León, Guanajuato, a 12 doce de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho.

**V I S T O** para resolver el expediente número 0945/3erJAM/2018-JN, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por el ciudadano **(.....),** en representación de la ciudadana **(.....);** y --------------------------------

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

**PRIMERO.** Mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, Guanajuato, en fecha 18 dieciocho de junio del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como autoridad demandada al Presidente Municipal de León, Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Dirección de Catastro. ----------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 21 veintiuno de junio del año 2018 dos mil dieciocho, se requiere al promovente para que aclare y complete su escrito de demanda en los siguientes términos:

1. Indique el o los actos o resoluciones que impugna de las autoridades administrativas que señala en su promoción inicial, así como la fecha de su notificación, o en la que se haya ostentado sabedor del mismo. -----------------------------------------------------------------------------------
2. Aclare porque interpone demanda en contra del Presidente Municipal de León y Titular de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios de León, y en su caso, exhiba los actos y/o resoluciones que les impugna. ---------------------------------------------------------------------
3. Indique las pretensiones intentadas conforme a lo establecido en el artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ---------------------------
4. De acuerdo al punto anterior, deberá de expresar si existe o no un tercero que tenga un derecho incompatible con sus pretensiones, indicando en su caso el nombre y domicilio de este. ----------------------
5. Deberá de formular los conceptos de impugnación que combate atendiendo a los actos que impugne, enumerando con precisión los errores y violaciones de derecho que fueron cometidos y los dispositivos legales que fueron inobservados o aplicados indebidamente, en su perjuicio. -------------------------------------------------
6. En lo que respecta al ofrecimiento de las pruebas que señala en su escrito de cuenta, en específico las consistentes en la Pericial e inspección solicitada, deberá precisar lo siguiente:
7. Respecto al medio de prueba consistente en la pericial que oferta, el solicitante deberá de precisar la materia sobre la que versará su peritaje, indicando los puntos sobre los que deberá tratar su medio de convicción, mencionando la relación que guarda con los hechos controvertidos. ---------------------------------------------------------
8. En lo que refiere a la prueba de inspección, el promovente deberá de precisar el objeto, el lugar donde deba practicarse y la relación con los hechos que se quieran probar con la misma, a fin de acordar lo conducente. ---------------------------------------------------------
9. De conformidad con todo lo anterior, deberá de presentar las copias necesarias del escrito de cumplimiento, y sus anexos para las autoridades señaladas como demandadas, así como para el original y duplicado de los expedientes. --------------------------------------------------

Se apercibe al promovente que, para el caso de no dar cumplimiento a lo expresando en los puntos del 1 uno al 5 cinco, así como al punto 7 siete del requerimiento, se le tendrá por no presentada su escrito de demanda, y por último, en lo que se refiere al unto 06 seis, se le tendrá como no ofrecidas las que ofrece. -------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Por acuerdo de fecha 05 cinco de julio del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la parte actora por haciendo las manifestaciones que expresa en su promoción. Asimismo, se le tiene por dando cumplimiento en tiempo y forma a lo asentado en el requerimiento de fecha 21 veintiuno de junio de este año. ------------------------------------------------------------------------------------------

Se admite a trámite la demanda de nulidad, en contra los actos administrativos que le impugna a la Dirección de Catastro de León, Guanajuato, y se ordena correr traslado. ---------------------------------------------------

En otro orden de ideas, no se admite la demanda en contra de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, ni del Presidente Municipal de esta ciudad. Se le admiten las pruebas documentales públicas y privadas que ofrece y exhibe en el escrito inicial de demanda, mismas que se tiene por desahogadas desde ese momento. De igual forma se tiene por ofrecida y admitida la prueba presuncional en su doble aspecto en todo aquello que favorezca a los intereses de la demandante. Respecto de los documentos que acompaña, pero no ofrece en su escrito de cumplimiento a la demanda, dígasele que no ha lugar a acordarse por tenerle por ofrecidas, toda vez que no fueron expresadas en el capítulo de pruebas de la promoción inicial de la demanda, por lo que resulta procedente desecharlas. -------------------------------------------------------------------------

Por lo que hace a la instrumental de actuaciones, no se admite, en virtud de que no está reconocida como medio de prueba. En lo que respecta a la prueba inspeccional ofrecida por el actor, no se admite. -----------------------------------------

Ahora bien, en lo que corresponde al medio de prueba ofrecido por la actora consistente en la prueba pericial, no se admite. En cuanto a la prueba documental pública que anuncia el oferente, respecto a la cual solicita se le requiera al Director de Catastro de León, Guanajuato, como autoridad demandada copia certificada de la escritura que ampara la propiedad del inmueble a nombre de la tercera persona, misma que fue motivo de rechazo del avalúo, se requiere a la demandada a fin de que en el término de 3 tres días hábiles, exhiba y se haga acompañar de la copia certificada de la documental solicitada y ofertada por la actora. -----------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por auto de fecha 20 veinte de julio del año 2018 dos mil dieciocho, se requiere a la demanda a efecto de que exhiba la copia certificada del documento con el cual acredita su personalidad, apercibiéndole que, en caso de no dar cumplimiento, se le tendrá por no presentando su escrito. --------------

**QUINTO.** Mediante proveído de fecha 06 seis de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene a la demandada por dando cumplimiento en tiempo y forma a lo solicitado; se le tiene por contestando la demanda en tiempo y forma legal. ---------------------------------------------------------------------------------------------------

Se le tiene por ofreciendo las mismas documentales que le fueran admitidas a la parte actora, así como la que adjunto a su escrito de contestación, pruebas que, dada su especial naturaleza, se tiene en ese momento por desahogadas; se concede a la parte actora el término de 7 siete días para que amplié su demanda. -----------------------------------------------------------

**SEXTO.** Por acuerdo de fecha 09 nueve de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, no ha lugar a acordar de conformidad a lo solicitado por la demandada. ----------------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Mediante auto de fecha 21 veintiuno de agosto del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene al promovente por haciendo las manifestaciones que hace referencia en su escrito de cuenta, el cual se ordena agregar a los autos.

Se tiene a la actora por ampliando en tiempo y forma su demanda, respecto de los documentos que acompaña a su escrito de ampliación a la demanda, no ha lugar a acordarse por tener por ofrecidas, y admitidas, toda vez que no son de aquellos denominados pruebas supervenientes. ----------------

En consecuencia, se ordena correr traslado a la Directora de Catastro, a efecto de que dé contestación a la ampliación a la demanda. ------------------------

**OCTAVO.** Mediante acuerdo de fecha 06 seis de septiembre del año 2018 dos mil dieciocho, se tiene por contestando en tiempo y forma legal la ampliación a la demanda, en los términos de su escrito; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. -----------------------------------------

**NOVENO.** El 15 quince de octubre del año 2018 dos mil dieciocho, a las 14:00 catorce horas, fue celebrada la audiencia de alegatos prevista en el artículo 286 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, sin la asistencia de las partes, dándose cuenta del escrito de alegatos presentado por la parte actora, mismos que se ordena agregar a los autos para que surta los efectos legales a que haya lugar.

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

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 1 fracción II y 3 párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; este Juzgado Tercero Administrativo, por razón de turno, resulta competente para tramitar y resolver el presente proceso, además por impugnarse un acto administrativo emitido por una autoridad del Municipio de León, Guanajuato.

**SEGUNDO.** Que realizando un estudio integral de la demanda y sus anexos, se advierte que el presente juicio tiene los siguientes antecedentes, de acuerdo a lo manifestado por el actor en su escrito inicial de demanda y de lo que interesa para el presente juicio, se desprende lo siguiente: ---------------------

* La propiedad de la parte actora, materia del presente juicio, deriva del Ejido Corral de Piedra, del Municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------
* Dicho ejido celebro asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras ejidales, el día 16 dieciséis de junio del año 2001 dos mil uno. ---------------------------------------------------------------
* En fecha 12 doce de diciembre del año 2010 dos mil diez, el ejido celebro asamblea de adopción de dominio pleno, otorgando a todos los ejidatarios que desearan la desincorporación de sus parcelas del régimen ejidal, trámite que según lo manifestado por la parte actora realizó, pasando a ser su parcela, propiedad privada, obteniendo el título de propiedad parcelario, mismo que refiere, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad. --
* Con fecha 18 dieciocho de octubre del año 2017 dos mil diecisiete, la parte actora solicitó ante la Dirección de Catastro Municipal, la autorización del avalúo 17102434267507 (uno siete uno cero dos cuatro tres cuatro dos seis siete cinco cero siete), el cual fue rechazado debido a que se sobrepone con cuenta activa. ------------
* En fecha 23 veintitrés de febrero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora solicitó a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios la apertura de la cuenta predial, señalando que no se le ha dado respuesta. -------------------------------------------------------------------------
* De igual manera, realizó una solicitud ante la Dirección de Catastro el día 23 veintitrés de abril del año 2018 dos mil dieciocho, en la que solicito a la demandada, que funde y motive el rechazo a su avalúo, otorgándole respuesta el día 11 once de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, en el cual se le menciona lo siguiente: *“El predio sujeto del análisis se sobrepone con un inmueble registrado en nuestra base de datos catastrales y el padrón predial de esta Dirección General a nombre de una tercera persona”. ----------------*
* Así las cosas, en fecha 04 cuatro de junio del año 2018 dos mil dieciocho, presento solicitud ante la Dirección de Catastro con la finalidad de que se le proporcionara copia de la escritura que ampara la propiedad del predio que se sobrepone a las tierras del Ejido. ---------------------------------------------------------------------------------

Bajo tal contexto, según se desprende de su escrito de aclaración a la demanda, la parte actora impugna: ----------------------------------------------------------

1. La resolución de fecha 3 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letra T M L diagonal Letra D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho), emitida por el Director de Catastro Municipal, notificada el día 11 once de mayo del presente año. -----------------------
2. La resolución de rechazo al avalúo 17102434267507 (uno siete uno cero dos cuatro tres cuatro dos seis siete cinco cero siete). --------------
3. El acto de omisión por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, al no dar respuesta a su petición de apertura de cuenta predial de fecha 23 veintitrés de febrero del año 2018 dos mil dieciocho. -----------------
4. El acto de omisión por la Directora de Impuestos Inmobiliarios al permitir la sobre posición de inmuebles de propiedad privada sobre propiedad ejidal en el padrón predial de la Dirección General de la cual es titular. ------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, de todo lo expuesto se aprecia que la parte actora presentó avaluó número 17102434267507 (uno siete uno cero dos cuatro tres cuatro dos seis siete cinco cero siete), el cual fue rechazado, posteriormente en fechas 23 veintitrés de febrero y 23 veintitrés de abril, ambas del año 2018 dos mil dieciocho, presenta escrito ante la demandada, en la que solicita funde y motive el rechazo a su avalúo, otorgándole respuesta el Director de Catastro a través de oficio de fecha 03 tres de mayo de año 2018 dos mil dieciocho, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letra T M L diagonal Letra D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho), acto que precisamente constituye el acto impugnado, ya que a través del oficio referido la demandada pretende dar a conocer los motivos por los cuales rechaza el avalúo presentado por la parte actora, así como la apertura de la cuenta predial. --------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, y respecto al acto señalado como *“omisión por la Directora de Impuestos Inmobiliarios al permitir la sobre posición de inmuebles de propiedad privada sobre propiedad ejidal en el padrón predial de la Dirección General de la cual es titular”*, para efectos del presente juicio de nulidad, dicho acto no constituye un acto administrativo, en términos del artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que dispone: -----------------------------------------------------------------------

**Artículo 136.** El acto administrativo es toda declaración unilateral de voluntad, emanada de una autoridad administrativa del Estado o de sus municipios en el ejercicio de potestades públicas derivadas de los ordenamientos jurídicos, que tiene por objeto crear, declarar, reconocer, transmitir, modificar o extinguir una situación jurídica individual y concreta, o bien de carácter general, con la finalidad de satisfacer intereses generales.

Lo anterior, considerando que el acto dictado por la autoridad demandada fue emitido a favor de un tercero, es decir, la omisión que la actora atribuye a la demandada, no da lugar a una declaración unilateral de voluntad dirigida al demandante, por lo que no se genera un acto administrativo, impugnable a través del presente juicio de nulidad, ya que en el presente caso, el análisis se centra en el estudio de la legalidad o ilegalidad del acto emitido al justiciable, y en su caso, el reconocimiento del derecho solicitado, por el actor. --------------------------------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Por ser de **orden público** y, por ende, de examen de oficio, ya que constituye un presupuesto procesal, quien juzga procede a analizar la personalidad con la que concurre el actor en el presente proceso. ------------------

En tal sentido, el ciudadano (.....), promovió el presente proceso administrativo, con el carácter de representante legal de la ciudadana (.....); lo que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 40,982 cuarenta mil novecientos ochenta y dos, de fecha 30 treinta de mayo del año 2018 dos mil dieciocho; tirada ante la fe del licenciado (.....), titular de la Notaría Pública número 44 cuarenta y cuatro, en legal ejercicio en esta ciudad de León, Guanajuato; en la cual se hace constar el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de riguroso dominio, que otorgó la ciudadana (.....), en favor de (.....), con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especia conforme a la Ley, en términos del artículo 2554 del Código Civil Federal y su correlativo el 2064 y 2099 y 2100 del Código Civil vigente en el Estado. Así como en los términos amplios y completos del artículo 12 de la Ley de Amparo. -----------------------------------------

La escritura anterior, obra en el sumario en copia certificada, lo que hace fe de la existencia de su original, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por tal virtud, merece pleno valor probatorio al tratarse de un documento público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 y 121 del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa; documental que resulta suficiente para acreditar que el ciudadano (.....), cuenta con facultades para comparecer y actuar en el presente proceso en representación de la ciudadana (.....). ---------------------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** Por ser su examen preferente y de orden público, se analiza en principio si en la especie, se actualiza alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ya que de actualizarse alguna, podría imposibilitar el pronunciamiento por parte de este órgano jurisdiccional sobre el fondo de la controversia planteada. ------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, la autoridad demandada refiere que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I y IV del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; sin embargo, no da a conocer los motivos que la llevan a considerar que son aplicables al caso concreto dichos motivos de improcedencia. --------------------------------------------------------------------------------------

**Artículo 261.** El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones:

1. Que no afecten los intereses jurídicos del actor;

…

IV. Respecto de los cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiendo que se da este último únicamente cuando no se promovió el proceso administrativo ante el Tribunal o los Juzgados, en los plazos que señala este Código;

Así las cosas, la fracción I del ya referido artículo 261, menciona que es improcedente el juicio de nulidad cuando no se afecte el interés jurídico del actor, en el presente juicio el justiciable demostró contar con interés jurídico para intentar la presente demanda de nulidad, con el oficio de fecha 03 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el Director de Catastro y dirigido a la ciudadana (.....), parte actora en el expediente en que se actúa, a través de su representante, en tal sentido, el hecho de que la resolución impugnada sea dirigida a la impetrante le otorga a ella interés jurídico para intentar su nulidad. ------------------------------------------------------------

Lo anterior, de acuerdo al siguiente criterio emitido por la Segunda Sala del ahora Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, que señala: ------------------------------------------------------------------------------------------

**INTERÉS JURÍDICO. LO TIENEN QUIENES SON DESTINATARIOS DE UN ACTO ADMINISTRATIVO.** El interés jurídico que funda la pretensión del acto deriva, de manera evidente, del hecho de ser destinatario de un acto administrativo cuya existencia ha sido debidamente acreditada en autos del presente juicio y que, al ser dirigido a dicho gobernado, pudiera infringir en su perjuicio las disposiciones legales aplicables, por lo que no es atendible el razonamiento de la parte demandada relativa al sobreseimiento.

Por otro lado, respecto a la causal de improcedencia prevista en la fracción IV, del artículo 261 del Código de la materia que refiere *“Respecto de los cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiendo que se da este último únicamente cuando no se promovió el proceso administrativo ante el Tribunal o los Juzgados, en los plazos que señala este Código”*, es de considerar que en el presente juicio de nulidad el acto impugnado lo constituye la resolución de fecha 03 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, de la cual la parte actora se ostenta sabedora el día 11 once del mismo mes y año, ya que no obra constancia que acredite lo contrario, y bien, si la presente demanda de nulidad se interpuso el día 18 dieciocho de junio del año 2018 dos mil dieciocho, estaba dentro de los 30 treinta días hábiles a que hace referencia el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo tanto, es concluir que no se actualiza la mencionada causal de improcedencia. -------------------------------------------------------

Considerando que la autoridad demandada no expresó ninguna otra causal de improcedencia o sobreseimiento; y quien juzga de oficio, no aprecia la actualización de alguna que impida el estudio de los actos impugnados, se procede al estudio de los mismos; no sin antes fijar los puntos controvertidos dentro de la presente causa administrativa. ----------------------------------------------

**QUINTO.** En apego a lo dispuesto por la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. ---------------------------------

De lo expuesto por el actor, se desprende que presentó avalúo para su aprobación, mismo que fue rechazado, posteriormente solicito se apertura la cuenta predial y, en distintito escrito, solicitó se fundara y motivara la respuesta negativa o rechazo a su autorización del avalúo; a lo anterior, la demandada otorga respuesta a través de la resolución de fecha 03 tres de mayo del presente año, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letra T M L diagonal Letra D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho), acto que el actor considera ilegal, por lo que acude a demandar su nulidad, y el reconocimiento del derecho a que sea autorizado el avalúo y a la apertura de la cuenta predial. --------------------------------------------------------------

Así las cosas, la “litis” planteada consiste en determinar la legalidad o ilegalidad de resolución de fecha 03 tres de mayo del presente año, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letra T M L diagonal letra D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho), así como, el reconocimiento del derecho solicitado por la actora. ------------------------------------

**SEXTO.** Una vez señalada la litis de la presente causa, se procede al análisis de los conceptos de impugnación expresado por el actor en su escrito de demanda, lo anterior, sin necesidad de transcribirlo en su totalidad, sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado de Circuito del Poder Judicial de la Federación, en la siguiente Jurisprudencia: -------------

**“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS**. El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.” SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. No. Registro: 196,477. Jurisprudencia, Materia(s): Común, Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. VII, Abril de 1998, Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599”.

Así las cosas, se aprecia que el actor argumenta lo siguiente: -------------

*“[…] violentan el artículo 193, fracción I, II y III, del Código Territorial […] al inscribir una propiedad sobre el polígono del ejido, ya que hizo caso omiso o ignoró por error la localización y deslinde del ejido al que pertenecía mi propiedad […]*

*[…] artículo 202 segundo párrafo, del Código Territorial […], ya que catastro inscribió una propiedad privada sobreponiéndola o invadiendo un predio que ya estaba inscrito […]*

*[…] Del Código Civil […] 2504, ya que el Director de Catastro y la Dirección de Impuestos Inmobiliarios, inscribió de manera indebida […] propiedad privada sobre un predio ejidal, sin que estas partes demostraran legalmente que fueran copartícipes.*

*[…] el artículo 2505 del Código Civil […] cuya única excepción, para una primera inscripción, son las parcelas sobre las cuales se adoptó el dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades […]*

Por su parte la autoridad demandada, niega causarle agravio y/o violación alguna a la parte actora, y refiere que de los conceptos de impugnación no se desprende una argumentación lógica jurídica en la que sustente lo que le causa agravio. --------------------------------------------------------------

En el escrito de ampliación a la demanda, la parte actora hace referencia a lo manifestado por la autoridad, en el capítulo de hechos, haciendo referencia a que no se actualiza el consentimiento tácito. -------------------------------------------

La demandada, por su parte, en su escrito de ampliación a la contestación, realiza también referencia a los hechos expresados por la parte actora. -------------------------------------------------------------------------------------------------

Así las cosas, los agravios son por parcialmente fundados, de acuerdo a las siguientes consideraciones: ---------------------------------------------------------------

El actor, en la presente causa se duele de que no se autoriza el avalúo número 17102434267507 (uno siete uno cero dos cuatro tres cuatro dos seis siete cinco cero siete) y tampoco se apertura la cuenta predial solicitada, ambos actos respecto del predio identificado como parcela 59-Z -1 P1/2 (Cincuenta y nueve guion letra Z guion uno letra P uno diagonal dos), del antes ejido Corral de Piedra, y ahora propiedad de la ciudadana (.....). ---------------

Cabe señalar, que según lo manifestado por la parte actora dicho predio tiene su origen en el ejido denominado Corral de Piedra, y que éste celebro asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras ejidales, el día 16 dieciséis de junio del año 2001 dos mil uno, y en fecha 12 doce de diciembre del año 2010 dos mil diez, celebro asamblea de adopción de dominio pleno, otorgando a todos los ejidatarios que desearan la desincorporación de sus parcelas del régimen ejidal, trámite que según lo manifestado por la parte actora realizó, pasando a ser su parcela, propiedad privada, obteniendo el título de propiedad parcelario, mismo que refiere, se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad. -------------------------------------------------------------

Así las cosas, la parte actora, de acuerdo a las pruebas documentales aportadas y aceptadas como tal en el presente juicio de nulidad, acredita contar con el título de propiedad, número 000000020842 (cero cero cero cero cero cero cero dos cero ocho cuatro dos), de fecha 27 veintisiete de enero del año 2015 dos mil quince, expedido a favor de (.....), el cual ampara la parcela 59-Z-1-P1/2 (Cincuenta y nueve guion letra Z guion uno letra P uno diagonal dos), con una superficie de 7-59-08.80 (siete guion cincuenta y nueve guion cero ocho punto ocho cero), así mismo, acredita contar con la boleta de resolución de solicitud inscrita expedida por el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, de la cual se desprende como titular nuevo, del predio antes referido, a la ciudadana (.....). ----------------------

Por otro lado, se aprecia que la demandada refiere en la resolución de fecha 03 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho) y que constituye el acto impugnado, lo siguiente: -------------------------------------------------------------------------

*“El trámite fue rechazo debido a que, conforme a la ubicación manifestada en el croquis del trámite de avalúo con folio 17102434267507 así como datos generales de la ubicación del inmueble, el predio sujeto a análisis se sobrepone con un inmueble registrado en nuestra base de datos catastrales y el padrón predial de esta Dirección General, a nombre de una tercera persona, además de considera en el avalúo la observación de “que el valor aplicado se homologa al sector 4 070.*

*No sobra manifestarle que esta autoridad dentro de sus obligaciones, debe salvaguardar la debida integración de la localización y deslinde de los inmuebles, así como comprobar fehacientemente que el inmueble que se pretende inscribir dentro del archivo catastral no se encuentre inscrito a nombre de persona diversa o que se sobre posicionen con otro inmueble.”*

*[…]*

*Por lo anteriormente fundado y motivado no es viable la autorización por los motivos y fundamentos plasmados en el cuerpo del presente documento, hasta que se aclare y se cumpla con lo requerido siempre y cuando exista relación”*

Es de considerar que el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone lo siguiente: ----------------------------------------

**Artículo 192.** El Catastro es un subsistema de información territorial para usos múltiples, a cargo de la Tesorería Municipal, estructurado por un conjunto de registros, tanto cartográficos como alfanuméricos, en el que se sistematizan los datos del inventario de inmuebles relativos a la identificación, registro y valuación.

**Artículo 193.** El Catastro tiene por objeto:

1. Localizar, deslindar y describir los bienes inmuebles, determinando sus características físicas;
2. Integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles;
3. Integrar la cartografía catastral del territorio de los municipios del Estado;
4. Aportar información técnica en relación con los límites del territorio de los municipios del Estado;
5. Contar con información detallada sobre el uso actual y potencial del suelo, así como la infraestructura pública, los servicios y el equipamiento urbano existente;
6. Permitir un ágil manejo de la información catastral y su actualización permanente; y
7. Proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones.

**Artículo 202.** Para la inscripción o actualización de los datos de los inmuebles en el Padrón Catastral, los propietarios, poseedores o usufructuarios deberán utilizar el formato que para tal efecto establezca la Tesorería Municipal.

Para la inscripción de un predio en el Padrón Catastral, la Tesorería Municipal deberá comprobar fehacientemente que dicho predio no se encuentra inscrito, y de estarlo sólo podrá inscribirse si existe resolución firme de la autoridad competente, para lo cual deberá exhibir el interesado copia certificada.

De los preceptos legales antes transcritos, se desprende que el Catastro tiene como objeto localizar, deslindar y describir los bienes inmuebles, determinando sus características físicas e integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles. Para la inscripción de un predio en el Padrón Catastral, la Tesorería Municipal deberá comprobar fehacientemente que dicho predio no se encuentra inscrito, y de estarlo sólo podrá inscribirse si existe resolución firme de la autoridad competente, para lo cual deberá exhibir el interesado copia certificada. ----------------------------------------------------------------------------------

Cabe señalar, que a la parte actora le fue rechazado el avalúo número 17102434267507 (uno siete uno cero dos cuatro tres cuatro dos seis siete cinco cero siete), y con ello la apertura de la cuenta predial, ya que la demandada refiere que el predio propiedad del actor, se sobrepone con un inmueble ya registrado, así como que el valor aplicado en el avalúo, se homologa al sector 4 070 (cuatro cero siete cero); sin embargo, la parte actora menciona, entre otras cuestiones, para una primera inscripción existe una excepción, tratándose de parcelas sobre las que se adoptó dominio pleno o solares urbanos en los ejidos y comunidades, supuesto en el cual se encuentra el predio de su propiedad. ---

Como se ha mencionado, los argumentos vertidos por la parte actora son parcialmente fundados, toda vez que se aprecia que la demandada funda su negativa en dos razones, una de ellas en razón de que, en el avalúo presentado por el actor, el valor aplicado se homologa al sector 4 070 (cuatro cero siete cero), sobre dicha manifestación el actor no hace referencia alguna, es decir, no debate lo manifestado por la autoridad demandada, ni tampoco acredita haber dado cumplimiento a lo requerido, es decir, no controvierte uno de los motivos por los cuales fue rechazado el avalúo 17102434267507 (uno siete uno cero dos cuatro tres cuatro dos seis siete cinco cero siete). ----------------------------

La otra razón, por la cual se da la negativa de la demandada, se funda en determinar que existe un registro, a nombre de un tercero, y que el predio propiedad del actor, se sobrepone al ya registrado; sin embargo, la demandada en su contestación de fecha 3 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, deja al actor en estado de indefensión, ya que no funda, ni motiva debidamente la resolución impugnada, omite darle a conocer al justiciable la localización, características, medias y colindancias del referido inmueble (ya registrado), para que, en su caso, el actor pudiera realizar las observaciones correspondientes. ----------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, considerando que el predio propiedad de la actora deriva del ejido denominado Corral de Piedra, lo que nos lleva a considerar que por ello supone una primera inscripción, en consecuencia es que la demandada a fin de otorgar certeza y seguridad jurídica, debió dar a conocer al actor el nombre de la persona propietaria del inmueble que refiere se encuentra registrado en su base de datos, y que se sobrepone con el predio propiedad del justiciable, así como el domicilio de dicho propietario, domicilio que por la naturaleza de las funciones de la demandada lo tiene registrado con motivo de que los propietarios reciban notificaciones, esto con el claro objetivo, de que si fuera necesario, el supuesto propietario del inmueble ya registrado pueda ser llamado a juicio, a defender sus derechos, y con ello respetar su derecho de audiencia. --------------------------------------------------------------------------------------------

Se afirma lo anterior, considerando que el catastro municipal se integra, entre otras cuestiones técnicas, con un archivo documental de la propiedad inmobiliaria. Cabe señalar que si bien es cierto, en el presente juicio de nulidad le fue requerido a la Directora de Catastro la exhibición de la copia certificada de la escritura pública que ampara la propiedad del inmueble que se empalma con el de la parte actora y que refiere es de una tercera persona, dicha directora solo se limitó a mencionar*: “… se cuenta con los datos del registro de la misma como son número de escritura 13739 de fecha 21 veintiuno de febrero del año 2014 dos mil catorce tirada ante notario público número 47 cuarenta y siete”*; no obstante lo anterior, conforme a lo preciado en el párrafo anterior, es bien sabido que dicha autoridad cuenta con el nombre y domicilio de los propietarios de los inmuebles registrados en este municipio para recibir notificaciones, en consecuencia es que cuenta con el nombre y domicilio del tercero, propietario del predio a que hace referencia, ya que son datos que registra la demandada a los contribuyentes de impuesto a la propiedad inmobiliaria. ---------------------

Luego entonces y por todo lo antes expuesto, resulta que el oficio controvertido debe declararse **nulo**, al actualizarse la causa prevista en la fracción II del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; en consecuencia, se decreta la **nulidad** de la resolución de fecha 03 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letra T M L diagonal Letra D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho), emitida por el Director de Catastro; **para el efecto** de que la autoridad demandada, lo deje insubsistente y, subsanando las omisiones formales advertidas y apreciando lo razonado en este considerando; emita uno nuevo acto en el que, apoyados en sus registros, bases de datos, personal técnico con que cuenta, de manera fundada y motivada, así como precisa, congruente y completa, dé a conocer al justiciable, todos aquellos datos, técnicos y jurídicos, del rechazo del avalúo y apertura de la cuenta predial, solicitada por la actora respecto del predio identificado como 59-Z -1 P1/2 (Cincuenta y nueve letra Z guion uno letra P uno diagonal dos), de Corral de Piedra del Municipio de León, Guanajuato, a efecto de que este en posibilidad, de realizar las observaciones que considere necesarias, y en su caso, esté en posibilidad de hacer valer sus derechos, ante terceros. --------------

Lo anterior, conforme al siguiente criterio: ---------------------------------------

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL EFECTO DE LA SENTENCIA QUE AMPARA POR OMISIÓN DE ESAS FORMALIDADES, ES LA EMISIÓN DE UNA RESOLUCIÓN NUEVA QUE PURGUE TALES VICIOS, SI SE REFIERE A LA RECAÍDA A UNA SOLICITUD, INSTANCIA, RECURSO O JUICIO. Los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación de la resolución reclamada son los de constreñir a la autoridad responsable a dejarla sin efectos y a emitir una nueva subsanando la irregularidad cometida, cuando la resolución reclamada se haya emitido en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resuelva una instancia, recurso o juicio, ya que en estas hipótesis es preciso que el acto sin fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo contrario, se dejaría sin resolver lo pedido”. Novena Época. Registro: 195590. Instancia: Segunda Sala. Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Septiembre de 1998. Materia(s): Común. Tesis: 2a./J. 67/98. Página: 358.

**SÉPTIMO.** Dentro de las pretensiones del impetrante solicita la nulidad de la resolución de fecha 3 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, misma que se considera colmada con base en el considerando que antecede. -------------

De igual manera solicita el reconocimiento del derecho, y la condena a la autoridad para que le sea autorizado el avalúo y generada su cuenta predial.

Al respecto, no ha lugar, ya que la resolución de fecha 3 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, no cumple con el requisito formal de la debida motivación; impide a esta juzgadora, entrar al estudio del fondo, para resolver sobre la procedencia o improcedencia de la solicitud del actor, por carecerse de los elementos necesarios para ello; pues desconocidos tales motivos en su aspecto sustancial, los mismos no pueden ser objeto de apreciación jurídica alguna, aunado al hecho de que tal aspecto será objeto del nuevo acto que emita la autoridad demandada, para no dejar incierta la situación jurídica del justiciable, de no resolver lo pedido; lo anterior, en atención a la siguiente jurisprudencia: -------------------------------------------------------------------------------------

"INCONFORMIDAD. LA SENTENCIA QUE OTORGA EL AMPARO POR FALTA DE FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, NO OBLIGA A DICTAR UNA NUEVA RESOLUCIÓN, A MENOS QUE SE TRATE DEL DERECHO DE PETICIÓN O DE LA RESOLUCIÓN DE UN RECURSO O JUICIO. Conforme a la tesis publicada con el número 261, del Tomo VI, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995 bajo el rubro de "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN, AMPARO EN CASO DE LA GARANTÍA DE.", por regla general, los efectos de una ejecutoria de amparo que otorga la protección constitucional por falta de fundamentación y motivación, son los de constreñir a la autoridad responsable a nulificar o dejar sin efectos el acto o actos reclamados, dejándola en aptitud de emitir otro acto, siempre que subsane el vicio formal. De lo anterior se desprende que la autoridad se encuentra en libertad de emitir un nuevo acto o de no hacerlo. Sin embargo, la autoridad se verá necesariamente constreñida a emitir un nuevo acto, subsanando el vicio formal descrito, cuando el acto reclamado consista en una resolución que se emita en respuesta al ejercicio del derecho de petición o que resuelva una instancia, recurso o juicio, ya que en esas hipótesis es preciso que el acto carente de fundamentación y motivación se sustituya por otro sin esas deficiencias pues, de lo contrario, se dejarían sin resolver aquéllos.” No. Registro: 191,245. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Novena Época; Instancia: Segunda Sala; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; XII, Septiembre de 2000; Tesis: 2a./J. 79/2000: Página: 95; Tesis de jurisprudencia 79/2000. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del dieciocho de agosto del año dos mil.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 249, 287, 298, 299, 300, fracción III; y, 302, fracción II del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se.

**RESUELVE.**

**PRIMERO**. Este Juzgado Tercero Administrativo Municipal resultó competente para conocer y resolver del presente proceso administrativo. -------

**SEGUNDO.** Resultó procedente el proceso administrativo promovido por el justiciable, en contra de la resolución impugnada. -----------------------------

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad** de la resolución de fecha 3 tres de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, identificada con el oficio TML/DGI/7577/2018 (Letra T M L diagonal letra D G I diagonal siete mil quinientos setenta y siete diagonal dos mil dieciocho); para el efecto de que la Directora de Catastro, lo deje insubsistente y, subsanando las omisiones formales advertidas, emita uno nuevo en el que de manera debidamente fundada y motivada dé respuesta, de manera precisa, congruente y completa; ello conforme a las consideraciones lógicas y jurídicas expresadas en el Considerando Sexto de esta sentencia. ------------------------------------------------------

Lo anterior, dentro de los 15 quince días hábiles siguientes a la fecha en que cause ejecutoria la presente resolución; debiendo informar a este Juzgado del cumplimiento dado al presente resolutivo, acompañando las constancias relativas. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y a la parte actora personalmente.** ------------------------------------------------------------------------------------

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Libro de Registros que se lleva para tal efecto. -

Así lo resolvió y firma la Jueza del Juzgado Tercero Administrativo Municipal de León, Guanajuato, licenciada **María Guadalupe Garza Lozornio**, quien actúa asistida en forma legal con Secretario de Estudio y Cuenta, licenciado **Christian Helmut Emmanuel Schonwald Escalante**,quien da fe. ---