189 de la Ley Agraria.***

Lo anterior tiene sustento jurídico en la tesis VII.1º.A.74 A, emitido por los Tribunales Colegiado de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, Julio de 2008, Novena Época, Pag. 1897, con número de registro 169186, que a la letra se transcribe:

"SENTENCIA AGRARIA. SI AL DICTARLA EL TRIBULAN OMITE EL ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE ALGUNA DE LAS ACCIONES O EXCEPCIONES, O INCLUYE UNA NO PLANTEADA POR LAS PARTES, VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y, EN CONSECUENCIA, LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA. (Se transcribe)

También tiene aplicación la tesis XI.2º.32 K, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, Septiembre de 2002, Novena Época, Pag. 1449 con número de registro 185887, que a la letra se transcriben:

"SENTENCIA INCONGRUENTE". (Se transcribe)

Cuarto.- Causa agravio a mi representada la sentencia dictada por el Tribunal Unitario Agrario del Segundo Distrito de 25 de mayo de 2015, en donde se determinó la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de Terrenos Nacionales, bajo el expediente 724410, promovido por ** y del acuerdo de enajenación de 28 de noviembre de 2012, en relación a la valoración que hace al A quo de las pruebas ofrecidas por mi representada, consistente en la copia certificada del oficio REF. II-210-DGOR-DGARPR 152969 de 12 de marzo de 2013, suscrito por la Subdirectora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural y de la documental ofrecida por el actor consistente en el oficio número 405, de 8 de febrero de 2011, expedido por el Subdelegado Jurídico de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, por el que informó al Subdelegado Operativo Estatal de la Procuraduría Agraria, que el predio denominado "*****", solicitado en regularización por *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California,***

*se sobrepone a diversas propiedades particulares, que en dicho documento se indicaron, concluyendo que las ***** hectáreas solicitadas, solo ***** hectáreas no presentan problemas de sobreposición y no obstante de haberles otorgado pleno valor probatorio, resulta que no fueron tomadas en cuenta por su inferior, toda vez que en la sentencia señaló que el actor acreditó la propiedad o posesión (ya que maneja dichos términos indistintamente como si fueran el mismo) sobre la superficie que defiende, esto es sobre las ***** hectáreas.*

*En efecto, en el oficio número REF. II-210-DGOR-DGARPR 152969 de 12 de marzo de 2013, la Subdirectora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural manifestó que la superficie que es materia del procedimiento de regularización en el expediente administrativo número 724410, se encuentra comprendida dentro de la Declaratoria Global de propiedad nacional relativa a un terreno denominado Polígono Tres del Triángulo Tecate-Tijuana-Ensenada, ubicado en los Municipios de Tecate, Tijuana y Ensenada, con una superficie de ***** hectáreas, de 1º de octubre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 del mismo mes y año, por lo que antes de ser declarado terreno nacional, dicha superficie debía considerarse como terreno baldío, el cual, en términos de ley, también es propiedad de la nación, por lo que sobre dicha superficie no se podría realizar ninguna operación de compraventa y mucho menos por actos traslativos de dominio o posesión por particulares.*

*Luego entonces, el acto que realizaron los CC. ***** y ***** son nulos puesto que se realizó en terrenos pertenecientes a la nación, quien es la única facultada para transmitir la posesión o la propiedad de dichas tierras; no obstante, el A quo, ignora el contenido de este oficio y tiene por idóneo una copia simple de una escritura de compraventa de un predio que es propiedad de la nación.*

Asimismo, se debe reiterar lo señalado en la contestación de la demanda en el sentido de que la Declaratoria Global a la que se ha hecho referencia, no ha sido declarada nula por autoridad competente, por lo que sigue surtiendo todos sus efectos legales, y al contraponerse con la escritura de compraventa, exhibida en copia simple por el actor, la documental que tiene pleno valor probatorio y a la que se le debe dar mayor relevancia es al documento oficial, ya que este además fue publicado en el Diario Oficial de la Federación.

*Por otra parte, tampoco analiza el contenido del oficio número 405, de 8 de febrero de 2011, expedido por el Subdelegado Jurídico de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, por el que informó al Subdelegado Operativo Estatal de la Procuraduría Agraria, que el predio denominado "*****", solicitado en regularización por *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, se sobrepone a diversas propiedades particulares, que en dicho documento se indicaron, concluyendo que de las ***** hectáreas*

solicitadas, solo ** hectáreas no presentan problemas de sobreposición.***

En este caso, como se advierte, el actor no es propietario de la superficie que según él le fue transmitida mediante la escritura pública de compraventa número 56498, volumen 558 de fecha 14 de febrero de 1975, del protocolo a cargo del Notario Público Número 02, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, Estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre **, en carácter de vendedor y de ***** en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, ya que inició un procedimiento de regularización sobre dicho inmueble ante la Delegación de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado de Baja California y del que se advirtió que tiene problemas de sobreposición con propiedades particulares, por lo que la única superficie libre de problemas era por ***** hectáreas, por lo que con dicha documental no es posible que se acredite que el actor es dueño o poseionario de ***** hectáreas, sin embargo, el A quo no se pronuncia sobre esta situación, y se limita a estudiar una copia simple de un instrumento notarial que nunca fue perfeccionado, aún ante la objeción de mi representada en la contestación a la demanda, circunstancia que tampoco fue analizada, por lo que la sentencia que se impugna atenta contra los principios de exhaustividad y congruencia, contenidos en el artículo 189 de la Ley Agraria, así como en los diversos 222, 348 y 349 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley Agraria.***

Lo anterior tiene sustento jurídico en la tesis VII.1º.A.74 A, emitido por los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVIII, Julio de 2008, Novena Época, Pag. 1897, con número de registro 169186, que a la letra se transcribe:

"SENTENCIA AGRARIA. SI AL DICTARLA EL TRIBUNAL OMITIÓ EL ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE ALGUNA DE LAS ACCIONES O EXCEPCIONES, O INCLUYE UNA NO PLANTEADA POR LAS PARTES, VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y, EN CONSECUENCIA, LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA". (Se transcribe)

También tiene aplicación la tesis XI.2º.32 K, emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVI, septiembre de 2002, Novena Época, Pag. 1449 con número de registro 185887, que a la letra se transcriben:

"SENTENCIA INCONGRUENTE". (Se transcribe)

Quinto.- Lo causan los Resolutivos Segundo, Tercero y Cuarto, de la sentencia que por esta vía se impugna, en virtud de que el Tribunal Unitario Agrario de Distrito Dos, no funda ni motiva su resolución, toda vez que en el considerando Quinto, hace referencia que en el capítulo II, Título Cuarto, del Reglamento

de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, establece el procedimiento relativo a la investigación y deslinde de los terrenos baldíos por parte de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, como la facultad de verificar las posesiones que existen en ellos.

Sin embargo, el hecho que causa agravio a mi representada deviene de que dejo de fundar y motivar debidamente su resolución, toda vez que no hace referencia bajo que normatividad basó en su resolución, únicamente menciona el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, sin especificar cual fue que aplicó en sus determinaciones, en virtud, de que existe el que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1996 y el que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2012, y al parecer utiliza indistintamente cualquiera de los dos Reglamentos sin señalar cual es el que específicamente se aplica al caso concreto.

Por lo que el A quo debió de haber fundado su determinación en la ley que era aplicable en la época en la cual se sucedieron los hechos, que era el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de enero de 1996, por lo que al no haberlo hecho causa agravio a mi representada toda vez que genera incertidumbre jurídica y deja en estado de indefensión a mi representada a desconocer la normatividad que resultó aplicable para que fuera declarados nulos el procedimiento de enajenación de terrenos nacionales contenido en el expediente número 724410, promovido por ** y el acuerdo de enajenación de 28 de noviembre de 2012, en consecuencia, la resolución de 25 de mayo de 2015, se encuentra indebidamente fundada y motivada, razón por la cual se solicita deje insubsistente dicha resolución y en su lugar dicte otra en la cual se cumpla con el contenido del artículo 189 de la Ley Agraria, el A quo emita otra sentencia en donde se cumpla con dichos requisitos legales.***

Asimismo, no debe pasar inadvertido que la obligación de motivar y fundamentar una resolución judicial conlleva a la necesidad de conocer el proceso lógico jurídico que conduce al fallo de lo solicitado por la parte interesada, por lo que el Tribunal Unitario Agrario de Distrito 2, al momento de rendir su fallo dejando a esta Secretaría de Estado en total estado de indefensión, asimismo viola las garantías constitucionales al no impartir la justicia conforme a las leyes por las cuales se rige el presente juicio de garantías.

Sirve de apoyo a lo expuesto, la siguiente jurisprudencia localizada en la Séptima Época, con número de registro 390963, visible en la página 536, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación relativa a los años 1917-1985, cuyo rubro y sumario expresan lo siguiente:

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN". (Se transcribe)

Refuerza lo anteriormente expuesto, la jurisprudencia número 1ª./J. 139/2005, sostenida por la Primera Sala del Máximo Tribunal, consultable en la página 162, Tomo XXII, fecha diciembre de 2005, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, con número de registro IUS 176546, cuyo rubro y texto son del tenor literal siguiente:

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE."(Se transcribe)

Por las razones citadas, resulta evidente que la sentencia del 25 de mayo de 2015, dictada por el Magistrado del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, debe revocarse, a efecto de que se subsanen las deficiencias que se han hecho notar en el cuerpo del presente ocurso y en consecuencia, se emita otro resolución debidamente fundada y motivada."

CUARTO.- En relación a los agravios que hace valer la recurrente, en éstos, argumenta básicamente lo siguiente:

En su **primer agravio** la revisionista se duele de la sentencia impugnada, por considerar que no cumple con los requisitos que establece el artículo 189 de la Ley Agraria, ya que no se limitó a resolver dentro del juicio agrario, las pretensiones y hechos de la parte actora, ni lo relativo a los argumentos, defensas y excepciones que opusieron en su calidad de demandados, violando en consecuencia el principio de congruencia que debe regir en toda sentencia.

Que lo anterior es así, toda vez que el tribunal *A quo*, en el punto resolutivo cuarto de su sentencia, indebidamente condenó a su representada, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano a reintegrar al codemandado *****, la cantidad de \$***** pesos (*****) que corresponde al precio que cubrió por la enajenación de un terreno nacional denominado "*****", ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con superficie de ***** (*****), que se fijó en el acuerdo de enajenación, de

fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, conforme a lo razonado en el último considerando de la sentencia que se impugna.

Se duele de esta determinación, señalando en primer término, que el Tribunal no realiza ningún razonamiento lógico jurídico para llegar a tal conclusión, en el sentido de imponer una condena de pago a su representada, ya que sólo se limita a señalar que al resultar procedente la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta pública, y la nulidad del acuerdo de enajenación, se debe condenar a su representada a reintegrar a *****, la cantidad antes mencionada.

Además refiere que la violación más grave que produce esta condena, la provoca el hecho de que tal cuestión no formó parte de la *litis* que se fijó en el juicio, esto es, que la condena de pago que impone a su representada, nunca fue controvertida en el juicio agrario número 22/2013, por lo que indefectiblemente el Tribunal *A quo* varió la *litis*, ocasionando el agravio correspondiente; sobre todo si se toma en cuenta que el demandado *****, no opuso reconvención en la que hubiese demandando dicha pretensión a su representada.

Para acreditar esta violación al debido proceso, se remite al contenido del Considerando Segundo de la sentencia impugnada, en el que se fijó la materia de los puntos controvertidos por parte del tribunal de primera instancia, así como a lo resuelto en su punto resolutivo Cuarto, con el fin de evidenciar que lo resuelto por el Tribunal Unitario Agrario, de ninguna manera corresponde a la *litis* establecida en el juicio agrario, por lo que esa determinación, de ninguna manera puede considerarse como una consecuencia de los actos impugnados de nulidad, ya que en este caso, el actor sólo se refirió a aquellos actos que le ocasionaran un perjuicio, tales como la expedición del título de terreno nacional, y su inscripción.

Por lo anterior, sostiene que el Magistrado de primera instancia, se encuentra impedido para realizar algún tipo de suplencia de queja en favor del demandado *****, en virtud de que tiene la calidad de ejidatario o comunero, o que pertenezca a un ejido o comunidad, por lo que no le resultaría aplicable el artículo 164 de la Ley Agraria; que no obstante lo anterior, el *A quo* indebidamente, sustituyendo a las partes y sin fundar ni motivar su conducta, emite su sentencia realizando esta condena en perjuicio de su representada, en franca violación del artículo 189 de la Ley Agraria.

Por lo anterior, sostiene que al no haber formado parte de la *litis* esta cuestión, es innegable que el tribunal de primer grado, se excedió al resolver cuestiones que no le fueron planteadas, trayendo como resultado que la sentencia dictada resulte incongruente.

Este agravio es fundado; en efecto, basta remitirse al contenido del escrito de demanda formulado por la parte actora en el que de manera expresa ejercitó en contra de la Secretaria de la Reforma Agraria y otras Direcciones Generales adscritas a esta Dependencia del Ejecutivo Federal, así como de *****, las prestaciones siguientes:

"A).- La nulidad del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, relativo a la enajenación por posesión a favor de ** y coposeedores de un Terreno Nacional, identificado como "*****" del Municipio de Tecate, Baja California, con una superficie de ***** hectáreas. Procedimiento substanciado por la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural."***

B).- La nulidad del acuerdo de enajenación de fecha 28 de noviembre de 2012, dictado dentro del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, por la Secretaría de la Reforma Agraria, hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural."

"C).- La nulidad de todos los actos derivados del procedimiento administrativo de terrenos nacionales identificado con el número de expediente 724410, a que se refieren las dos prestaciones que anteceden."

Por su parte, el Tribunal de primera instancia, una vez que los demandados produjeron su contestación respecto de los hechos controvertidos, en la audiencia prevista por el artículo 185 de la Ley Agraria, celebrada el doce de febrero de dos mil doce (fojas 634-638, fijó la materia de la litis en los términos siguientes:

"La litis en el presente asunto se constriñe en determinar, si resulta procedente declarar la nulidad del procedimiento administrativo, bajo el expediente número 724410, instaurado por ***, para la enajenación fuera de subasta, a título oneroso de un terreno nacional denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas; como del acuerdo de enajenación del veintiocho de noviembre de dos mil doce, dictado por el Director General de Ordenamiento y Regularización y Directora General Adjunta, en el que se declaró procedente en favor de *****, la enajenación de dicho predio y, en consecuencia, la nulidad de todos los actos derivados de dicho procedimiento, o bien, si resultan procedentes las excepciones que hicieron valer las demandadas."**

Litis que reiteró en el considerando segundo de la sentencia impugnada, ya que así se desprende de su contenido (foja 1209, reverso)

En este orden de ideas, el Tribunal *A quo*, en el Considerando Quinto de la sentencia que se revisa, una vez analizadas y valoradas las pruebas de autos, procedió al estudio de las acciones puestas en ejercicio por la actora, arribó a la siguiente conclusión:

"...Las consideraciones precedentes nos permiten concluir, que se debe declarar la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta que solicitó el demandado ***, bajo el expediente número 724410, respecto del predio denominado *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, como del acuerdo de enajenación de veintiocho de noviembre del año dos mil doce, emitido por la**

Dirección General de Ordenamiento y Regularización y la Dirección General Adjunta, ambas de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, por el que se declaró procedente la enajenación de dicho predio en favor del demandado; por tanto, con fundamento en la fracción I del artículo 152 de la Ley Agraria, se debe remitir copia certificada del presente fallo a la Delegación Estatal del Registro Agrario Nacional, para que proceda a su inscripción y realice las cancelaciones correspondientes; asimismo, se debe instruir a las autoridades agrarias demandadas, para que realicen las cancelaciones relativas, derivadas de la declaración de nulidad de los actos impugnados; bajo el apercibimiento que de no hacerlo, se le aplicarán las medidas de apremio en términos del artículo 191 de la Ley Agraria en relación con el 59 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.

Conforme a lo anterior, el Tribunal de primer grado, en el punto resolutivo Cuarto de la sentencia reclamada, declaró de manera literal lo siguiente:

"...CUARTO.- Como consecuencia de la declaración de nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta, que instauró el demandado **, bajo el expediente número 724410, y del acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, se debe condenar a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, a reintegrar a dicho demandado la cantidad de \$***** pesos (*****), que pagaron por concepto del precio por la adquisición del predio *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de ***** hectáreas, que se estableció en dicho acuerdo, conforme se razonó en el último considerando del presente fallo."***

De los aspectos procesales que han quedado reproducidos, se desprende que el tribunal de primer grado, una vez que declaró nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales en el expediente administrativo 724410, así como del acuerdo por el que se autoriza la enajenación del predio denominado "*****", en favor del demandado *****, de veintiocho de noviembre de dos mil doce, el Tribunal de primer grado, emitió su sentencia condenando a la Secretaría de la Reforma Agraria, actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a reintegrar a dicho demandado, la cantidad de \$***** pesos (*****), que pagó por la adquisición del predio

denominado "*****", ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con superficie de *****.

Sin embargo, como ya quedó señalado en párrafos anteriores, dicha pretensión no formó parte de la *litis* dentro del juicio agrario que nos ocupa, motivo por el cual genera una violación procesal que trascendió al sentido del fallo reclamado, dado que dejó en estado de indefensión a la aquí revisionista, al privarla de la oportunidad de oponer excepciones y defensas, así como de ofrecer pruebas en relación con dicha pretensión, que se reitera no fue ejercitada, ni controvertida en el juicio agrario número 22/2013.

Por anterior, se afirma de manera categórica que el Tribunal de primer grado alteró la *litis* deducida del escrito de demanda, de contestación, así como de las excepciones y defensas que se hicieron valer, todas vez que de su contenido integral, no se advierte que este aspecto haya sido cuestionado o controvertido por las partes en el juicio agrario, puesto que en autos no consta que el demandado *****, en su caso, haya demandado en reconvención la devolución a la Secretaría de Estado antes citada, la devolución y entrega de la cantidad de \$***** pesos (*****), que al parecer pagó por la adquisición del predio denominado "*****", ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con superficie de ***** (*****), precio que se conoce, se fijó en el acuerdo de enajenación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce, que también se impugna en nulidad.

Por lo anterior se advierte que el Tribunal *A quo* infringió las reglas del debido proceso, al no fundar, ni motivar su sentencia, vulnerando con ello la disposición expresa del 189 de la Ley Agraria, puesto que de conformidad con las constancias de autos, no se advierte, ni siquiera de manera indiciaria, que la pretensión a la que condenó el Tribunal a la Secretaría de la Reforma Agraria, relativa a la devolución del pago del precio por la enajenación de un terreno nacional denominado

“*****”, que al parecer realizó en su momento el demandado ***** , haya formado parte de la *litis* dentro del juicio agrario 22/2013, por lo que al introducir cuestiones ajenas a ésta, se vulnera el principio de congruencia, y en consecuencia los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica que tutela los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En esa tesitura, este agravio deviene fundado.

En apoyo a lo anterior, resultan aplicables las tesis del rubro y texto siguiente:

"SENTENCIA AGRARIA. SI AL DICTARLA EL TRIBUNAL OMITE EL ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE ALGUNA DE LAS ACCIONES O EXCEPCIONES, O INCLUYE UNA NO PLANTEADA POR LAS PARTES, VIOLA EL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y, EN CONSECUENCIA, LAS GARANTÍAS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA.

El principio de congruencia que establece el artículo 189 de la Ley Agraria implica la exhaustividad de las sentencias en esa materia, en el sentido de obligar al tribunal competente a decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta los argumentos aducidos, de tal forma que se resuelva sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos materia del debate, o sea, tanto sobre las acciones ejercitadas a través de la demanda o, en su caso, reconvención, como respecto de las excepciones opuestas en su contestación. Por tanto, si al dictar la sentencia el órgano jurisdiccional omite el análisis y resolución de alguna de ellas, o incluye una no planteada por las partes, viola el referido principio y, en consecuencia, las garantías de legalidad y seguridad que tutelan los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 905/2007. Eraldo Barradas Montero. 10 de abril de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretaria: Nilvia Josefina Flota Ocampo.

Amparo directo 944/2007. Abel Meza Ríos. 15 de mayo de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Eliel E. Fitta García. Secretaria: Nilvia Josefina Flota Ocampo

Novena Época; Registro: 169186; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tesis Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XXVIII, Julio de 2008

Materia(s): Administrativa; Tesis: VII.1o.A.74 A; Página: 1897."

"LITIS, FIJACIÓN DE LA. PROCEDIMIENTO AGRARIO.

De lo preceptuado por el artículo 181 de la nueva Ley Agraria, se obtiene que el Tribunal Agrario prevendrá al accionante, al momento de la presentación de su demanda, para que subsane las irregularidades u omisiones de que ésta adolezca, brindándole oportunidad para corregirla dentro de los ocho días siguientes, de donde resulta que en la audiencia a que se refiere el artículo 185 de la propia Ley, deben precisarse todas las acciones y excepciones que las partes quisieren hacer valer, estableciéndose, precisamente en esta etapa, la litis a la cual deberá ceñirse la autoridad al dictar la resolución correspondiente, y si el Magistrado responsable, al momento de resolver el conflicto puesto a su consideración introduce cuestiones que no se puntualizaron al fijarse la litis, haciendo valer en la sentencia oficiosamente acciones diversas a las planteadas por las partes en la audiencia referida, resulta evidente que con su actuación transgrede las garantías constitucionales de los demandados.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo directo 69/94. Simón Ramírez Puente y otro. 13 de abril de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretaria: Leticia R. Celis Saucedo.

Amparo directo 342/96. Lucas Ramos Gámez. 4 de julio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretario: Hugo Arnoldo Aguilar Espinosa.

Amparo directo 81/96. Juan Esquivel García. 11 de julio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: José Martín Hernández Simental.

Amparo directo 82/96. Josefina Rentería viuda de Ramos. 11 de julio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: José Martín Hernández Simental.

Amparo directo 83/96. Amparo Ramos Rentería. 11 de julio de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: José Martín Hernández Simental.

Novena Época; Registro: 201573; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; IV, Septiembre de 1996; Materia(s): Administrativa; Tesis: VIII.2o. J/8; Página: 497

Por tanto, se concluye que las anteriores violaciones al procedimiento, provocan incertidumbre jurídica a las partes, quienes no pueden defenderse debidamente si la *litis* no está fijada correctamente, o

mejor dicho, fue alterada una vez que se fijó, al modificarla o introducir cuestiones y planteamientos ajenos a la materia de la controversia que en su momento precisó el propio tribunal, con la consiguiente transgresión de los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en el dictado de las sentencias, conforme a lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria.

En apoyo a lo anterior, se cita a continuación la siguiente tesis que es del rubro siguiente:

"SENTENCIA AGRARIA, PRINCIPIO DE CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA QUE DEBE GUARDAR LA.

El principio de congruencia que establece el artículo 189 de la Ley Agraria, implica la exhaustividad de las sentencias, en el sentido de obligar al tribunal a decidir las controversias que se sometan a su conocimiento, tomando en cuenta todos y cada uno de los argumentos aducidos, de tal forma que se resuelva sobre todos y cada uno de los puntos litigiosos que hubieran sido materia del debate; así, el principio de congruencia consiste en que las sentencias, además de ser congruentes en sí mismas, en el sentido de no contener resoluciones, ni afirmaciones que se contradigan entre sí -congruencia interna-, también deben de ser congruentes en el sentido de resolver la litis tal y como quedó formulada -congruencia externa-. Luego, si el tribunal agrario señaló ser competente para resolver y no obstante, con posterioridad afirmó lo contrario, pero además declaró improcedente la acción de nulidad y después de ello analizó la excepción de cosa juzgada, la que consideró procedente, para finalmente, declarar inoperante la figura jurídica denominada nulidad de juicio "fraudulento" y, apoyándose en la existencia de la cosa juzgada, estimar, a su vez, improcedente la acción y absolver al demandado en el juicio agrario, entonces, al emitir tales consideraciones, contrarias, desvinculadas y desacordes entre sí, el tribunal agrario responsable dejó de observar el referido principio, lo que se tradujo, en perjuicio de la quejosa, en violación del referido artículo 189 y, en consecuencia, de sus garantías de legalidad y seguridad que tutelan los artículos 14 y 16 constitucionales.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y DE TRABAJO DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

Amparo directo 691/2000. Rocío Delgado Uzcanga. 30 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Graciela Guadalupe Alejo Luna. Secretaria: Eva Elena Martínez de la Vega.

No. Registro: 190.076; Tesis aislada; Materia(s): Administrativa; Novena Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XIII, Marzo de 2001; Tesis: VII.1o.A.T.35 A; Página: 1815."

En su **segundo agravio**, señala que lo ocasiona la sentencia dictada por el Magistrado del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, en cuanto a la indebida valoración de la prueba documental con la que la parte actora pretende acreditar la procedencia de su acción, consistente en la copia simple de la escritura pública número 56498, volumen 558 de quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco, del protocolo a cargo del Notario Público Número 2, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre *****, en su carácter de vendedor y de *****, en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de *****, ya que el Tribunal de primer grado le otorgó indebidamente pleno valor probatorio, según se advierte de la lectura a la página 38 de la sentencia impugnada, por haberla considerado como una documental pública, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el artículo 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.

Se duele de dicha valoración, ya que estima que la calificación que realiza el *A quo* deviene infundada, en razón de que el Tribunal Unitario Agrario no realizó el análisis relativo de lo que debe entenderse por documentos públicos y documentos privados, así como la consigna que hacen en cuanto a que deben exhibirse en original, o en su caso, en copias certificadas, así como del valor que tienen las documentales exhibidas en copia simple, contraviniendo con ello lo dispuesto por los artículos 129 y 130 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la materia.

Al respecto, señala que en relación con la copia simple de la escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, el Tribunal *A quo* le otorgó pleno valor probatorio, cuando en autos no consta que el actor hubiera exhibido el instrumento notarial en original, o en su caso copia certificada expedida por Notario Público, máxime que su representada, al dar contestación a la demanda del actor, señaló que éste no contaba con legitimación e interés jurídico para iniciar acción alguna en contra de sus representadas, en virtud de que no acredita ser propietario de la superficie de terreno controvertida, ya que afirma que en todo caso, dicha documental es un indicio que presupone la existencia de su original, por lo que al haber sido objetada su existencia por parte de su representada al dar contestación a la demanda, el Tribunal Unitario Agrario Distrito 2, debió ordenar el cotejo con el documento original, tal como lo dispone el artículo 207 del supletorio Código de Procedimientos Civiles.

Por lo anterior se duele de que a tal documental, indebidamente se le dio el carácter público, no obstante de que se exhibió en copia simple; además de que sostiene que la actora no la ofreció como prueba, razón por la que su representada no tuvo oportunidad de imponerse del contenido de este documento, para poder vislumbrar los términos en los que se realizó la compraventa contenido en este instrumento, así como el origen de los supuestos derechos posesorios deducidos del mismo, lo que la dejó en estado de indefensión, afirmando que dicha violación procesal trascendió al resultado del fondo del asunto.

Adicionalmente señala que el hecho de que la actora haya exhibido en el juicio copia certificada de la constancia de inscripción del contrato de compraventa antes señalado, no se convalida la

omisión del Magistrado *A quo*, para ordenar el cotejo del instrumento notarial con su original, o recabar copia certificada de éste, ya que no puede dejar de observarse que el actor pretende acreditar con tal documento los hechos constitutivos de su acción de nulidad.

Este concepto de agravio resulta infundado.

Lo anterior es así, ya que del contenido de la sentencia impugnada, administrada con las pruebas exhibidas por las partes en el juicio, se conoce que el tribunal valoró conforme a derecho la documental pública relativa al testimonio notarial número 56498, volumen 558, que corresponde a la protocolización de la escritura de compraventa de fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco, del protocolo a cargo del Notario Público Número 2, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, estado de Baja California, en la que se hizo constar el contrato de compraventa celebrada entre *****, en su carácter de vendedor y de *****, en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, con superficie de *****, al que le confirió pleno valor probatorio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 189 de la Ley Agraria, en relación con el artículo 202 del supletorio Código Federal de Procedimientos Civiles.

Se afirma lo anterior, ya que contrario a lo afirmado por la revisionista, la citada documental fue valorada en términos de ley, en virtud de que fue exhibida en copia certificada (foja 380-388), por los causahabientes de la parte actora, junto con las constancias del expediente administrativo de terrenos nacionales, sin número identificado como "**TERRENOS NACIONALES. Predio El *****, Superficie: ***** hectáreas, municipio de Tecate, estado de Baja California**", a favor de *****, que fue certificada por el Delegado

de la Secretaría de la Reforma Agraria en el estado de Baja California, el cuatro de abril de dos mil trece (foja 484), en ejercicio de sus funciones, en la que consta la leyenda en el sentido de que tales copias concuerdan fiel y exactamente con los documentos que obran en el archivo de esa Delegación.

Por lo anterior, se estima que el instrumento notarial de que se trata, fue valorado en los términos de lo dispuesto por los artículos 129, 130 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la materia, en relación con el artículo 189 de la Ley Agraria, como documental pública, en primer término, porque fue elaborada por un funcionario revestido de la fe pública (Notario Público); por otra parte, porque fue exhibido en copia certificada por autoridad en ejercicio de sus funciones (Delegado Agrario en el estado); por tales motivos el agravio en estudio deviene infundado.

También es infundada la parte del agravio en la que el recurrente sostiene que la actora no ofreció como prueba el citado instrumento notarial, motivo por el que se duele que su representada no tuvo oportunidad de imponerse de su contenido y alcances, por lo que argumenta, tal omisión dejó en estado de indefensión a su representada.

En este punto, cabe señalar que los causahabientes de la parte actora, por escrito presentado en el tribunal de primer grado el ocho de abril de dos mil trece, según consta en el sello fechador que aparece impreso en éste (foja 377), ofreció como prueba, entre otras, la documental pública relativa al testimonio notarial antes citado, de la que el Tribunal del conocimiento, mediante proveído de diez de abril de dos mil trece (foja 485), reservó su admisión y desahogo para el momento procesal oportuno.

Posteriormente, en el acta de la audiencia celebrada el doce de febrero de dos mil catorce, en la etapa de ofrecimiento admisión y desahogo de pruebas, el tribunal tuvo desahogada la prueba documental, por su propia y especial naturaleza, acordando que serían tomadas en cuenta al momento de resolver, y quedaban a la vista de las partes los medios de prueba admitidos, para que dentro de un término de tres días hábiles manifestaran lo que a su interés legal correspondiera (foja 637).

Por lo tanto, de esta documental, cabe señalar que una vez conocido el contenido y sus alcances legales, así como su forma de presentación, se deduce que no fue necesario para el tribunal de primer grado, el cotejo con su original, según lo refiere la revisionista, ya que como se aprecia en autos, fue exhibida en copia certificada, en la que constan impresa la imagen del sello de la Notaria Pública número 2, con residencia en la ciudad Tijuana, Baja California, en la que se protocolizó la escritura de compraventa a que se hace referencia, la cancelación de los timbres correspondientes, las firmas de las partes que intervinieron en ese acto jurídico, así como la firma del fedatario público Gabriel Moreno Enríquez, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 37162, a fojas 223-225, con fecha doce de junio de mil novecientos setenta y cinco.

Por tanto, en virtud de los actos procesales que precisan, se advierte que la parte demandada aquí recurrente, Secretaría de la Reforma Agraria, actualmente Secretaría de Desarrollo Rural, Territorial y Urbano, Urbano, sí estuvo en posibilidad de imponerse de este medio de prueba, sin que de autos se advierta que haya ejercitado ese derecho, para en su caso objetar este medio de prueba; en esa tesitura, el agravio en mención es infundado.

En su **tercer agravio**, se duele del contenido del considerando tercero de la sentencia combatida, del que afirma, el tribunal *A quo* realiza un estudio defectuoso de las excepciones opuestas por sus representadas, ya que declara inoperantes las de falta de legitimación, falta de interés jurídico y la de legalidad, al sostener que el actor sí tiene legitimación para acudir al juicio a solicitar la nulidad del procedimiento de enajenación de terrenos nacionales instaurado por *****, apoyándose para ello en la documental que el recurrente considera copia simple, de la escritura pública número 56498, volumen 558 de fecha 14 de febrero de 1975, que se analizó en el agravio anterior, en la que consta el contrato de compraventa de derechos posesorios, celebrada entre *****, en carácter de vendedor y de ***** en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, así como en la copia certificada de constancia registral expedida por el Registro Público de la Propiedad, en Tijuana, Baja California, relativa al contrato de compraventa de derechos posesorios.

Al respecto el recurrente sostiene que tales documentales son insuficientes para tener por acreditada la legitimación e interés jurídico de la parte actora para demandarle la nulidad de los actos y documentos deducidos de su escrito de demanda, ya que en todo caso considera que son un indicio de la propiedad o la posesión que la actora pretende demostrar en el juicio, pero que no son idóneos para acreditar tal calidad, hasta en tanto no exhiba el original del testimonio notarial, o en su defecto, lo exhiba en copia certificada; por tanto, sostiene que tales excepciones son eficaces para acreditar la improcedencia de las pretensiones del actor.

Esta parte del agravio resulta infundada, en virtud de que la parte actora en el juicio de origen, si acredita su legitimación e interés jurídico para demandar la nulidad del procedimiento de

enajenación de un terreno nacional, que se desprende del expediente administrativo número 724410, instaurado por la Secretaría de la Reforma Agraria en favor de *****, en relación con el predio denominado "*****", ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, así como la nulidad del acuerdo por el que se autorizó la enajenación del terreno en mención, en favor del solicitante, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil doce.

Se afirma lo anterior, puesto que el Tribunal de primera instancia, al entrar al estudio de tales excepciones, valoró conforme a derecho las pruebas documentales que exhibió la actora para acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, entre otras, la documental relativa al testimonio notarial número 56498, volumen 558, que corresponde a la protocolización de la escritura de compraventa, de fecha quince de febrero de mil novecientos setenta y cinco, que se llevó a cabo ante la fe del Notario Público Número 2, con residencia y ejercicio en la ciudad de Tijuana, estado de Baja California, en la que consta el acto jurídico celebrado entre *****, en su carácter de vendedor y de *****, en calidad de comprador, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con superficie de ***** (*****).

También adminiculó a la documental referida, la copia del certificado de libertad de gravámenes, que obra en autos (foja 27), expedido por el Subdelegado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con los que el tribunal tuvo por acreditado que el actor es un adquirente de buena fe de los derechos posesorios que le transmitió *****, mediante la escritura de compraventa celebrada el catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, respecto del predio denominado "*****", con superficie de *****

(*****), y que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, y por acreditado que el predio no tiene algún gravamen impuesto.

Siendo importante destacar que del estudio de tales excepciones, el tribunal concluyó que con tales documentales, el actor acredita la causa generadora de la posesión del predio que solicitó su regularización ante la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, con la que se desvirtúa a la vez la afirmación del recurrente en el sentido de que el tribunal determinó en su sentencia, que el actor acreditó la propiedad del predio controvertidos con tales documentales, cuando del contenido de la propia sentencia, aparece que el Tribunal determinó que con sus documentos base de la acción, el actor acredita el origen de la posesión, para adquirir el terreno nacional fuera de subasta: de ahí que haya concluido que éste tiene interés jurídico para deducir su acción de nulidad.

En este orden de ideas, se estima apegada a derecho la conclusión a la que arribó el Tribunal, al declarar inoperantes las excepciones de falta de legitimación, de interés jurídico y de legalidad, por estar debidamente fundada y motivada, que deriva del análisis y valoración que realizó sobre los medios de prueba invocados.

En una segunda parte de este agravio, la recurrente refiere que es incorrecto el análisis que efectuó el *A quo* en relación a estas excepciones, ya que en ningún momento se acredita por parte del actor, la identidad del predio que defiende, en relación con los terrenos que solicitó en enajenación *****, puesto que en la sentencia reclamada, en relación con la identidad del inmueble, el Tribunal estableció que esto sería objeto de análisis al resolver el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas por las partes, y que sin embargo, posterior a la valoración de las pruebas,

el *A quo* no realizó el estudio de esta cuestión, menos aún, que haya ordenado el desahogo de las pruebas tendentes a la acreditación de la identidad del predio controvertido, como lo es la pericial en materia de topografía, que es la prueba idónea para ello, puesto que en el juicio agrario, no quedó demostrado que la superficie controvertida que defiende, sea la misma que la solicitada en enajenación por *****, de ahí que se advierta la incongruencia de la sentencia y la violación al artículo 189 de la Ley Agraria.

Esta parte del agravio es fundada, toda vez que como lo argumenta la recurrente, el Tribunal *A quo*, al entrar al estudio de las excepciones opuestas por la codemandada Secretaría de la Reforma Agraria, actualmente Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, estableció en cuanto a la identidad del terreno controvertido, lo siguiente:

"...Con relación al hecho de que no existe identidad respecto de la superficie reclamada, deberá ser objeto de estudio en el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas al sumario, por las partes." (Foja 1210, reverso)

Aspecto que reiteró en la foja 1211, al establecer lo siguiente:

"En lo que hace a la afirmación de que el actor no acredita la existencia e identidad de superficies, es un aspecto que debe ser objeto de análisis en el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas aportadas al sumario por las partes."

Sin embargo, al entrar al estudio de los presupuestos de la acción de nulidad, se advierte que el Tribunal *A quo* se abstuvo de hacer algún pronunciamiento en cuanto a la identidad de la superficie reclamada, para poder establecer si es el mismo solicitado en compra por el demandado *****, puesto que el juzgador sólo se centró en establecer que resultaron fundadas las causales de nulidad invocadas por la actora en su escrito de demanda, y concluyó que debía declararse la nulidad del

procedimiento administrativo de enajenación de terrenos nacionales fuera de subasta, que solicitó el demandado *****, bajo el expediente administrativo 724410, respecto del predio denominado "*****", ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, con superficie de ***** (*****), así como la nulidad del acuerdo de enajenación de veintiocho de noviembre de dos mil doce, emitido por la Dirección General de Ordenamiento y Regularización de la Secretaría de la Reforma Agraria, ordenando su inscripción, así como las cancelaciones correspondientes en la Delegación del Registro Agrario Nacional en el estado de Baja California, derivadas de la declaración de nulidad de los actos impugnados.

Se afirma que es fundada esta parte del agravio, tomando en cuenta que desde su escrito de demanda, el actor reclamó de ***** y diversas autoridades de la Secretaría de la Reforma Agraria, la nulidad del procedimiento administrativo de enajenación de un terreno nacional, instaurado en favor de aquél, con respecto a una superficie de ***** (*****).

Por otra parte, en el punto 1 de los hechos de su demanda, señaló que con fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, celebró ante Notario Público, contrato de compraventa de derechos posesorios, con *****, sobre una superficie de ***** (*****), siendo este el documento fundatorio de su acción.

En relación con lo anterior, no se soslaya el hecho de que obra en autos en copia certificada del oficio 3369 de fecha ocho de enero de dos mil once (fojas 406-407), suscrito por el Delegado de la Secretaría de la Reforma Agraria hoy Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano en el Estado, dirigido al Subdelegado Operativo de la Procuraduría Agraria, en el que hace

de su conocimiento, que en relación al oficio número DEBC/085/2011, por el que solicita se le informe sobre el estado de trámite que guarda el expediente del predio denominado "*****", solicitado en regularización por *****, con superficie de *****, ubicado en el municipio de Tecate, estado de Baja California, a quien se le informó lo siguiente:

"...se encontró que el predio que el predio (sic) de su interés se ubica sobre diversas propiedades particulares mismas que a continuación se detallan:

- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas, de acuerdo con el título número ***** de fecha 17 de febrero de 1992.***
- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, de acuerdo con el título sin número de fecha 29 de enero de 1986.***
- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, de acuerdo con el título de propiedad número ***** de fecha 14 de julio de 1988.***
- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, con una superficie de ***** hectáreas, de acuerdo con el título número ***** de fecha 31 de mayo de 1997.***

Asimismo se sobrepone con los siguientes presuntos terrenos nacionales:

- ***En ***** hectáreas, con el predio catastrado como "*****" a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas.***
- ***En ***** hectáreas, sobre el predio catastrado como "*****" a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas.***

Solamente una superficie de ** hectáreas del presunto terreno nacional denominado "*****" a nombre de *****, no presenta problema de sobreposición..."***

Tal información la reiteró el Subdelegado Jurídico de la propia Delegación Agraria, en ausencia de su titular, por oficio número 00405 de ocho de febrero de dos mil once (fojas 408-409),

dirigido al Subdelegado Operativo de la Procuraduría Agraria en el estado, así como en el oficio número RAN/BC/DEL/6223/2019, de fecha once de noviembre de dos mil diez, suscrito por el Delegado del Registro Agrario Nacional en el estado de Baja California y dirigido a la Jefa de Departamento de Organización de la Delegación Agraria en el estado, mediante el cual le informa expresamente lo siguiente:

"Al respecto le informo una vez realizada una minuciosa revisión al plano que tuvo a bien anexar, como a los expedientes que obran en los archivos de esta Delegación, se encontró que el predio de su interés se ubica sobre diversas propiedades particulares mismas que a continuación se detallan:

- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas, de acuerdo con el título número ***** de fecha 17 de febrero de 1992.***
- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, de acuerdo con el título sin número de fecha 29 de enero de 1986.***
- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, de acuerdo con el título de propiedad número ***** de fecha 14 de julio de 1988.***
- ***En ***** hectáreas, con el predio denominado "*****" a nombre de *****, con una superficie de ***** hectáreas, de acuerdo con el título número ***** de fecha 31 de mayo de 1997.***

Asimismo se sobrepone con los siguientes presuntos terrenos nacionales:

- ***En ***** hectáreas, con el predio catastrado como "*****" a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas.***
- ***En ***** hectáreas, sobre el predio catastrado como "*****" a nombre de *****, con superficie de ***** hectáreas.***

Solamente una superficie de ** hectáreas del presunto terreno nacional denominado "*****" a nombre de *****, no presenta problema de sobreposición...".***

De los argumentos anteriores, se advierte que existe discrepancia entre la superficie que defiende la actora, en relación con el terreno autorizado para su enajenación, en favor del demandado *****, por acuerdo de veintiocho de noviembre de dos mil doce, sin que el Tribunal *A quo* se haya ocupado de dilucidar la debida identidad del terreno controvertido, para poder determinar si el predio que defiende la actora, es el mismo que fue solicitado en compra por el demandado *****, no obstante que en la parte considerativa de la sentencia impugnada, estableció que este aspecto sería objeto de estudio al resolver el fondo del juicio, previa valoración de las pruebas.

Sin que de autos se desprenda que el Tribunal de primer grado, se haya ocupado de desentrañar la identidad del predio controvertido con la prueba idónea para ello, como es la prueba pericial en materia de topografía.

Lo anterior es así, ya que si bien es cierto, que en el juicio agrario la carga de la prueba les corresponde a las partes conforme a lo dispuesto por el artículo 187 de la Ley Agraria, sin embargo, este dispositivo legal no constituye un obstáculo que impidiera al Tribunal Unitario Agrario Distrito 2, conforme a la facultad que le impone el numeral 186 del mismo ordenamiento legal, para ordenar la práctica, ampliación o perfeccionamiento de cualquier diligencia, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad de los puntos cuestionado.

Más aún, en este particular, el artículo 189 de la Ley Agraria impone a los tribunales agrarios, la obligación de dictar su sentencia a verdad sabida, fundando y motivando sus resoluciones, lo que en la especie no aconteció, puesto que los demandados, desde que produjeron su contestación, en su momento cuestionaron que no existía identidad entre el terreno

controvertido, en relación con el que defiende la parte actora en el presente juicio agrario.

Adicionalmente, no se omite señalar que la parte actora ofreció como prueba el expediente del juicio agrario 20/2012, del índice del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, del que se conoce que *****, en su carácter de parte actora, demandó de *****, la cancelación de las inscripciones que obran en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, del municipio de Tecate estado de Baja California respecto del predio denominado "*****", ubicado en el municipio y estado referidos, así como el mejor derecho a poseer la superficie de *****, que detenta bajo el régimen de terreno nacional, y administrado por la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, y se condene al demandado así como al grupo que representa, para que se abstenga de perturbarlos en la posesión que mantienen sobre el predio "*****", que tienen solicitado en compra.

Procedimiento que culminó con la sentencia dictada el veintisiete de septiembre de dos mil trece (foja 611-629), declarando que el actor no acreditó los elementos constitutivos de sus pretensiones, mientras que el demandado ***** justificó sus defensas. Documental a la que el tribunal de primer grado le confirió pleno valor probatorio, por constituir cosa juzgada, al estar firme y surtiendo todos sus efectos jurídicos y que tuvo a la vista al resolver el presente controvertido, hecho que se estima apegado a derecho.

Sin embargo, precisa señalarse que en torno a esta sentencia, no se desatiende su contenido, valor probatorio y alcances demostrativos, específicamente por lo que toca a la prueba pericial en materia de topografía, que se desahogó dentro de ese juicio agrario, en la que el tribunal, según se desprende de

las hojas 35 y 36 de esa sentencia (fojas 628- reverso), estableció lo siguiente:

"Finalmente, no pasa inadvertido para este Tribunal, que del resultado de la prueba pericial en materia de topografía, el perito tercero en discordia concluyó que la solicitud instaurada por el actor ante la entonces Secretaría de la Reforma Agraria, en el expediente administrativo número 724410, para regularizar el predio de que se trata, como los trabajos de campo y predios colindantes, coincide físicamente en campo, con la figura geométrica del plano del predio que el actor aportó al juicio, mientras que con el documento aportado por el demandado, no es posible la localización del predio por la falta de datos técnicos, aunado a que dicho polígono es diferente al que se describe en campo; sin embargo, este Tribunal estima, que la opinión técnica del perito, no trasciende al resultado del presente fallo, puesto que no existe problema de identidad del predio ni de ubicación, sino que se trata de un conflicto por la posesión, en el que el actor pretende se le reconozca el mejor derecho a poseer, en tanto que el demandado se opuso a tal reconocimiento, al afirmar que tiene la posesión del mismo, lo que a la postre acreditó en autos; aunado a que tal circunstancia no desvirtuó su posesión en autos; aunado a que tal circunstancia no desvirtuó su posesión de buena fe, el que entra en posesión, por virtud de un título suficiente para darle derecho a poseer, lo mismo que el que desconoce los vicios del título que le impiden poseer con derecho; de ahí, que el hecho de que la superficie del predio denominado **, a que se refiere el contrato de compraventa consignado en la escritura pública 37160, inscrita bajo la partida 37162, tomo 120, del doce de junio de mil novecientos setenta y cinco, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no pueda ser localizado por falta de datos técnicos, no es razón suficiente para acreditar la procedencia de la acción, en atención a que la parte demandada acreditó que tiene en posesión el predio cuyo mejor derecho a poseer reclamó el actor, bajo el argumento infundado de que lo tenían en posesión desde hace veinte años."***

En esa tesitura este agravio resulta fundado, ya que se reitera, en los autos del juicio agrario no quedó identificada la superficie que defiende la actora, respecto de la solicitada en compra por la parte de la demandada, a fin de poder establecer si se trata del mismo terreno o corresponde a uno diverso, razón por la que se estima debió ordenarse el desahogo de la prueba pericial

topográfica, tendente a la debida identificación del inmueble controvertido.

Al caso son aplicables las tesis del rubro y texto siguiente:

"PRUEBAS EN EL JUICIO AGRARIO. LA OMISIÓN DE RECABARLAS OFICIOSAMENTE Y ORDENAR SU PRÁCTICA, AMPLIACIÓN O PERFECCIONAMIENTO CUANDO SEAN INDISPENSABLES PARA CONOCER LA VERDAD SOBRE LOS PUNTOS SOMETIDOS A LITIGIO, CONSTITUYE UNA VIOLACIÓN A LAS LEYES DEL PROCEDIMIENTO, ANÁLOGA A LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 159 DE LA LEY DE AMPARO, VIGENTE HASTA EL 2 DE ABRIL DE 2013, E IMPUGNABLE EN EL JUICIO UNIINSTANCIAL.

De una interpretación teleológica de los artículos 185 a 187 y 189 de la Ley Agraria, se advierte que los tribunales de la materia tienen la obligación de recabar oficiosamente pruebas y acordar su práctica, ampliación o perfeccionamiento cuando sean indispensables para conocer la verdad sobre los puntos sometidos a litigio; por tanto, la omisión de actuar en ese sentido constituye una violación a las leyes del procedimiento que afecta las defensas del quejoso, análoga a las previstas en el artículo 159 de la Ley de Amparo, vigente hasta el 2 de abril de 2013, e impugnabile en el juicio uniinstancial que se interponga contra la resolución definitiva del asunto, dado que la referida obligación probatoria resulta indispensable, a fin de que el fallo se emita conforme a derecho.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS PENAL Y ADMINISTRATIVA DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 256/2008. Adelaido Gregorio Félix. 6 de febrero de 2009. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Carreón Hurtado. Secretario: Alfredo Rafael López Jiménez.

Amparo directo 315/2010. Birjilio Gomes Brito. 24 de febrero de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: María Adriana Barrera Barranco. Secretario: Tomás Flores Zaragoza.

Amparo directo 391/2010. Agustín Ayala Perdomo. 3 de marzo de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Xóchitl Guido Guzmán. Secretario: Raúl Sánchez Aguirre.

Amparo directo 43/2011. Dominga Alarcón Guevara. 9 de junio de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Sánchez Birrueta, secretario de tribunal

autorizado por la Comisión de Carrera Judicial del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: María Alejandra Popoca Pérez.

Amparo directo 272/2013. 8 de noviembre de 2013. Unanimidad de votos. Ponente: Jorge Carreón Hurtado. Secretario: Guillermo Sánchez Birrueta.

Nota: En relación con el alcance de la presente tesis, destaca la diversa jurisprudencial 2a./J. 54/97, de rubro: "JUICIO AGRARIO. OBLIGACIÓN DEL JUZGADOR DE SUPLIR LA DEFICIENCIA DE LA QUEJA, DE RECABAR OFICIOSAMENTE PRUEBAS Y DE ACORDAR LA PRÁCTICA, AMPLIACIÓN O PERFECCIONAMIENTO DE DILIGENCIAS EN FAVOR DE LA CLASE CAMPESINA," que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, noviembre de 1997, página 212.

Época: Décima Época; Registro: 2006193; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 5, Abril de 2014, Tomo II; Materia(s): Común; Tesis: XXI.1o.P.A. J/1 (10a.); Página: 1365

"PERICIAL EN AGRIMENSURA. ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA ACREDITAR LA IDENTIDAD DE INMUEBLES. Aun cuando la pericial en agrimensura no es la única prueba con la que se pueda acreditar la identidad de bienes inmuebles, sin embargo sí es la idónea para ello, pues con los datos que verifique el perito se podrá determinar si el bien que se reclama es o no el mismo que detenta el demandado.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 289/89. Salomón Guzmán García. 11 de septiembre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 338/94. Paula Teresa Sosa Sánchez. 28 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Dueñas Sarabia. Secretario: Ezequiel Tlecuítl Rojas.

Amparo en revisión 434/94. Gregorio Miguel Cuéllar Flores. 27 de enero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Amparo en revisión 179/96. Irene Montes de Oca Cervantes. 7 de mayo de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Eric Roberto Santos Partido. Secretario: Manuel Acosta Tzintzun.

Amparo en revisión 457/2000. Unión de Crédito General, S.A. de C.V., Organización Auxiliar de Crédito, por conducto de su representante legal. 28 de noviembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Rosa María Temblador Vidrio. Secretaria: Verónica Marroquín Arredondo.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XIV, diciembre de 1994, tesis II.1o.C.T.204 C, de rubro: "IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDÓNEA PARA LA."

No. Registro: 190,377; Jurisprudencia; Materia(s): Civil Novena Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XIII, Enero de 2001; Tesis: VI.1o.C. J/13; Página: 1606."

En esa tesitura, de los argumentos expresados se desprende que para resolver a verdad sabida el controvertido sometido a su jurisdicción, resultaba determinante que el Tribunal de primera instancia ordenara el desahogo de la prueba pericial topográfica, conforme a lo dispuesto por el artículo 186 de la Ley Agrario, con fundamento en lo previsto por los artículos 143, 144, 145 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicado supletoriamente a la materia, para la debida identificación del predio controvertido, ya que dentro del juicio agrario, se alegó que esta cuestión no se encuentra demostrada.

Por lo anterior, en el presente caso procede revocarse la sentencia reclamada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 200 de la Ley Agraria, a fin de que se subsane la violación procesal advertida.

En su **cuarto agravio**, refiere que lo causa la sentencia reclamada, en donde se determinó la nulidad del procedimiento

administrativo de enajenación de Terrenos Nacionales, instaurado bajo el expediente 724410, promovido por *****, así como del acuerdo de enajenación de veintiocho de noviembre de dos mil doce, en base a la valoración que hace al *A quo* de las pruebas ofrecidas por su representada, consistente en la copia certificada del oficio REF. II-210-DGOR-DGARPR 152969 de doce de marzo de dos mil trece, suscrito por la Subdirectora General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, así como de la documental ofrecida por el actor consistente en el oficio número 405, de ocho de febrero de dos mil once, expedido por el Subdelegado Jurídico de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria.

Refiere que en el oficio de mérito, se informó al Subdelegado Operativo Estatal de la Procuraduría Agraria, que el predio denominado "*****", solicitado en regularización por *****, ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, se sobrepone a diversas propiedades particulares, en el que concluye que de las ***** Solicitadas, sólo ***** (*****), no presentan problemas de sobreposición, sin que el tribunal se haya ocupado de aclarar este aspecto, puesto que por el contrario, no obstante de haberles otorgado pleno valor probatorio a dichas documentales, en su sentencia determinó que el actor acreditó la propiedad y/o posesión (ya que maneja estos términos indistintamente como si fuera lo mismo), sobre la totalidad de la superficie mencionada en primer término, lo que estima inadmisibles.

Que además, el tribunal pasa por alto que tal superficie se encuentra comprendida dentro de la Declaratoria Global de Propiedad Nacional, en terrenos identificados como Polígono Tres del Triángulo Tecate-Tijuana-Ensenada, ubicado en los Municipios de Tecate, Tijuana y Ensenada, con una superficie de ***** , de fecha uno de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, publicado en el Diario Oficial de la Federación el nueve del mismo mes y año;

por lo que, antes de ser declarado terreno nacional, esta superficie debía considerarse como terreno baldío, que en términos de ley, también es propiedad de la Nación, de ahí que estime, que sobre tal superficie no se podía realizar ninguna operación de compraventa, mucho menos, actos traslativos de dominio o sobre derechos posesorios por particulares, como ocurre en la especie con la parte actora.

Por lo tanto, la revisionista sostiene que la parte actora no acredita ser propietario de la superficie que al parecer le fue transmitida mediante la escritura pública de compraventa número 56498, volumen 558, de fecha catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, respecto del predio denominado "*****" ubicado en el Municipio de Tecate, Estado de Baja California, ya que si bien es cierto que inició un procedimiento de regularización sobre dicho inmueble ante la Delegación de la entonces Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado de Baja California, del que se conoce de conformidad con los oficios antes citados, tiene problemas de sobreposición con propiedades particulares, quedando libre de conflicto una superficie de ***** (*****), que no se encuentra identificada en los autos del juicio agrario, de la que además, refiere, no es posible que se acredite la propiedad o posesión, con base en la copia simple de esa documental, sin que el Tribunal se haya ocupado de pronunciarse sobre esta circunstancia.

Por lo antes expuesto, refiere que la sentencia que se impugna, atenta contra los principios de congruencia y exhaustividad contenidos en el artículo 189 de la Ley Agraria, así como en los diversos 222, 348 y 349 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley Agraria.

Este agravio se estima parcialmente fundado, toda vez que como se argumentó al estudiar el agravio anterior, el tribunal

de primer grado no se ocupó de analizar si el predio que defiende la parte actora presenta algún conflicto de sobreposición con otros predios, tomando en consideración la información proporcionada por la Delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria, ya sea con otros terrenos nacionales o de propiedad particular, ya que no quedó acreditada la identidad del predio que se controvierte, en relación al que solicitó en enajenación el demandado *****; por ese motivo, hasta en tanto no se identifique con toda precisión el terreno que se controvierte, el Tribunal de primer grado estará en aptitud de pronunciarse si se trata del mismo predio o uno diverso, y si existe alguna sobreposición con otros terrenos.

Sin que lo anterior obste para señalar que **en otra parte de su agravio**, el recurrente se duele del hecho de que el Tribunal *A quo*, tuvo por acreditado que el actor probó la propiedad del inmueble; al respecto este agravio es infundado, puesto que el Juzgador en su sentencia, sólo estableció que a través del acto traslativo realizado en la escritura pública de catorce de febrero de mil novecientos setenta y cinco, el actor acredita que adquirió los derechos de posesión del predio denominado "*****", de ***** , estimando que este acto jurídico constituye la causa generadora de la posesión, de carácter originaria y a título de dueño, sin que el tribunal se haya ocupada de establecer de acuerdo con el contenido de su sentencia, que es a este a quien corresponde la propiedad sobre el mismo, con lo cual se desvirtúa el argumento del recurrente en ese sentido, lo cual conduce a señalar que este deviene infundado.

Finalmente, en su **quinto agravio** se duele del contenido de los puntos resolutivos Segundo, Tercero y Cuarto, de la sentencia que por esta vía se impugna, ya que argumenta que el tribunal de primer grado, no establece, ni funda y motiva cual es la

normatividad aplicable, en la que se apoyó para resolver el presente controvertido, relacionada con el procedimiento relativo a la investigación y deslinde de un terreno nacional, a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, puesto que únicamente menciona el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural, sin especificar a cual se refiere, puesto que existe el que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis, y el que se publicó el veintiocho de noviembre de dos mil doce, ya que en su sentencia aparece que aplicó indistintamente uno y otro, sin precisar cuál es la normatividad que resulta aplicable en el presente asunto, tomando en consideración la época en la que se sucedieron los actos impugnados de nulidad, que derivaron del procedimiento de enajenación de un terreno nacional, que corresponde al expediente administrativo número 724410, promovido por *****.

Por esa razón, solicita que se deje insubsistente la sentencia reclamada, y en su lugar se dicte otra en la cual se cumplan con las formalidades previstas en el artículo 189 de la Ley Agraria, debidamente fundada y motivada.

Este agravio resulta fundado, puesto que como lo afirma la recurrente, en el punto Quinto de la parte considerativa de su sentencia, el tribunal de primer grado, al entrar al estudio de la acción de nulidad puesta en ejercicio por la actora, de manera expresa estableció que la normatividad aplicable respecto de los hechos controvertidos lo es Ley Agraria, así como el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de ordenamiento de la Propiedad Rural; sin embargo, del contenido de esta parte de su sentencia (fojas 1217-1225), se advierte que el Juzgador, aplicó indistintamente algunos preceptos legales que corresponden al citado Reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de enero de mil

novecientos noventa y seis, como son los artículos 21,116,117, y en otra parte invocó los numerales 102, 105 y 118, del mismo Reglamento, que se publicó el veintiocho de noviembre de dos mil doce, que abrogó al publicado en la fecha señalada en primer término.

De lo anterior se colige, que este agravio resulta fundado, puesto que sí los actos jurídicos que se impugnan en nulidad acaecieron durante la vigencia del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de ordenamiento de la Propiedad Rural, publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de enero de mil novecientos noventa y seis, que estuvo vigente precisamente hasta el veintiocho de noviembre de dos mil doce, resulta que este ordenamiento normativo, es el que resulta exactamente aplicable al caso concreto, para resolver la controversia efectivamente planteada en el juicio agrario de origen.

En este orden de ideas se advierte que la sentencia materia de revisión, no se encuentra debidamente fundada y motivada, con lo cual se transgreden las garantías del debido proceso y legalidad que tutelan los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En apoyo a lo anterior, son aplicables las tesis del rubro y texto siguiente:

"FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.

La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 194/88. Bufete Industrial Construcciones, S.A. de C.V. 28 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.

Revisión fiscal 103/88. Instituto Mexicano del Seguro Social. 18 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Alejandro Esponda Rincón.

Amparo en revisión 333/88. Adilia Romero. 26 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Enrique Crispín Campos Ramírez.

Amparo en revisión 597/95. Emilio Maurer Bretón. 15 de noviembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Clementina Ramírez Moguel Goyzueta. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo directo 7/96. Pedro Vicente López Miro. 21 de febrero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María Eugenia Estela Martínez Cardiel. Secretario: Enrique Baigts Muñoz.

Novena Época; Registro: 203143; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; III, Marzo de 1996; Materia(s): Común Tesis: VI.2o. J/43; Página: 769."

"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LAS RESOLUCIONES JURISDICCIONALES, DEBEN ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, RESPECTIVAMENTE.

Entre las diversas garantías contenidas en el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sustento de la garantía de audiencia, está la relativa al respeto de las formalidades esenciales del procedimiento, también conocida como de debido proceso legal, la cual se refiere al cumplimiento de las condiciones fundamentales que deben satisfacerse en el procedimiento jurisdiccional que concluye con el dictado de una resolución que dirime las cuestiones debatidas. Esta garantía obliga al juzgador a decidir las controversias sometidas a su conocimiento, considerando todos y cada uno de los argumentos aducidos en la demanda, en su contestación, así como las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, de tal forma que se condene o absuelva al demandado, resolviendo sobre todos los puntos litigiosos materia del debate. Sin embargo, esta determinación del juzgador no debe desvincularse de lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 16 constitucional, que impone a las autoridades la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan, esto es, que se expresen las razones de derecho y los motivos de hecho considerados para su dictado, los cuales deberán ser reales, ciertos e investidos de la fuerza legal suficiente para provocar el acto de autoridad. Ahora bien, como a las garantías individuales previstas en la Carta Magna les son aplicables las consideraciones sobre la supremacía constitucional en términos de su artículo 133, es indudable que las resoluciones que emitan deben cumplir con las

garantías de debido proceso legal y de legalidad contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así, la fundamentación y motivación de una resolución jurisdiccional se encuentra en el análisis exhaustivo de los puntos que integran la litis, es decir, en el estudio de las acciones y excepciones del debate, apoyándose en el o los preceptos jurídicos que permiten expedirla y que establezcan la hipótesis que genere su emisión, así como en la exposición concreta de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas tomadas en consideración para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables al caso.

Contradicción de tesis 133/2004-PS. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Penal del Primer Circuito y el Tercer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito. 31 de agosto de 2005. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Beatriz Joaquina Jaimes Ramos.

Tesis de jurisprudencia 139/2005. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de fecha veintiocho de septiembre de dos mil cinco.

Novena Época; Registro: 176546; Instancia: Primera Sala; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XXII, Diciembre de 2005; Materia(s): Común; Tesis: 1a./J. 139/2005; Página: 162."

QUINTO.- En razón de lo expresado, al resultar fundado el primer agravio, y parcialmente fundados los agravios tercero y cuarto; en consecuencia, procede revocarse la sentencia impugnada, para el efecto de que el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186 de la Ley Agraria y 58 del Código Federal de Procedimientos Civiles, supletorio a la materia, reponga el procedimiento en el juicio agrario 22/2013, para los efectos siguientes:

1.- Que el Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2, recabe de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, copia certificadas de las constancias relativas a los expedientes administrativos de enajenación de terrenos nacionales, instaurados el primero a favor del demandado *****, en el expediente número 724410, y el segundo a favor del actor *****, respectivamente, específicamente las actas de deslinde y planos informativos levantados con motivo de la investigación

del predio denominado "*****", ubicado en el municipio de Tecate, Estado de Baja California; lo anterior a fin de contar con elementos técnicos suficientes para la debida identificación del predio señalado.

2.- Hecho lo anterior, el Tribunal Unitario Agrario Distrito 2, deberá ordenar el desahogo de la prueba pericial en materia de topografía, conforme a las disposiciones que establecen los artículos 143,144, 145 y demás relativos del Código Federal de Procedimientos Civiles, para lo cual deberá prevenir a las partes para que nombren al perito de su intención y formulen el cuestionario sobre el cual versará el desahogo de este medio de prueba.

Para el caso de que resulten discrepantes los dictámenes que en su momento emitan los peritos de las partes, el Tribunal tiene la facultad para designar a un perito tercero en discordia.

3.- En su oportunidad, con plenitud de jurisdicción, el Tribunal Unitario Agrario Distrito 2, una vez valorados los medios de prueba, emitirá una nueva resolución, fundando y motivando debidamente las determinaciones a la que arribe, para lo cual deberá ceñirse estrictamente a la materia de la *litis* que preciso en el juicio agrario número 22/2013, absteniéndose de introducir cuestiones ajenas o aspectos que no fueron propuestos o planteados por las partes.

Además, el Tribunal Unitario Agrario Distrito 2 deberá circunscribirse en aplicar la normatividad que se encontraba vigente en el momento en que se emitieron los actos jurídicos impugnados de nulidad en el juicio agrario natural.

4.- En congruencia con lo anterior, el Tribunal de primera instancia, deberá informar cada quince días del avance en el cumplimiento del presente fallo y, una vez dictada la nueva resolución, remitir copia

certificada de la misma a este *Ad quem* para la confirmación del cumplimiento dado al presente fallo.

Por lo antes expuesto y con apoyo además en la fracción XIX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 198 fracción III, 199 y 200 de la Ley Agraria y 1, 7 y 9 de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios; se

R E S U E L V E :

PRIMERO.- Es improcedente por extemporáneo el recurso de revisión número 346/2015-2, promovido por *****, en contra de la sentencia dictada por el Tribunal Unitario Agrario Distrito 2, con sede en la ciudad de Mexicali, estado de Baja California, el veinticinco de mayo de dos mil quince, en el juicio agrario 22/2013, relativo a la nulidad de actos que contravienen las leyes agrarias, por haberse promovido fuera del plazo previsto por el artículo 199 de la Ley Agraria.

SEGUNDO.- Por el contrario, es procedente el recurso de revisión número 346/2015-2, interpuesto por el Licenciado ***** Emiliano Olimón Mendoza, en representación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, de la Dirección General de Ordenamiento y Regularización y de la Dirección General Adjunta de Regularización de la Propiedad Rural, ambas adscritas a esa Secretaría de Estado, en contra de la sentencia dictada por el Tribunal Unitario Agrario Distrito 2, con sede en la ciudad de Mexicali, estado de Baja California, de veinticinco de mayo de dos mil quince, en el juicio agrario 22/2013, relativo a la nulidad de actos que contravienen las leyes agrarias.

TERCERO.- Es fundado el primer agravio, y parcialmente fundados los agravios tercero y cuarto; por consiguiente, se revoca la sentencia impugnada, para los efectos que se precisan en el considerando

Cuarto de la presente resolución, debiendo el tribunal de primera instancia informar cada quince días el cumplimiento que se le esté dando al presente fallo y, en su momento, remitir copia certificada de la nueva sentencia que emita.

CUARTO.- Publíquense los puntos resolutiveos de esta sentencia en el Boletín Judicial Agrario.

QUINTO.- Notifíquese, con copia certificada del presente fallo, a las partes por conducto del Tribunal Unitario Agrario del Distrito 2.

SEXTO.- Con testimonio de esta resolución, devuélvase los autos a su lugar de origen y, en su oportunidad, archívese el presente recurso como asunto concluido.

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

MAGISTRADO PRESIDENTE

RUBRICA

LIC. LUIS ÁNGEL LÓPEZ ESCUTIA

M A G I S T R A D A S

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

RECURSO DE REVISIÓN: 346/2015-2

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)-

TSA---VERSIÓN PÚBLICA---TSA