# León, Guanajuato, a 8 ocho de septiembre 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 **1700/2doJAM/2018-JN**, promovido por el ciudadano (…)**;** y, . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***PRIMERO.-*** Por escrito presentado el día 28 veintiocho de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos, el ciudadano (…), por su propio derecho, promovió proceso administrativo, en el que señaló como: . . . . . . . . . . . .

**a).- Acto impugnado:** La resolución de fecha 5 cinco de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, emitida por la Directora de Catastro, la que se encuentra contenida en el oficio con número TML/DGI/19002/2018); en la que se explicaron los motivos del rechazo del avalúo que se había ingresado para revisión, respecto del inmueble ubicado en calle Cima sin número de la colonia Lomas del Suspiro de este municipio. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**b).- Autoridad demandada**.- La Dirección de Catastro de la Dirección General de Ingresos de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**c).- Pretensión:** La nulidad del acto impugnado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO.-*** Por acuerdo del día 30 treinta de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, se admitió la demanda en contra de la autoridad demandada; teniendo al impetrante del proceso, por ofreciendo y admitidas como pruebas de su intención, las documentales descritas con los números 1 uno al 6 seis, del capítulo de pruebas de su escrito de demanda, las que, dada su naturaleza, se tuvieron por desahogadas desde ese momento y la presuncional legal y humana en lo que le beneficie al oferente; requiriéndosele también al actor copias certificadas de la resolución judicial, que ofreció como prueba de su parte; la que sí rindió el actor, por escrito de fecha 11 once de diciembre del año pasado. . . . . .

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 la **Directora de Catastro**, (…), por escrito presentado el día 19 diecinueve de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho (palpable a fojas de la 41 cuarenta y uno a la 44 cuarenta y cuatro;) en el que sostuvo la legalidad de la respuesta otorgada al solicitante; y haciendo valer una causal de improcedencia. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO*.-** Por acuerdo de fecha 14 catorce de enero del año 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la Dirección de Catastro por contestando, en tiempo y forma legal, la demanda interpuesta en su contra; teniéndoles 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; y el expediente iniciado con motivo de la solicitud; las que, por su naturaleza, se tuvieron por desahogadas desde ese momento. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***CUARTO.-*** Por acuerdo del día 16 dieciséis de enero del año 2019 dos mil diecinueve, 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 **24** veinticuatrode **enero** de ese mismo año, a las **10:30** diez horas con treinta minutos en el recinto de este Juzgado. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***QUINTO.-*** 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 autorizada de la autoridad demandada, (…), **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 administrativo atribuido a la Directora de Catastro; autoridad que forma parte de la administración pública municipal de León, Guanajuato. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEGUNDO*.-** El presente proceso fue promovido oportunamente, respecto de la resolución de fecha 5 cinco de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, emitida por la Directora de Catastro, la que se encuentra contenida en el oficio con número TML/DGI/19002/2018; en la que se explicaron los motivos del rechazo del avalúo que se había ingresado para revisión, respecto del inmueble ubicado en calle Cima sin número de la colonia Lomas del Suspiro de este municipio; 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 tal acto; lo que refirió, fue el día 15 quince de noviembre del citado año 2018 dos mil dieciocho, 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 la resolución contenida en el oficio con número TML/DGI/19002/2018; se encuentra documentada en los autos del presente proceso, con el original de dicho oficio, el cual obra en el propio expediente, (localizable a fojas 15 quince y 16 dieciséis); el que 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 la autoridad demandada; quien, al contestar la demanda, reconoció haberlo emitido. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 1700/2doJAM/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 los actos impugnados se encuentran debidamente fundados y motivados. . . .

**No se actualiza** la causal de improcedencia señalada, toda vez que el hecho de que los actos impugnados se encuentren debidamente fundados y motivados -como lo refiere la autoridad-, no acarrea de ninguna manera la consecuencia de que el proceso sea improcedente; en todo caso, lo pertinente en ese supuesto, sería el dictado de una resolución que reconociera la legalidad y validez de los actos impugnados. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Así las cosas, al no actualizarse la causal señalada, en tanto que de oficio este juzgador no advierte que se actualice alguna otra; el presente proceso administrativo resulta procedente respecto de la resolución de fecha 5 cinco de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, emitida por la Directora de Catastro, la que se encuentra contenida en el oficio con número TML/DGI/19002/2018). . . . .

***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. El ciudadano (…), demandó en la vía ordinaria civil al ciudadano (…) sobre el otorgamiento de la Escritura pública del inmueble descrito en las constancias correspondientes; dicho juicio se resolvió obteniendo sentencia favorable dictada el día 11 once de enero del 2018 dos mil dieciocho, por el Juez Décimo Primero Civil de Partido de León, Guanajuato en el expediente con número C456/2017 (palpable a fojas 28 veintiocho a la 37 treinta y siete del expediente). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .
2. Que con fecha 5 cinco de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, la Directora de Catastro, dio respuesta a la solicitad del impetrante acerca del rechazo al avalúo presentado; dándole respuesta por el oficio ahora impugnado, en el cual se señaló que el 7 siete de agosto de ese año pasado, se le proporcionó la respuesta a través del Sistema Integral de avalúos fiscales, la cual fue rechazada, ya que en ese lugar se localiza un asentamiento irregular, del cual no se cuenta con plano autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, y que se cuenta con un registro de mayor superficie a nombre de un tercero. . . . . . . . . . . . . . . .

Inconforme con tal respuesta, el promovente interpuso el presente proceso, en el que expresó, que tal respuesta no se encuentra debidamente fundada ni motivada; dejándole en estado de indefensión. . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

En tanto que la autoridad demandada, en su contestación expresó que sostenía la legalidad y validez de la respuesta otorgada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

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

***SEXTO.-*** Así las cosas, se procede al estudio del concepto de impugnación hecho valer en contra de los actos impugnados; aplicando para ello, el principio de congruencia y exhaustividad que debe regir en toda sentencia; por lo que se analiza el **primer** concepto de impugnación planteado en **el escrito de demanda**; sin necesidad de transcribirlo en su totalidad, así como tampoco el restante; sirviendo para ello el criterio sostenido por el Tribunal Colegiado del Circuito del Poder Judicial de la Federación que se menciona 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.” S*EGUNDO 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, en el señalado concepto de impugnación contenido en el escrito de demanda; el promovente expresó: *“Primero.- Causa agravio la resolución… en virtud de que se emitió sin cumplir con el requisito formal de debida fundamentación y motivación…”* no justificando su negativa de inscripción en el padrón catastral. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

La autoridad demandada, por su parte sostuvo la legalidad de la respuesta otorgada. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

**Expediente número 1700/2doJAM/2018-JN**

Es fundado el concepto de impugnación esgrimido, toda vez que la resolución impugnada, el oficio con número TML/DGI/19002/2018; se dictó en el sentido de rechazar el avalúo presentado para revisión, con folio número 18080157741153 ubicado en la comunidad de Lomas del Suspiro; dado que la ubicación manifestada, **se sitúa sobre un asentamiento irregular,** del cual no se cuenta con plano autorizado de la Dirección de Desarrollo Urbano,y que se cuenta con un registro de un inmueble de mayor superficie y a nombre de un tercero; 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 tales razones aludidas en su oficio sean suficientes para **rechazar** el avalúo fiscal identificado con el número ya señalado; pues sus atribuciones se encuentran destacadas en el artículo 56 del Reglamento Interior de la Administración pública municipal de León, Guanajuato; las que básicamentese 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 para obtener la apertura de una cuenta predial de un inmueble, por sobreponerse sobre otro inmueble o por encontrarse en un asentamiento humano irregular; máxime que en el avalúo rechazado se consigna como **motivación** del mismo, **el determinar el valor catastral del bien inmueble para establecer la base para el cobro de los impuestos inmobiliarios**, esto es para que el ciudadano (…), 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 el 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. . . . . . . . . . .

Por lo que, en seguimiento de lo anterior, lo que corresponde a dicha dependencia es dar continuidad al procedimiento de avalúo del inmueble señalado, para el valor del inmueble para efectos de impuestos y contribuciones que deriven de la propiedad del mismo. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

Es por lo antes expresado que la resolución controvertida, 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/19002/2018** de fecha **5** cinco de **noviembre** del año **2018** dos mil dieciocho, con la **CONSECUENCIA** de que la autoridad demandada, Director de Catastro, si es que el inmueble ubicado en calle Cima sin número, colonia Lomas del Suspiro, se encuentra efectivamente en el municipio de León, Guanajuato, **admita** o **autorice** el **avalúo fiscal** identificado con folio número **18080157741153** (uno-ocho-cero-ocho-cero-uno-cinco-siete-siete-cuatro-uno-uno-cinco-tres), y lleve a cabo la **apertura** de la cuenta predial correspondiente. . . . . . . . . . . . . . . . . .

***SEPTIMO.-*** En virtud de que el concepto de impugnación analizado por este Juzgador, fue suficiente para decretar la nulidad total del acto impugnado; resulta innecesario el estudio del restante concepto planteado por el 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. . . . .

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 el justiciable en contra del acto impugnado consistente en la resolución de fecha 5 cinco de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, emitida por la Directora de

**Expediente número 1700/2doJAM/2018-JN**

Catastro, la que se encuentra contenida en el oficio con número TML/DGI/19002/2018) . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

***TERCERO.-*** Se **decreta** la **NULIDAD TOTAL** de la **Resolución** contenida en el oficio número **TML/DGI/19002/2018),** de fecha **5** cinco de **noviembre** del año **2018** dos mil dieciocho, con la **CONSECUENCIA** de que la autoridad demandada, Directora de Catastro, si es que el inmueble ubicado en calle Cima sin número, colonia Lomas del Suspiro, se encuentra efectivamente en el municipio de León, Guanajuato, **admita** o **autorice** el **avalúo fiscal** identificado con folio número **18080157741153** (uno-ocho-cero-ocho-cero-uno-cinco-siete-siete-cuatro-uno-uno-cinco-tres), y lleve a cabo la **apertura** de la cuenta predial correspondiente. .

Lo que deberá hacer la Titular de la Dirección 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. . . . .

Notifíquese a las autoridades demandadas 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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .