León, Guanajuato, 18 dieciocho de septiembre del año 2020 dos mil veinte.

**V I S T O** para resolver el expediente número **0795/3erJAM/2019-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta (…)**;** 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 30 treinta de abril del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora presentó demanda de nulidad. ----------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 10 diez de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, se requiere a la parte actora a efecto de que aclare y complete su demanda en los siguientes términos: --------------------------------------------------------

1. Aclare y exprese las autoridades que demanda. ----------------------------
2. Deberá de indicar que actos impugna de dichas autoridades. ----------
3. Deberá de señalar las pretensiones intentadas. ----------------------------
4. Expresar los conceptos de impugnación. --------------------------------------
5. Señalar si hay o no un tercero con un derecho incompatible con su pretensión. ------------------------------------------------------------------------------
6. Deberá presentar su escrito de aclaración y cumplimiento y sus respectivas copias para las autoridades que señale como responsables. -------------------------------------------------------------------------

Se le apercibe que en caso de no dar cumplimiento se le tendrá por no presentada su demanda. ------------------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Mediante proveído de fecha 27 veintisiete de mayo del año 2019 dos mil diecinueve, se admite a trámite la demanda en contra del Tesorero Municipal, Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Dirección de Ejecución todos de este Municipio de León, Guanajuato. Por otro lado, de oficio, se ordena correr traslado con la demanda a la Dirección de Catastro. ------------

Se tiene por señalando al tercero con un derecho incompatible y se ordena correr traslado con el escrito de demanda y cumplimiento a la misma.

A la parte actora se le admiten como pruebas de su intención las documentales que ofreció en su escrito inicial de demanda, mismas que desde ese momento se tienen por desahogadas. No se admite como prueba la testimonial ni la confesional a cargo de la autoridad administrativa. ------------

**CUARTO.** Por acuerdo de fecha 07 siete de junio del año 2019 dos mil diecinueve, se ordena la notificación por estrados al ciudadano José Daniel Juárez González. -----------------------------------------------------------------------------------

**QUINTO.** Por acuerdo de fecha 25 veinticinco de junio del año 2019 dos mil diecinueve, se les tiene por contestando en tiempo y forma a las autoridades demandadas, se les admiten como pruebas de su intención las documentales aportadas por la parte actora, así como las que adjuntan a sus escritos de contestación. Se requiere al Director de Ejecución, para que adjunte las documentales que menciona en su escrito de contestación; se concede a la parte actora termino para que amplíe su demanda. ------------------------------------

**SEXTO.** Mediante proveído de fecha 11 once de julio del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene a la parte actora por ampliando su demanda, se ordena correr traslado a las demandadas para que den contestación a la ampliación.

Por otro lado, se tiene al Director de Ejecución por dando cumplimiento con el requerimiento formulado, por lo que se le admiten las pruebas documentales que adjunta, así como por desahogadas debido a su propia naturaleza jurídica. -------------------------------------------------------------------------------

**SÉPTIMO.** Mediante proveído de fecha 12 doce de agosto del año 2019 dos mil diecinueve, se tiene al actor por objetado en cuanto a su alcance y valor probatorio las documentales ofrecidas por el Director de Ejecución; por otro lado, se tiene por contestando en tiempo y forma la ampliación a la demanda a la Directora de Catastro; se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------------------------------------

**OCTAVO.** El día 18 dieciocho de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, a las 11:30 once horas, con treinta minutos 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. ----------------------------------------------------------------------

**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 actos administrativos emitidos por autoridades del Municipio de León, Guanajuato.

**SEGUNDO.** En relación a la existencia de los actos impugnados, el actor señala que impugna lo siguiente: -------------------------------------------------------------

1. *[…] DIRECTOR DE EJECUCIÓN, por la nulidad de todo lo actuado en el procedimiento administrativo de ejecución, y lo hago en virtud de que en el AVALUO, del inmueble de mi propiedad, que anexe a mi escrito de demanda, costa literalmente que es quien solicito dicho avalúo […].*
2. *Demando también al C. TESORERO MUNICIPAL, […] en virtud de que como consta literalmente en su oficio sin número de fecha seis del mes de marzo del año en curso, mediante el cual me dice que no es posible atender mi solicitud de CONVENIO de pago del impuesto predial, ni de que se me cobren solamente cinco años de impuesto, en virtud de que no soy titular de la cuenta predial […]*
3. *Además, demando a la DIRECTORA DE IMPUESTO INMOBILIARIOS […] en virtud de que me ha negado por escrito, que resuelva el crédito fiscal en cita, aun no siendo la persona que generó ese adeudo, constando dicha negativa en el oficio número TML/DGI/1441/2019 […]*

Para acreditar el o los actos impugnados el actor adjunta a su escrito de demanda los siguientes documentos: -------------------------------------------------------

* Copia certificada de la escritura pública número 75,970 setenta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 30 treinta de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, tirada ante la fe del licenciado José Francisco Fernández Regalado, notario público número 32 treinta y dos en este partido judicial, en la que se hace constar la formalización de la escritura de protocolización de la venta judicial del inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, de esta ciudad.-------------------------------------------------------------------------------
* Acuerdo de fecha 05 cinco de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, emitido por el Tesorero Municipal, en el cual se da tramite a la solicitud de prescripción presentada por el actor, respecto al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña. --------------
* Formato de notificación de fecha 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve (ilegible). -------------------------------------------------
* Oficio número TML/D.G.I./4441/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal cuatro cuatro cuatro uno diagonal dos mil diecinueve), suscrito por la Directora de Impuestos Inmobiliarios, de fecha 21 veintiuno de marzo del año 2019 dos mil diecinueve. -
* Formato de estado de cuenta predial de fecha 21 veintiuno de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, del cual se desprenden como datos del contribuyente la ciudadana Virues Colotl Rosa Margarita. -------------------------------------------------------------------------
* Avalúo de fecha 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, respecto al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña. ----------------------------------------------------------------------------

Respecto al acto impugnado al Director de Ejecución, esto es el procedimiento administrativo de ejecución, se acredita con las documentales aportadas por el Tesorero y Directora de Catastro en copia certificada, así como con el avalúo aportado por el actor, dichos documentos merecen pleno valor probatorio, conforme a lo previsto por los artículos 117 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, en su escrito aclaratorio, el actor demanda al Tesorero Municipal respecto del oficio de fecha 06 seis del mes de marzo del año en curso, argumentando que por medio de éste se le determina que no posible su solicitud de convenio para pago del Impuesto Predial, sin aportarlo al presente proceso; sin embargo, anexa a su escrito de demanda el *Acuerdo de fecha 05 cinco de marzo del año 2019 dos mil diecinueve*, dictado por el Tesorero Municipal, en el cual se da tramite a la solicitud de prescripción presentada por el actor, respecto al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, por lo que dicho acuerdo, al ser la única constancia que obra en autos emitido por el Tesorero Municipal, es el que se le tiene por impugnando, aunado a que dicha autoridad niega la emisión del documento que el actor le atribuye; en razón de lo anterior, el *Acuerdo de fecha 05 cinco de marzo del año 2019 dos mil diecinueve*, al obrar en el sumario en original, es que merece pleno valor probatorio de acuerdo a los artículos 117 y 121 del Código de la materia. ----------------------------------------

En cuanto a la Directora de Impuestos Inmobiliarios, le impugna el oficio TML/DGI/4441/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal cuatro cuatro cuatro uno diagonal dos mil diecinueve), mismo que obra en el sumario en original por lo que merece pleno valor probatorio conforme a lo previsto en los artículos 117 y 121 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. -----------------------------------------

En ese sentido, se acredita la existencia de los actos impugnados en el presente proceso administrativo. -------------------------------------------------------------

**TERCERO.** Por ser de examen preferente y de orden público, se analiza si 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 tal contexto, el Director de Ejecución y Directora de Catastro invocan que se actualizan las causales de improcedencia previstas en la fracción I y VI del artículo 261 del Código de Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, ya que no ha trasgredido de manera alguna las garantías y derechos del actor, derivado que ante dicha autoridad el actor no cuenta con el carácter de obligado o deudor y no obra en el sumario alguna declaración unilateral de voluntad de su parte. -----------------------------------------------------------

La Directora de Impuestos Inmobiliarios manifiesta que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, ya que el oficio impugnado se encuentra debidamente fundado y motivado, pues la negativa se encuentra apegada a derecho, por no ser titular del bien inmueble. -----------------------------

Por último, el Tesorero Municipal sostiene que resulta aplicable la fracción I del artículo 261 del ya mencionado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa ya que no se acredita que la parte actora se encuentre obligada al pago. -----------------------------------------------------------------------------------

En razón de lo expuesto, se procede al estudio de la causal de improcedencia prevista en la fracción I del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, misma que dispone: -------------------------------------------------------------

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

**I.** Que no afecten los intereses jurídicos del actor;

El interés jurídico representa uno de los presupuestos básicos para la procedencia del proceso administrativo pues si el acto impugnado no lesiona la esfera jurídica del actor, no existe legitimación para demandar su nulidad, según se desprende del artículo transcrito. ------------------------------------------------

Se entiende por interés jurídico al derecho subjetivo que se encuentra tutelado por un precepto legal y del cual su titular puede exigir su respeto cuando es transgredido por la actuación de una autoridad o por la ley, y se faculta a su titular para acudir ante el órgano jurisdiccional competente para demandar que esa transgresión cese. --------------------------------------------------------

Luego entonces, respecto al acto impugnado al Tesorero Municipal, consistente en el *Acuerdo de fecha 05 cinco de marzo del año 2019 dos mil diecinueve*, en el cual se da tramite a la solicitud de prescripción presentada por el actor, respecto al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción I de la artículo 261, del Código de la materia, en virtud de que dicho acto no afecta la esfera jurídica del inconforme.

Lo anterior resulta así, toda vez que el segundo párrafo del artículo 243 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, dispone: ---------

Artículo 243. (…)

Los actos y resoluciones administrativas dictadas por el presidente municipal y por las dependencias y entidades de la administración pública municipal podrán ser impugnados optativamente ante los juzgados administrativos municipales o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, cuando afecten intereses de los particulares.

Se determina que el acuerdo impugnado, no afecta la esfera jurídica del inconforme, en principio, porque el Tesorero Municipal por medio de éste inicia el procedimiento administrativo por él solicitado y, en segundo término, porque forma parte de un procedimiento administrativo, y en ese sentido, solo puede cuestionarse el acuerdo hasta la resolución definitiva, ya que es hasta ese momento en que puede causar afectación a la esfera jurídica del inconforme, ya sea por lo resuelto en la propia resolución o por violaciones cometidas dentro del desahogo de cualquiera de las etapas del procedimiento. ------------------------

A mayor abundamiento, el *Acuerdo de fecha 05 cinco de marzo del año 2019 dos mil diecinueve*, tiene la naturaleza de un acto intraprocesal, toda vez que forma parte de un procedimiento administrativo, por lo tanto, no pone fin al mismo, pues no constituye resolución definitiva y el proceso administrativo sólo opera en contra de actos definitivos que afecten al accionante, en el entendido de que se podrán reclamar válidamente, en tal oportunidad, todas las violaciones cometidas dentro del procedimiento del cual emanen. ------------

Apoya el razonamiento anterior, la Jurisprudencia emitida con número de registro 170500, Primera Sala, Novena Época Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, Enero de 2008. ---------------------------------

INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.

El artículo 4o. de la Ley de Amparo contempla, para la procedencia del juicio de garantías, que el acto reclamado cause un perjuicio a la persona física o moral que se estime afectada, lo que ocurre cuando ese acto lesiona sus intereses jurídicos, en su persona o en su patrimonio, y que de manera concomitante es lo que provoca la génesis de la acción constitucional. Así, como la tutela del derecho sólo comprende a bienes jurídicos reales y objetivos, las afectaciones deben igualmente ser susceptibles de apreciarse en forma objetiva para que puedan constituir un perjuicio, teniendo en cuenta que el interés jurídico debe acreditarse en forma fehaciente y no inferirse con base en presunciones; de modo que la naturaleza intrínseca de ese acto o ley reclamados es la que determina el perjuicio o afectación en la esfera normativa del particular, sin que pueda hablarse entonces de agravio cuando los daños o perjuicios que una persona puede sufrir, no afecten real y efectivamente sus bienes jurídicamente amparados.

Así mismo, la anterior causal de improcedencia se actualiza respecto al oficio emitido por la Directora de Impuestos Inmobiliarios TML/DGI/4441/2019 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal cuatro cuatro cuatro uno diagonal dos mil diecinueve), lo anterior considerando que, aunque dicho acto es emitido a nombre del actor, la resolución contenida en éste corresponde al inmueble ubicado en calle Parque Francia, número 109-A ciento nueve letra A, del fraccionamiento Parque la Noria de esta ciudad, con cuenta predial 01AB07757059 (cero uno letras A B cero siete siete cinco siete cero cinco nueve), predio del cual el actor, no acredita ser propietario, u ostentar algún derecho sobre dicho inmueble, en ese sentido, no acredita la afectación de derecho alguno. ------------------------------------------------------------------

Por último, respecto a la fracción VI del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa que dispone que el proceso administrativo es improcedente en contra de actos y/o resoluciones: --------------

VI. Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos; y

Causal que no se actualiza en virtud de que en autos quedó debidamente acreditada la existencia de los actos impugnados, es decir, el Procedimiento Administrativo de Ejecución por concepto de Impuesto Predial, respecto del inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, de esta ciudad. ---------------------------------------------

Bajo tal contexto, y considerando que esta autoridad de oficio no determina la actualización de alguna otra causal prevista en el citado artículo 261, pasamos a fijar los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo. -------------------------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** 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, este Juzgado procede a fijar de manera clara y precisa los puntos controvertidos en el presente proceso administrativo a fin de fijar la litis. --------------------------------------------------------------------------------------

De lo expuesto por el actor, en su escrito de demanda, manifiesta que el día 24 veinticuatro de abril del año 2019 dos mil diecinueve, tiene conocimiento del avalúo realizado al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, de esta ciudad, ostentándose como propietario, por lo que acude a demandar todo el procedimiento administrativo de ejecución llevado a cabo para el cobro del Impuesto Predial respecto de dicho inmueble. --------------------------------------------

Luego entonces, la “litis” planteada se hace consistir en determinar la legalidad o ilegalidad del avalúo y del procedimiento administrativo de ejecución por concepto de Impuesto Predial, correspondiente al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, de esta ciudad. ----------------------------------------------

**QUINTO.** Una vez señalada la litis se procede al análisis de los conceptos de impugnación. ----------------------------------------------------------------------

Esta juzgadora de manera primordial procederá al análisis de los conceptos de impugnación sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, lo anterior, con base en el criterio sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito del Poder Judicial de la Federación, mencionado 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”.

Además de lo anterior, resulta oportuno precisar que este Órgano Jurisdiccional tiene la obligación de realizar el análisis integral de la demanda, asumiendo como un todo el capítulo de pretensiones y de hechos; así como el estudio de los documentos exhibidos, a fin de advertir de manera plena lo realmente planteado, en relación a la causa de pedir. ----------------------------------

Al argumento anterior resulta aplicable la tesis I.7o.A.452 A, sostenida por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, en abril de 2006, página 992, que al rubro dice: -----

DEMANDA DE NULIDAD EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. SU ESTUDIO DEBE SER INTEGRAL. Del contenido del artículo 237 del Código Fiscal de la Federación vigente hasta el año de dos mil cinco, se colige que las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deben resolver la pretensión efectivamente planteada en la demanda del juicio contencioso administrativo, pudiéndose invocar hechos notorios e, incluso, examinar, entre otras cosas, los agravios, causales de ilegalidad y demás razonamientos de las partes. Consecuentemente, la demanda de nulidad constituye un todo y su análisis no debe circunscribirse al apartado de los conceptos de anulación, sino a cualquier parte de ella donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la causa de pedir, esto con la finalidad de resolver la pretensión efectivamente planteada, tal y como lo ordena el mencionado precepto 237 al disponer que las sentencias del referido tribunal "se fundarán en derecho y resolverán sobre la pretensión del actor que se deduzca de su demanda", entendiendo ésta en su integridad y no en razón de uno de sus componentes.

En ese sentido, en el escrito inicial de demanda, precisamente en el capítulo de hechos, en el punto tres señala: -----------------------------------------------

*[…] el avalúo del inmueble de mi propiedad y posesión, QUE CONTIENE UNA FOTOGRAFIA DE LA PARTE EXTERIOR DE LA FINCA, SIN QUE EL PERITO QUE LO PRACTICO, HAYA ACREDITADO QUE SE HAYA INTRODUCIOD AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA PRATICARLO, POR NO EXISTIR FOTOS INTERIORES, AVALUO en el cual consta que en fecha 14 de marzo del año en curso, fue practicado este avalúo con la finalidad de REMATAR el inmueble de mi propiedad […] sin que se haya llevado a cabo en mi contra PROCEDIMIENTO O JUICIO LEGAL ALGUNO, siendo totalmente ajeno al procedimiento administrativo de ejecución ya referido, ignorando si este procedimiento se haya llevado a cabo en la persona que adeuda el crédito fiscal, […] es dicha persona quien debe cubrir el crédito fiscal, con bienes de su propiedad, no con lo que es mío, soy el nuevo propietario […] y en todo caso es obvio que estoy dispuesto a cubrir el adeudo fiscal desde esa fecha […] razón por la cual demando la NULIDAD de todo el procedimiento ADMINISTRATIVO DE EJECUCION, en virtud de que el inmueble de mi propiedad legalmente no puede ni debe responder de adeudos ajenos al suscrito, estando seguro de que con el ilegal acto de ejecución en contra de bienes de mi propiedad […]”.*

Ahora bien, el actor en su escrito de aclaración a la demanda, en los conceptos de impugnación no se desprende que vayan dirigidos a los actos impugnados, materia de estudio en la presente causa. --------------------------------

Por su parte, el Director de Ejecución, en su contestación a la demanda, señala que el proceso es improcedente ante la inexistencia de un acto administrativo que vulnere algún derecho sobre el actor, que el Procedimiento Administrativo de Ejecución por concepto de Impuesto Predial fue llevado a cabo con el ciudadano JOSE DANIEL JUÁREZ GÓNZALEZ, por lo que el ahora actor no cuenta con legitimación para impugnar dicho procedimiento, ya que antes de efectuar la compra debió haber realizado la comprobación fiscal, es decir, corroborar que el vendedor estuviera al corriente del pago por predial.

La Directora de Catastro menciona lo mismo que el Director de Ejecución y señala que el acto emitido no ha sido en contra del ahora actor y defiende la totalidad del avalúo. --------------------------------------------------------------

En ese sentido, la parte actora en su ampliación a la demandada, no contiene un capítulo de Conceptos de Impugnación, pero si un capítulo de HECHOS, en el que refiere lo siguiente: ---------------------------------------------------

1. *[…] DIRECTORA DE CATASTRO […] que ella NO TIENE, NI LE ASISTE DERECHO ALGUNO, a ordenar se haya practicado el AVALUO referido, porque la persona que adeuda el impuesto predial del inmueble ubicado en […] es el señor […] QUE FUE PROPIETARIO DE DICHO INMUEBLE, ACTUALMENTE YA NO LO ES, siendo falso que el AVALUO, se haya llevado de manera adecuado y de acuerdo a las características del inmueble en cita, JAMAS HEMOS PERMITIDO QUE EL VALUADOR , SE HAYA INTRODUCIDO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, por tanto dicha persona carece de los elementos necesarios para practicar AVALUO […]*
2. *Por otra parte es obvio que la Directora de Catastro haya actuado con apego a derecho, de acuerdo a las facultades que le otorga la ley, para valuar un inmueble, de mi exclusiva propiedad,, sin que tenga adeudo alguno el suscrito con la Dependencia a su cargo […] EL SUSCRITO NO COMPRO EL INMUEBLE A SU ANTERIOR PROPIETARIO […] sino que lo adquirí en remate llevado a cabo por el Juez […] reiterando que la demandada DIRECTORA DE CATASTRO tiene mucha responsabilidad en que el anterior propietario del inmueble NO HAYA CUBIERTO LOS IMPUESTOS DE LA FINCA […]*
3. *La Directora de Catastro, no tiene ni le asiste razón, ni derecho a afirmar que no se me puede reconocer como nuevo propietario […]*

La Directora de Catastro, en su ampliación a la contestación a la demanda, señala que la parte actora no realizo conceptos de impugnación. ----

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, quien resuelve determina que los agravios hechos valer por la parte actora resulta **INFUNDADO**S para decretar la nulidad total de los actos impugnados, en atención a los siguientes razonamientos: -------------------------------------------------------------------------------------

El actor se duele del avalúo de fecha 14 de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, mismo que fue realizado con la finalidad de remate y señala se llevó a cabo sin procedimiento o juicio alguno, que es ajeno al Procedimiento Administrativo de Ejecución, que otra persona es quien adeuda y debe cubrir el crédito fiscal, que está dispuesto a cubrir el Impuesto Predial desde que es propietario del inmueble. ------------------------------------------------------------------------

Continúa señalando, que el avalúo no se llevó a cabo de manera adecuada, y que jamás ha permitido a los peritos introducirse a su domicilio, que es responsabilidad de la demandada que el anterior propietario no haya cubierto el pago por concepto de predial. ---------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, resulta conveniente precisar quién es el sujeto pasivo del Impuesto Predial, en razón de lo dispuesto por el artículo 161 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato: ------------------

Artículo 161. Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles por cualquier título. Los inmuebles del régimen ejidal y comunal, cuyo derecho de propiedad se confiere a sus titulares dentro del programa de certificación de derechos ejidales y titulación de solares urbanos, tributarán a partir de la fecha de inscripción del título respectivo en el Registro Público de la Propiedad.

…

De acuerdo con el artículo transcrito, se desprende que es sujeto pasivo del Impuesto Predial las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles por cualquier título, por lo que el actor al ostentar la propiedad del inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, resulta ser el sujeto pasivo del pago del Impuesto Predial de dicho inmueble. ---------------------------------------------------

Ahora bien, el actor menciona que solo le corresponde el pago del Impuesto Predial a partir de que le fue protocolizada la venta judicial, esto es, a partir del día 30 treinta de noviembre del año 2006 dos mil seis. ----------------

Respecto de lo anterior, no le asiste la razón al actor, con base en lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

El Impuesto Predial ha sido clasificado como un gravamen directo (propietario o poseedor), y no puede trasladarse a otras personas; así mismo, se considera real, ya que grava valores económicos originados en la relación jurídica que existe entre una persona y un bien inmueble, por lo que atento a su naturaleza y objeto, sólo puede estimarse como sujeto pasivo del tributo al poseedor a título de dueño. ----------------------------------------------------------------------

En ese sentido, los que adquiere por cualquier título predios urbanos, suburbanos y rústicos, son responsables de los adeudos que el inmueble reporte por concepto de Impuesto Predial, sobre el particular el artículo 8 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato dispone: ---------------

Artículo 8. Son responsables solidarios:

…

VI. Respecto del pago de contribuciones derivadas de la propiedad o posesión de bienes inmuebles o muebles o de operaciones de cualquier naturaleza relativas a los mismos:

a) El deudor, el transmitente, el adquirente, y el comisionista.

b) Los promitentes vendedores, así como quienes realicen la venta con reserva de dominio, o sujeta a condición o a plazos.

c) Los nudo propietarios.

d) Los fiduciarios.

Por lo anterior, el actor al haber adquirido (independientemente del acto jurídico por el cual lo adquirió), el inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña de esta ciudad, se convierte en responsable solidario respecto del Impuesto Predial generado, esto es, sin ser el contribuyente que causó el tributo, toda vez que se constituyó en el sujeto al que se le impone la obligación de garantizar el cumplimiento de la misma, es decir, a partir de la protocolización de la escritura pública número 75,970 setenta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 30 treinta de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, se convirtió en el responsable solidario del Impuesto Predial, al constituirse como el sujeto al que se le impuso la obligación del cumplimiento de la misma. ----------------------

Lo anterior, en lo aplicable la Tesis: 1a. IX/2010, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Primera Sala, Tomo XXXI, Febrero de 2010, Tesis Aislada(Administrativa). ----------------------------------------------------

RESPONSABLE SOLIDARIO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO [26, FRACCIÓN III, TERCER PÁRRAFO, INCISO B, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN](javascript:AbrirModal(1)). SON INOPERANTES LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN LOS QUE ADUCE LA INCONSTITUCIONALIDAD DE UNA NORMA QUE PREVÉ UN TRIBUTO QUE NO CAUSÓ.

Si se tiene en cuenta que por virtud de actualizarse el supuesto previsto en el citado precepto, el responsable solidario es un deudor con bienes que permiten asegurar el pago de las contribuciones causadas y sus accesorios, constituyéndose en un sujeto que garantiza el cumplimiento de la obligación, sin que por ello se convierta en el contribuyente que causó el tributo, es indudable que los conceptos de violación en los que aduce la inconstitucionalidad de una norma que prevé la hipótesis de causación, son inoperantes en tanto no le causa perjuicio alguno, ya que la vinculación al pago del crédito fiscal no deriva de la causación sino de la responsabilidad solidaria.

Por otro lado, en cuanto al Procedimiento Administrativo de Ejecución, la parte actora señala que se llevó a cabo sin procedimiento o juicio alguno y que es ajeno al mismo, al respecto obra en el sumario copia certificada de la escritura pública número 75,970 setenta y cinco mil novecientos setenta, de fecha 30 treinta de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, tirada ante la fe del licenciado José Francisco Fernández Regalado, notario público número 32 treinta y dos en este partido judicial, en la que se hace constar la formalización de la escritura de protocolización de la venta judicial del inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, de esta ciudad. --------------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, es de considerar que es a partir de este momento en que la parte actora se convierte en sujeto pasivo del Impuesto Predial, sin embargo, tanto el Director de Ejecución, así como la Directora de Catastro niegan tener conocimiento de que el ciudadano (…) fuera el propietario del bien inmueble que genera el Impuesto Predial y que por ello se inició el Procedimiento Administrativo de Ejecución. ------------------------------

Así las cosas, y considerando la presunción de legalidad de que gozan los actos administrativos resultaba necesario que el actor acreditara que tanto el Director de Ejecución, así como la Directora de Catastro tenían conocimiento de que ostentaba la propiedad del predio mencionado, y que era a él a quien deberían de haber notificado e instaurado el Procedimiento Administrativo de Ejecución. --------------------------------------------------------------------------------------------

Lo anterior resulta así, toda vez que no es suficiente que el actor refiera ostentar la propiedad del bien inmueble, sino que es necesario hacerlo del conocimiento de las autoridades fiscales, esto a efecto de determinar el sujeto pasivo, en el caso en particular del Impuesto Predial, considerando que de las pruebas que obran en el expediente en que se actúa no se desprende que las demandadas, Directores de Ejecución y de Catastro, hubieran tenido conocimiento de dicha situación; no pasa desapercibido para quien resuelve que el actor señala que fue la autoridad quien no le permitió llevar a cabo tal trámite, sin embargo resultaba necesario que hiciera llegar las pruebas que acreditaran tal hecho; por lo que resultan insuficientes sus argumentos en contra del Procedimiento Administrativo de Ejecución. -------------------------------

Por último y con respecto al avalúo de fecha 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, del cual señala no se llevó a cabo de manera adecuada, y que jamás ha permitido a los peritos introducirse a su domicilio, es importante considerar que en el presente proceso el actor acredita ser propietario del bien inmueble al que se practicó el avalúo y que de dicho avalúo se ostenta sabedor en la misma fecha de su emisión, esto es el día 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve. ------------------------------------------------

Bajo tal contexto, se precisa que el avalúo forma parte del Procedimiento Administrativo de Ejecución, de acuerdo con lo dispuesto por los siguientes artículos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato:

Artículo 93. Las autoridades fiscales, para hacer efectivo un crédito fiscal exigible y el importe de sus accesorios legales, requerirán al deudor, para que efectúe el pago dentro de los seis días siguientes a la notificación de dicho requerimiento y se le apercibirá que de no hacerlo, se le embargarán bienes suficientes para hacer efectivo el crédito fiscal y sus accesorios.

Artículo 94. Una vez transcurrido el plazo de seis días a que se refiere el artículo anterior, si el deudor no ha cubierto totalmente el crédito a su cargo, las autoridades fiscales procederán como sigue:

1. A embargar bienes suficientes para, en su caso, rematarlos, enajenarlos fuera de subasta o adjudicarlos en favor del fisco.
2. A embargar negociaciones con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, a fin de obtener, mediante la intervención de ellas, los ingresos necesarios que permitan satisfacer el crédito fiscal y sus accesorios legales.

El embargo de bienes raíces, de derechos o de negociaciones de cualquier género, se inscribirá en el Registro Público que corresponda en atención a la naturaleza de los bienes de que se trate.

Cuando los bienes raíces, derechos reales o negociaciones queden comprendidos en la jurisdicción de dos o más oficinas del Registro Público que corresponda, en todas ellas se inscribirá el embargo.

Artículo 118. Salvo los casos que esta Ley autoriza, toda enajenación se hará en subasta pública que se celebrará en el local de la Tesorería Municipal.

La autoridad podrá designar otro lugar para la venta u ordenar que los bienes embargados se vendan en lotes o piezas sueltas.

Artículo 120. La base para la enajenación de los bienes embargados, será la que resulte del avalúo pericial, que será practicado por el perito autorizado por la Tesorería Municipal y deberá ser notificado personalmente al embargado o terceros acreedores.

El embargado o terceros acreedores que no estén conformes con la valuación hecha, podrán expresar su inconformidad, dentro del término de tres días siguientes al en que surta efectos la notificación, debiendo designar perito de su parte.

En caso de discrepancia en los avalúos practicados por los dos peritos, la Tesorería Municipal, hará el nombramiento de un tercero y el avalúo practicado por este, será la base para el remate.

En ese sentido, el avalúo de fecha 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, practicado al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña de esta ciudad, tiene como objeto estimar el valor comercial del inmueble y como destino su remate, por lo tanto, el propietario solo puede inconformarse con la base tomada para enajenar, y para esto así lo debe expresar y designar perito de su parte, lo que no aconteció en la presente causa. -----------------------------------------------------------

Por todo lo antes expuesto, esta resolutora concluye que resulta procedente reconocer la validez del Procedimiento Administrativo de Ejecución por concepto de Impuesto Predial respecto al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, en el que se incluye el avalúo de fecha 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 300, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. ----------------------------------------------------

**SEXTO.** Por lo que respecta a la pretensión del actor, en virtud de que se reconoció la legalidad y validez del acto combatido, no ha lugar a dicha pretensión. -------------------------------------------------------------------------------------------

Por todo lo antes expuesto y ante lo inoperante de los agravios formulados, con fundamento además en lo dispuesto por los artículos 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 249, 298, 299, 300 fracción I 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 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 acto impugnado. ----------------------------------------

**TERCERO.** Se decreta el sobreseimiento respecto del Acuerdo de fecha 05 cinco de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, emitido por el Tesorero Municipal, así como del oficio TML/DGI/4441/2019 (Letra T M L diagonal Letras D G I diagonal cuatro cuatro cuatro uno diagonal dos mil diecinueve), emitido por la Directora de Impuestos Inmobiliarios; lo anterior, con base en lo expuesto y fundado en el Considerando Tercero de la presente resolución. --

**CUARTO.** Se reconoce la validez del Procedimiento Administrativo de Ejecución por concepto de Impuesto Predial respecto al inmueble ubicado en calle Uriangato, número 226 doscientos veintiséis, del fraccionamiento La Moreña, en el que se incluye el avalúo de fecha 14 catorce de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, conforme a lo señalado en el Considerando Quinto. --

**Notifíquese a la autoridad demandada por oficio y correo electrónico y a la parte actora personalmente, al Tercero con un derecho incompatible por estrados. -------------------------------------------------------------------------**--------------------

En su oportunidad, archívese este expediente, como asunto totalmente concluido y dese de baja en el Sistema de Control de expedientes de los Juzgados Administrativos Municipales 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. ---