León, Guanajuato, a 07 siete de septiembre del año 2020 dos mil veinte.

**V I S T O** para resolver el expediente número **1734/3erJAM/2018-JN**, que contiene las actuaciones del proceso administrativo iniciado con motivo de la demanda interpuesta por la ciudadana (…), en contra de la **Dirección de Catastro del municipio de León, Guanajuato**; 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 11 once de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, la parte actora presentó demanda de nulidad, señalando como acto impugnado, el oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), dirigido a su persona y emitido por la Directora de Catastro.---------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Por auto de fecha 17 diecisiete de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho, a la parte actora se le admitió a trámite la demanda y las pruebas documentales exhibidas y descritas en el capítulo de pruebas de la demanda, las que por su especial naturaleza se desahogaron en ese momento procesal, así como la presuncional legal y humana en lo que le beneficie. -------

**TERCERO.** E1 18 dieciocho de enero del año 2019 dos mil diecinueve, la autoridad presentó escrito de contestación de demanda; y, por auto del día 23 veintitrés del mismo mes y año, se le tuvo contestándola en tiempo y forma, admitiéndosele las pruebas documentales aceptadas a la parte actora en el auto de radicación y la documental ofrecida en contestación, la que por su especial naturaleza se desahogó en ese momento procesal; concediéndose a la parte actora el término de 07 siete días hábiles para que ampliará su escrito de demanda, al considerarse que se plantearon en la contestación cuestiones que ignoraba la impetrante, cuando realizó su demanda..-----------------------------

**CUARTO.** El 05 cinco de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora presentó ampliación de demanda; y, por auto del día 07 siete del mismo mes y año, se le tuvo por ampliando su demanda, ordenándose correr traslado a la autoridad demandada para que en el término de 07 siete días realizará su contestación respectiva. --------------------------------------------------------

**QUINTO.** El 20 veinte de febrero del año 2019 dos mil diecinueve, la parte demandada presentó contestación al escrito de ampliación de demanda; y, por auto del día 25 veinticinco del mismo mes y año, se acordó de conformidad su petición; además, se fijó fecha y hora para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos. -------------------------------------------------------------

**SEXTO**. El día 06 seis de marzo del año 2019 dos mil diecinueve, a las 10:00 diez 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, por lo que en este momento se procede a emitir la presente sentencia. ------------------------------------

**SÉPTIMO.** En fecha 15 quince de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, se emite resolución en el presente proceso en la que se decreta la nulidad de la resolución contenida en el oficio TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), para efectos de que se deje insubsistente y subsanando las omisiones formales se emita un nuevo acto. -----------------------------------------------

**OCTAVO.** El día 31 treinta y uno de octubre del año 2019 dos mil diecinueve, la parte actora mediante escrito presentado en la Oficialía Común de Partes de los Juzgados Administrativos Municipales de León, interpone recurso de revisión en contra de la sentencia dictada en el presente proceso y por acuerdo de fecha 06 seis de noviembre del mismo año 2019 dos mil diecinueve, se ordena asentar certificación de la fecha en que se notificó la sentencia recurrida y la fecha de presentación del recurso, y remitir al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato. -------------------

**NOVENO.** Mediante proveído de fecha 17 diecisiete de diciembre del año 2019 dos mil diecinueve, se agrega a los autos el oficio mediante el cual se admite a trámite el recurso de revisión por la Cuarta Sala de Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato. ------------------------------------

**DÉCIMO.** Por acuerdo de fecha 21 veintiuno de febrero del año 2020 dos mil veinte, se agrega a los autos el oficio y la resolución emitida por la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, en la que revoca la sentencia de fecha 15 quince de octubre del año 2019 dos mil diecinueve. -------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMO PRIMERO.** Por auto de fecha 18 dieciocho de junio del año 2010 dos mil veinte, se agrega a los autos la promoción presentada por la parte actora en fecha 25 veinticinco de marzo del año 2020 dos mil veinte, en la cual adjunta copia certificada de la Escritura Pública número 7134 siete mil ciento treinta y cuatro, de fecha 15 quince de mayo del año 1991 mil novecientos noventa y uno.---------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMO SEGUNDO.** Mediante proveído de fecha 10 diez de julio del año 2020 dos mil veinte, se agrega a los autos el comunicado emitido por la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, en el que declara que ha causado ejecutoria la resolución del recurso de revisión. --------------------------------------------------------------------------------

Se ordena reponer el proceso administrativo, por lo que se admite a trámite la demanda y se ordena correr traslado a la autoridad demandada, se le tiene a la parte actora por admitidas las documentales que ofreció a su escrito inicial de demanda. ----------------------------------------------------------------------

**DÉCIMO TERCERO.** Mediante proveído de fecha 20 veinte de julio del año 2020 dos mil veinte, se regulariza el presente proceso para el solo efecto de ordenar la reposición del proceso y se tiene por admitida y desahogada a la parte actora, la probanza documental que adjunto; se señala fecha y hora para la celebración de a la audiencia de alegatos. ----------------------------------------------

**DÉCIMO CUARTO.** El día 28 veintiocho de julio del año 2019 dos mil diecinueve, a las 12:00 doce 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, por lo que en este momento se procede a emitir la presente sentencia. --------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMO QUINTO.** Por auto de fecha 19 diecinueve de agosto del año 2020 dos mil veinte, se tiene a la demandada por apersonándose, señalando domicilio y no se acuerdo conforme a lo peticionado. -----------------------------------

Por otro lado, se tiene a la parte actora por señalando nuevo domicilio para oír y recibir notificaciones. ---------------------------------------------------------------

**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.-** La existencia del acto impugnado se encuentra acreditada en autos con el original del oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal Letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), de fecha 22 veintidós de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, suscrito por la Directora de Catastro, a través del cual niega la autorización del avalúo solicitado; probanza que forma parte del sumario considerándose por ello acreditada la existencia del acto impugnado. ----------------------------------

**TERCERO.** Conforme con lo dispuesto el artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por tratarse de cuestiones de orden público, previamente al estudio del fondo del proceso, el juzgador de oficio o a instancia de parte debe proceder al análisis de las causales de improcedencia previstas en este artículo.

La autoridad en el capítulo de causas de improcedencia y sobreseimiento de la demanda, aduce que se actualiza la causal establecida en el artículo 261, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, pues de la demanda y documentos presentados se desprende que el acto impugnado fue legalmente emitido en el ejercicio de las atribuciones conferidas a la autoridad, debidamente fundado y motivado, con las formalidades exigidas por la ley, por lo que no se afecta el interés jurídico; y, transcribe el artículo 261 fracción I. -------------------------------

Esta causal de improcedencia **NO SE CONFIGURA**, en virtud de las siguientes consideraciones: ---------------------------------------------------------------------

En principio cabe precisar, el interés jurídico no es una condición de la autoridad en la emisión del acto, sino la situación jurídica del promovente donde se legitima su actuar para demandar, justificado en la afectación en su perjuicio de un derecho subjetivo, por tanto, el argumento de la autoridad carece de todo sentido. ----------------------------------------------------------------------------

Así mismo, de las constancias procesales se desprende que el acto impugnado, oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal Letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), se dirige a la justiciable y le desconoce un derecho subjetivo, situación que acredita su interés jurídico en el proceso; dejando intocado el interés jurídico en la causa, pues precisamente es materia del análisis realizado en el siguiente considerando. ---------------------------------------------------------------------------------------

Por otra parte, la demandada también hace valer como causal de improcedencia la contenida en la fracción IV, del artículo 261, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, misma que a la letra dispone: ------------------------------------------------

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

…

**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;.

Sin embargo, la autoridad no hace mención del porqué de su señalamiento; además, de autos se desprende que mientras el acto impugnado fue notificado a la parte actora el 23 veintitrés de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, la demanda se presentó el 11 once de diciembre del mismo año, por tanto, la demanda fue presentada dentro del plazo de los treinta días siguientes a aquél en que surtió efectos la notificación; según se establece en el primer párrafo del artículo 263 del mismo ordenamiento, transcrito a continuación. ----------------------------------------------------------------------------------------

**Artículo** **263.** La demanda deberá formularse por escrito y presentarse ante el Tribunal o Juzgado respectivo dentro de los treinta días siguientes a aquél en que haya surtido efectos la notificación del acto o resolución impugnado o a aquél en que se haya ostentado sabedor de su contenido o de su ejecución, con las excepciones siguientes:

…

Finalmente, de constancias procesales se advierte que no se actualiza ninguna otra causal de improcedencia de las previstas en el citado artículo 261, ni de sobreseimiento referidas en el artículo 262 del mismo ordenamiento, por ende, lo procedente es entrar al estudio de los conceptos de impugnación expresados en la demanda. ---------------------------------------------------------------------

**CUARTO.** En puntual acatamiento al fallo emitido por la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, se deja insubsistente la resolución de fecha 15 quince de octubre del año 2018 dos mil dieciocho y se procede al cumplimiento de la sentencia por ella emitida, en la que determinó lo siguiente: ---------------------------------------------------------------------

*Considerando*

*CUARTO.*

*B. Análisis de los Agravios*

*Así las cosas ante la violación procesal advertida por este Juzgador, con fundamento en el segundo párrafo del artículo 314 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se revoca la sentencia recurrida, de 15 de octubre de 2019 dos mil diecinueve, emitida por la Juez Administrativo Municipal de León, Guanajuato, dentro del proceso administrativo número 1734/3erJAM/2018, para el efecto que el a quo, tomando en consideración lo aquí resuelto:*

*Orden la reposición del proceso […]*

*Acatado lo anterior, emita la sentencia que conforme a derecho corresponda, para lo cual deberá reiterar que la supuesta sobre posición del predio consignado en el avalúo fiscal 18070558518652, respecto de los inmuebles inscritos a nombres de terceros, era insuficiente para sustentar la negativa, pues la autoridad catastral solamente estaba en aptitud de verificar el cumplimiento de requisitos administrativos.*

*Hecho lo cual, con plenitud de jurisdicción deberá constatar la existencia del derecho subjetivo reclamado, determinado si le asiste la razón a la parte actora en torno a que la diferencia entre la superficie consignada en las escrituras públicas aportadas y el avalúo fiscal, obedece al hecho de que se pretende adjudicar una fracción del predio amparado en la escritura 187 de fecha 21 veintiuno de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, que no les fue adjudicado en la diversa 7,134 de fecha 15 quince de mayo de 1991 mil novecientos noventa y uno.*

**QUINTO.** Una vez determinado lo anterior, se procede al estudio de los conceptos de impugnación, lo anterior sin necesidad de transcribirlos en su totalidad, con apoyo en el criterio emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 58/20101 que establece lo siguiente: ----------------------------------------------------------------------------

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

En ese sentido, se procede al estudio de los conceptos de impugnación hechos valer por la actora en los que manifiesta: ----------------------------------------

***PRIMERO. –*** *El acto combatido que se contiene el oficio … viola en mi perjuicio lo establecido en el artículo 137, (…), ya que carece de la debida fundamentación para su validez.*

*La autoridad responsable me niega la autorización del avalúo que se acompañó a la solicitud elevada a su competencia, con base en las siguientes disposiciones legales: […]*

*Me permito ahora transcribir todas y cada una de las disposiciones legales con las cuales la autoridad responsable, ahora demandada, pretende negarme el derecho a autorizar el avalúo para continuar con el trámite de escrituración del inmueble heredado por la suscrita y mis coherederos. Debo señalar que la autorización solicitada es indispensable para continuar con dicho trámite porque es la base del traslado de dominio, lo que permitiría que el inmueble dejaría de estar a nombre del De Cujus, […].*

*[…]*

*De las disposiciones legales en las que la autoridad responsable pretende fundar su decisión de negarme la autorización del avalúo, tal y como fue solicitada y con base en los documentos que le fueron anexados, podemos apreciar que no se encuentra debidamente fundada su negativa.*

*[…]*

*Debe decirse que la escritura originaria que se acompaña para establecer la continuidad del título, se encuentra inscrita en los archivos catastrales del municipio, por lo que resulta inatendible e ininteligible la negativa a autorizar el avalúo que permitirá dar continuidad a UN JUICIO SUCESORIO INTESTAMENTARIO.*

*[…]*

*Aunque el párrafo no resulta del todo claro, debe decirse que el inmueble propiedad del De Cujus y que obra en la escritura pública número 187 de fecha 21 de noviembre de 1959 a favor del C. […] si se encuentra inscrito en el padrón catastral de la ciudad de León, Guanajuato; así como también la escritura de adjudicación parcial respecto de ese mismo predio, la cual consta en escritura 7134 […] con lo que resulta evidente que existe una diferencia entre la escritura primaria, que es de una hectárea cuatro mil setecientos veintiséis metros, y esta última de 4407 […]*

*De lo antes dicho, la autoridad responsable no dice que la escritura de mi Señor Padre no se encuentra registrada, o que existen otras compraventas efectuadas […]*

*[…]*

*Por las razones expuestas, es procedente decretar la nulidad de la negativa a la autorización de avalúo solicitada y que se reconozca mi derecho y el de mis coherederos, para continuar con nuestro tramite de adjudicación respecto del resto del inmueble que forma parte de la masa hereditaria a bienes de mi padre […]*

*SEGUNDO. El acto combatido […]*

*Una vez que pretende fundamentar su determinación, la autoridad responsable intenta motivarla con los siguientes argumentos:*

*[…]*

*Respecto a este argumento niego conocer la notificación y respuesta a la que hace referencia […]*

*Creo que la obligación de la Directora de Catastro, ahora autoridad demandada, era verificar la autenticidad, de la escritura pública numero […] así como la escritura pública numero […] y su existencia en el padrón catastral y contrastar la información en ellas contenidas.*

*[…]*

*Además, en el siguiente párrafo la autoridad responsable indica:*

*[…]*

*Si bien la suscrita no soy perito, puedo entender que lo que pretende decir la autoridad es que existen diferencias de superficies, el problema es que no señala en qué consistente las supuestas diferencias de superficies a las que hace referencia. Quizá le extraña que se haya efectuado una adjudicación de […] cuando la escritura originaria es de 1 una hectárea 4407 m2 […] y es precisamente lo que estamos haciendo ahora, adjudicarnos a favor de sus legítimos herederos las diferencias existentes entre la escritura originaria y la escritura de 1991.*

*[…]*

*TERCERO. Me irroga agravio el acto combatido […]*

*En mi solicitud que presenté a la ahora responsable, señale que solicitaba la autorización de avalúo para dar continuidad a la escrituración de adjudicación intestamentaria, y es indispensable dicho trámite para tal efecto.*

*Sin embargo, la autoridad responsable aprecio erróneamente mi solicitud, puesto que no tomó en consideración la escritura originaria para, a partir de ella, autorizar el avalúo, pues ninguna alusión hace en el acto combatido al objeto, motivo o finalidad que se le expuesto en la solicitud rechazada.*

*La falta de cuidado […] en ningún momento, hace mención alguna a la escritura primordial y la secuencia lógico, jurídica que tiene.*

*[…]*

*CUARTO. El acto combatido fue emitido en abuso de poder de la autoridad responsable, quien no fundamenta ni motiva su actuación porque no tiene elementos jurídicos […]*

En tanto, la autoridad demandada refiere en su escrito de contestación lo siguiente: Con respecto al primer concepto de impugnación, no se le genera agravio alguno a la parte actora, pues el acto impugnado se encuentra debidamente fundado y motivado, ya que se desprenden los motivos y razones tomados como base para resolver el sentido de su emisión, además, lo hizo en ejercicio de sus atribuciones. -------------------------------------------------------------------

También da contestación al segundo concepto de impugnación, en el que señala que en el acto impugnado se da a conocer los motivos por los cuales la petición resultaba improcedente, en virtud de encontrarse regida la autoridad por el principio de legalidad, por tanto, no puede admitir un avalúo cuando el predio se sobrepone parcialmente con inmuebles registrados a nombres de terceros. ----------------------------------------------------------------------------------------------

Por otro lado, la actora en su ampliación a la demanda, de manera específica al capítulo de contestación a los conceptos de impugnación sostiene lo siguiente: ------------------------------------------------------------------------------------------

*PRIMERO. La autoridad responsable se limita a señalar en la contestación al primer concepto de impugnación, que el acto reclamado no me causa ningún agravio […]*

*[…]*

*Pero además y como puede observar Su Señoría, de entre las atribuciones contenidas en la norma invocada por la propia demandada. NO SE ENCUENTRA la de rechazar las solicitudes de avalúo para traslado de dominio, sino únicamente actualizar el padrón catastral municipal, lo que debe hacer frente a la solicitud presenta pro la suscrita para dar continuidad a la sucesión intestamentaria a bienes de mi padre […] y cuya tramitación se continua ante notario público, máxime que la escritura del De Cujus se encuentra debidamente registrada en el padrón catastral, por lo que es su obligación realizar el trámite de actualización que pretendo.*

*[…]*

*SEGUNDO. […]*

*Así, seguimos sin saber a qué se refiere con la diferencia de superficies a las que hace referencia, pues la falta de claridad u oscuridad del argumento lo hace ininteligible tal y como lo señale en el Segundo Concepto de Impugnación.*

*[…]*

*TERCERO. Por lo que hace a este punto donde niega que el acto combatido fue emitido en abuso de poder, reitero mi afirmación y señalo que el mismo carece de la debida fundamentación y la autoridad responsable excede sus atribuciones […]*

En la ampliación a la contestación a la demanda, la demandada sostiene que la atribución de rechazar las solicitudes de avalúo, se encuentra intrínseca, ya que de lo contrario todos los avalúos incluso aquellos que no cumplen con los requisitos serían aceptados, olvidando que tiene la obligación de salvaguardar la debida integración de la localización y deslinde de los inmuebles, así como de comprobar que los inmuebles no se encuentren inscritos a nombre de persona diversa o que se sobre posicione con algún otro; así mismo, reitera no causar agravio a la actora en virtud de que, una vez analizadas las constancias es que determina el rechazo; y por último, sostiene la legalidad del acto impugnado. --------------------------------------------------------------

Una vez expuesto lo anterior, se determina que son FUNDADOSlos conceptos de impugnación hechos valer, en atención a las siguientes consideraciones: ------------------------------------------------------------------------------------

La autoridad demandada, en el oficio impugnado, niega la autorización del avalúo solicitado por las siguientes razones: -----------------------------------------

* *… debido a que la base a la información de la ubicación del predio indicada en el avalúo fiscal 18070558518652, a las referencias de localización del inmueble señaladas en el croquis del avalúo citado, se determina que el predio sujete a este análisis, se sobrepone parcialmente con inmuebles registrado a nombre de terceros.*
* *Aunado a lo anterior y como resultado de la revisión del trámite de avalúo, se detectan diferencias de superficies de terreno, de lo que ampara la escritura primordial No. 187 de fecha 21 de noviembre de 1959, con una superficie de 1 hectárea 4,726 m2 cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados, contra la que señala en la escritura de adjudicación no. 7134 de fecha 15 de mayo de 1991 con una superficie de 4,407 m2 y a la par, también difiere con la superficie de levantamiento con una superficie de terreno de 6,513.57 señalada en el avalúo, asi como la inconsistencia de la definición del lindero “Poniente” que linda con el arroyo El Rosario.*

Como ya se señaló, la parte actora se duele de que la demandada le niega el derecho a autorizar el avalúo para continuar con el trámite de escrituración del inmueble que le fue heredado a ella y a coherederos, ya que la base del traslado de dominio permitiría que el inmueble dejaría de estar a nombre del *de cujus*, además, manifiesta que la escritura originaria, se encuentra inscrita en los archivos catastrales del municipio y que autorizar el avalúo permitirá dar continuidad al juicio sucesorio testamentario. --------------------------------------

Continúa, precisando la actora, que el inmueble propiedad del *de cujus* y que obra en la escritura pública número 187 ciento ochenta y siete de fecha 21 veintiuno de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, se encuentra inscrito en el padrón catastral de la ciudad de León, Guanajuato; así mismo, refiere que en la escritura 7,134 siete mil ciento treinta y cuatro, consta la adjudicación parcial respecto de ese mismo predio, por lo que es procedente decretar la nulidad de la negativa a la autorización de avalúo solicitada y se le reconozca el derecho para continuar con el trámite de adjudicación respecto del resto del inmueble que forma parte de la masa hereditaria a bienes del *de cujus*, ya que lo que se pretende adjudicar es la diferencia entre la escritura 187 ciento ochenta y siete de fecha 21 veintiuno de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, que contempla una superficie de 1 una hectárea 4726 cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados y la superficie contemplada en la escritura 7,134 siete mil ciento treinta y cuatro de fecha 15 quince de mayo del año 1991 mil novecientos noventa y uno, con una superficie de 4407 cuatro mil cuatrocientos siete metros cuadrados. -------------------------------------------------------------------------------------------

Respecto de lo anterior, resulta fundada la afirmación realizada por la parte actora, en el sentido de que el acto impugnado, consistente en oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), no satisface el requisito de una debida fundamentación y motivación exigido en la fracción VI, del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, porque las razones en que se apoyó la autoridad demandada para negar la autorización del avalúo fiscal con número 18070558518652, correspondiente al resto del lote 03 tres del fraccionamiento Occidental La Medalla, del predio rústico La Medalla, de este municipio, no son suficientes, ni son las legamente acertadas para negar la autorización del avalúo fiscal.-----------------------------------------------------------------------------------------

Sobre el particular, resulta preciso hacer referencia a lo dispuesto en los artículos 202 y 209 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato: -----------------------------------------------------------------------------------------

**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.

Objeto de las operaciones catastrales

**Artículo 209.** Las operaciones catastrales tendrán por objeto la obtención de un padrón que contendrá todos los inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos del Municipio.

Como se advierte de los preceptos legales antes mencionados, precisamente en el primer párrafo del artículo 202, se regula la inscripción de los inmuebles en el Padrón Catastral, así como la actualización de los datos de éstos; y, en el segundo párrafo, amplia la regulación de la inscripción; por su parte, el artículo 209 del Código Territorial establece que las operaciones catastrales tendrán por objeto la obtención de un padrón que contendrá todos los inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos del municipio. -----------------------

Ahora bien, respecto al argumento de la demandada en el sentido de que las referencias de localización del inmueble señaladas en el croquis del avalúo fiscal 18070558518652 se sobrepone parcialmente con inmuebles registrado a nombre de terceros, resulta insuficiente para negar la autorización solicitada por la actora. ----------------------------------------------------------------------------------------

De esta manera, se reitera que la autoridad demandada no debió negar la autorización por la supuesta sobre posición del predio consignado en el avalúo fiscal 18070558518652, respecto de los inmuebles inscritos a nombres de terceros, pues la autoridad catastral solamente está en aptitud de verificar el cumplimiento de requisitos administrativos. -----------------------------------------

Por otro lado, a fin de dar cumplimiento a la resolución emitida por la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, así como para constatar la existencia del derecho subjetivo reclamado, y determinar si le asiste la razón a la parte actora en torno a que la diferencia entre la superficie consignada en las escrituras públicas aportadas y el avalúo fiscal, obedece al hecho de que se pretende adjudicar una fracción del predio amparado en la escritura 187 ciento ochenta y siete de fecha 21 veintiuno de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, que no les fue adjudicado en la diversa 7,134 de fecha 15 quince de mayo de 1991 mil novecientos noventa y uno, se precisa lo siguiente: -------------------------------------

Resulta importante hacer referencia a lo señalado en el acto impugnado, oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), respecto del resultado de la revisión del trámite de avalúo, *“…se detectan diferencias de superficies de terreno, de lo que ampara la escritura primordial No. 187 de fecha 21 de noviembre de 1959, con una superficie de* ***1 hectárea 4,726******m2*** *cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados, contra la que señala en la escritura de adjudicación no. 7134 de fecha 15 de mayo de 1991 con una superficie de* ***4,407 m2*** *y con la superficie del levantamiento con una superficie de terreno de* ***6,513.57*** *señalada en el avalúo, así como la inconsistencia de la definición del lindero “Poniente” que linda con el arroyo El Rosario”*. ------------

De la anterior referencia, es de considerar que de las constancias aportadas por la parte actora no se desprende alguna que desvirtúe las diferencias de superficies de terreno a que alude la demandada, toda vez que de la escritura número 187 ciento ochenta y siete, de fecha 21 de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, misma que obra en el sumario en copia simple, refiere una superficie de 1 una hectárea 4,726 m2 cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados y, por otro lado, la escritura de adjudicación número 7134 siete mil ciento treinta y cuatro, de fecha 15 quince de mayo de 1991 mil novecientos noventa y uno, misma que también obra en el sumario, en copia certificada, en la que se da cuenta de una superficie según el levantamiento de 4,407m2 (cuatro mil cuatrocientos siete metros cuadrados) y según escritura 1 una hectárea 4,726 m2 (cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados). --------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, la parte actora pretende se le escriture, vía juicio sucesorio intestamentario, la diferencia de superficie entre el inmueble que pertenecía al De cujus con superficie de 1 una hectárea 4,726 m2 cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados, menos la superficie de 4,407 m2 cuatro mil cuatrocientos siete metros cuadrados), adjuntado para ello avalúo fiscal de fecha 20 veinte de junio del año 2018 dos mil dieciocho, del que se desprenden los siguientes datos: *“Motivo del avalúo: regularización; cuenta predial: 03G000450001 (cero tres Letra G cero cero cero cuatro cero cero cero cero uno); ubicación del predio: Resto Lote 03, fracc. Occidental La Medalla; Colonia: (Pro) Fracciones del Rosario; Propietario: García Sánchez J. Jesús; superficie total del terreno: 6,513.57 seis mil quinientos trece puntos cincuenta y siete metros cuadrados*”.

Bajo tal contexto, resultaba indispensable desvirtuar la presunción de legalidad de que gozan los actos administrativos, es decir, lo argumentado por la demandada en el oficio impugnado, ello tomando en cuenta que de las escrituras aportadas, de manera específica, la número 7,134 siete mil ciento treinta y cuatro de fecha 15 quince de mayo de 1991 mil novecientos noventa y uno, relativa a la adjudicación de los bienes del *de cujus*, se precisa como único bien inmueble del caudal hereditario, el predio adjudicado, “LA MEDALLA”, con una superficie según el levantamiento de 4,407 m2 cuatro mil cuatrocientos siete metros cuadrados. -------------------------------------------------------

Ahora bien, si consideramos que la escritura original número 187 ciento ochenta y siete, de fecha 21 veintiuno de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, determina la superficie de 1 hectárea 4,726 m2 cuatro mil setecientos veintiséis metros cuadrados, es decir, **14,726** catorce mil setecientos veintiséis metros cuadrados, y en la escritura de adjudicación número 7,134 siete mil ciento treinta y cuatro de fecha 15 quince de mayo de 1991 mil novecientos noventa y uno, una superficie de **4,407** cuatro mil cuatrocientos siete metros cuadrados, la diferencia entre ambas superficies es de **10,319** diez mil trescientos diecinueve metros cuadrados; y, por otro lado el avalúo contempla una superficie de **6,513.57** seis mil quinientos trece punto cincuenta y siete metros cuadrados, por lo que, como lo sostiene la demandada existen diferencias en las superficies de terreno. ---------------------------------------

Es importante invocar lo dispuesto en el artículo 193 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato: -------------------------

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.

En ese sentido, si bien es cierto a la autoridad demandada solo le corresponde autorizar a través de un acto administrativo el avalúo presentado, también le corresponde localizar, deslindar y describir los bienes inmuebles, determinando sus características físicas, así como mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, por lo tanto, en caso de negativa del avalúo presentado para su autorización, resulta indispensable que funde y motive debidamente su negativa. ----------------------------------------------------------------------------------------------

Luego entonces, en el caso en particular, la demandada debió de dar a conocer a la parte actora en qué consisten las diferencias de las superficies, es decir, las contenidas en las escrituras y el avalúo de fecha 20 veinte de junio del año 2018 dos mil dieciocho; precisarle el tipo de inconsistencias encontradas en el lindero poniente con arroyo el Rosario, con relación al avalúo presentado por la justiciable; precisándole el ejercicio de sus facultades; lo anterior, resultaba necesario para que la parte actora pudiera desvirtuar lo argumentado por la demandada, así como aportar las pruebas necesarias que le permitieran debatir la negativa por ella formulada. --------------------------------

Lo anterior, considerando que con las pruebas que obran en el sumario, no es posible determinar que la superficie contenida y descrita en el avalúo de fecha 20 veinte de junio del año 2018 dos mil dieciocho, forma parte de la escritura 187 ciento ochenta y siete de fecha 21 de noviembre de 1959 mil novecientos cincuenta y nueve, ya que, como se precisó, en la escritura de adjudicación, número 7,134 siete mil ciento treinta y cuatro, respecto al predio La Medalla, fracción de “El Rosario”, según el levantamiento realizado para tal efecto, dicho predio contaba con una superficie de solo 4,407 cuatro mil cuatrocientos siete metros cuadrados. Lo anterior, considerando sólo cuestiones técnicas (catastro), sin entrar al estudio de la personalidad jurídica de la promovente. ----------------------------------------------------------------------------------

En mérito de lo expresado, y considerando que el acto impugnado no se satisface el requisito de fundamentación y motivación, por lo que no cumple con los elementos de validez contemplado en la fracción VI del artículo 137, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; de esta manera, se actualiza la causal de ilegalidad establecida en el artículo 302, fracción II, del mismo Código, circunstancia irregular que afecta de manera directa e inmediata la esfera jurídica del interesado, violándose en su perjuicio el derecho humano de legalidad, reconocido en los artículos 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 137, fracción VI, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa y 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato. ----------------------------------------------------------------

En consecuencia, el acto impugnado resulta ilegal, por carecer de la debida fundamentación y motivación, lo que constituyen un elemento básico del derecho humano de legalidad en sentido amplio, que es la esencia del régimen jurídico de todo Estado de derecho, apoyado en el principio de legalidad. --------------------------------------------------------------------------------------------

Por ende, con fundamento en el artículo 300, fracción III, del citado Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, lo procedente es declarar la NULIDAD del oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho), de fecha 22 veintidós de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, firmado por la Directora de Catastro, adscrita a la Tesorería del Municipio de León, Guanajuato. -----------------------------------------------------------------------------------------

Ahora bien, considerando que el acto impugnado deriva de un solicitud formulada por la parte actora, la nulidad es PARA EFECTOS de que se emita de nueva cuenta respuesta a la solicitud que originó el acto impugnado, tomando en cuenta lo plasmado en este considerando y lo establecido en el artículos 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, precepto que constriñe a las autoridades Municipales a fundar y motivar sus actos. ----------

Sirve de sustento a lo anterior la jurisprudencia XVI.1o.A. J/17 sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 14, Tomo II, página 1659, Enero de 2015, Décima Época, que indica: ----------------------------------------------------------

SENTENCIAS DE NULIDAD. FORMA EN QUE LAS AUTORIDADES DEBEN CUMPLIRLAS, EN ATENCIÓN AL ORIGEN DE LARESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LOS VICIOS DETECTADOS, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Los artículos 51 y 52 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo prevén los tipos de nulidad que pueden decretarse en el juicio contencioso administrativo, los cuales dependerán del origen de la resolución impugnada y de los vicios detectados; aspectos a los que debe acudirse para determinar la forma en que las autoridades deben cumplir las sentencias de nulidad. En cuanto a su origen, debe distinguirse si la resolución se emitió con motivo de una instancia, solicitud o recurso promovido por el gobernado o con motivo del ejercicio de una facultad de la 23 autoridad. En el primer caso, donde el orden jurídico exige de la autoridad demandada un pronunciamiento, la reparación de la violación dictada no se colma con la simple declaración de nulidad de dicha resolución, sino que es preciso que se obligue a la autoridad a dictar otra para no dejar incierta la situación jurídica del administrado. En cambio, cuando la resolución administrativa impugnada nace del ejercicio de una facultad de la autoridad, no es factible, válidamente, obligarla a que dicte una nueva, ante la discrecionalidad que la ley le otorga para decidir si debe o no actuar y para determinar cuándo y cómo debe hacerlo. Por lo que corresponde al vicio en que se incurrió, éste puede ser material o formal; en aquél, su ineficacia es total y, por eso, la declaración de nulidad que se impone, impide a la autoridad demandada volver a emitir el acto impugnado, si éste no tuvo su origen en una solicitud, instancia o recurso del particular, pues de ser así, al emitirlo de nuevo deberá prescindir del vicio material detectado. Para el caso de que el vicio incida en la forma del acto, esto es, en su parte estructural o en un acto procedimental que puede ser susceptible de reponerse, la ineficacia debe ser para el efecto de que se emita otro en el que se subsane esa deficiencia, si deriva de una solicitud, instancia o procedimiento promovidos por el gobernador o, simplemente, declarar su nulidad si no tiene ese origen, lo que no impide que la autoridad vuelva a emitir otro en idéntico sentido, siempre que purgue el vicio formal detectado.

Por lo anterior, la autoridad demandada deberá cumplir este fallo dentro del término de 15 quince días hábiles siguientes al en que surta efectos la notificación del auto que lo declare ejecutoriado, debiendo informar a este Juzgado su cumplimiento y exhibir las constancias relativas al mismo. ---------

Por último, no se le reconoce a la parte actora el derecho solicitado en su escrito de demanda consistente en la autorización del avalúo fiscal número 18070558518652. ----------------------------------------------------------------------------------

Por lo expuesto y además con fundamento en los artículos 243 párrafo segundo y 244 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; y, 1 fracción II, 3 párrafo segundo, 287, 298, 299, 300 fracciones II y 302 fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Juzgado Administrativo Municipal, por razón de turno, resultó competente para tramitar y resolver el presente proceso administrativo. -------------------------------------------------------------------------------------

**SEGUNDO.** Se declara la **nulidad para efectos** del oficio número TML/DGI/17862/2018 (Letras T M L diagonal Letras D G I diagonal uno siete ocho seis dos diagonal dos mil dieciocho, de fecha 22 veintidós de noviembre del año 2018 dos mil dieciocho, firmado por la Directora de Catastro, adscrita a la Tesorería del Municipio de León, Guanajuato, en términos de lo establecido en el considerando QUINTO de esta sentencia. --------------------------

**TERCERO.** No se le reconoce a la parte actora el derecho solicitado en su escrito de demanda consistente en la autorización del avalúo fiscal número 18070558518652, por las razones expuestas en el QUINTO considerando de este fallo. ---------------------------------------------------------------------------------------------

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. ---