# León, Guanajuato, a 11 once de marzo del año 2019 dos mil diecinueve. .

***V I S T O S*** para dictar sentencia definitiva, los autos del proceso administrativo identificado con el número **0413/2doJAM/2018-JN**, promovido por la ciudadana (…)**;** y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO.-*** Por escrito presentado el día 9 nueve de marzo del año 2018 dos mil dieciocho, en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos, la ciudadana (…), por su propio derecho, promovió proceso administrativo; en el que se desprende que señaló como: . . . . . . . . . . . . .

**a).- Acto impugnado:** El oficio con número TML/DGI/1925/2018 de fecha 9 nueve de febrero de este año. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**b).- Autoridad demandada**.- El Director de Catastro de León, Guanajuato. .

**c).- Pretensión:** La nulidad del acto impugnado y se autorice el trámite del avalúo fiscal correspondiente al inmueble ubicado en (…) esta ciudad, así como de los trámites relativos a la traslación de dominio e inscripción en el padrón catastral.

***SEGUNDO.-*** Por acuerdo del día 3 tres de abril del año 2018 dos mil dieciocho, previo cumplimiento al requerimiento formulado, se admitió la demanda; teniendo a la impetrante del proceso, por ofreciendo y admitidas como pruebas de su intención, las documentales descritas con los incisos A, B, C y D del capítulo de pruebas de su escrito de demanda, las que, dada su naturaleza, se tuvieron por desahogadas desde ese momento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Asimismo, se ordenó emplazar y correr traslado a la autoridad señalada como demandada para que diera contestación a la demanda interpuesta en su contra; lo que hizo el **Director de Catastro**, (…), por escrito presentado el día 19 diecinueve de abril del año 2018 dos mil dieciocho (palpable a fojas de la 58 cincuenta y ocho a la 61 sesenta y uno), en el que sostuvo que esa autoridad no le causó agravio alguno a la parte actora, sosteniendo la legalidad y validez del acto administrativo impugnado. . . . . . . . . . .

***TERCERO*.-** Por acuerdo de fecha 23 veintitrés de abril del año 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al Director enjuiciado, por contestando, en tiempo y forma legal, la demanda interpuesta en su contra; teniéndole por ofrecidas y admitidas como pruebas de su parte, la admitida a la parte actora y la adjunta a su escrito de contestación, consistente en la copia certificada de su nombramiento (visible a fojas 62 sesenta y dos y 63 sesenta y tres); las que, por su naturaleza, se tuvieron por desahogadas desde ese momento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De este modo, al no existir pruebas pendientes de desahogo y por ser el momento procesal oportuno, se citó a las partes a la **Audiencia** de **Alegatos**, a celebrarse el día **2** dosde **julio** del año **2018** dos mil dieciocho, a las **10:00** diez horas en el recinto de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** En la fecha y hora indicadas en el Considerando anterior, se llevó a cabo la Audiencia de Alegatos en la que, una vez declarada abierta y sin la asistencia de las partes, se hizo constar que la actora, ciudadana (…), **sí formuló** alegatos, los que se ordenó agregar a los autos para que surtiera los efectos legales correspondientes; turnándose los autos para el dictado de la sentencia que en derecho procediera. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO*.-** Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo en base a lo previsto por los artículos 241, 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; toda vez que se impugna un acto emitido por el Director de Catastro adscrito a la Dirección General de Ingresos; autoridad que forma parte de la administración pública municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, toda vez que la demanda fue presentada dentro de los 30 treinta días hábiles siguientes a aquél en que la parte actora manifestó se le notificó el acto impugnado; lo que refirió, fue el día 21 veintiuno de febrero del año próximo pasado, sin que de las constancias del presente expediente, se desprenda lo contrario. . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** La existencia del acto impugnado en la presente causa administrativa, consistente en el oficio con número TML/DGI/1925/2018 de fecha 9 nueve de febrero de este año, por el que se rechazó el trámite de del avalúo fiscal del inmueble ubicado en (…) este municipio, con folio de tramite 18011549235192 (uno-ocho-uno-uno-cinco-cuatro-nueve-dos-tres-cinco-uno-nueve-dos); se encuentra documentada en autos del presente proceso, con el original de dicho oficio, el cual obra en el propio expediente, (localizable a fojas 48 cuarenta y ocho a 51 cincuenta y uno); la cual merece pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto en los artículos 78, 117 y 121 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; al tratarse de un documento público expedido por el Director de Catastro demandado; quien, al contestar la demanda, reconoció haberlo emitido, lo que, conforme al contenido del artículo 57 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa vigente en el Estado, constituye una **confesión expresa**, de ahí que no exista duda alguna sobre la existencia del acto administrativo controvertido. . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 0413/2doJAM/2018-JN**

***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. . . . . . . . . . . . . . .

En la especie, en la presente causa administrativa, la autoridad señalada como demandada, **planteó** la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo 261 del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa; al referir que no se afecta el interés jurídico de la parte actora, porque la accionante no es la titular actual del inmueble. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**No se actualiza** la causal de improcedencia señalada, toda vez que con independencia de que la accionante sea o no la titular actual o propietaria del inmueble respecto del cual se solicitó el avalúo; lo cierto es que **sí se afecta** el interés jurídico de la parte actora, pues el acto impugnado es la respuesta a una petición formulada; respuesta que, en el sentido que sea, debe ser expedida en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado; pero sobre todo, estar debidamente fundada y motivada, adecuando a los preceptos legales que se invoquen al caso concreto, resaltando que la justiciable resulta afectada en sus derechos y bienes con la respuesta dada, al no autorizarse el avalúo fiscal practicado a un inmueble de su propiedad; de ahí que **no se actualice** la causal de improcedencia señalada, al considerar la justiciable, que la negativa a lo solicitado, no reúne las características antes mencionadas. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta forma, al no actualizarse la hipótesis de improcedencia señalada, en tanto que **de oficio**, no se advierte la actualización de ninguna causa de improcedencia o sobreseimiento que impida el conocimiento del fondo de la controversia planteada, es por lo que resulta procedente el proceso en contra del Oficio controvertido. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** Este Juzgador, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, procede a fijar clara y precisamente los puntos controvertidos en la presente causa administrativa. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De lo expuesto por las partes y de la lectura de las constancias que integran el presente expediente, se desprende lo siguiente:. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

1. La ciudadana (…), **adquirió** por **prescripción positiva,** la **propiedad** del **lote** número **38** treinta y ocho, manzana “G”, ubicado en (…) esta ciudad de León, Guanajuato, como se encuentra acreditado en autos con la **sentencia** de fecha **13** trece de **julio** del año **2017** dos mil diecisiete, dictada dentro del Toca con número 419/2017 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto dentro del Juicio Ordinario Civil número C523/2016, radicado en el Juzgado Cuarto Civil del Partido Judicial de León, Guanajuato. **Sentencia** que se encuentra debidamente **inscrita** en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, bajo el **Folio** electrónico **R20\*537542**, tal y como consta en la boleta de resolución –solicitud inscrita-, de fecha **6** seis de **febrero** del **2018** dos mil dieciocho, visible en autos a fojas 9 nueve a la 42 cuarenta y dos). . . . . . . . . . . . . . .
2. Que con fecha 26 veintiséis de enero del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora solicitó al Director de Catastro definiera, de manera escrita, los motivos de rechazo del trámite del avalúo fiscal folio **18011549235192**; dándole respuesta por el oficio ahora impugnado en el cual se señaló que anteriormente ya se le había sido dada la respuesta a su solicitud, y que el trámite se rechazó, porque los **involucrados** en el juicio C0523/16, **no corresponden** con el nombre del **titular registrado** en esa dirección. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Inconforme con tal respuesta, la promovente interpuso el presente proceso, en el sentido de que es ilegal dicha resolución, ya que planteó que ello es contrario a lo resuelto en Juzgado Civil y que se trata de cosa juzgada. . . . . . . .

En tanto que la autoridad demandada, en su contestación expresó que no se causa agravio o violación alguna a la parte actora. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

De esta manera, la “litis” en la presente causa administrativa estriba en determinar la legalidad o ilegalidad del Oficio impugnado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEXTO.-***  No existiendo impedimento legal, este juzgador procede a hacer valer de oficio, por ser de orden público, la ausencia total de fundamentación y motivación de la resolución impugnada; sin necesidad de analizar el único concepto de impugnación hecho valer por la actora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 302 último párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . .

Lo anterior es así en razón de que la resolución impugnada, el oficio con número TML/DGI/1925/2018, se dictó en el sentido de que el trámite de avalúo fiscal del inmueble ubicado en (…) esta ciudad, **se rechazó,** dado que los involucrados en el juicio número C0523/16 tramitado en el Juzgado Cuarto de lo Civil, ((…) y (…)), no corresponden con el nombre del titular de dicho inmueble, registrado en esa Dirección de Catastro; sin embargo tal resolución impugnada carece de fundamentación y motivación, primordialmente porque no constituye una facultad de la Dirección de Catastro Municipal, el determinar la propiedad o titularidad de los inmuebles, lo que en todo caso corresponde dilucidar a los tribunales del orden civil; sin que tal circunstancia constituya una razón suficiente

**Expediente número 0413/2doJAM/2018-JN**

para **rechazar** el avalúo fiscal identificado con el folio número **18011549235192** (uno-ocho-cero-uno-uno-cinco-cuatro-nueve-dos-tres-cinco-uno-nueve-dos), pues sus atribuciones se encuentran destacadas en el artículo 56 del Reglamento Interior de la Administración pública municipal de León, Guanajuato; las que básicamente se refieren a: **actualizar** el padrón catastral municipal; capturar el alta de las terminaciones de obras, aclaraciones de valor y aperturas de cuenta; elaborar las estadísticas de valores e impuestos; atender, informar y apoyar técnicamente a los peritos fiscales en cuanto a la práctica de avalúos que se le asignen, así como dar trámite a sus inconformidades; resolver sobre la procedencia del registro y refrendo de los peritos valuadores; realizar la digitalización de cartografía de predios y fraccionamientos, así como la generación de los planos respectivos y participar en los proyectos del comité cartográfico; y elaborar los estudios de mercado inmobiliario; facultades que son acordes con las señaladas en el artículo 193 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; pero sin que se desprenda de tales ordenamientos, como ya se dijo, la facultad de rechazar un avalúo, por tener registrado a una persona distinta a las partes en un juicio, en el cual se determina la propiedad de un predio, máxime que el avalúo fiscal debe tener como fin, **el determinar el valor catastral del bien inmueble para establecer la base para el cobro de los impuestos inmobiliarios**, esto es para que la ciudadana (…), cumpla con la obligación contenida en el artículo 161 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, conforme a lo preceptuado en los artículos 162 y 164 de dicha Ley, por lo que **no existe** un fundamento legal para rechazar trámite del avalúo citado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por otra parte, también resulta incorrecta la fundamentación y motivación asentada en la resolución impugnada, relativa a los preceptos 2,504 y 2,505 del Código Civil vigente en el Estado, pues los mismos se refieren al Registro Público de la Propiedad, los que no corresponden de ninguna manera su aplicación a la Dirección de Catastro Municipal, la que no realiza funciones de registro público; de ahí que su cita resulta incorrecta en la resolución que se impugna. . . . . . . . . . .

Es preciso señalar que la parte actora, agregó a su escrito de demanda copia certificada de la resolución de fecha 13 trece de julio de 2017 dos mil diecisiete, dictada por la Magistrada Supernumeraria de la Novena Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, dentro del Toca 419/2017 formado con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada dentro del Juicio Ordinario Civil, expediente C523/2016. Resolución por la cual la ciudadana (…), adquirió la propiedad del inmueble, objeto del avalúo rechazado, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad, por lo que de acuerdo al contenido del artículo 1254 del Código Civil vigente en el Estado, sirve de **título de propiedad** a la justiciable. . . . . . . . . . .

Por lo que en seguimiento de lo anterior, lo que corresponde a la Dirección de Catastro es continuar con el trámite de avalúo del predio señalado, para el valor del inmueble para efectos de impuestos y contribuciones que deriven de la propiedad del mismo, **principalmente** por que el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, **autorizó** inscribir la resolución descrita en el párrafo inmediato anterior, tal y como se encuentra probado en este proceso, lo que se traduce en que dicha Institución Estatal ya verificó que el bien raíz de la poderdante de la impetrante del proceso, no encuadra en los supuestos previstos en los artículos 2504 y 2505 del Código Civil en vigor en el Estado. . . . . . . . . . . . . .

Es por lo antes expresado que la resolución contenida en el oficio número TML/DGI/1925/2018, adolece de una debida y adecuada fundamentación y motivación, por lo que no cumple con el principio de legalidad de que *“todo acto de autoridad debe estar fundado y motivado”;* lo que conlleva a la resolución administrativa impugnada, carezca del elemento de validez previsto en la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; por lo que con fundamento en los artículos 300, fracción II; 302, fracción II y último párrafo del invocado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, se **decreta** la **NULIDAD TOTAL** de la **resolución** contenida en el oficio número **TML/DGI/1925/2018** de fecha **9** nueve de **febrero** del año **2018** dos mil dieciocho, con la **CONSECUENCIA** de que la autoridad demandada, Director de Catastro, **admita** o **autorice** el **trámite** del **avalúo fiscal** al inmueble identificado como ubicado en (…) esta ciudad, para posteriormente **turnarlo** a la Dependencia Municipal competente, para que, sin mayor requisito, se lleve a cabo el trámite para del **pago** del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y la **apertura** de la cuenta predial correspondiente. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SÉPTIMO.-*** En virtud de que el análisis realizado de oficio por este Juzgador, fue suficiente para decretar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio del concepto de impugnación planteado por la justiciable, ya que su análisis no afectaría ni variaría el sentido de esta resolución. . . . . . . . . . .

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis de jurisprudencia que a la letra señala:

***“CONCEPTOS DE VIOLACION. CUANDO SU ESTUDIO ES INNECESARIO.*** *Si al considerarse fundado un concepto de violación ello trae como consecuencia la concesión del amparo, es innecesario analizar los restantes, ya que cualquiera que fuera el resultado de ese estudio, en nada variaría el sentido de la sentencia.”* Segundo Tribunal Colegiado Del Quinto Circuito. No. Registro: 223,103. Jurisprudencia. Materia(s): Común. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. I, Abril de 1991. Tesis: V.2o. J/7. Página: 86. Genealogía: Gaceta número 40, Abril de 1991, página 125. . . . .

***OCTAVO.-*** De lo pretendido se encuentra también lo concerniente al Reconocimiento del derecho de la ciudadana (…), a que se autorice el trámite del avalúo fiscal correspondiente al inmueble ubicado en (…) este municipio, así como de los trámites relativos a la traslación de dominio e inscripción en el padrón catastral. . . . . . . . . .

**Expediente número 0413/2doJAM/2018-JN**

Reconocimiento de derecho que ya fue hecho en el Considerando Sexto, al precisar la consecuencia por haberse decretado la nulidad total de la resolución controvertida. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento además en lo dispuesto en los artículos 246, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; 249, 287, 298, 299, 300, fracción III y, 302, fracción II y último párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***R E S U E L V E:***

***PRIMERO***.- Este Juzgado Segundo Administrativo Municipal determina ser **competente** para conocer y resolver del presente proceso administrativo. . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Resulta **procedente** el proceso administrativo promovido por la ciudadana (…). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se **decreta** la **NULIDAD TOTAL** de la **resolución** contenida en el oficio número **TML/DGI/1925/2018** de fecha **9** nueve de **febrero** del año **2018** dos mil dieciocho, con la **CONSECUENCIA** de que la autoridad demandada, Director de Catastro, **admita** o **autorice** el **trámite** del **avalúo fiscal** al inmueble identificado como ubicado en (…) esta ciudad, para posteriormente **turnarlo** a la Dependencia Municipal competente, para que, sin mayor requisito, se lleve a cabo el trámite para del **pago** del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y la **apertura** de la cuenta predial correspondiente; lo anterior de acuerdo a las consideraciones lógicas y jurídicas expuestas en el Considerando Séptimo de la presente sentencia.

Lo que, de acuerdo a la interpretación funcional del artículo 322 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, deberá hacer el Director de Catastro, en un término no mayor a los **15 quince días** hábiles, posteriores a la fecha en que **cause ejecutoria** la presente sentencia; debiendo informar a este Juzgado sobre el cumplimiento que dé al presente resolutivo, aportando las constancias que así lo acrediten. . . . . . . . . . . . .

***CUARTO***.- Sí **ha lugar** al Reconocimiento del derecho a que sea admitido y autorizado el trámite tanto del avalúo fiscal como del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles que se cause y, a que se abra la cuenta predial que corresponda, todo ello tocante al inmueble marcado con el 211 doscientos once, lote 38 treinta y ocho, manzana “G”, fraccionamiento Valle Verde de este Municipio de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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 el Licenciado **Ernesto Alejandro Mora Álvarez**, Juez Segundo Administrativo municipal de León, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, la Licenciada **María del Rocío Villanueva Sánchez**, quien da fe. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .