

Silao de la Victoria, Guanajuato, 4 cuatro de agosto de 2020 dos mil veinte.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1202/1ªSala/18** promovido por *****, **por propio derecho, y en su carácter de representante legal de *******; ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado en la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 17 diecisiete de agosto de 2018 dos mil dieciocho, ***** y *****, a través de su representante legal, promovió proceso administrativo, señalando como actos impugnados:

«1. La resolución por negativa ficta recaída a tres peticiones formuladas por el suscrito -con el mismo carácter que ahora me ostento- y presentadas a las 11:36 y 11:37 horas del 10 de Septiembre de 2015, y a la 1:03 p.m. del 30 de Noviembre de 2015, de la entonces Dirección de Afectaciones (ahora denominada Dirección de Derecho de Vía) dependiente de la Dirección General de Gobierno, a su vez dependiente de la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de León, Guanajuato, (...)

2. La resolución por negativa ficta recaída a una petición de determinación y pago de indemnización justa formulada por el suscrito -con el mismo carácter que ahora me ostento- y presentada a las 13:13 horas del 05 de Julio de 2018, de la Dirección de

Derecho de Vía, dependiente de la Dirección General de Gobierno, a su vez dependiente de la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de León, Guanajuato, (...)»(sic)

Además, hizo valer como pretensiones intentadas en el presente proceso: **1)** la nulidad lisa y llana de los actos impugnados; y **2)** como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, que le sea efectuado el pago de las indemnizaciones a las que tiene derecho derivadas de la ilegal ocupación de los inmuebles de su propiedad, cuyas medidas, ubicaciones, superficies y colindancias se detallan ampliamente en el capítulo de hechos de la demanda y considerando el valor comercial -con enfoque de mercado-, de los terrenos en cuestión.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto de fecha 22 veintidós de agosto de 2018 (dos mil dieciocho), se tuvo por acreditada la personalidad de la parte actora, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a la autoridad demandada y se le emplazó para que diera contestación a la misma.

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en el escrito inicial de demanda, la prueba inspeccional, la testimonial a cargo de *****y *****, la presuncional en todo lo que le favorezca, así como la prueba pericial en materia de «topografía y agrimensura» y de «valuación inmobiliaria», a cargo del Ingeniero ***** y, por tal motivo, se previno a la autoridad para que nombrara perito de su parte y adicionara el cuestionario con lo que le interesara.

También se tuvo a la parte actora por designando abogados autorizados en términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Posteriormente, mediante proveído de fecha 1 uno de febrero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la **Dirección de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato**, por dando contestación a la demanda en tiempo y forma legal; además, se le tuvo por designando abogados autorizados, por señalando correo electrónico para recibir notificaciones, así como por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en su curso.

También se le tuvo por objetando en tiempo y forma legal las pruebas documentales¹ ofrecidas y exhibidas por el actor en su demanda; asimismo, le fue admitida la prueba inspeccional y se le tuvo por nombrando perito de su parte al Ingeniero *****, y por no adicionando el cuestionario.

Asimismo, toda vez que la materia de impugnación versaba sobre una negativa ficta, se concedió a la parte actora el derecho a ampliar su escrito inicial de demanda.

En ese orden temporal, por auto dictado el día 4 cuatro de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la parte actora por ampliando su escrito inicial de demanda en contra de la resolución negativa expresa y, en tal virtud, se corrió su traslado a la autoridad demandada para que diera contestación a la misma.

¹ Consistentes en alineación y asignación de número oficial con número de control *****, oficio *****, oficio *****, oficio *****, el plano sin denominación con sello de la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 22 veintidós de junio de 2015 dos mil quince, el plano sin denominación identificado en la demanda como anexo 19.1, el plano sin denominación identificado en la demanda como anexo 22.1, el avalúo número *****, suscrito por el ingeniero Francisco Javier Aranda Hernández, el avalúo fiscal número *****, suscrito por el Director de Catastro y el Perito Interno, y el avalúo fiscal número*****, suscrito por el Director de Catastro y el Perito Interno.

Además, se tuvo por admitida la prueba superveniente² ofrecida por la actora y, por tal motivo, se ordenó dar vista a la encausada para que expresara lo conveniente a su derecho.

Luego, a través de proveído de fecha 1 uno de abril de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la autoridad demandada por dando contestación en tiempo y forma legal a la ampliación de la demanda; además, se tuvo por desahogada la vista concedida respecto de la prueba documental superveniente.

Por otra parte, se señaló fecha y hora para que la Coordinación de Actuarios se constituyera en los domicilios ubicados en *****⁽³⁾*****y en *****⁽⁴⁾, ambos en el municipio de León, Guanajuato, para que se llevara a cabo el desahogo de las pruebas inspeccionales ofrecidas por el actor y la autoridad demandada, respectivamente.

Asimismo, se requirió a las partes para que presentaran a sus peritos con el propósito de acreditar que reúnen los requisitos correspondientes, aceptaran el cargo y protestaran su legal desempeño.

² Consistente en el estado de cuenta predial número ***** con corte al día 6 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, así como impresión simple del detalle de Estado de Cuenta Predial (pago individual) de 30 treinta de enero de 2019 dos mil diecinueve.

³ Con el objeto de verificar: **(i)** que una parte del bulevar ***** se encuentra construida entre el tramo que va de la calle *****al bulevar *****; **(ii)** que en la parte del bulevar ***** se encuentra construida entre el tramo que va de la calle *****al bulevar *****existe libre circulación de vehículos y personas; **(iii)** que en la parte del bulevar ***** entre el tramo que va de la calle *****al bulevar *****se encuentra construida y en uso su respectiva banqueta; **(iv)** que en la parte del bulevar ***** se encuentra construida entre el tramo que va de la calle *****al bulevar *****se encuentran colocados señalamientos de tránsito, cruces peatonales, postes de alumbrado público, boyas y semáforos; **(v)** que en la lateral del bulevar ***** en el sentido que va del bulevar ***** a bulevar ***** se encuentra construida una banqueta con su respectiva guarnición; **(vi)** que la banqueta antes mencionada se encuentra disponible para el uso público, ya que no cuenta con restricción alguna para circular o caminar libremente sobre la misma; y **(vii)** indique si en el inmueble que señala la parte actora, existe construida la calle *****.

⁴ Con el objeto de que se haga constar si sobre los mismos existe vialidad construida.

De manera posterior, mediante comparecencia practicada los días 9 nueve y 12 doce de abril de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a los peritos nombrados por las partes por aceptando y protestando el fiel y leal desempeño del cargo que les fue conferido y se les puso a su disposición el cuestionario, así como las constancias que integran el presente proceso, y haciéndoles saber el plazo legal para rendir su dictamen, respectivamente.

Enseguida, por auto dictado el día 15 quince de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo por desahogada la prueba de inspección ofrecida por la parte actora y por la demandada, al obrar en autos la diligencia practicada en fecha 9 nueve de mayo de 2019 dos mil diecinueve.

Asimismo, se tuvo al perito de la parte actora por rindiendo en tiempo y forma legal el dictamen pericial encomendado; por otra parte y toda vez que el perito de la autoridad demandada así lo solicitó, se le autorizó por única ocasión una prórroga para rendir el dictamen pericial encomendado.

Posteriormente, mediante acuerdo emitido el 13 trece de agosto de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al perito de la autoridad demandada por rindiendo en tiempo y forma legal el dictamen pericial encomendado; sin embargo y al advertirse la existencia de diferencias esenciales, se designó como perito tercero, tanto en materia de topografía y agrimensura, como de valuación inmobiliaria, a la Arquitecta *****.

También se hizo de conocimiento a las partes que una vez desahogada la prueba pericial, se procedería a señalar fecha y hora para el desahogo de la audiencia de alegatos; además, se tuvo a la autoridad demandada por señalando nuevo correo electrónico para recibir notificaciones.

Una vez aceptado y protestado el cargo de perito tercero, así como acreditado por las partes el pago de los honorarios correspondientes, mediante acuerdo dictado el día 17 diecisiete de enero de 2020 dos mil veinte, se tuvo al perito tercero por rindiendo el dictamen pericial encomendado y, en consecuencia, se tuvo por desahogada la prueba pericial en materia de topografía y agrimensura, así como de valuación inmobiliaria.

Asimismo, se señaló fecha y hora para que fuera celebrada la audiencia de alegatos, así como para llevar a cabo el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por el actor, debiendo presentar a los testigos en la fecha señalada para tal efecto.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 5 cinco de febrero de 2020 dos mil veinte, se celebró la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la autoridad demandada, y no así por la parte actora.

Además, se tuvo por desierta la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, toda vez que no comparecieron al desahogo de dicha probanza, ni el oferente ni sus testigos.

CUARTO. Cuestiones supervenientes. Mediante acuerdo de fecha 26 veintiséis de febrero de 2020 dos mil veinte, se tuvo por admitida la prueba documental⁵ superveniente ofrecida por la actora y, en tal virtud, se ordenó dar vista a la autoridad para que manifestara lo conveniente a su derecho.

Luego, por auto emitido el 17 diecisiete de marzo de 2020 dos mil veinte, se tuvo a la parte demandada por desahogando la vista otorgada en relación con la prueba documental superveniente ofrecida por la actora; asimismo, se acordó que no había lugar a tener a la encausada por objetando la documental superveniente exhibida por parte la actora, por no haberse realizado dicha objeción de manera oportuna.

Finalmente, mediante acuerdo emitido el día 17 diecisiete de julio de 2020 dos mil veinte, se hizo de conocimiento a la encausada que en auto de fecha 17 diecisiete de marzo de 2020 dos mil veinte, se le tuvo por desahogando vista con relación a la documental superveniente a la que hace alusión.

⁵ Consistente en el recibo de pago de cuenta predial número ***** con fecha de corte al día 6 seis de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, emitido por la Tesorería Municipal de León, Guanajuato.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo, de conformidad con lo previsto en los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2 y 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, y 249 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Configuración de las resoluciones negativas fictas. Este juzgador determina que en la presente causa se encuentran configuradas las resoluciones negativas fictas impugnadas, con sustento en las siguientes consideraciones:

El accionante expresa en su escrito inicial de demanda, que:

- El día 10 diez de septiembre de 2015 dos mil quince, presentó 2 dos escritos de petición ante la Dirección de Afectaciones;
- El día 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, presentó ante la Dirección de Afectaciones escrito en alcance a las peticiones aludidas con anterioridad; y

- El día 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, presentó escrito ante la Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones⁶).

Para acreditar lo anterior, el justiciable exhibió junto con su demanda los escritos presentados ante la ahora Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones), en los cuales obran firma y sello de recepción fechados.⁷

Dichas documentales tienen «**eficacia demostrativa**»⁸ para acreditar que el actor presentó los aludidos escritos de petición ante la autoridad municipal ahora demandada, al corresponder los mismos a sus originales y, más aún, que la autoridad demandada reconoció expresamente⁹ como cierta su recepción en la dependencia a su cargo; ello, conforme a lo dispuesto en los numerales 81, 117, 119 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Igualmente, en su escrito de demanda, el justiciable también expresa que -al momento en que fue presentada la demanda-, no se había emitido ni notificado una respuesta por escrito a sus múltiples peticiones.

⁶ De conformidad con el artículo Cuarto Transitorio, fracción II, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado en fecha 4 cuatro de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, que aboga el anterior reglamento municipal de igual denominación.

⁷ Escritos visibles a fojas 146 a 152 del expediente.

⁸ Ilustra sobre la idoneidad probatoria, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.**» Novena Época Registro: 170209 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII, Febrero de 2008 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.671 C Página: 2371

⁹ Concretamente, en el punto correlativo al Apartado A, punto 5 cinco; y apartado B, punto 9, del ocurso de contestación de demanda.

Al respecto, el ordinal 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, prevé como presunción que los actos de las autoridades administrativas son emitidos con apego a legalidad y, por ello, la obligación de desvirtuar dicha presunción corresponde al particular; sin embargo, cuando el interesado niega lisa y llanamente los hechos que motivan el acto, las autoridades deberán probar la veracidad de tales hechos, salvo que la negación implique la afirmación de otro hecho.

A mayor abundamiento, se transcribe el numeral aludido:

«**Artículo 47.** Los actos administrativos se presumirán legales; sin embargo, las autoridades administrativas deberán probar los hechos que los motiven cuando el interesado los niegue lisa y llanamente, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho.»

De esta forma, a consideración de quien resuelve, la manifestación de que la ahora Dirección de Derecho de Vía de León, Guanajuato, omitió dar respuesta a su petición **implica una negativa lisa y llana¹⁰ sobre el conocimiento de la decisión recaída a su solicitud**, dado que fue externada de manera categórica, sencilla, clara, sin condiciones y, sobre todo, sin comprender la afirmación de otro hecho.

Por tanto, se colige que conforme a las reglas de distribución de la carga probatoria previstas por el referido ordinal 47 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios

¹⁰ Ilustrativa de lo anterior, resulta la tesis de rubro: «**CARGA PROBATORIA EN EL JUICIO DE NULIDAD. NO CONSTITUYE UN REQUISITO SOLEMNE PARA FINCARLA A LA AUTORIDAD DEMANDADA CUANDO EL ACTOR NIEGA LOS HECHOS QUE MOTIVEN LOS ACTOS O RESOLUCIONES DE AQUÉLLA, QUE AL HACERLO UTILICE LA EXPRESIÓN "LISA Y LLANAMENTE".**» Novena Época; Registro: 170117; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXVII, Marzo de 2008; Materia(s): Administrativa; Página: 1741.

de Guanajuato, le fue constituido a la autoridad demandada el deber de demostrar con toda claridad y precisión que dio respuesta a la solicitud que le fue formulada, así como la forma y términos en que se llevó a cabo la notificación respectiva, a fin de preservar la legalidad y validez jurídica de su actuación; **lo que en la especie no ocurrió.**

Esto es así, porque la Dirección de Derecho de Vía no acredita en la secuela procesal la existencia del o los documentos que contengan las determinaciones recaídas a las diversas instancias que le fueron presentadas los días 10 diez de septiembre y 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, y 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, así como la constancia de sus notificaciones correspondientes; concluyéndose que no cumplió con el débito probatorio que permita generar certeza de que efectivamente se dio oportuna respuesta a la petición en comento.

Más aún, **la autoridad reconoce en su contestación de demanda dicha circunstancia**, pues señala que expondrá los hechos y el derecho que corresponden a la «contestación al derecho de petición», **lo cual realiza mediante resolución denegatoria expresa**; tal aseveración, hace prueba plena en su contra, en términos de lo previsto por los ordinales 119 y 282, párrafo segundo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Ahora bien, debe destacarse que uno de los medios por los cuales se garantiza que las relaciones entre la administración pública y los gobernados se conduzcan dentro del marco de legalidad, lo constituye el **derecho de petición**, consagrado en el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual consiste en que todo

gobernado pueda dirigirse a las autoridades con la certeza de que recibirá una respuesta por escrito a la solicitud que formula.

De manera que el derecho de petición es un derecho fundamental de naturaleza compleja al englobar diversas garantías, en virtud de que no se limita únicamente a la facultad de pedir algo a la autoridad, pues el derecho público subjetivo que consagra aquel precepto, se refleja posteriormente en el derecho de respuesta, considerando que la Constitución otorga la facultad de exigir jurídicamente que la autoridad responda a la petición que se le hace¹¹.

Ahora bien, atendiendo a que la solicitud del actor fue dirigida a la Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones) de León, Guanajuato, esta autoridad se encontraba compelida a atender lo dispuesto por el ordinal 5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mismo que indica:

«**Artículo 5.** El Ayuntamiento deberá comunicar por escrito, en un término no mayor de veinte días hábiles, el acuerdo que recaiga a toda gestión que se le presente. Asimismo, el presidente municipal y los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, deberán hacerlo en un plazo no mayor de diez días hábiles.»

En caso de que el Ayuntamiento, el presidente municipal o los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, no dieran respuesta en el plazo señalado en el párrafo anterior, se tendrá por contestando en sentido negativo.

¹¹ Ilustra tal pronunciamiento, el criterio contenido en la tesis intitulada: «**DERECHO DE PETICIÓN. LA AUTORIDAD A QUIEN SE HA DIRIGIDO LA PETICIÓN ESTA OBLIGADA A DAR CONTESTACIÓN A LA MISMA.**» Octava Época, Registro: 209059, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XV-1, Febrero de 1995 Materia: Administrativa Página: 169

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en este artículo, será considerado como falta grave en los términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Guanajuato y sus Municipios.»

Subrayado añadido.

De la porción normativa anotada, así como de su contenido actual y vigente, se desprende que las autoridades administrativas municipales se encuentran obligadas a respetar el ejercicio del derecho de petición, mediante el otorgamiento de una respuesta, dentro de los plazos que señala el mismo precepto jurídico.

Luego, transcurrido el plazo legal estatuido sin la producción y notificación de la respuesta correspondiente, la petición se entenderá resuelta en sentido negativo para el promovente, a manera de resolución negativa ficta.

El silencio administrativo aparece pues como una presunción legal que la ley establece a favor del administrado, para el solo efecto de poder deducir la pretensión frente a la denegación tácita como instrumento para que, a través de esa ficción, el administrado pueda tener acceso a la vía jurisdiccional, en el caso de que la administración no resuelva expresamente. Es decir, tiene como objeto generar certidumbre y seguridad jurídica al peticionario, ya que al asumir éste una resolución adversa a sus intereses y derechos, ello le habilita válida y legalmente para impugnar la resolución que le es contraria, mediante los medios de defensa que considere pertinentes.

Entonces, para tener por acreditada la configuración de la resolución negativa ficta es necesario que concurren los siguientes extremos: **1) La existencia de una petición presentada por el particular ante la autoridad**

administrativa; y **2) La inactividad o silencio de la autoridad administrativa ante dicha petición.** Sobre ello, resulta ilustrativo el siguiente criterio¹² emitido por el Pleno de este Tribunal:

«NEGATIVA FICTA. DEBE ESTAR FEHACIENTEMENTE DEMOSTRADO QUE EL PARTICULAR ELEVÓ UNA PETICIÓN POR ESCRITO Y QUE LA AUTORIDAD NO SE LA CONTESTÓ, PARA QUE SE CONFIGURE LA.- Para considerar que existe una negativa ficta, no basta con que se desprenda de manera tácita que se hizo una solicitud a la autoridad demandada; sino que por el contrario, debe estar fehacientemente demostrado que el particular elevó una petición por escrito y que la autoridad no se la contestó en el término de ley para estar en presencia de dicha figura jurídica, pues el escrito petitorio es un requisito sine qua non para considerar la existencia de esa ficción jurídica, conforme a lo establecido en el artículo 20 fracción V de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado Guanajuato.»

En el caso concreto, si las diversas peticiones se dirigieron y presentaron ante la Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones) de León, Guanajuato, **éste tenía la obligación de responder por escrito al solicitante en un plazo legal no mayor a 10 diez días contados a partir de la recepción del escrito petitorio**, notificando formalmente dicha respuesta al peticionario, en términos del artículo 5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

De acuerdo con lo antepuesto y toda vez que la autoridad encausada reconoció expresamente no haber dado respuesta alguna a las múltiples peticiones que le fueron formuladas, **es inconcuso que la solicitud del actor se resolvió en sentido negativo por ficción legal.**

¹² Criterio del Pleno. Año: 2010. TOCA: 161/09.PL. Recurso de Reclamación interpuesto por *****, en su carácter de actor. Resolución de fecha 4 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez.

Bajo esa premisa, **se colige que en la presente causa se encuentran configuradas las resoluciones negativas fictas** recaídas a las solicitudes presentadas por el accionante ante la Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones), los días 10 diez de septiembre y 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, así como el 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho.

TERCERO. Causales de improcedencia y sobreseimiento.

Conforme a lo establecido por el artículo 261 en íntima vinculación con el diverso numeral 262, ambos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por cuestiones de orden público, previo al estudio de fondo del asunto, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los preceptos normativos antes citados¹³.

En sus ocurso de contestación de demanda, las autoridades demandadas sostienen que en la presente causa se actualizan las causales de improcedencia previstas por el ordinal 261, fracciones I, VI y VII, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismas que establecen:

«**Artículo 261.** El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones: **I.** Que no afecten los intereses jurídicos del actor; (...) **VI.** Que sean inexistentes, derivada claramente esta circunstancia de las constancias de autos; y **VII.** En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.»

¹³ Ello, acorde a lo establecido en la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente: «**IMPROCEDENCIA.** Sea que las partes la aleguen o no, debe examinarse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser esa cuestión de orden público en el juicio de garantías». 13 Octava Época, Registro: 210784, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 80, Agosto de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87

Ello, pues considera que las peticiones o prestaciones solicitadas por el actor, se basan en el pago de una supuesta afectación que no se acredita su existencia; además, agrega que de lo expuesto en el escrito inicial tampoco se advierte perjuicio alguno al accionante pues el inmueble cuya propiedad aduce el justiciable no ha sufrido menoscabo alguno ni afectación real y material que pudiera ser visible de manera física.

Al respecto, se considera que tal invocación de improcedencia resulta inatendible, con base en los siguientes razonamientos:

Primero, es conveniente recordar que los actos impugnados en la presente causa los constituyen las resoluciones negativas fictas configuradas con motivo de la falta de respuesta por la Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones) de León, Guanajuato, a las diversas peticiones formuladas por el accionante.

Lo cual, por sí y en sí mismo, se traducen en una tajante afectación a los interés y derechos del particular pues independientemente de que el fondo de las peticiones resultara procedente o no, era obligación de la autoridad emitir una respuesta en «breve término», así como procurar las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidieran, dificultaran o retrasaran el ejercicio pleno de los derechos de la accionante y el respeto a sus intereses jurídicos, disponiendo de lo necesario para eliminar toda anomalía en la tramitación de la petición formulada por el particular, según lo preceptuado en los ordinales 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 8, fracción X, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Sustenta lo anterior, lo expuesto en la jurisprudencia cuyo rubro y texto rezan:

«PETICION, DERECHO DE. TRAMITES SUCESIVOS. El artículo 80. constitucional establece que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario. Ahora bien, cuando la petición consiste en una solicitud para el otorgamiento de una licencia de funcionamiento, o para una autorización similar, y cuando la tramitación de esa solicitud requiera legalmente que el particular satisfaga determinados requisitos, la garantía constitucional sólo es respetada por la autoridad cuando hace en un breve término los requerimientos necesarios al solicitante, para integrar el trámite relativo, y además, en un breve término también va proveyendo lo necesario a las promociones de la interesada y, por último, en un término que también sea razonablemente breve, dicta la resolución definitiva a la solicitud mencionada. Pues cuando la autoridad es lenta en la tramitación de la solicitud y en cada uno de los trámites correspondientes, y da la impresión de ser renuente en cuanto a llegar a la resolución final del asunto, no puede decirse que se esté respetando por ella el orden constitucional, por lo que hace al derecho de petición consagrado en el artículo 80. de la Constitución Federal.»¹⁴

Énfasis añadido.

De ahí que, contrario a lo aseverado por la autoridad demandada, en el proceso si se actualiza un menoscabo o perjuicio producido al particular, al quedar éste último en estado de indefensión e incertidumbre jurídica con motivo de la falta de diligencia de la autoridad demandada para dictar un acuerdo que resuelva lo conducente con relación a las diversas solicitudes que le fueron presentadas por el actor.

Por otra parte, también se destaca que al versar el objeto de la presente controversia sobre la impugnación a una resolución negativa ficta, **no existe la posibilidad de que este Juzgador resuelva el presente fallo con base en cuestiones procesales -como serían las causales de sobreseimiento e improcedencia-, sino que deberá estudiarse y**

¹⁴ Séptima Época Registro: 391603 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice de 1995 Tomo III, Parte TCC Materia(s): Administrativa Tesis: 713 Página: 526

dirimirse el fondo del asunto, con el propósito de garantizar al particular la definición de su petición y una protección más eficaz respecto de los problemas controvertidos a pesar del silencio de la autoridad.

Sustenta el anterior pronunciamiento, lo establecido en las jurisprudencias siguientes:

«NEGATIVA FICTA. EL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA NO PUEDE APOYARSE EN CAUSAS DE IMPROCEDENCIA PARA RESOLVERLA. En virtud de que la litis propuesta al Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa con motivo de la interposición del medio de defensa contra la negativa ficta a que se refiere el artículo 37 del Código Fiscal de la Federación, se centra en el tema de fondo relativo a la petición del particular y a su denegación tácita por parte de la autoridad, se concluye que al resolver, el mencionado Tribunal no puede atender a cuestiones procesales para desechar ese medio de defensa, sino que debe examinar los temas de fondo sobre los que versa la negativa ficta para declarar su validez o invalidez.»¹⁵

«NEGATIVA FICTA. LA AUTORIDAD, AL CONTESTAR LA DEMANDA DE NULIDAD, NO PUEDE PLANTEAR ASPECTOS PROCESALES PARA SUSTENTAR SU RESOLUCIÓN. El artículo 37, primer párrafo, del Código Fiscal de la Federación establece la figura jurídica de la negativa ficta, conforme a la cual el silencio de la autoridad ante una instancia o petición formulada por el contribuyente, extendido durante un plazo ininterrumpido de 3 meses, genera la presunción legal de que resolvió de manera negativa, es decir, contra los intereses del peticionario, circunstancia que provoca el derecho procesal a interponer los medios de defensa pertinentes contra esa negativa tácita o bien, a esperar a que la autoridad dicte la resolución respectiva; de ahí que el referido numeral prevé una ficción legal, en virtud de la cual la falta de resolución por el silencio de la autoridad produce la desestimación del fondo de las pretensiones del particular, lo que se traduce necesariamente en una denegación tácita del contenido material de su petición. Por otra parte, uno de los propósitos esenciales de la configuración de la negativa ficta se refiere a la determinación de la litis sobre la que versará el juicio de

¹⁵ Novena Época Registro: 173738 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Diciembre de 2006 Materia(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 165/2006 Página: 202

nulidad respectivo del que habrá de conocer el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la cual no puede referirse sino a la materia de fondo de lo pretendido expresamente por el particular y lo negado fictamente por la autoridad, con el objeto de garantizar al contribuyente la definición de su petición y una protección más eficaz respecto de los problemas controvertidos a pesar del silencio de la autoridad. En ese tenor, se concluye que al contestar la demanda que se instaure contra la resolución negativa ficta, la autoridad sólo podrá exponer como razones para justificar su resolución las relacionadas con el fondo del asunto, esto es, no podrá fundarla en situaciones procesales que impidan el conocimiento de fondo, como serían la falta de personalidad o la extemporaneidad del recurso o de la instancia, toda vez que, al igual que el particular pierde el derecho, por su negligencia, para que se resuelva el fondo del asunto (cuando no promueve debidamente), también precluye el de la autoridad para desechar la instancia o el recurso por esas u otras situaciones procesales que no sustentó en el plazo legal».¹⁶

Énfasis añadido.

Por lo que, al no ser dable la actualización de ninguna de las hipótesis normativas que prevén los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **quien resuelve determina que no existe impedimento alguno para analizar el fondo del proceso.**

CUARTO. Argumentos de las partes. Corresponde ahora entrar al estudio de los conceptos de violación hechos valer por el justiciable en contra de la negativa expresa, sin que sea necesaria la transcripción de los mismos, pues ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias.

¹⁶ Novena Época, Registro: 173737, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario, Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Diciembre de 2006 Materia(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 166/2006 Página: 203

Ello, toda vez que los principios citados se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos¹⁷.

QUINTO. Estudio de la negativa expresa. Cuando se impugna una negativa ficta, acorde al artículo 282, segundo párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, será al contestar la demanda cuando las autoridades expresarán los hechos y el derecho en que se apoya para la emisión de la resolución ficta por la que se niega lo petitionado.

Sirve de apoyo a lo anterior la tesis aislada que a la letra precisa:

«JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE LA AUTORIDAD RESPECTO DE UNA NEGATIVA FICTA NO CREA UN NUEVO ACTO, SINO QUE A TRAVÉS DE ELLA SE DAN LOS FUNDAMENTOS Y MOTIVOS DE LA RESOLUCIÓN PRIMIGENIA. De conformidad con el artículo 22 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, en caso de resolución negativa ficta, la autoridad demandada expresará los hechos y el derecho en que aquélla se apoya y contra éstos el actor está facultado para ampliar su demanda, de conformidad con el artículo 17, fracción I, de la citada ley; en razón de ello, no resulta factible concluir que dicha actuación procesal genera un nuevo acto de autoridad que pueda ser considerado como respuesta expresa, pues se trata de la misma negativa impugnada, reforzada con fundamentos y motivos en los que la autoridad apoya el sentido de afectación al particular.»¹⁸

¹⁷ Tal aserto, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**». Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Tesis: 2a. /J.58/2010, Página: 830.

¹⁸ Tesis: I.17o.A.27 A; Novena Época; Registro: 162102; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXXIII, Mayo de 2011; Materia(s): Administrativa; Página: 1205

Subrayado añadido.

Esto es así, en razón de que el principal propósito de la configuración de la negativa ficta se refiere a la determinación de la *litis* sobre la que versará el proceso administrativo respectivo, la cual no podrá referirse sino a la materia de fondo de lo pretendido expresamente por el particular y lo negado fictamente por la autoridad, con el único objeto de garantizar al administrado la definición de su petición y una protección más eficaz respecto de los problemas controvertidos a pesar del silencio de la autoridad.

De modo que, tratándose de una negativa ficta, el problema jurídico a dirimir se integra por los motivos y fundamentos que la autoridad demandada exponga en su contestación en relación con la petición formulada, así como los argumentos que la parte actora haga valer como conceptos de impugnación en su ampliación de demanda, y por aquellos que realice la autoridad demandada en la contestación a la ampliación.¹⁹

1. En el caso concreto y de manera previa al análisis de la negativa expresa provista por la autoridad demandada en su contestación de demanda, es necesario delimitar el contenido de las diversas peticiones formuladas por el actor los días 10 diez de septiembre y 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, así como el día 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, en las cuales se advierte lo siguiente:

¹⁹ Esclarece tal razonamiento, lo establecido en la tesis aislada cuyo rubro reza: «**NEGATIVA FICTA. CORRESPONDE A LA PARTE ACTORA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO COMBATIR, EN VÍA DE AMPLIACIÓN DE DEMANDA, LOS FUNDAMENTOS QUE LA SOSTIENEN.**» Tesis: XVI.5o.3 A; Novena Época; Registro: 187758; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XV, Febrero de 2002; Materia(s): Administrativa; Página: 875.

A) Petición 10 diez de septiembre de 2015 dos mil quince

«(...) 1.- Que vengo a solicitar se autoricen los recursos económicos suficientes para que me sea cubierta la afectación que actualmente tengo por la autoridad municipal del inmueble de mi propiedad ubicado en una fracción del predio “*****”, ubicada en la esquina del *****y ***** del municipio de León, Guanajuato. Según lo acredito con las copias simples de a escritura pública número ***** (clausula tercera, apartado 1), de fecha 25 de Septiembre de 1992, tirada ante fe el notario público número ***** del Partido Judicial de León, Guanajuato, LIC. *****; así como también se ampara dicha propiedad con las copias simples del certificado de gravámenes con solicitud ***** con fecha de resolución del 9 de Febrero de 2015. ANEXOS 1 y 2.

2.- El predio antes mencionado está siendo destinado para el uso de vialidad por la autoridad municipal, consistiendo la misma en una parte de ***** casi esquina con el *****. Lo anterior, sin que hasta la presente fecha el suscrito hubiese autorizado la ocupación temporal o definitiva a favor de autoridad alguna, y sin que se me hubiese notificado procedimiento administrativo alguno para tal efecto.

3.- Los datos de localización, medidas y colindancias del terreno que sufre la afectación en comento son las siguientes: AL NOROESTE: *****; AL SURESTE: *****; AL SUROESTE: *****; AL NORESTE: ***** *****. Se precisa que la superficie es de ***** y la superficie acorde al resto por ventas de fracción es de: *****.

4.- El valor comercial por metro cuadrado del inmuebles antes preciado oscila entre los entre los \$2,500.00 y \$3,000.00 pesos por metro cuadrado, acorde al avalúo mandado hacer por el suscrito.

5.- No obstante lo anterior, y en ánimo de buena fe, estoy dispuesto a autorizar que un perito imparcial practique un avalúo comercial para que fije el valor justo del inmueble en cuestión. (...)»

B) Petición 10 diez de septiembre de 2015 dos mil quince

«(...) 1. Que vengo a solicitar se autoricen los recursos económicos suficientes para que me sea cubierta la afectación que actuante tero por la autoridad municipal sobre una fracción del inmueble de mi propiedad ubicado en ***** entre el *****y ***** del municipio de León, Guanajuato. Según se desprende de las escrituras públicas

número****y ****de fechas 05 de Diciembre de 2007 y 08 de Octubre 2008, respectivamente, ambas otorgadas ante el Notario Público No. ****, LIC. ****.

2.- En recientes fecha he tenido conocimiento de que la Dirección General de Desarrollo Urbano ha determinado que, sobre el inmueble antes mencionado y específicamente la fracción amparada con el instrumento público 8,077 (precisado en el párrafo anterior), está autorizada una afectación consistente en la construcción de una prolongación de la calle **** del fraccionamiento **** con una superficie de ****m², por lo que dicha dirección no le pudo otorgar ningún uso de suelo a mi representada.

3.- El valor comercial por metro cuadrado del inmueble antes precisado oscila entre los \$****pesos y \$****pesos por metro cuadrado, acorde al avalúo mandado hacer por el suscrito.

4.- No obstante lo anterior, y en un ánimo de buena fe estoy dispuesto a autorizar que un perito imparcial practique un avalúo comercial para que se fije el valor justo del inmueble en cuestión (...)

C) Petición 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince

«(...) 1.- Que en fecha 10 de Septiembre de 2015, ante presente dos escritos (y anexos a los mismos), en económicos suficientes para que me sean cubiertas dos afectaciones que actualmente tengo por la autoridad municipal en los inmuebles de mi propiedad que se precisan en dicho escrito. A efecto de acreditar lo anterior, adjunto al cuerpo del presente escrito una copia simple de cada uno de los escritos antes mencionados.

2.- Desde que se ingresaron dichos documentos y sus respectivos anexos, a través de los ****-autorizados por el suscrito en los escritos antes mencionados-, se estuvo dando seguimiento con a dichas peticiones con el anterior director LIC. ****y demás personal de esta dependencia, inclusive en lo económico me solicitaron la entrega de planos y levantamientos topográficos en “Autocad” de los inmuebles en cuestión lo cual efectúe a niales del mes de septiembre de 2015.

3.- Una vez que se entregó la información y documentación anterior, personal de esta dependencia le hizo saber a los *****que sólo restaba mandar hacer los avalúos por parte de esa dependencia para estar en aptitud de obtener el valor de dichos inmuebles y empezar a realizar las gestiones necesarias para el pago de las mismas.

4.- A principios del mes de Noviembre de 2015, mis autorizados los *****acudieron a las instalaciones de a la dependencia a su digno cargo, para obtener una entrevista personal con Usted con la finalidad de saber el estatus de mis peticiones y de forma especial verificar si ya se habían efectuado o no los avalúos a los que me refiero en el punto anterior. Siendo atendidos por personal bajo su digno cargo quien nos comentó que no se les podía atender dad que Usted se encontraba en una reunión, pero que les dejaran sus datos y el asunto al que iban, y posteriormente se comunicaban con ellos para concertar una cita.

5.- El miércoles 11 de Noviembre de 2015, personal de la dependencia a su digno cargo se comunicó vía telefónica con el Lic. *****y le comentaron que en la dependencia a su cargo se analizaría mi asunto y posteriormente se comunicarían con él para concertar una cita.

6.- Hasta la presente fecha no se ha recibido llamada alguna por parte del personal de la dependencia a su digno cargo, y tampoco se ha dado contestación por escrito a mis peticiones dentro del plazo legal de 10 días hábiles al que se refiere el primer párrafo del artículo 5, de la Ley Orgánica Municipal, el cual cito a continuación: (...)

7.- Es por lo anterior, que solicito tenga bien a informarme cuál es el avance que llevan mis peticiones y, en su caso, se me comunicó por escrito cual es el sentido del acuerdo o respuesta que recaiga a las mismas (...)

D) Petición 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho

«(...) 1. Vengo a solicitar se autoricen los recursos económicos suficientes para que a mi representada le sea cubierta la indemnización justa relativa a la afectación que actualmente tiene por la autoridad municipal sobre una área de 299.78 m² (que está siendo destinado por la autoridad municipal para el uso de banqueta pública y su guarnición, sobre una parte de la lateral bulevar ***** , en el tramo que va en el sentido de bulevar ***** a bulevar ***** , del Municipio de León, Guanajuato), misma que pertenece al inmueble propiedad de dicha moral, mismo que cuenta con una superficie total de *****m² (según permiso de división) y *****m² (según certificado

de gravámenes), correspondiente a la división número *****, del predio *****, del Municipio de León, Guanajuato, misma que se ampara la escritura pública número *****, de fecha 5 de Diciembre de 2007, otorgada ante el Notario Público No. *****, LIC. *****. Inmueble que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad del Partido Judicial de León, Guanajuato, bajo folio real *****.

2. Es oportuno destacar que las autoridades Municipales de León, Guanajuato, le siguen reconociendo la calidad de propietaria del inmueble antes mencionado y que le está siendo afectados -en los términos asentados en supralíneas-, pues le siguen determinando un avalúo fiscales en los que, expresamente, le reconocen la calidad de propietaria de dicho bien raíz, tal y como se advierte de la simple lectura del avalúo fiscal con número *****, emitido en fecha 1 de septiembre de 2017 por el ***** y autorizado por el Ing. *****, en su respectiva calidad perito interno y Director de Catastro de la Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de Ingresos de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato.

Vale la pena destacar que el avalúo antes mencionado se reconoce expresamente a mi representada como la propietaria que es de una superficie de 4620.09 m² (misma que cuenta con una área afectada de 299.78 m² por concepto de la construcción, uso y destino de para banqueta pública y su guarnición sobre el Blvd. José María Morelos de León, Guanajuato, (en el tramo que comprende el sentido que va de bulevard Ibarra a bulevard Villa Magna), me fue dado a conocer mediante oficio número *****, de fecha 30 de Abril de 2018, emitido por el Ing. *****, en su respectiva calidad Director de Catastro de la Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de Ingresos de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, en fecha 9 de mayo de 2018, tal y como se desprende de sus respectivo citatorio.

3. El valor comercial por metro cuadrado de la superficie de *****m² (que está siendo destinado por la autoridad municipal para el uso de banqueta pública y su guarnición, sobre una parte de la lateral bulevard *****, en el tramo que va en el sentido de bulevard ***** a bulevard *****, del Municipio de León, Guanajuato), correspondiente al inmueble propiedad de mi representada -antes precisado-, al día 02 de Julio de 2018, oscila sobre los \$***** pesos por metro cuadrado, acorde al avalúo mandado hacer por el suscrito, mismo que se adjunta al cuerpo del presente escrito. Por lo que el valor del mismo (al día 04 de Julio de 2018) asciende a la cantidad de \$*****, cantidad que solicito se determine como indemnización justa a favor de mi representado por la ilegal ocupación de dicha superficie.

4. No obstante lo anterior, y en un ánimo de buena fe, estoy dispuesto a autorizar que un perito imparcial practique un nuevo avalúo comercial para que se fije el valor justo y actual del inmueble en cuestión (...).»

2. Luego, de un análisis realizado a la **negativa expresa** vertida por la Dirección de Derecho de Vía (antes Dirección de Afectaciones) de León, Guanajuato, en su contestación de demanda, se tiene que esa autoridad sostiene:

«Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 8, 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 5 Quinto de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, y artículo 30 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de León, Guanajuato, ante Usted con el debido respeto y en legal forma, se da contestación a su escrito formulado de fecha 04 de Julio de 2018, presentado el día 05 de Julio de 2018, misma que se realiza de manera legal y con base en los antecedentes y consideraciones que se exponen a continuación:

Respecto de la petición de señala: se autoricen los recursos económicos suficientes para que a mi representada le sea cubierta la indemnización justa relativa a la afectación que actualmente tiene por la autoridad municipal sobre el área de ***** m2 (sic)

Se le contesta a la solicitante, que de conformidad con el principio de legalidad y congruencia, es indispensable que a su petición acompañe la documental oficial que cause certeza técnica y legal que siendo idónea, determine fehacientemente sobre la supuesta afectación a la que se refiere al inmueble que señala, es decir, es necesario señalarle, que los documentos y planos que señala se agregan a su escrito petitorio, no fueron agregados y por lo tanto es indispensable que con la finalidad de que se cause certeza sobre su identificación y ubicación de los bienes a que estrictamente se refiere, la escritura pública número *****de fecha 5 de Diciembre de 2007 otorgada ante la fe del Notario Público número *****Lic. *****de esta Ciudad de León, Guanajuato. Asimismo es preciso que se aporten los planos de localización de cada uno de los predios a que se refiere, debidamente autorizados por la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio, en los que se haya autorizado la licencia de alineamiento y asignación de número oficial a que se refieren los artículos 101 fracción I y 116 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano

para el Municipio de León, Guanajuato, para que una vez ello, sean estos ingresados a esta Dependencia.

Asimismo es importante que se agreguen los certificados de libertad de gravámenes de los inmuebles que señala, por parte del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de esta Ciudad, toda vez que es necesario para esta Dirección tener la certeza jurídica de que no se estaría omitiendo la inclusión de algún acreedor o acreedores que tengan un derecho respecto de los mencionados inmuebles, los cuales deberán ser considerados para efecto de continuar con el trámite solicitado y una vez que se haya acreditado que existen las afectaciones a que se refiere en su escrito.

Ahora bien, con la finalidad de que se analicen y se consideren los avalúos a que se refiere en su escrito, es oportuno que sean ingresados a esta Dirección, precisándole que estos serán considerados para su análisis una vez que se haya acreditado fehacientemente que existe la afectación a que se refiere en su escrito.

En ese contexto cabe señalar que esta Dirección atendiendo al principio de legalidad que se establece en el artículo 2 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, y 4 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato y, que precisan que la autoridad municipal únicamente puede hacer lo que la ley le concede y el todo lo que ésta no le prohíbe, en ese sentido, la indemnización que solicita sobre una supuesta afectación, debe realizarse en estricto apego a la normatividad, la que contempla que de manera obligatoria, se agoten todos los trámites administrativos que se regulan por los distintos reglamentos inherentes a la materia, es decir, al momento de su subsecuente solicitud, no ha quedado acreditado que exista afectación alguna como lo afirma, en el entendido de que es necesario la acreditación técnica de que existe tal afectación, lo cual deberá respaldarse a su vez con la licencia de alineamiento y asignación de número oficial que al efecto valida y expide la Dirección General de Desarrollo Urbano, que de conformidad con lo previsto por los artículos 116 y 117 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato, siendo esta la Dependencia Municipal competente para ello.

Cabe señalar que en los archivos de esta Dirección se encontró que su representada celebró un Convenio de afectación por causa de utilidad pública con el Municipio de León, Guanajuato en fecha 16 de Diciembre de 2011 por una superficie de *****m²,

con motivo de la obra de pavimentación del Blvd. *****, misma que fue la ÚNICA y exclusivamente necesaria para realizar dicha obra.

En todo caso es prudente mencionarle que es necesario aporte toda la documentación oficial y privativa del inmueble, que se refiere en su escrito con la finalidad de darle trámite y cause a su petición, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa, y en estricto apego a las facultades que se contienen en el artículo 30 del Reglamento Interior para la Administración Pública del Municipio de León, Guanajuato.»

Énfasis añadido.

Aunado a lo anterior y desprendido del apartado relativo a la contestación a los hechos formulados por la actora del curso de contestación, la autoridad demandada asevera que las medidas y descripciones de los inmuebles a los que el justiciable hace alusión en sus peticiones son físicamente incorrectas y que estas sólo podrán ser determinadas mediante dictamen pericial; igualmente, señala que dichas superficies tampoco tienen el valor que el particular les atribuye.

Asimismo, niega que existan las diversas afectaciones que el justiciable hace valer en sus escritos de petición y, en consecuencia, también niega que el actor tenga derecho a ser indemnizado.

3. Ahora bien, en su ampliación de demanda, la parte actora arguye en su concepto de impugnación identificado como «ÚNICO» que la negativa expresa otorgada por la autoridad encausada **se encuentra indebidamente fundada y motivada**, pues la determinación de la autoridad se refiere únicamente a cuestiones procesales como la aportación de pruebas, lo cual está expresamente prohibido pues la contestación de demanda por negativa ficta sólo puede referirse a la materia del fondo de lo pretendido y lo negado fictamente, con el objeto

de garantizar al particular la definición de su petición y una protección más eficaz de los problemas controvertidos.

En tal sentido, si la encausada estimaba que, para su resolución, necesitaba mayores documentos o pruebas a los apartados en los escritos de petición respectivos, debió haberlos requerido antes de que se configurara la negativa ficta y se hiciera la impugnación respectiva.

De esa manera, expresa que la autoridad pretende evadir sus responsabilidades y obligaciones legales, pues está obligada a realizar los trámites, gestiones y actos jurídicos tendientes a determinar las afectaciones con motivo de obras públicas municipales y a presupuestar, negociar y elaborar los convenios de pago respectivos, en términos de lo previsto por el numerales 30 y 33, fracción I, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato.

Por último, sostiene que debe ser reconocido su derecho para recibir las indemnizaciones reclamadas tanto en las peticiones, como en el escrito inicial de demanda, con motivo de las afectaciones a su patrimonio, considerando el resultado y valoración de todas las pruebas presentadas en autos como serían las documentales privadas y públicas, las periciales y la inspección.

4. Luego, en la contestación a la ampliación de demanda, la autoridad sostiene que el concepto de impugnación deviene ineficaz, pues la negativa ficta debe ser analizada desde su aspecto legal y sus efectos únicamente se constriñen a que el órgano de la administración se pronuncie sobre las peticiones formuladas, lo cual así sucedió; no obstante, indica que tal respuesta es en el sentido de que el justiciable no tiene el derecho que reclama en sus peticiones pues no acredita estar en

condiciones para otorgarle el pago de las supuestas indemnizaciones que señala en sus escritos.

Además, asevera que si bien ha trascurrido el término legal para que esa dependencia formulara respuesta expresa a lo planteado, también es cierto que su petición no contiene los elementos jurídicos y técnicos necesarios para causar certeza sobre sus afirmaciones.

Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se estima que el problema jurídico a dilucidar en la presente causa consiste en determinar si la respuesta expresa de la autoridad se encuentra o no debidamente fundada y motivada para resolver en definitiva lo peticionado por el actor.

Una vez observados los argumentos de las partes, así como las constancias que obran en autos, quien resuelve concluye que es **fundado** el argumento de impugnación aducido por el accionante y, en consecuencia, resulta suficiente para declarar la nulidad de las resoluciones expresas impugnadas, atendiendo a las siguientes consideraciones:

Conforme a los ordinales 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; en relación directa con el artículo 5, párrafo segundo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en tratándose del ejercicio del derecho de petición, es imperativo para toda autoridad municipal dictar un acuerdo **congruente, completo, fundado y motivado**.

Esta exigencia se traduce en un elemento de validez necesario que debe cumplir el acto administrativo, en aras de garantizar la operatividad de los principios de legalidad y seguridad jurídica.

De manera tal, que para considerar un acto administrativo por correctamente fundado y motivado, es necesario que éste cumpla con los siguientes elementos: **a)** preceptos legales aplicables; **b)** relato pormenorizado de las circunstancias particulares del asunto, incluyendo elementos temporales, espaciales y de modo; y **c)** argumentación lógica jurídica que explique con claridad la razón por la cual los preceptos de ley tienen aplicación al caso concreto, es decir, la subsunción racional del caso fáctico a la hipótesis normativa.

Al efecto, resulta oportuno hacer cita de la siguiente jurisprudencia:

«FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.- De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- los cuerpos legales y preceptos que se están aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose

los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.»²⁰

Lo resaltado es propio.

De esa guisa, tratándose de la petición elevada a una autoridad por un particular, la respuesta no deberá ser evasiva, ambigua, ni pretender confundirle, sino que habrá de otorgarse en forma congruente, completa, clara, expedita y exponiendo los motivos y fundamentos que sustenten su decisión, ello en respeto a lo dispuesto por los ordinales 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Entonces, si la autoridad considera que la pretensión es infundada, así deberá expresarlo, sustentando -de manera clara- por qué estima improcedente dicha petición, garantizando que el peticionario pueda tener pleno conocimiento de los motivos decisorios para estar en posibilidad, real y auténtica, de impugnar y controvertir tal actuación.

A. INCONGRUENCIA DE LOS MOTIVOS Y FUNDAMENTOS DE LA NEGATIVA EXPRESA

En el caso concreto y desprendido del curso de contestación de demanda, se aprecia que la autoridad demandada únicamente expuso los motivos y fundamentos de la negativa expresa, relativos al escrito presentado el día 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, omitiendo hacer referencia a las demás peticiones formuladas por el accionante los días 10 diez de septiembre y 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil

²⁰ Tesis: VI.2o. /J.248, Octava Época, Registro: 164618, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 64, Abril de 1993, Página: 43.

quince; **lo cual, de antemano, se traduce en una respuesta incongruente e insuficiente.**

Luego, en relación con dicha petición, la autoridad refiere básicamente como motivos y fundamentos de la negativa expresa, que el particular no acreditó las afectaciones señaladas en su petición, ya que era necesario que éste exhibiera diversas constancias que generen certeza técnica y legal sobre la afectación denunciada; además, agrega que aun cuando en el escrito petitorio se señala que se remiten distintas documentales, las mismas no fueron adjuntadas, siendo éstas:

(i) La escritura pública número ***** de fecha 5 cinco de diciembre de 2007 dos mil siete, otorgada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** de León, Guanajuato;

(ii) Los planos de localización de cada uno de los predios a que se refiere, debidamente autorizados por la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Municipio, en los que se haya autorizado la licencia de alineamiento y asignación de número oficial a que se refieren los artículos 101, fracción I, y 116 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato;

(iii) Los certificados de libertad de gravámenes de los inmuebles emitidos por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de León, Guanajuato; y

(iv) Los avalúos correspondientes.

Al respecto, quien resuelve estima que la autoridad demandada **parte de una premisa equivocada**, pues como acertadamente lo señala la parte actora, una vez promovida la demanda de nulidad en contra de una

resolución negativa ficta debidamente configurada, no resulta válido que la autoridad pretenda sustentar en su ocurso de contestación situaciones de carácter formal o procesal que evadan o impidan el efectivo conocimiento del fondo de lo peticionado por el gobernado.

Ello, pues en términos del ordinal 282, segundo párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato²¹, la contestación de demanda es el momento en que la autoridad expresará las razones, los hechos y el derecho para justificar su negativa; resolución que, desde luego, deberá encontrarse estrictamente vinculada con el fondo de la peticionado, que se entiende negada fictamente por la autoridad administrativa.

Con tal previsión legal, se busca conceder a los administrados una «**protección verdaderamente eficaz**» frente a la postura negligente y omisiva de las autoridades, al permitirles iniciar la defensa jurisdiccional de sus derechos e intereses respecto del fondo de los problemas controvertidos, con el objeto de garantizar al particular la definición de su petición a pesar del silencio y contumacia de la autoridad; de ahí que, al momento de instar la acción jurisdiccional, se entenderán precluidas las potestades de la autoridad tendientes a desechar, obstaculizar o entorpecer la efectiva resolución de la instancia.

Sustenta el anterior pronunciamiento, por analogía, lo dispuesto en la jurisprudencia siguiente.

«NEGATIVA FICTA. LA AUTORIDAD, AL CONTESTAR LA DEMANDA DE NULIDAD, NO PUEDE PLANTEAR ASPECTOS PROCESALES PARA SUSTENTAR SU RESOLUCIÓN. El artículo 37, primer párrafo, del

²¹ «**Artículo 282.** (...) En caso de negativa ficta, la autoridad expresará los hechos y el derecho en que se apoya la misma, y de no hacerlo, el juzgador tendrá por confesados los hechos que la actora le impute de manera precisa a la demandada, salvo prueba en contrario. (...)»

Código Fiscal de la Federación establece la figura jurídica de la negativa ficta, conforme a la cual el silencio de la autoridad ante una instancia o petición formulada por el contribuyente, extendido durante un plazo ininterrumpido de 3 meses, genera la presunción legal de que resolvió de manera negativa, es decir, contra los intereses del peticionario, circunstancia que provoca el derecho procesal a interponer los medios de defensa pertinentes contra esa negativa tácita o bien, a esperar a que la autoridad dicte la resolución respectiva; de ahí que el referido numeral prevé una ficción legal, en virtud de la cual la falta de resolución por el silencio de la autoridad produce la desestimación del fondo de las pretensiones del particular, lo que se traduce necesariamente en una denegación tácita del contenido material de su petición. Por otra parte, uno de los propósitos esenciales de la configuración de la negativa ficta se refiere a la determinación de la litis sobre la que versará el juicio de nulidad respectivo del que habrá de conocer el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la cual no puede referirse sino a la materia de fondo de lo pretendido expresamente por el particular y lo negado fictamente por la autoridad, con el objeto de garantizar al contribuyente la definición de su petición y una protección más eficaz respecto de los problemas controvertidos a pesar del silencio de la autoridad. En ese tenor, se concluye que al contestar la demanda que se instaure contra la resolución negativa ficta, la autoridad sólo podrá exponer como razones para justificar su resolución las relacionadas con el fondo del asunto, esto es, **no podrá fundarla en situaciones procesales que impidan el conocimiento de fondo, como serían la falta de personalidad o la extemporaneidad del recurso o de la instancia, toda vez que, al igual que el particular pierde el derecho, por su negligencia, para que se resuelva el fondo del asunto (cuando no promueve debidamente), también precluye el de la autoridad para desechar la instancia o el recurso por esas u otras situaciones procesales que no sustentó en el plazo legal.**²²

Lo subrayado es propio.

De esa manera, no es jurídicamente válido que la autoridad evite resolver sobre el fondo de lo peticionado, bajo el pretexto de que no cuenta con los elementos idóneos y necesarios para pronunciarse al respecto, pues **ciertamente contaba con la oportunidad y tiempo razonablemente**

²² Novena Época Registro: 173737 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIV, Diciembre de 2006 Materia(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 166/2006 Página: 203

necesario para haber requerido al justiciable para que le allegara de más elementos, en su caso; sin embargo, no fue hasta la presente secuela procesal cuando el accionante pudo tener pleno conocimiento de los fundamentos y motivos en los cuales se apoyaba la negativa a sus peticiones y, particularmente, de la supuesta insuficiencia de elementos para resolver sobre lo pretendido.

Lo cual, ocasionó una tajante violación a los derechos y garantías del accionante²³, pues la autoridad debía resolver y notificar una respuesta al particular en un «breve término», tal como lo dispone el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; incluso, se considera que con su silencio y falta de diligencia, la autoridad demandada contravino lo establecido en el artículo 8, fracción X, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, mismo que establece a su cargo la obligación de realizar una «**tutela administrativa efectiva**»²⁴ de los derechos de los administrados, procurando llevar a cabo las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de sus derechos y disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación de cualquier procedimiento o gestión que le sea formulada.

²³ Ilustra al efecto, por analogía o similitud en el caso, lo establecido en la tesis intitulada: «**MINISTERIO PÚBLICO. SU INACTIVIDAD AL NO INTEGRAR LA AVERIGUACIÓN EN BREVE TÉRMINO VIOLA GARANTÍAS.**»

Novena Época Registro: 193732 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo X, Julio de 1999 Materia(s): Administrativa Tesis: VIII.1o.32 A Página: 884

²⁴ Derecho que forma parte integrante del **derecho humano a la buena administración pública**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 27 de la Carta Iberoamericana de los Derechos y Deberes del Ciudadano en Relación con la Administración Pública; instrumento internacional referente adoptado por la XXIII Cumbre Iberoamericana de Jefes de Estado y de Gobierno, en la ciudad de Panamá, Panamá, el 19 diecinueve de octubre de 2013 dos mil trece, y consultable en la siguiente liga electrónica: <http://old.clad.org>

Por otra parte, no se soslaya hacer mención de que en el escrito de petición presentado el día 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, obra indicado por el actor que junto con la solicitud también fueron presentados los siguientes documentos:

(i) copias de la escritura pública número *****, de fecha 5 cinco de diciembre de 2007 dos mil siete, otorgada ante el Notario Público número *****, Licenciado *****;

(ii) copia del certificado de gravamen con número de solicitud *****, con fecha de resolución del 18 dieciocho de abril de 2018 dos mil dieciocho, expedido por el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, relativo al inmueble amparado con la escritura pública antes mencionada e inscrito bajo folio real *****;

(iii) copia del avalúo No. *****, emitido el día 2 dos de julio de 2018 dos mil dieciocho, por el Ingeniero *****, en el que se especifica ubicación, medidas, colindancias y superficie del inmueble al que pertenece la superficie afectada, así como esta última;

(iv) copia de plano topográfico donde se describe la ubicación del inmueble en comento;

(v) copia del avalúo fiscal con número *****, emitido en fecha 1 uno de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, por el ***** y autorizado por el Ing. *****, en su respectiva calidad perito interno y Director de Catastro de la Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de Ingresos de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, en el que se especifica ubicación, medidas, colindancias y superficie del inmueble al que pertenece la superficie afectada;

(vi) copia del oficio número *****, de fecha 30 de Abril de 2018, emitido por el Ing. *****, en su respectiva calidad Director de Catastro de la Dirección de Catastro, dependiente de la Dirección General de

Ingresos de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, en fecha 9 nueve de mayo de 2018 dos mil dieciocho; y

(vii) Una copia del citatorio del oficio antes mencionado.

Luego, aun cuando la autoridad demandada señala en su negativa expresa (contestación) que no fueron agregados los documentos antes mencionados, lo cierto es que en el escrito de petición no fue indicada tal circunstancia, sino que únicamente obra plasmado sello y firma de recepción que denotan que tal solicitud fue ingresada y recibida en los términos formulados.

Por tanto, de conformidad con dispuesto en los ordinales 117, 121, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se concluye que **la negativa de la autoridad no resulta suficiente para desvirtuar que el accionante sí exhibió los documentos y pruebas necesarias para que ésta pudiera pronunciarse sobre la procedencia de lo solicitado.**

Asimismo y de manera independiente a lo anterior, resulta irrelevante el hecho de que la parte actora hubiera exhibido o no en su escrito de petición los documentos en cuestión, pues en su escrito de demanda ofreció y anexó una serie de documentos, tanto públicos como privados, cuyo traslado se realizó con el emplazamiento de demanda y que representaron para la autoridad demandada el cúmulo probatorio suficiente y apto para que ésta pudiera pronunciarse sobre la procedencia o improcedencia de lo petitionado por el accionante, más allá de solo manifestar que no contaba con los elementos idóneos y que, por tanto, no le era posible tener certeza sobre la propiedad y ubicación de los inmuebles referidos, la afectación que el solicitante expresaba recaía sobre dichos predios y el derecho de indemnización solicitado.

De esa manera, es de concluirse que en la razón asiste a la parte actora la presente causa, ya que la respuesta expresa otorgada por la autoridad encausada **resulta incompleta y carente de congruencia con lo solicitado por la parte actora en sus diversas peticiones.**

B. INDEBIDA MOTIVACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA NEGATIVA EXPRESA

Por otra parte y desprendido del contenido de la contestación de demanda, se aprecia que la autoridad demandada también controvierte el hecho de que las medidas y descripciones de los inmuebles a los que el justiciable hace alusión en sus peticiones sean físicamente correctas, pues añade que tal circunstancia sólo podrá ser determinadas mediante dictamen pericial; igualmente, señala que dichas superficies no tienen el valor que el particular así les atribuye.

Además, niega que existan las diversas afectaciones que el justiciable hace valer en sus escritos de petición y, en consecuencia, también niega que el actor tenga derecho a ser indemnizado.

En su ampliación de demanda, la parte actora sostiene que si existen las afectaciones cometidas en su patrimonio y que considerando el resultado y valoración de todas las pruebas presentadas en autos, deberá ser reconocido su derecho a recibir las indemnizaciones reclamadas tanto en las peticiones, como en el escrito inicial de demanda.

Luego, derivado de analizar los escritos de petición, así como el escrito inicial de demanda, la parte actora expresa que:

1) *****es propietario de un resto del inmueble ubicado en fracción del predio «*****», ubicado en la esquina del Boulevard *****y ***** , en el municipio de León, Guanajuato; para acreditar dicha propiedad, el accionante exhibió en su demanda:

(i) copia certificada de escritura pública número ***** , de fecha 25 veinticinco de septiembre de 1992 mil novecientos noventa y dos, elaborada ante la fe del Licenciado ***** , Notario Público número ***** , del Partido Judicial de León, Guanajuato;

(ii) certificado de propiedad con solicitud número ***** , con fecha de resolución el 23 veintitrés de enero de 2017 dos mil diecisiete;

(iii) certificado de gravámenes con solicitud número ***** , con fecha de resolución el 19 diecinueve de enero de 2017 dos mil diecisiete; y

(iv) detalle de estado cuenta predial y recibo oficial de pago número ***** , emitido el día 23 veintitrés de mayo de 2018 dos mil dieciocho, por la Tesorería Municipal de León, Guanajuato.

(v) Como pruebas supervenientes, los estados de cuenta predial relativos al número de cuenta ***** , emitidos con fechas de corte el 6 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho y 6 seis de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, por la Tesorería municipal de León, Guanajuato, a nombre de ***** , en los cuales se determinan las cantidades a pagar por concepto de impuesto predial correspondientes al año 2019 dos mil diecinueve y al primer bimestre del 2019 dos mil diecinueve, relativo al inmueble ubicado en ***** .

2) *****es propietario de un resto del inmueble ubicado en fracción del predio «*****», entre el Boulevard *****y ***** ,

en el municipio de León, Guanajuato; para acreditar dicha propiedad, el accionante exhibió en su demanda:

(i) copia certificada de escritura pública número *****, de fecha 8 ocho de octubre 2008 dos mil ocho, otorgada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *****, en el municipio de León, Guanajuato;

(ii) certificado de propiedad con solicitud número *****, con fecha de resolución el 19 diecinueve de enero de 2017 dos mil diecisiete;

(iii) certificado de gravámenes con solicitud número *****, con fecha de resolución el 19 diecinueve de enero de 2017 dos mil diecisiete;

(iv) copia certificada de convenio de afectación por causa de utilidad pública celebrado entre la accionante y el Municipio de León, Guanajuato, y ratificado ante Notario Público el día 16 dieciséis de diciembre de 2011 dos mil once;

(v) alineamiento y asignación de número oficial con número de control *****, así como plano o levantamiento topográfico que obra anexo al mismo; y

(vi) avalúo fiscal número *****, expedido el día 1 uno de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, por la Dirección General de Ingresos de León, Guanajuato.

3) ***es propietario del inmueble ubicado en «*****, del predio «*****, en el municipio de León, Guanajuato; para acreditar dicha propiedad, el accionante exhibió en su demanda:**

(i) copia certificada de escritura pública número *****, de fecha 5 cinco de diciembre de 2007 dos mil siete, elaborada ante la fe del Licenciado *****, Notario Público número *****, en el municipio de León, Guanajuato;

- (ii) certificado de propiedad con solicitud número *****, con fecha de resolución el 19 diecinueve de enero de 2017 dos mil diecisiete;
- (iii) certificado de gravámenes con solicitud número *****, con fecha de resolución el 19 diecinueve de enero de 2017 dos mil diecisiete;
- (iv) plano o levantamiento topográfico de fecha 12 doce de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, de la fracción del predio el ***** ubicada en Boulevard *****, ***** y calle *****, en el municipio de León, Guanajuato; y
- (v) avalúo fiscal número *****, expedido el día 1 uno de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, por la Tesorería municipal de León, Guanajuato.

Luego, en su ocursión de contestación de demanda, la autoridad encausada genera controversia respecto a que el accionante actualmente tenga el derecho de propiedad sobre tales inmuebles²⁵, así como en relación con la superficie, medidas y linderos que corresponden a cada uno de los predios antes referidos.

En relación con tal disenso, se destaca que la parte actora ofreció en su escrito de demanda **la prueba pericial en materia de topografía y agrimensura**, con el propósito -entre otros-, **de acreditar la existencia e identidad (ubicación, superficies, medidas y linderos) de los inmuebles sobre los cuales manifiesta es propietario y que se encuentran amparados en escrituras públicas números *****, ***** y *******, probanza que fue desahogada tanto por el perito designado por el actor como el nombrado por la autoridad demandada;

²⁵ Ello, pues asevera que la parte actora incurre en contradicciones ya que acepta que realizó varias enajenaciones de un predio cuya superficie original fue modificándose por ventas, pero omite acreditar y describir de manera técnica y geográfica sobre sus superficies, medidas y linderos, así como su ubicación topográfica.

sin embargo, al rendirse los dictámenes periciales, la Sala advirtió la existencia de «diferencias sustanciales» entre los mismos, por lo que fue designado un perito tercero.

En el caso, se estima que la prueba pericial en topografía y agrimensura ofrecida por la parte actora es la **prueba técnicamente idónea** para dilucidar sobre el debate generado con motivo de la existencia e identidad de inmuebles²⁶.

Abundando en el tema, la **prueba pericial** tiene como propósito auxiliar la administración de justicia y consiste, medularmente, en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia²⁷.

Luego, considerando que un Juez carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen y con el propósito de estar en posibilidad de determinar el alcance probatorio del mismo, resulta de relevante utilidad que en éste sean expresadas:

- Las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado el perito para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión; y

²⁶ Sustenta tal aserto, por tratarse de una cuestión análoga o similar al caso, la tesis intitulada: «**IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA IDONEA PARA LA**» Octava Época Registro: 209749 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIV, Diciembre de 1994 Materia(s): Civil Tesis: II. 1o. C. T. 204 C Página: 387

²⁷ Ilustra tal aserto, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.**» Novena Época Registro: 161783 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Junio de 2011 Materia(s): Civil Tesis: 1a. CII/2011 Página: 174

- La explicación de cómo dichas premisas -aplicadas al punto concreto-, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate.

Lo anterior, con fundamento en lo previsto en el numeral 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como de conformidad con lo establecido -por analogía-, en la tesis de rubro siguiente: «**PRUEBA PERICIAL EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ASPECTOS QUE DETERMINAN LA EFICACIA DE LOS DICTÁMENES RELATIVOS (APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)**»,²⁸

Ahora bien y previo a valorar los dictámenes periciales desahogados en el presente proceso, resulta necesario hacer un acotamiento en torno a la capacidad, nivel de experticia e imparcialidad de cada uno de los peritos ofrecidos por las partes; ello, máxime que dicho tópico se aborda de manera expresa en los cuestionamientos del 1 uno al 5 quinto vertidos en el cuestionario presentado por la parte actora, de los cuales se obtuvieron las siguientes respuestas:

Peritaje actor

Peritaje autoridad

Peritaje tercero

²⁸ Décima Época Registro: 2011749 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 30, Mayo de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.1o.A.E.148 A (10a.) Página: 2837

Cuestionamientos del 1 uno al 5 cinco²⁹	<p>El dictamen fue realizado por *****:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeniero Topógrafo, Hidrólogo, con cédula profesional *****; con Especialidad en Valuación Mobiliaria, con cédula profesional *****. ▪ Con una experiencia de 43 cuarenta y tres años, con 9 nueve meses; ▪ Acreditado ante la Dirección general de Desarrollo Urbano de León, Guanajuato, desde 1986 mil novecientos ochenta y seis; ▪ No tiene conflicto de intereses con las partes. 	<p>El dictamen fue realizado por *****:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeniero Civil, con cédula profesional *****; y Maestro en Valuación Mobiliaria, con cédula profesional *****. ▪ Con una experiencia de más de 50 cincuenta años, habiendo participado en la construcción de obras tanto públicas como privadas, dentro y fuera del municipio de León, Guanajuato; ▪ Tiene reconocido el carácter de valuador ante la administración pública municipal, como ante diversos órganos jurisdiccionales estatales y federales; ▪ No tiene conflicto de intereses con las partes. 	<p>El dictamen fue realizado por *****:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciada en Arquitectura con cédula profesional *****; con Especialidad en Valuación Inmobiliaria, con cédula profesional *****. ▪ Con una experiencia de 13 trece años, tanto en el ámbito público como privado; ▪ Tiene reconocido el carácter de valuador ante la administración pública municipal, como ante diversos órganos jurisdiccionales estatales y federales; ▪ Tiene reconocido su carácter ante diversos colegios de profesionistas, como perito en infraestructura Física Educativa, valuadora nacional certificada y especialista en liberaciones de derechos de vía ante Gobierno del Estado, como perito especializado en clasificación de proyecto, de obra y supervisor ante gobierno del Municipio de Guanajuato, como perito ante el Consejo de la Judicatura Federal, ante la Universidad de Guanajuato, diversas Notarías Públicas e instituciones privadas; ▪ Tiene reconocido su carácter ante la administración pública municipal, como ante diversos órganos jurisdiccionales estatales y federales; ▪ No tiene conflicto de intereses con las partes.
---	---	--	---

De las respuestas anteriores, se colige que los tres peritos acreditan tener capacidad técnica en la materia, así como el nivel de experticia suficiente en la materia de topografía para haber llevado a cabo los dictámenes que les fueron encomendados; asimismo, se aprecia que los tres peritos gozan de completa imparcialidad en la elaboración de los aludidos dictámenes, de conformidad con los ordinales 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Una vez precisado lo anterior, se procede a efectuar el análisis de los cuestionamientos encaminados a dilucidar **la existencia e identidad**

²⁹ 1. Que diga el perito cuáles son sus generales; 2. Que diga el perito cuáles son sus estudios profesionales o de post grado, (...); 3. Que diga el perito con cuantos años de ejercicio profesional cuenta en materia de topografía; 4. Que diga el perito ante que autoridades, colegios, asociaciones de profesionales o instituciones públicas o privadas tiene reconocido el carácter de valuador, arquitecto o topógrafo (...); y 5. Que diga el perito si tiene o no algún conflicto de interés para la emisión del dictamen encomendado.

de los inmuebles sobre los cuales la parte actora asevera que ostenta derecho de propiedad:

- 1) Identidad de la «superficie restante» del bien inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****.

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 6 seis ³⁰	<p>Conforme a la escritura en análisis, se desprende que la fracción del terreno rustico llamado «****» en el municipio de León, Guanajuato, cuenta con una superficie de 28,796.00 m² veintiocho mil setecientos noventa y seis metros cuadrados.</p> <p>Además, dicho predio mide y linda:</p> <p>Al Noreste: 415.00 metros con propiedad de los sucesores de ****;</p> <p>Al Noroeste: 70.95 metros con otra fracción del mismo predio «****»;</p> <p>Al Suroeste: 393.00 metros con otra fracción del propio predio;</p> <p>Al Sureste: 71.90 metros con ****.</p> <p>Ubicación que se encuentra gráficamente indicada mediante plano o levantamiento topográfico número 1 uno, que obra anexo al dictamen.</p>	<p>La ubicación del inmueble en análisis, es ****, fracción el terreno del predio rústico llamado «****», tiene una superficie de 28,796.00 m² veintiocho mil setecientos noventa y seis metros cuadrados.</p> <p>Asimismo, cuenta con las medidas y colindancias siguientes:</p> <p>Al Noreste: 415.00 metros con propiedad de los sucesores de ****;</p> <p>Al Noroeste: 71.95 metros con otra fracción del mismo predio «****»;</p> <p>Al Suroeste: 393.00 metros con otra fracción del propio predio;</p> <p>Al Sureste: 71.90 metros con el ****.</p> <p>Exhibiendo para ilustrar tal conclusión, el levantamiento topográfico contenido en el plano identificado como número 2 dos.</p>	<p>La ubicación del inmueble en análisis, es ****, fracción el terreno del predio rústico llamado «****», y cuenta con las medidas y colindancias siguientes:</p> <p>Al Noreste: 415.00 metros con propiedad de los sucesores de ****;</p> <p>Al Noroeste: 71.95 metros con otra fracción del mismo predio «****»;</p> <p>Al Suroeste: 393.00 metros con otra fracción del propio predio;</p> <p>Al Sureste: 71.90 metros con ****.</p> <p>Dichas medidas obran ilustradas en el levantamiento topográfico que obra inserto a hoja número 8 ocho del dictamen.</p> <p>No obstante, también afirma que una vez digitalizado el polígono de la escritura en el software de «autocad», se obtiene una superficie de 28,610.07 m² veintiocho mil seiscientos diez punto cero siete metros cuadrados, resultando una diferencia de 185.93 m² ciento ochenta y cinco punto noventa y tres metros cuadrados de superficie menor.</p>

Peritaje actor

Peritaje autoridad

Peritaje tercero

³⁰ 6. Que diga el perito cual es la ubicación, medidas y colindancias del inmueble original, según los datos contenidos en la escritura pública *****, mismo cuenta que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****; además, solicita que el perito tome en consideración los datos respectivos obrantes en el referido instrumento público, debiendo señalar gráfica y textualmente la ubicación, superficie, medidas, colindancias y coordenadas geográficas.

Cuestionamiento número 7 siete³¹	<p>De acuerdo a la escritura pública en análisis, una vez realizado el levantamiento topográfico correspondiente y una vez descontadas las ventas y aportaciones, señala que resta una superficie de 647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados, misma que tiene la siguiente medidas y colindancias:</p> <p>Al Noreste: 10.11 metros con propiedad que es o fue de *****, actualmente *****;</p> <p>Al Sureste: 71.90 metros con antiguo camino a *****, hoy Boulevard *****;</p> <p>Al Suroeste: 9.83 metros con otra fracción del predio «*****», actualmente Boulevard *****;</p> <p>Al Noroeste: Línea quebrada en tres tramos que van de Suroeste a Noroeste, la primera línea curva con dirección Noreste de 5.662 metros, la segunda continua al Noreste 10.94 metros, y la tercera continua al Noreste en 54.88 metros colindando con fracción que formó parte del mismo predio.</p> <p>Ubicación gráficamente señalada mediante plano o levantamiento topográfico número 2 dos, que obra anexo al dictamen.</p>	<p>Habiendo analizado cada una de las escrituras públicas que fueron emanadas del antecedente de la escritura pública antes referida, resta una superficie de 651.96 m² seiscientos cincuenta y uno punto noventa y seis metros cuadrados.</p> <p>Asimismo, refiere que el área de dicho predio se encuentra plasmada en el levantamiento o plano topográfico número 2 dos, mismo que obra agregado al dictamen pericial.</p>	<p>Derivado de analizar cada una de las escrituras públicas que emanaron del antecedente de la escritura pública número *****, se advierte que resta una superficie de 628.25 m² seiscientos veintiocho punto veinticinco metros cuadrados.</p> <p>Misma que cuenta con las siguientes medidas y linderos:</p> <p>Al Noreste: 7.08 metros con calle *****;</p> <p>Al Sureste: 71.90 metros con Boulevard*****;</p> <p>Al Suroeste: 14.20 metros con Boulevard *****;</p> <p>Al Noroeste: En dos tramos, uno en línea recta de 65.64 metros y línea curva de 8.83 metros, con antigua fracción del mismo predio «*****» o ***** que en planos que constan en expediente dicen Lote *****, Manzana *****.</p> <p>Ello, conforme a las medidas que obran ilustradas en el levantamiento topográfico que obra inserto a hoja número 10 diez del dictamen.</p>
--	--	---	---

Derivado de contrastar y comparar entres sí las respuestas obtenidas de manera colegiada, así como una vez analizadas: **(i)** las justificaciones y conclusiones obtenidas; **(ii)** el método, ciencia o técnicas empleadas; y **(iii)** los documentos, instrumentos o herramientas de trabajo, avances científicos y tecnológicos, así como el software y hardware, y demás elementos empleados por los peritos para rendir el dictamen, quien resuelve concluye que en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos por el perito de la parte actora**, pues éstos son los que presentaron una mayor claridad y convencimiento en la explicación de los métodos y técnica utilizados para arribar a la opinión del perito, aunado a que **la información obtenida por dicho experto fue la que resultó «congruente» con el contenido de las**

³¹ 7. Que diga el perito si aún queda existente o no, a favor de *****, un resto del inmueble original, según los datos contenidos en la escritura pública *****, mismo cuenta que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****; además, solicita que el perito tome en consideración los datos respectivos obrantes en el referido instrumento público, el certificado de gravamen respectivo y demás documentales que fueron adjuntadas, debiendo señalar gráfica y textualmente la ubicación y superficie del terreno restante, medidas, colindancias y coordenadas geográficas.

constancias que obran anexas al expediente de la presente causa y, particularmente, con los datos que obran visibles en la escritura pública número *****

Además, se destaca que al momento en que la parte actora elevó sus diversas peticiones y, más aún, durante el trámite de la secuela procesal, la administración pública del municipio de León, Guanajuato, reconoció que ***** es el propietario y poseedor del inmueble ubicado en *****³², al haber determinado a cargo del particular el impuesto predial correspondiente a los años 2018 dos mil dieciocho y 2019 dos mil diecinueve, a pesar de que de que éste presuntamente ya no tuviera la posibilidad de disponer o aprovechar la superficie de su predio con motivo de la ocupación ilegal denunciada en sus distintos escritos de solicitud.

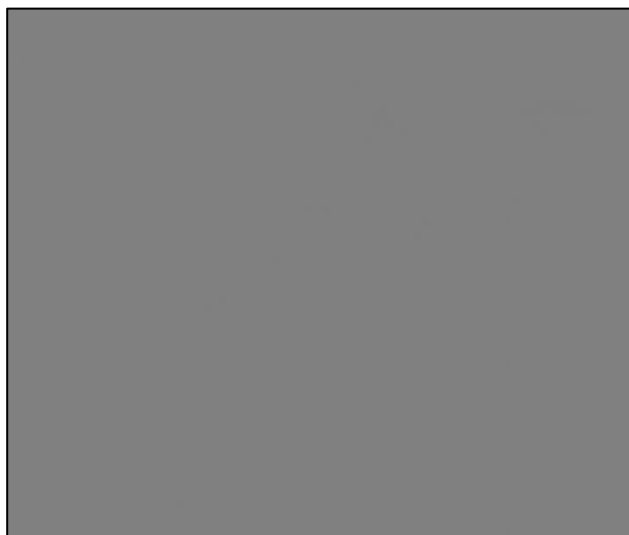
Lo cual, de conformidad con los ordinales 117, 121 y 117 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se encuentra demostrado a través de las pruebas documentales consistentes en: **(i)** detalle de estado cuenta predial y recibo oficial de pago número *****, emitido el día 23 veintitrés de mayo de 2018 dos mil dieciocho, por la Tesorería Municipal de León, Guanajuato; y **(ii)** estados de cuenta predial relativos al número de cuenta *****, emitidos con fechas de corte el 6 seis de diciembre de 2018 dos mil dieciocho y 6 seis de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, por la Tesorería municipal de León, Guanajuato.

³² En términos del párrafo primero del ordinal 167 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, mismo que dispone: «**Artículo 161.** Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que sean propietarias o poseedoras de inmuebles por cualquier título. (...)»

De esa manera, con fundamento en lo previsto por los ordinales 117 y 124 del código de la materia, se concluye que ***** es propietario de un resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, con las siguientes características:

- **Ubicación:** Boulevard *****, y Boulevard *****, fraccionamiento «*****»;
- **Superficie:** 647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados;
- **Medidas y colindancias:**
 - Al Noreste: 10.11 metros con *****;
 - Al Sureste: 71.90 metros con Boulevard *****;
 - Al Suroeste: 9.83 metros con otra fracción del predio «*****», actualmente Boulevard *****;
 - Al Noroeste: Línea quebrada en tres tramos que van de Suroeste a Noroeste, la primera línea curva con dirección Noreste de 5.662 metros, la segunda continua al Noreste 10.94 metros, y la tercera continua al Noreste en 54.88 metros colindando con fracción que formó parte del mismo predio.

Ello, tal cual lo ilustra el plano o levantamiento topográfico número 2 dos que obra anexo al dictamen pericial ofertado por el actor, mismo que se inserta a continuación:



2) Identidad del «resto» del bien inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****.

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 9 nueve ³³	<p>La fracción que ampara la escritura pública antes referida, tiene las siguientes medidas y colindancias:</p> <p>Superficie: 4,122.97 m² cuatro mil ciento veintidós punto noventa y siete metros cuadrados.</p> <p>Al Noreste: Línea curva de tres tramos partiendo del Noroeste al Sureste 59.206 metros, 9.829 metros y 39.621 metros; quiebra al Oriente 4.827 metros, quiebra al Noroeste 50,926 metros; con resto del predio, quiebra al Sureste 12.413 metros con *****; quiebra al Poniente 3.461 metros; quiebra al Sureste 48.016 metros; quiebra al Sur 3.62 metros y sigue en dos líneas curvas al sureste 138.674 metros y 31.087 metros con el resto del predio;</p> <p>Al Suroeste: 291.77 metros con fracción del predio «*****»;</p> <p>Al Noroeste: Vértice; y</p> <p>Al Sureste: Vértice.</p> <p>Medidas gráficamente ubicadas a través de plano o levantamiento topográfico número 4 cuatro, que obra anexo al dictamen pericial.</p>	<p>La ubicación original del inmueble en análisis, es calle *****, sin número, fracción del predio «*****», con las medidas y colindancias siguientes:</p> <p>Superficie: 4,122.97 m² cuatro mil ciento veintidós punto noventa y siete metros cuadrados.</p> <p>Al Noreste: Línea curva de tres tramos partiendo del Noroeste al Sureste 59.206 metros, 9.829 metros y 39.621 metros; quiebra al Oriente 4.827 metros, quiebra al Noroeste 50,926 metros; con resto del predio, quiebra al Sureste 12.413 metros con *****; quiebra al Poniente 3.461 metros; quiebra al Sureste 48.016 metros y sigue en dos líneas curvas al sureste 138.674 metros y 31.087 metros con el resto del predio;</p> <p>Al Suroeste: Vértice; y</p> <p>Al Noroeste: Vértice.</p>	<p>La ubicación original del inmueble en análisis, es calle *****, sin número, fracción del predio «*****», con las medidas y colindancias siguientes:</p> <p>Superficie: 4,122.97 m² cuatro mil ciento veintidós punto noventa y siete metros cuadrados.</p> <p>Al Noreste: Línea curva de tres tramos partiendo del Noroeste al Sureste 59.206 metros, 9.829 metros y 39.621 metros; quiebra al Oriente 4.827 metros, quiebra al Noroeste 50,926 metros; con resto del predio, quiebra al Sureste 12.413 metros con *****; quiebra al Poniente 3.461 metros; quiebra al Sureste 48.016 metros; quiebra al Sur 3.62 metros y sigue en dos líneas curvas al sureste 138.674 metros y 31.087 metros con el resto del predio;</p> <p>Al Noroeste: Vértice; y</p> <p>Al Sureste: Vértice.</p>

³³ 9. Que diga el perito cual es la ubicación, medidas y colindancias del inmueble original, según los datos contenidos en la escritura pública *****, mismo cuenta que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****; además, solicita que el perito tome en consideración los datos respectivos obrantes en el referido instrumento público, debiendo señalar gráfica y textualmente la ubicación, superficie, medidas, colindancias y coordenadas geográficas.

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 10 diez ³⁴	<p>Resta una superficie de 663.04 m² seiscientos sesenta y tres punto cuatro metros cuadrados; ello, derivado de restar 4,122.97 m² (superficie de escritura) menos 3,459.93 m² (superficie de convenio de afectación), igual a 663.04m².</p> <p>Además, dicho restante cuenta con las medidas y linderos siguientes:</p> <p>Al Noreste: 14.41 metros con calle *****,</p> <p>Al Suroeste: Línea quebrada de Noreste a Suroeste en 3.461 metros, quiebra al Suroeste en 48.016 metros, Sureste en 3.62 metros, quiebra al Sureste en línea curva de 56.29 metros, continua en línea curva en 82.74 metros, continua al Sureste en 3.72 metros, continua en 21.78 metros y finalmente 5.54 metros, colindando con propiedades particulares.</p> <p>Al Sureste: Línea que va de Sureste a Noroeste en 3.33 metros, continua al Noroeste en 5.54 metros, continua en 23.04 metros, continua en línea curva de 82.79 metros, continua en línea curva de 56.28 metros, quiebra al Noroeste en 1.80 metros, vuelve a quebrar al Noroeste en 1.28 metros, vuelve a quebrar al Noroeste en 10.14 metros, y continua en 0.98 metros con Boulevard *****,</p> <p>Al Noroeste: Línea que va de Noroeste de 2.10 metros, quiebra al Noreste en 50.926 metros, con fracción 2 dos del mismo predio.</p> <p>Ubicación gráficamente señalada mediante plano o levantamiento topográfico número 5 cinco, que obra anexo al dictamen</p>	<p>Resta una superficie de 528.33 m² quinientos veintiocho punto treinta y tres metros cuadrados, tomando en cuenta el convenio de afectación celebrado con el Municipio de León, Guanajuato, ratificado ante Notario Público el día 16 dieciséis de diciembre de 2011 dos mil once.</p> <p>Exhibiendo, para ilustrar tal conclusión, levantamiento topográfico contenido en el plano identificado como número 4 cuatro.</p>	<p>Resta una superficie de 663.04 m² seiscientos sesenta y tres punto cuatro metros cuadrados, según se desprende de las escrituras y derivado de realizar la operación aritmética en la cual se resta las superficies divididas y trasladadas según la superficie total de la escritura:</p> $\begin{array}{r} 4,122.97 \text{ m}^2 \\ - 3,459.93 \text{ m}^2 \\ \hline 663.04 \text{ m}^2 \end{array}$ <p>Ello, derivado de haberse revisado el convenio de afectación celebrado con el Municipio de León, Guanajuato, y ratificado el 16 dieciséis de diciembre de 2011 dos mil once, así como el documento de Libertad de Gravámenes.</p> <p>Con las medidas y linderos siguientes:</p> <p>Al Noreste: 14.41 metros con calle *****,</p> <p>Al Suroeste: 12.40 metros lindando con Boulevard *****,</p> <p>Al Sureste: Línea quebrada de Noreste a Sureste en 3.46 metros, 48.01 metros y 1.82 metros, con propiedad de Melchor Alonso González;</p> <p>Al Noroeste: Línea quebrada partiendo del Suroeste al Noreste en 2.10 metros, 50.92 metros lindando con la sociedad *****,</p> <p>Ello, conforme a las medidas que obran ilustradas en el levantamiento topográfico que obra inserto a hoja número 22 del dictamen.</p> <p>No obstante, también indica que conforme a las medidas especificadas en el avalúo fiscal, se obtiene una superficie de 543.30 m² quinientos cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados, cantidad que resulta derivado de restar de la afectación del convenio municipal la superficie registrada en Registro Público de la Propiedad, en razón de que hay puntos marcados como físicos en el sitio y mallas colocadas que representan movimientos físicos debidos al tiempo y uso, además que la obra Boulevard ***** solo utilizó un área de línea semi curva, sin líneas en ángulos tal como aparecen en el plano del avalúo fiscal.</p>

Derivado de contrastar y comparar entre sí las respuestas obtenidas de manera colegiada, así como una vez analizadas: **(i)** las justificaciones y conclusiones obtenidas; **(ii)** el método, ciencia o técnicas empleadas; y **(iii)** los documentos, instrumentos o herramientas de trabajo, avances científicos y tecnológicos, así

³⁴ 10. Que diga el perito si aún queda existente o no, a favor de *****, un resto del inmueble original, según los datos contenidos en la escritura pública *****, mismo cuenta que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****; además, solicita que el perito tome en consideración los datos respectivos obrantes en el referido instrumento público, el certificado de gravamen respectivo y demás documentales que fueron adjuntadas, debiendo señalar gráfica y textualmente la ubicación y superficie del terreno restante, medidas, colindancias y coordenadas geográficas.

como el software y hardware, y demás elementos empleados por los peritos para rendir el dictamen, quien resuelve concluye que en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos tanto por el perito de la parte actora como del tercero**, pues éstos son los que presentaron una mayor claridad y convencimiento en la explicación de los métodos y técnica utilizados para arribar a la opinión del perito.

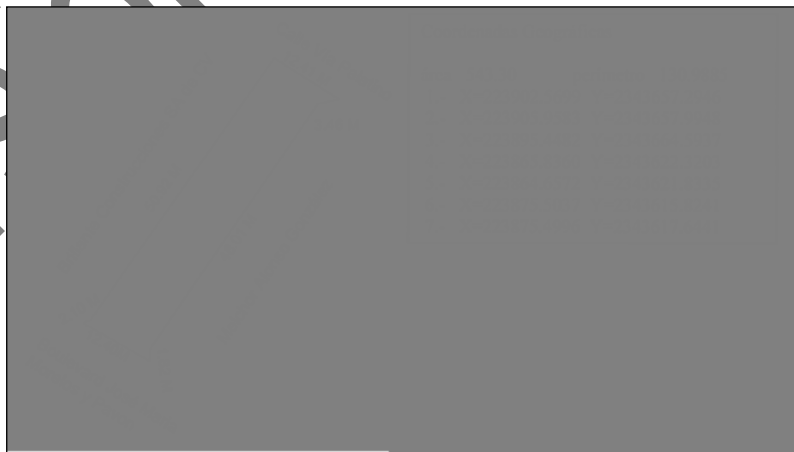
Clarificando que, en la presente causa obra como «**hecho no controvertido**»³⁵, la celebración de un Convenio de afectación por causa de utilidad pública entre la parte accionante y el Municipio de León, Guanajuato, el día 16 dieciséis de diciembre de 2011 dos mil once, por una superficie de 3,459.93 m² tres mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados, con motivo de la obra de pavimentación del Boulevard *****; y que, además, **dicha superficie no comprende parte de las afectaciones que el accionante ahora reclama en la presente controversia.**

De esa manera, con fundamento en lo previsto por los ordinales 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se concluye que *****es propietario de un resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, con las siguientes características:

³⁵ Esclarece tal aserto, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia cuyo rubor reza: **PRUEBA, MATERIA DE LA SÓLO LA CONSTITUYEN LOS HECHOS CONTROVERTIDOS**» Octava Época Registro: 913553 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Apéndice 2000 Tomo IV, Civil, Jurisprudencia TCC Materia(s): Civil Tesis: 611 Página: 571

- **Ubicación:** Boulevard *****, y Calle *****, fraccionamiento «*****»;
- **Superficie:** 663.04 m² seiscientos sesenta y tres punto cuatro metros cuadrados;
- **Medidas y colindancias:**
 - Al Noreste:** 14.41 metros con calle *****;
 - Al Suroeste:** 12.40 metros lindando con Boulevard *****;
 - Al Sureste:** Línea quebrada de Noreste a Sureste en 3.46 metros, 48.01 metros y 1.82 metros, con propiedad de Melchor Alonso González;
 - Al Noroeste:** Línea quebrada partiendo del Suroeste al Noreste en 2.10 metros, 50.92 metros lindando con la sociedad *****.

Ello, tal cual lo ilustra el plano o levantamiento topográfico que obra anexo en el dictamen rendido por el perito tercero, así como en el avalúo fiscal número *****, emitido el 1 uno de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, por la Dirección General de Ingresos, mismos que se insertan a continuación:



[Levantamiento topográfico anexo al dictamen del perito tercero]



[Levantamiento topográfico contenido en el avalúo fiscal número *****]

3) Identidad del bien inmueble amparado en escritura pública *****, mismo que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****.

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 12 doce ³⁶	<p>Conforme a la escritura en análisis, se desprende que la fracción identificada como «****», el cual cuenta con una superficie: 4,620.095m² cuatro mil seiscientos veinte punto cero noventa y cinco metros cuadrados.</p> <p>Además, indica que dicho predio tiene las siguientes medidas y colindancias:</p> <p>Al Noreste: 81.042 metros con calle****;</p> <p>Al Sureste: En dos líneas rectas de Norte a Suroeste en 50.926 metros, quiebra al Suroeste en 4.827 metros con calle****;</p> <p>Al Suroeste: En tres líneas curvas con dirección Noroeste la primera de 39.621 metros, la segunda 9.829 metros y finalmente, 25.922 metros con Boulevard *****, y *****Al Noroeste: 64.718 metros, con *****.</p>	<p>La ubicación del inmueble en análisis, es *****, *****, Fracción del predio llamado «****», con una superficie: 4,620.10 m² cuatro mil seiscientos veinte punto diez metros cuadrados.</p> <p>Mismo que cuenta con las medidas y colindancias siguientes:</p> <p>Al Noreste: 81.042 metros con calle****;</p> <p>Al Sureste: Línea quebrada de Norte a Suroeste de 50.926 metros, quiebra al Suroeste en 4.827 metros con calle****en Proyecto;</p> <p>Al Suroeste: En tres líneas curvas con dirección Noroeste la primera de 39.621 metros, la segunda 9.829 metros y finalmente, 25.922 metros, lindando con el resto del predio Restricción del Boulevard ***** en proyecto; y</p> <p>Al Noroeste: 64.718 metros, con *****.</p>	<p>La ubicación del inmueble en análisis, es *****, *****, Fracción del predio llamado «****», con una superficie: 4,620.10 m² cuatro mil seiscientos veinte punto diez metros cuadrados.</p> <p>El cual, tiene las medidas y colindancias:</p> <p>Al Noreste: 81.042 metros con calle****;</p> <p>Al Sureste: Línea quebrada de Norte a Suroeste de 50.926 metros, quiebra al Suroeste en 4.827 metros con calle****en Proyecto;</p> <p>Al Suroeste: En tres líneas curvas con dirección Noroeste la primera de 39.621 metros, la segunda 9.829 metros y finalmente, 25.922 metros, lindando con el resto del predio Restricción del Boulevard ***** en proyecto; y</p> <p>Al Noroeste: 64.718 metros, con *****.</p>

³⁶ 12. Que diga el perito cual es la ubicación, medidas y colindancias del inmueble propiedad de *****, según los datos contenidos en la escritura pública 7518, mismo cuenta que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****, además, solicita que el perito tome en consideración los datos respectivos obrantes en el referido instrumento público, debiendo señalar gráfica y textualmente la ubicación, superficie, medidas, colindancias y coordenadas geográficas.

	Ubicación que se encuentra gráficamente indicada mediante plano o levantamiento topográfico número 7 siete, que obra anexo al dictamen.	Exhibiendo para ilustrar tal conclusión, el levantamiento topográfico contenido en el plano identificado como número 3 tres.	Medidas que obran ilustradas en el levantamiento topográfico visible a hoja número 27, mismo que inserto al dictamen.
--	---	--	---

Derivado de contrastar y comparar entre sí las respuestas obtenidas de manera colegiada, así como una vez analizadas: **(i)** las justificaciones y conclusiones obtenidas; **(ii)** el método, ciencia o técnicas empleadas; y **(iii)** los documentos, instrumentos o herramientas de trabajo, avances científicos y tecnológicos, así como el software y hardware, y demás elementos empleados por los peritos para rendir el dictamen, quien resuelve concluye que en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos por los tres peritos al ser sustancialmente coincidentes entre sí.**

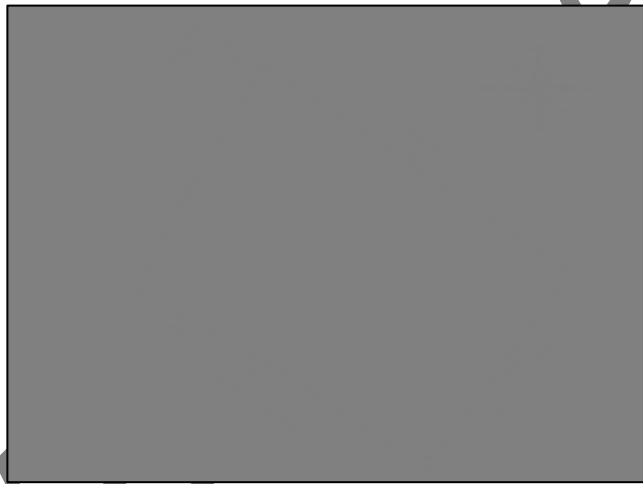
De esa manera, con fundamento en lo previsto por los ordinales 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se concluye que *******es propietario del inmueble amparado en escritura pública *****, con las siguientes características:**

- **Ubicación:** Vía *****, *****, fracción del predio llamado «*****»;
- **Superficie:** 4,620.10 m² cuatro mil seiscientos veinte punto diez metros cuadrados;
- **Medidas y colindancias:**
 - Al Noreste:** 81.042 metros con calle *****;
 - Al Sureste:** Línea quebrada de Norte a Suroeste de 50.926 metros, quiebra al Suroeste en 4.827 metros con calle*****en Proyecto;

-Al Suroeste: En tres líneas curvas con dirección Noroeste la primera de 39.621 metros, la segunda 9.829 metros y finalmente, 25.922 metros, lindando con el resto del predio Restricción del Boulevard ***** en proyecto; y

-Al Noroeste: 64.718 metros, con *****.

Ello, tal cual lo ilustra el plano o levantamiento topográfico que obra anexo en el avalúo fiscal número *****, emitido el 1º de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, por la Dirección General de Ingresos de León, Guanajuato, mismo que se inserta a continuación:



Una vez acreditada la existencia e identidad de los predios sobre los cuales la parte actora detenta el derecho de propiedad, resulta conveniente recordar que, en su negativa expresa, la autoridad demandada sostiene que **no se producen las diversas afectaciones que el justiciable hace valer en sus escritos de petición.**

Al respecto, el actor tanto en su demanda, como en la ampliación de la misma, esgrime que -contrario a lo resuelto por la autoridad-:

1) Sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, se concreta una afectación por la

ocupación de la vialidad pública denominada *****, en el tramo que va de la calle ***** al Boulevard *****, misma que cuenta con banquetas, señalamientos de tránsito, cruces peatonales, postes de alumbrado público, boyas y semáforos.

2) Sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, recae una afectación por parte del Municipio de León, Guanajuato, al ser considerado como parte del trazo o proyecto de una futura prolongación de la vialidad pública denominada Calle *****; y

3) Sobre una superficie de 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados del inmueble amparado en escritura pública *****, recae una afectación física y material por la construcción y actual uso de banqueta de uso público, misma que forma parte del equipamiento urbano de un tramo de la lateral del Boulevard ***** del municipio de León, Guanajuato, concretamente, entre el Boulevard *****y el Boulevard *****.

Además, expresa que hasta el momento en que promovió la demanda, los predios de su propiedad continúan siendo afectados, sin que se les hubiera instaurado procedimiento administrativo alguno mediante el pago de la justa indemnización correspondiente.

Ahora bien, con el propósito de esclarecer si existen o no las afectaciones expresadas por la parte actora -y negadas por la autoridad demandada-, se procede a efectuar el análisis del material probatorio aportado por las partes al presente proceso, conforme a los siguientes puntos:

1) Afectación sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública ***.**

El ordinal 51 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece como la **«regla lógica»** de la distribución de la carga probatoria en el proceso administrativo³⁷, al disponer que -por regla general-, el que afirma está obligado a probar, lo que se explica porque quien formula un aserto tiene -en principio-, mayor facilidad para demostrarlo y, en ese sentido, constituye la pauta general sobre la distribución de la carga probatoria distribuyendo a cada parte la carga de demostrar los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Ello, aunado a que en dicho punto de debate también se actualiza la **«carga dinámica de la prueba»**³⁸ como otra regla de distribución del débito probatorio, conforme a la cual se relevaría al particular la obligación de acreditar su dicho y ésta se trasladaría a la parte demandada, pues es precisamente esta última quien cuenta con una mayor facilidad técnica y material, así como con una mejor oportunidad para aportar en la secuela procesal los elementos probatorios suficientes e idóneos que demuestren el hecho controvertido, esto es, la veracidad o no de la afectación denunciada por el accionante que ocurre en su patrimonio³⁹.

³⁷ **«Artículo 51.** Al que niega sólo le corresponde probar, cuando: **I.** La negación envuelva la afirmación expresa de un hecho; **II.** Se desconozca la presunción legal que tenga a su favor el colitigante; y **III.** Se desconozca la capacidad.»

³⁸ La cual no se sostiene en los principios de lógico y ontológico de la prueba (reglas tradicionales), sino que su contenido es en función de los principios de buena fe, disponibilidad de la prueba y solidaridad procesal frente a situaciones donde existe insuficiencia probatoria de la contraparte (administrado).

³⁹ Sustenta lo anterior, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: **«CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA EN MATERIA LABORAL. CORRESPONDE AL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL**

En el caso concreto, el accionante afirma que sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, se concreta una afectación por la ocupación de la vialidad pública denominada Boulevard *****, en el tramo que va de la calle ***** al Boulevard *****, misma que cuenta con banquetas, señalamientos de tránsito, cruces peatonales, postes de alumbrado público, boyas y semáforos.

Para acreditar lo anterior, ofreció como pruebas en el presente proceso: **(i)** oficio *****, emitido el 16 dieciséis de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, por el Director de Zona de la Dirección General de Desarrollo Urbano; **(ii)** avalúo número *****; **(iii)** inspección judicial; y **(iv)** pericial en materia de topografía y agrimensura.

Al respecto, la autoridad demandada aduce en su contestación de demanda que no se actualiza afectación alguna en el patrimonio del accionante.

Ahora bien y por tratarse de la «**prueba idónea**» para demostrar tanto la existencia como la ubicación de la afectación referida por el actor, se procede a estudiar el contenido de los dictámenes periciales rendidos por las peritos de las partes y por el perito tercero en materia de agrimensura y topografía, en los cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 8 ocho⁴⁰	<p>Con apoyo en el levantamiento topográfico realizado, se localizó y determinó que sobre la fracción del predio en análisis se encuentra construida una banqueta, guarnición y arroyo vehicular, de concreto hidráulico, sobre la totalidad de la fracción, teniendo la superficie, medidas y colindancias siguientes:</p> <p>Superficie: 647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados (superficie que coincide con la señalada en el escrito de petición).</p> <p>Al Noreste: 10.11 metros con propiedad que es o fue de *****, actualmente *****;</p> <p>Al Sureste: 71.90 metros con antiguo camino a *****, hoy Boulevard *****;</p> <p>Al Suroeste: 9.83 metros con otra fracción del predio «*****», actualmente Boulevard *****;</p> <p>Al Noroeste: Línea quebrada en tres tramos que van de Suroeste a Noroeste, la primera línea curva con dirección Noreste de 5.662 metros, la segunda continua al Noreste 10.94 metros, y la tercera continua al Noreste en 54.88 metros colindando con fracción que formó parte del mismo predio.</p> <p>Afectación que obra señalada gráficamente en plano o levantamiento topográfico número 3 tres, mismo que obra anexo al dictamen.</p>	<p>En el resto del predio señalado anteriormente, mismo que se compone de 651.96 m² seiscientos cincuenta y uno punto noventa y seis metros cuadrados, si se encuentra construida parte de la vialidad pública conocida como Boulevard *****.</p> <p>Ilustra tal afectación, el levantamiento topográfico contenido en el plano identificado como número 2 dos.</p>	<p>En el resto del predio que abarca una superficie de 628.25 m² seiscientos veintiocho punto veinticinco metros cuadrados, si se encuentra construida parte de la vialidad pública conocida como Boulevard *****.</p> <p>Se hace gráficamente visible tal afectación, mediante el plano y fotografías que obran insertos en hojas número 12 doce y 13 trece del dictamen.</p>

De lo anterior, se aprecia que **si existe afectación en el predio del accionante (circunstancia en la que coinciden los tres peritos) al encontrarse construida parte de la vialidad pública conocida como Boulevard *****.**

Lo anterior, maxime que, por una parte, desprendido del oficio *****, se aprecia que la autoridad demandada reconoce que «(...) el polígono presentado en el levantamiento topográfico se considera parte de la vía pública en base a la obra realizada en la intersección del Bulevar ***** y del Proyecto ejecutivo del Bulevar *****] los cuales están contemplados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial del municipio de León, Guanajuato, (...); y, por otra parte, de

⁴⁰ 8. Que diga el perito si sobre el resto de predio, que aún conserva en propiedad el señor *****, se encuentra o no construida una parte de la vialidad pública conocida como Boulevard ***** del Municipio de León, Guanajuato, y su respectiva banqueta, comprendidas en el tramo que comprende de la calle *****al Bulevar *****. En caso de resultar afirmativa la respuesta a la pregunta antes mencionada, se solicita que el perito señale gráfica y textualmente la ubicación, superficie, medidas y colindancias y las respectivas coordenadas geográficas de la parte de la vialidad pública conocida como Bulevar ***** del Municipio de León, Guanajuato, y su respectiva banqueta, comprendidas en el tramo que comprende de la calle *****al Bulevar ***** que se encuentre construidas sobre el resto del predio propiedad del actor.

la inspección judicial practicada el día 9 nueve de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se constató que:

«Una vez que realizó el recorrido por el lugar me pide percatar a simple vista respecto al primer punto lo siguiente **I**, Qué una parte del bulevar ***** se encuentra construida entre el tramo que va de la calle vía ***** al Boulevard ***** , ya que claramente Se observa la ampliación de ese tramo del Boulevard ***** a 6 seis carriles con un camellón que divide estos 6 seis carriles, 3 tres en un sentido que van del bulevar ***** al zoológico y 3 del otro sentido que regresa del zoológico al Bulevar ***** , y en la esquina de la calle vía ***** dicho Boulevard ***** se reduce a dos carriles, divididos por una línea de boyas amarillas, Un carril de ida del bulevar ***** al zoológico y otro de regreso del zoológico al Bulevar *****.

En cuanto al punto marcado con el número **II**, se puede observar a simple vista que la parte del bulevar ***** que se encuentra construida entre el tramo que va de la calle vía ***** al Boulevard ***** existe libre circulación de vehículos y personas ya que se encuentran despejado y sin ningún obstáculo o prohibición a la circulación o tránsito de personas y vehículos, Ya que es un tramo del Boulevard ***** amplio de 6 seis carriles Camellón en medio con ciclovía, con sus guarniciones y banquetas.

Respecto al punto marcado con el número **III**, Qué es la parte del Boulevard ***** ya que se encuentra entre el tramo que va de la calle ***** al Bulevar ***** se encuentra construida y en uso la banqueta de aproximadamente 3 metros Y medio de ancho y cuenta con unas bancas, cestos para la basura y unos arbolitos, sin ningún obstáculo que prohíba la libre circulación de personas.

En cuanto al punto marcado con el número **IV**, Que en la parte del bulevar ***** que se encuentra construido entre la calle vía ***** al Bulevar ***** se encuentran colocados señalamientos de tránsito, cruces peatonales, postes de alumbrado público, boyas y semáforos, los semáforos y demás señalamientos se encuentran en el cruce del Boulevard ***** con el bulevar ***** , Ya que en el cruce del bulevar ***** con la calle vía ***** no se puede apreciar ningún señalamiento que indique la reducción de los carriles de dicho Bulevar ***** de 6 seis a 2 dos carriles, ni el paso de peatones, ni se encuentra ningún semáforo en este punto del bulevar ***** , solamente se

pueden apreciar los postes del alumbrado público y las boyas que dividen los dos carriles el Boulevard *****. (...)»

Además, los tres peritos también coinciden en que **la afectación se produce en la totalidad de la superficie que corresponde al resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *******, aun cuando cada perito haya llegado a una conclusión diferente respecto a cuanto mide la totalidad de la superficie que aún es propiedad del actor.****De manera que, en congruencia con lo señalado en líneas anteriores, en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos por el perito de la parte actora**, pues éstos son los que presentaron una mayor claridad y convencimiento en la explicación de los métodos y técnica utilizados para arribar a la opinión del perito, y máxime que el perito explicó que incorporó como parte de su «metodología de trabajo»⁴¹:

- El análisis de todos los documentos que obran en el expediente y utilice técnicas de metodología de la investigación,
- La instrumentación de un equipo SP60 marca Spectra Precisión para dar posicionamiento geográfico y coordenadas UTM, Estación Total Focus 2 de 2 pulgadas de precisión para levantar la información de campo necesaria para ubicar cada uno de los predios en cuestión; y
- Para pos-proceso, el uso de software GGNS SOLUTIONS, AUTO CAD, CIVIL CAD, WORD, EXCEL E IMPRESORAS.

⁴¹ Conforme a los resultados vertidos en relación con los cuestionamientos identificados con los números 19 diecinueve y 20 veinte, y contenidos en el dictamen rendido por el perito de la parte actora.

En consecuencia, con fundamento en lo previsto por los ordinales 117, 121 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se concluye que sí existe una afectación en la totalidad del predio propiedad de ***** originalmente amparado en escritura pública *******, ubicado en Boulevard ***** y Boulevard ***** , fraccionamiento «*****».

Reiterando que en líneas anteriores fue determinado que el predio tenía una superficie de **647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados⁴²**; ello, tal cual lo ilustra el plano o levantamiento topográfico número 3 tres que obra anexo al dictamen pericial ofertado por el actor, mismo que se inserta a continuación:



⁴² Concretamente, en el apartado identificado como «(i) Identidad de la «superficie restante» del bien inmueble originalmente amparado en escritura pública ***** , mismo cuenta que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****»

2) Afectación sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública ***.**

En la especie, el accionante afirma que sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública*****, se concreta una afectación por ser considerado como parte del proyecto de una «**futura**» prolongación a la vialidad pública denominada Calle*****, aun después de que hubiere presentado la solicitud de indemnización correspondiente ante la autoridad demandada; además, señala que:

«(...) El oficio de Alineamiento y Asignación de Número Oficial, con número de control *****, y su plano respectivo, con fecha de autorización del 22 de Junio de 2015, constituyen verdaderos actos privativos, pues le están imponiendo limitaciones, cambios, modificaciones y restricciones al uso del inmueble propiedad de mi representada, dado que le impiden el ejercicio libre de los derechos de uso, goce y disfrute que le pueda dar a dicho bien inmueble, imponiéndole permanentemente obligaciones de hacer y no hacer de forma unilateral, debido a que en dichas disposiciones no se establece que las limitantes, cambios, modificaciones o restricciones desaparecerán en determinado momento; de manera que, aun cuando mi representada sea la propietaria de dicha superficie de terreno, no puede disponer libremente de la misma.

Dicho de otra forma, las limitaciones, cambios, modificaciones y restricciones al uso del bien inmueble propiedad de mi representada, contenidas en el oficio y en su plano topográfico respectivo, y generadas en virtud de los actos (positivos y negativos) que han quedado descritos con antelación, privan a mi representada de los derechos que conforman el derecho humano de propiedad privada (como son el uso, goce y disfrute), al ser destinado, por disposición de diversas autoridades del Municipio de León, Guanajuato, a ser parte de la prolongación de la calle*****la cual, forma parte del Proyecto Ejecutivo de Boulevard *****.»

Lo subrayado es propio.

Para acreditar lo anterior, ofreció como pruebas en el presente proceso: **(i)** constancia de alineamiento y número oficial con número de control *****, de fecha 22 veintidós de junio de 2015 dos mil quince; **(ii)** oficio *****, de fecha 28 veintiocho de julio de 2015 dos mil quince⁴³; **(iii)** oficio *****, de fecha 16 dieciséis de noviembre de 2016 dos mil dieciséis⁴⁴; **(iv)** avalúo fiscal elaborado por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro; **(v)** inspección judicial; y **(vi)** pericial en materia de topografía y agrimensura.

Al respecto, la autoridad demandada expresa en su contestación de demanda que no se actualiza afectación alguna en el patrimonio del accionante.

Ahora bien y por tratarse de la «prueba idónea» para demostrar tanto **la existencia como la ubicación de la afectación referida por el actor**, se procede a estudiar el contenido de los dictámenes periciales rendidos por las peritos de las partes y por el perito tercero en materia de agrimensura y topografía, en los cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
----------------	--------------------	------------------

⁴³ En el cual se resolvió que «(...)el predio solicitado es la prolongación de la calle *****, por lo que No es posible otorgar usos de suelo del predio solicitado».

⁴⁴ En el cual se determinó que «(...) en parte del polígono presentado en el levantamiento topográfico de 663.52 m², se encuentra la prolongación de la Calle *****, la cual forma parte del Proyecto Ejecutivo del Bulevar *****(...)»

Cuestionamiento número 11 once⁴⁵	<p>Una vez revisados los documentos consistentes en: (i) la escritura pública de referencia; (ii) Licencia de Alineamientos Vial y Número Oficial; (iii) Plano anexo a dicha licencia; y (iv) Levantamiento topográfico realizado por el perito; concluye que sobre la superficie restante sí existe «calle en proyecto» denominada Calle ***** y entre paréntesis “Vialidad no Municipalizada”, con las siguientes superficie, medidas y colindancias:</p> <p>Superficie: 663.04 m² seiscientos sesenta y tres punto cero cuatro metros cuadrados (superficie que coincide con la señalada en el escrito de petición).</p> <p>Al Noreste: 14.41 metros con calle *****;</p> <p>Al Suroeste: Línea quebrada de Noreste a Suroeste en 3.461 metros, quiebra al Suroeste en 48.016 metros, Sureste en 3.62 metros, quiebra al Sureste en línea curva de 56.29 metros, continua en línea curva en 82.74 metros, continua al Sureste en 3.72 metros, continua en 21.78 metros y finalmente 5.54 metros, colindando con propiedades particulares.</p> <p>Al Sureste: Línea que va de Sureste a Noroeste en 3.33 metros, continua al Noroeste en 5.54 metros, continua en 23.04 metros, continua en línea curva de 82.79 metros, continua en línea curva de 56.28 metros, quiebra al Noroeste en 1.80 metros, vuelve a quebrar al Noroeste en 1.28 metros, vuelve a quebrar al Noroeste en 10.14 metros, y continua en 0.98 metros con Boulevard *****;</p> <p>Al Noroeste: Línea que va de Noroeste de 2.10 metros, quiebra al Noreste en 50.926 metros, con fracción 2 dos del mismo predio.</p>	<p>Tomando en cuenta los datos manifestados en las respectivas licencias de alineamiento y número oficial, se plasma un área designada como Calle ***** (vialidad no municipalizada), misma superficie que no se encuentra construida materialmente como calle, ya que dicha área se encuentra enmallada en sus dos frentes, no existiendo parque vehicular, ni peatonal y que físicamente se encuentra en posesión de la sociedad *****.</p> <p>Dicha área, se encuentra plasmada gráficamente en el plano número 4 cuatro que obra adjunto al dictamen pericial.</p>	<p>Tomando en cuenta los datos manifestados en los documentos que constan en autos, la vialidad se encuentra proyectada y trazada en papel, en el alineamiento expedido por el municipio se plasma un área designando como Calle ***** (vialidad no municipalizada), no se encontró ningún documento que indique que sea afectación y considera que para ser afectación necesita encontrarse físicamente.</p> <p>Al realizar los trabajo de campo, no se encontró dicha vialidad, ni trazada ni marcada en sitio dicha área se encuentra enmallada en sus dos frentes, sin permitir el paso vehicular ni peatonal, encontrándose en posesión y propiedad de la sociedad *****.</p> <p>Además, en los oficios se da cuenta de que la autoridad municipal desconoce los límites de la afectación realizada en el convenio de afectación celebrado con el Municipio de León, Guanajuato, y por tal motivo se genera dicha confusión en lo que solicitan al demandante y, por tal motivo, se hace la indicación que la propiedad restante de la parte actora se respete lo que a su derecho corresponda, como propiedad privada o en su caso realicen los convenios de liberación de afectaciones correspondientes.</p> <p>Además, reitera la respuesta realizada en el cuestionamiento 10 diez, al señalar que la superficie restante es de 543.30 m² quinientos cuarenta y tres punto treinta metros cuadrados y no así de 663.04 m² seiscientos sesenta y tres punto cuatro metros cuadrados, una vez que fue digitalizado el plano que obra contenido en el avalúo fiscal.</p>
	<p>Afectación que obra señalada gráficamente en plano o levantamiento topográfico número 6 seis, mismo que obra anexo al dictamen.</p>		<p>Dicha área y la ausencia de afectación, se encuentran plasmadas gráficamente en el plano y fotografías visibles a hojas 23 veintitrés y 25 veinticinco del dictamen pericial.</p>

De lo anterior, se colige que dos de los tres peritos afirman que:

- **La vialidad únicamente se encuentra proyectada y trazada en papel**, concretamente en el alineamiento expedido por el municipio se plasma un área designando como Calle ***** (vialidad no municipalizada);

⁴⁵ 11. Que diga el perito si sobre el resto de predio, que aún conserva en propiedad la personal moral ***** se encuentra o no trazada, marcada o proyectada un área de afectación por la prolongación de la calle ***** del Municipio de León, Guanajuato, Debiendo tomar en consideración los oficios y/o licencias de alineamientos y asignación de número oficial y sus planos respectivos que se adjuntan al cuerpo del presente escrito, así como del resto de los oficios y documentos ofrecidos como prueba de la parte que represento.. En caso de resultar afirmativa la respuesta a la pregunta antes mencionada, se solicita que el perito señale gráfica y textualmente la ubicación, superficie, medidas y colindancias y las respectivas coordenadas geográficas de la parte de la prolongación de la calle Alce, del Municipio de León, Guanajuato, que se encuentra trazada, marcada o proyectada sobre el resto del inmueble original cuya propiedad conserva *****

- **Dicha vialidad no se encuentra materialmente construida**, ni tampoco trazada o marcada en sitio; y
- El predio en cuestión **se encuentra enmallado en sus dos frentes, sin permitir el paso vehicular ni peatonal**, encontrándose en posesión y propiedad de la sociedad ****.

Además, se resalta que el perito del actor concluyó que sobre la superficie restante existe solamente como **«calle en proyecto»**.

Aunado a lo anterior, en la inspección judicial practicada el día 9 nueve de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se constató que:

«(...) Por lo que hace al punto marcado con el número VII, en el inmueble que en este momento me señala el autorizado de la parte actora licenciado ******no se encuentra construida la calle ******, ya que dicha calle que se conecta con la calle vía ****, mas no continúa con el predio indicado por la parte actora, ya que dicho predio contiene árboles, arbusto y maleza secos, montones de tierra y escombros y en algunos tramos se encuentra delimitado por una malla, sin que dentro de él exista ninguna vialidad delimitada por la que se pueda transitar.»

Énfasis y subrayado propio.

Circunstancia que se aprecia gráficamente representada a través de las diversas fotografías capturadas durante el desarrollo de la diligencia y que obran anexas al acta circunstanciada de inspección judicial, esto es, que dicho inmueble actualmente contiene árboles, arbusto y maleza secos, montones de tierra y escombros y en algunos tramos se encuentra delimitado por una malla, **sin que dentro de él exista ninguna vialidad delimitada por la que se pueda transitar.**

En consecuencia, con fundamento en lo previsto por los ordinales 117, 121 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se concluye que **no existe una privación del derecho de propiedad⁴⁶ que *****, detenta sobre el resto del predio originalmente amparado en escritura pública *****, y ubicado en Boulevard *****, y Calle *****, fraccionamiento «*****».**

Sino que -como lo refiere el accionante- y en términos de lo contenido en la constancia de alineamiento y número oficial con número de control *****, sobre el aludido predio **se concreta una «modalidad a la propiedad privada»⁴⁷, misma que -en función de acto privativo- limita el uso y aprovechamiento de su suelo y que, por tanto, sí depara una afectación en perjuicio del accionante, ya que éste no puede destinar libremente el suelo de dicho inmueble.**

Esclarece tal aserto, por analogía, lo establecido en la siguiente jurisprudencia:

«DECRETO POR EL QUE SE DECLARAN 23 LUGARES COMO ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS, CON EL CARÁCTER DE ZONAS SUJETAS A CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2000. CONSTITUYE UN ACTO PRIVATIVO. Del análisis al decreto aludido se concluye que si bien es cierto

⁴⁶ Ya que si bien éste no puede disponer a libre voluntad sobre el uso o destino del mismo -por encontrarse condicionado a una causa de utilidad pública-, lo cierto es que la parte actora todavía tiene el dominio del mismo como prerrogativa que conforma su patrimonio y esfera de derechos.

⁴⁷ Resulta esclarecedor en el tema, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: **«PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL»** Novena Época Registro: 175498 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Marzo de 2006 Materia(s): Constitucional Tesis: P./J. 37/2006 Página: 1481

que tiene como fin último preservar, y, en su caso, restablecer el medio ambiente y sus reservas naturales, propiciando el equilibrio ecológico, también lo es que para ello impone limitaciones, cambios, modificaciones y/o restricciones definitivas a los predios localizados dentro de las 23 áreas naturales declaradas como protegidas y con el carácter de zonas sujetas a conservación ecológica en el Estado de Nuevo León, respecto de las que sus propietarios y poseedores y, en general, todos los interesados, quedan vinculados a acatarlas, lo que les impide disponer libremente de ellas, por el solo hecho de que se localicen en esa superficie, ya que la administración, conservación, desarrollo y vigilancia de las zonas sujetas a conservación ecológica quedan a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, además porque todo proyecto de obra pública o privada que se pretenda realizarse en ellas deberá contar con la autorización del impacto ambiental correspondiente, incluso para realizar actividades de preservación de los ecosistemas y sus elementos, de investigación científica y de educación ecológica, encontrándose obligados los propietarios o poseedores, desde ese momento y en forma permanente, a su conservación y cuidado, conforme a la reglamentación a la que se les sujete. Por tanto, el decreto en comento constituye un acto privativo, pues desde su emisión depara perjuicio al gobernado en la libre disposición del inmueble de su propiedad o posesión, ya que limita, cambia, modifica y restringe el uso que le pueda dar al bien, imponiéndole permanentemente obligaciones de hacer y no hacer de forma unilateral, pues no se establece que desaparecerán en determinado momento; de manera que, aun cuando sea el legítimo propietario o poseedor el mismo, no puede disponer libremente de él.»⁴⁸

Énfasis añadido.

Ello, máxime que en el presente proceso administrativo fue acreditado mediante los oficios *****, 16 dieciséis de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, y *****, de fecha 28 veintiocho de julio de 2015 dos mil quince, que la Dirección de Zona adscrita a la

⁴⁸ Décima Época Registro: 2010366 Instancia: Plenos de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo II Materia(s): Común, Administrativa Tesis: PC.IV.A. J/17 A (10a.) Página: 1772

Dirección General de Desarrollo Urbano de León, Guanajuato, determinó que:

(i) Parte del polígono presentado en el levantamiento topográfico de 663.52 m² seiscientos sesenta y tres metros punto cincuenta y dos metros cuadrados, **se encuentra trazada la prolongación de la calle *****, la cual forma parte del «Proyecto Ejecutivo del Bulevar *****»⁴⁹**; y

(ii) **No era posible otorgar el uso de suelo solicitado⁵⁰** y, además, se le hizo de conocimiento que podía promover en contra de tal decisión el medio de impugnación correspondiente, a fin de respetar su garantía de audiencia.

Aclarando que, en el presente proceso, las enunciadas resoluciones⁵¹ no representan la materia de contienda pues no fueron señaladas por el actor como actos impugnados y, por tanto, la determinación de la restricción que se actualiza sobre el inmueble del actor, así como los fundamentos y motivos de la misma, **no se encuentran sujetos a controversia y, correlativamente, gozan de plena validez, eficacia y exigibilidad**, de conformidad con los ordinales 140 y 141, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Ahora bien, conforme a los ordinales 27 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 21 de la Convención Americana sobre

⁴⁹ En respuesta a la petición formulada por *****, el día 14 catorce de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, a través de la cual solicitó que le fuera otorgado el alineamiento y asignación de número oficial a una fracción de terreno perteneciente al predio «*****», ubicado al Norte de León, Guanajuato.

⁵⁰ En respuesta a la petición formulada por *****, a través de la cual solicitó que le fuera otorgada constancia de factibilidad para usos factibles en la zona del predio ubicado en Boulevard *****, sin número, predio «*****», con una superficie a ocupar -de acuerdo a escrituras- de 663.52 m² seiscientos sesenta y tres metros punto cincuenta y dos metros cuadrados.

⁵¹ La constancia de alineamiento y número oficial con número de control *****, así como los oficios ***** y *****.

Derechos Humanos⁵², 17 de la Declaración Internacional de los Derechos Humanos⁵³, 828, 829 y 830 del Código Civil para el Estado de Guanajuato⁵⁴, y 3 de la Ley de Expropiación⁵⁵, Ocupación Temporal y Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato, la propiedad privada -como derecho humano- se traduce en un derecho real que se manifiesta como el poder jurídico que una persona puede ejercer de manera directa e inmediata sobre una cosa material y determinada -mueble o inmueble-, para aprovecharla total y absolutamente siempre en sentido jurídico y eventualmente con provecho económico.

Luego, en el derecho de propiedad concurren para su titular -en forma total-, las facultades jurídicas de **uso, goce o disfrute** y **disposición de la cosa**, es decir, la posibilidad normativa de ejecución de actos de dominio y de administración sobre ella, cuyo ejercicio siempre entraña un aprovechamiento jurídico para el propietario y, de manera eventual -aunque no necesariamente-, le puede reportar un provecho económico.

Además, en tal prerrogativa se reconocen los caracteres de ser un derecho **absoluto, exclusivo y perpetuo en sí mismo**, en el que rige el principio básico de «absoluta libertad» y que, sólo por excepción,

⁵² «**Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada** 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley(...)

⁵³ «**Artículo 17.** 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.»

⁵⁴ «**Artículo 828.** El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. **Artículo 829.** La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización. **Artículo 830.** La autoridad puede, mediante indemnización, ocupar la propiedad particular, deteriorarla y aun destruirla, si eso es indispensable para prevenir o remediar una calamidad pública, para salvar de un riesgo inminente una población o para ejecutar obras de evidente beneficio colectivo.»

⁵⁵ «**Artículo 3.** La propiedad particular sólo puede ser objeto de expropiación, de ocupación temporal o de limitación de dominio cuando exista y se declare una causa de utilidad pública y mediante indemnización.»

puede ser afectado mediante su restricción, limitación o extinción, por disposición de la ley o por la voluntad del propietario en ejercicio de las facultades normativas que le confiere su derecho.

Al efecto, se destaca que la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el «**Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador**»⁵⁶, resolvió que:

«El primer párrafo del artículo 21 de la Convención Americana consagra el derecho a la propiedad privada, y señala como atributos de la propiedad el uso y goce del bien. Incluye a su vez una limitación a dichos atributos de la propiedad en razón del interés social. Este Tribunal ha desarrollado en su jurisprudencia un concepto amplio de propiedad⁴⁷ que abarca, entre otros, el uso y goce de los bienes, definidos como cosas materiales apropiables, así como todo derecho que pueda formar parte del patrimonio de una persona. Dicho concepto comprende todos los muebles e inmuebles, los elementos valor⁴⁸ corporales e incorporeales y cualquier otro objeto inmaterial susceptible de Asimismo, la Corte ha protegido a través del artículo 21 convencional los derechos adquiridos, entendidos como derechos que se han incorporado al patrimonio de las personas⁴⁹. (...)»

Lo subrayado es propio.

En ese sentido, el ordinal 27, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que:

«Artículo 27. (...) La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer

⁵⁶ Véase **Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador**. Excepción Preliminar y Fondo. Sentencia de 6 seis de mayo de 2008 dos mil ocho. Páginas 20 y 21. [En línea] Consultable en el sitio electrónico oficial de la CIDH: http://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf

adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.»

Lo subrayado es propio.

De lo anterior, se colige que la «**modalidad a la propiedad privada**» debe entenderse como la limitación, transformación o restricción que el Estado impone al derecho de propiedad de los particulares en virtud de existir una causa de interés social o público; y sus efectos -en relación con los derechos del propietario- consisten en la «extinción parcial» de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando -en virtud de sendas limitaciones-, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho⁵⁷.

Resulta esclarecedor en el tema, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia siguiente:

«PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su

⁵⁷ Sustenta tal aserto, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE**» Séptima Época Registro: 232486 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 157-162, Primera Parte Materia(s): Constitucional Tesis: Página: 315

función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental.»⁵⁸

Subrayado propio.

Asimismo, el ordinal 7 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece que:

«**Artículo 7.** Los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las restricciones y modalidades establecidas en el Código y en los programas previstos en el mismo.»

A su vez, el artículo 119, fracción II, del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el municipio de León, Guanajuato, dispone que:

«**Artículo 119.-** Las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento de un inmueble que deberán considerarse para la emisión de la constancia de factibilidad, serán las siguientes: (...)

II. Derechos de vías municipales por trazo de vialidades primarias o secundarias señaladas en el POTE y en los mecanismos para su instrumentación; o por trazos de prolongación de vías colectoras y locales existentes, o futuras requeridas para dar continuidad y coherencia a la estructura urbana; o por necesidades de ampliación de vías existentes a futuro, de cualquier rango; (...)»

Lo subrayado es propio.

⁵⁸ Novena Época Registro: 175498 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Marzo de 2006 Materia(s): Constitucional Tesis: P./J. 37/2006 Página: 1481

En el caso concreto, se advierte que la traza y planificación de la futura construcción de una vialidad pública denominada «prolongación de calle *****» como parte del «Proyecto Ejecutivo del Bulevar *****», representa una **«causa de interés social»** atinente al desarrollo ordenado, sustentable y adecuado de los asentamientos humanos y la urbanización de los centros de población, orientado a mejorar el nivel y calidad de vida de sus integrantes mediante la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, de conformidad con los ordinales 1, 3, fracciones IV, VII y VIII, y 4, fracciones I y VII, del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; **acontecimiento que no fue controvertido ni legalmente impugnado por el accionante.**

Por lo cual, se reitera que **si se actualiza en perjuicio de *******, la **privación de su derecho de goce y disfrute, esto es, la posibilidad de «destinar libremente» el suelo del inmueble ubicado en Boulevard ***** y Calle *******, fraccionamiento «*****»⁵⁹; tal circunstancia, por encontrarse sujeto a una «restricción» que produce una condición o limitante en el uso o aprovechamiento para el destino de su suelo, **y no así la extinción del derecho de propiedad (disposición) que tiene el actor sobre tal predio.**

Ello, máxime que ***** todavía se encuentra en posesión y dominio de dicho inmueble -como lo indica la perito tercero-, y sin que exista en su superficie alguna construcción u obra pública por parte del Municipio de León, Guanajuato.

⁵⁹ Robustece tal pronunciamiento, por analogía, lo establecido en la tesis de rubro: **«PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN»** Novena Época Registro: 190599 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XII, Diciembre de 2000 Materia(s): Constitucional, Civil Tesis: 1a. XLI/2000 Página: 257

3) Afectación sobre una superficie del inmueble amparado en escritura pública *****.

En el caso concreto, el accionante afirma que sobre una superficie de 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados del inmueble amparado en escritura pública *****, se actualiza una afectación por la construcción y actual uso de banqueta de uso público, misma que forma parte del equipamiento urbano de un tramo de la lateral del Boulevard ***** del municipio de León, Guanajuato; y concretamente, entre el Boulevard *****y el Boulevard *****.

Para acreditar lo anterior, ofreció como pruebas en el presente proceso: **(i)** constancia de alineamiento y número oficial con número de control *****; de fecha 22 veintidós de junio de 2015 dos mil quince; **(ii)** avalúo número *****; **(iii)** inspección judicial; y **(iv)** pericial en materia de topografía y agrimensura.

Al respecto, la autoridad demandada esgrime en su contestación de demanda que no se actualiza afectación alguna en el patrimonio del accionante.

Ahora bien y por tratarse de la «**prueba idónea**» para demostrar tanto la existencia como la ubicación de la afectación referida por el actor, se procede a estudiar el contenido de los dictámenes periciales rendidos por las peritos de las partes y por el perito tercero en materia de agrimensura y topografía, en los cuales se obtuvieron los siguientes resultados:

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 13	<p>De acuerdo con la escritura pública de referencia, al Levantamiento Topográfico, a la Licencia de Alineamiento y Número Oficial tramitada de control ***** y el plano que obra anexo a dicha licencia, se concluyó que si sufre una afectación, con las siguientes superficie, medidas y colindancias:</p> <p>Superficie: 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados (superficie que coincide con la señalada en el escrito de petición).</p> <p>Al Noreste: Línea quebrada de dos tramos que van de Noroeste a Sureste, la primera línea curva convexa de 75.951 metros, y la segunda quiebra al Noreste de 4.00 metros y colinda con resto de la fracción de la escritura *****;</p>	<p>Acorde al estado físico del inmueble, éste si presenta una afectación con una superficie de 99.91 m² noventa y nueve punto noventa y uno metros cuadrados, con las medidas y linderos indicados en el levantamiento topográfico contenido en el plano identificado como número 3 tres.</p> <p>Dicha área, se encuentra plasmada gráficamente en el plano número 4 cuatro que obra adjunto al dictamen pericial.</p>	<p>Una vez realizados los levantamientos físicos, el predio en comento si presenta una afectación con una superficie de 48.278 m² cuarenta y ocho punto doscientos setenta y ocho metros cuadrados.</p> <p>El cual, se encuentra ubicado en Boulevard *****, vialidad frontal y calle posterior *****, con las siguientes medidas y colindancias:</p> <p>Al Noreste: En línea semi-curva de 72.41 metros, con mismo predio de *****;</p>
	<p>Al Sureste: Línea quebrada de dos tramos que van de Noreste a Suroeste, la primera con dirección Suroeste de 2.72 metros, quiebra al Suroeste de 4.83 metros y colinda con área de Pavimento Vehicular del Boulevard *****;</p> <p>Al Suroeste: Línea quebrada de tres tramos que van de Sureste, la primera con dirección Noroeste de 39.62 metros, la segunda quiebra ligeramente al Noroeste de 9.83 metros, y la tercera quiebra ligeramente al Noroeste de 25.92 metros, colinda con Boulevard *****;</p> <p>Al Noroeste: Línea que va de Suroeste a Noreste de 4.31 metros, con Boulevard ***** y *****; actualmente propiedad de la inmobiliaria *****.</p> <p>Afectación que obra señalada gráficamente en plano o levantamiento topográfico número 8 ocho, mismo que obra anexo al dictamen.</p>		<p>Al Sureste: En tres líneas de derecha a izquierda de 36.966 metros, 9.829 metros y 25.922 metros, con Boulevard *****;</p> <p>Al Oriente: Termina en vértice;</p> <p>Al Poniente: 1.67 metros con Boulevard *****.</p> <p>Se hace gráficamente visible tal afectación, mediante el plano o levantamiento topográfico que obra inserto en hojas número 28 veintiocho y 29 veintinueve del dictamen.</p>

De lo anterior, se aprecia que **sí existe afectación en el predio del accionante (circunstancia en la que coinciden los tres peritos) al encontrarse construida una banquetta, así como su equipamiento urbano correspondiente.**

Lo anterior, máxime que en la inspección judicial practicada el día 9 nueve de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se constató que:

«En Relación con el punto marcado con el número V, Qué en la lateral del Boulevard *****, en el sentido que va del Bulevar ***** a la calle ***** y continúa ***** se encuentra construida una banquetta de aproximadamente 3 metros y medio de ancho, así como su guarnición, en dicha

⁶⁰ 13. Que diga el perito si el inmueble en el que se hace referencia en la anterior pregunta presenta o no afectación con motivo de la construcción y uso de una banquetta sobre el Boulevard Jose María Morelos, del Municipio de León, Guanajuato. En caso de resultar afirmativa la respuesta a la pregunta antes mencionada, se solicita que el perito señale gráfica y textualmente la ubicación, superficie, medidas y colindancias y las respectivas coordenadas geográficas de la superficie de terreno que esté

banqueta se pueden apreciar varios señalamientos de tránsito, postes de alumbrado público, árboles, unas bancas y cestos de la basura, así como la estructura de unas bancas con techo en la parada del camión, en la banqueta se puede apreciar los accesos para las personas con discapacidad, así como registros de CFE y drenajes, bicho banqueta se encuentra libre a la circulación de personas.

Respecto al punto marcado con el número **VI**, es de referir que como se mencionó en el punto anterior, la banqueta se encuentra libre a la circulación de personas ya que no existe ningún señalamiento objeto que lo prohíba.»

Lo subrayado es propio.

Sin embargo, **cada perito señala de manera distinta la extensión de la superficie que se encuentra afectada**, a saber:

- **Perito del actor:** 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados;
- **Perito de la autoridad:** 99.91 m² noventa y nueve punto noventa y uno metros cuadrados; y
- **Perito tercero:** 48.278 m² cuarenta y ocho punto doscientos setenta y ocho metros cuadrados.

Luego, derivado de contrastar y comparar entres sí las respuestas obtenidas de manera colegiada, así como una vez analizadas: **(i)** las justificaciones y conclusiones obtenidas; **(ii)** el método, ciencia o técnicas empleados; y **(iii)** los documentos, instrumentos o herramientas de trabajo, avances científicos y tecnológicos, así como el software y hardware, y demás elementos empleados por los peritos para rendir el dictamen; quien resuelve considera que en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos por el perito de la parte actora**, pues éstos son los que presentaron una mayor claridad y convencimiento en la explicación

de los métodos y técnica utilizados para arribar a la opinión del perito⁶¹.

Asimismo, se obtiene que el dictamen rendido por el perito designado por el actor fue el más exhaustivo y completo en el análisis del presente apartado, pues el perito estudió el soporte documental consistente en: **(i)** la escritura pública de referencia, **(ii)** el levantamiento topográfico, **(iii)** la licencia de alineamiento y número oficial tramitada de control *****y **(iv)** el plano que obra anexo a dicha licencia.

Ello, aunado a que el perito indica que analizó todos los documentos que obran en el expediente y utilizó técnicas de metodología de la investigación, un equipo SP60 marca Spectra Precisión para dar posicionamiento geográfico y coordenadas UTM, Estación Total Focus 2 de 2 pulgadas de precisión para levantar la información de campo necesaria para ubicar cada uno de los predios en cuestión; y para pos-proceso, usó el software identificado como GGNS Solutions, Auto-Cad, Civil-Cad, Word, Excel e impresoras⁶².

De esa manera, con fundamento en lo previsto por los ordinales 117, 121 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se

⁶¹ Esclarece el pronunciamiento anterior, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRUEBA PERICIAL DE CONTENIDO CIENTÍFICO O TÉCNICO. ESTÁNDAR DE CONFIABILIDAD AL QUE DEBE SUJETARSE PARA QUE EN LOS PROCEDIMIENTOS JURISDICCIONALES SE LE RECONOZCA EFICACIA PROBATORIA.**» Tesis: I.1o.A.E.154 A (10a), Décima Época, Registro: 2011819 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Página: 2964

⁶² Como respuesta a los cuestionamientos identificados con los números 19 diecinueve y 20 veinte.

concluye que sí existe una afectación en el predio propiedad de ***, amparado en escritura pública *****, y ubicado en Vía *****, *****, fracción del predio llamado «*****».**

Precisando además, que **dicha afectación se produce en una superficie de 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados**, con las siguientes medidas, linderos y colindancias:

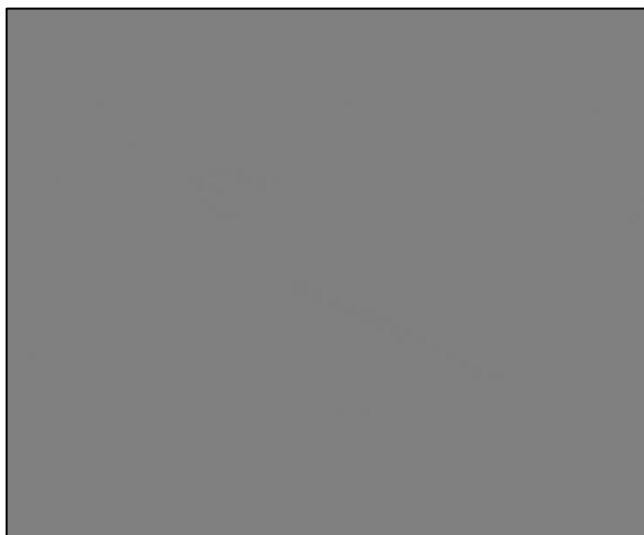
-Al Noreste: Línea quebrada de dos tramos que van de Noroeste a Sureste, la primera línea curva convexa de 75.951 metros, y la segunda quiebra al Noreste de 4.00 metros y colinda con resto de la fracción de la escritura *****;

-Al Sureste: Línea quebrada de dos tramos que van de Noreste a Suroeste, la primera con dirección Suroeste de 2.72 metros, quiebra al Suroeste de 4.83 metros y colinda con área de Pavimento Vehicular del Boulevard *****;

-Al Suroeste: Línea quebrada de tres tramos que van de Sureste, la primera con dirección Noroeste de 39.62 metros, la segunda quiebra ligeramente al Noroeste de 9.83 metros, y la tercera quiebra ligeramente al Noroeste de 25.92 metros, colinda con Boulevard *****; y

-Al Noroeste: Línea que va de Suroeste a Noreste de 4.31 metros, con Boulevard *****, y *****, actualmente propiedad de la inmobiliaria *****.

Ello, tal cual lo ilustra el plano o levantamiento topográfico que obra anexo al dictamen pericial ofertado por el actor, mismo que se inserta a continuación:



C. CONCLUSIÓN

Con base en todo lo anterior, quien resuelve considera que en la presente causa la razón asiste a la parte actora, ya que en la negativa emitida por la autoridad demandada fueron incorrectamente expresadas las razones y el fundamento legal aplicado para sustentar su decisión.

Ello, pues -contrario a lo resuelto por la autoridad demandada en su negativa expresa-, **sí existe una afectación real y actual por parte del Municipio de León, Guanajuato, en los siguientes términos:**

En el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, propiedad de*****.	Ubicado en: Boulevard *****, y Boulevard *****, fraccionamiento «*****».	En una superficie de: <u>647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados.</u>
En una superficie del inmueble amparado en escritura pública *****, propiedad de *****.	Ubicado en: Vía *****, *****, fracción del predio llamado «*****».	En una superficie de: <u>299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados.</u>

Destacando que, en relación con el resto del predio propiedad de *****., originalmente amparado en escritura pública *****, y ubicado en Boulevard *****, y Calle *****, fraccionamiento «*****»; **únicamente**

existe -como afectación-, la «restricción» del uso y aprovechamiento del suelo del inmueble, con motivo de la que en su superficie obra planeada o trazada la futura construcción de la prolongación de la calle *****como parte del «Proyecto Ejecutivo del Boulevard *****».

De esa manera, queda demostrada la causal contenida en el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en **la indebida motivación y fundamentación de la resolución impugnada**, al evidenciarse que la autoridad demandada, primero, resolvió de manera incongruente e insuficiente las peticiones formuladas por el actor y, segundo, apreció incorrectamente los hechos que motivaron su negativa.

Además, se precisa que la nulidad deberá ser **lisa y llana**⁶³, en razón de que nos encontramos ante una violación material, aunado a que por tratarse de una resolución denegatoria por ficción de ley y, en aras de garantizar el derecho humano a la tutela judicial efectiva, el propósito del presente proceso es precisamente resolver el fondo de la pretensión planteada ante la autoridad demandada.

Por analogía, resulta ilustrativa de lo anterior la siguiente tesis:

⁶³ Ello, de conformidad con lo consignado en la tesis intitulada: «**NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. SENTIDO AMPLIO DEL CONCEPTO Y EFECTOS DE LA DECRETADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL**». Décima Época Registro: 2019461 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 08 de marzo de 2019 10:11 h Materia(s): (Administrativa) Tesis: I.4o.A.157 A (10a.)

«NEGATIVA FICTA. LA SENTENCIA QUE DECLARE SU NULIDAD DEBE RESOLVER EL FONDO DE LA PRETENSIÓN, AUN CUANDO SE TRATE DE FACULTADES DISCRECIONALES DE LA AUTORIDAD.

De los artículos 37, 210, fracción I, 215 y 237 del Código Fiscal de la Federación, se deduce que al reclamarse la nulidad de la resolución negativa ficta, la sentencia que dirima el juicio de nulidad debe determinar la legalidad de los motivos y fundamentos que la autoridad expresó en la contestación de la demanda para apoyar su negativa, en función de los conceptos de impugnación expuestos por el actor en la ampliación de la demanda y resolver sobre el fondo de la pretensión planteada ante la autoridad administrativa, sin que proceda que el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa declare la nulidad de la resolución para el efecto de que la autoridad se pronuncie sobre la procedencia o no de la solicitud, por tratarse de facultades discrecionales, pues el propósito de la resolución negativa ficta es resolver la situación de incertidumbre jurídica provocada por la falta de respuesta de la autoridad, objetivo que no se alcanzaría si concluido el juicio se devolviera la solicitud, petición o instancia del particular para su resolución por las autoridades fiscales, quienes pudieron hacer uso de sus facultades al presentárseles la solicitud aludida y al contestar la demanda dentro del juicio.»⁶⁴

Subrayado propio.

En suma, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se decreta la nulidad total de la negativa emitida por la Dirección de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, consignada en el escrito de contestación de demanda y recaída a las peticiones presentadas por la accionante los días 10 diez de septiembre y 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, y 5 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho.**

⁶⁴ Novena Época, Registro: 183783, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVIII, Julio de 2003, Materia(s): Administrativa, Página: 1157

SEXTO. Análisis de las pretensiones. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede a los análisis de las demás pretensiones formuladas por la parte actora, conforme los siguientes puntos:

(i) Pago de indemnizaciones por afectación de los predios.

En sus escritos de petición, así como en su demanda, el accionante solicita como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, que le sea efectuado el pago de las indemnizaciones a las que tiene derecho derivadas de la ilegal ocupación de los inmuebles de su propiedad, considerando el valor comercial -con enfoque de mercado-, de los terrenos en cuestión.

Luego, en términos de lo dispuesto en las piezas articulares 46 a 56 del Libro Primero del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y, particularmente, conforme a lo establecido en el diverso numeral 249, en los procesos que se tramitan ante este Tribunal, cuando la parte promovente pretende que se reconozca o se haga efectivo un derecho subjetivo debe probar los hechos de los que deriva su derecho y el incumplimiento por parte de la demandada; **lo que, en la especie, sucedió al tenor de la declaración de nulidad total.**

Así, con fundamento en el artículo 300, fracción V, del código de la materia, se determina que **resulta procedente reconocer el derecho instado como efecto de la nulidad decretada, únicamente** en relación con cuanto a las afectaciones cuya existencia fue debidamente acreditada en autos y conforme a las cuales, la parte actora demostró tener

correctamente constituido a su favor el derecho a recibir una indemnización por el menoscabo producido en su patrimonio⁶⁵.

La anterior determinación, con base en las siguientes consideraciones:

Los ordinales 14, 16 y principalmente el 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconocen como un derecho fundamental de las personas el de la «**propiedad privada**», como derecho fundamental inherente a la condición de la persona, ya sea física o moral, que reconoce el valor material del patrimonio; sin embargo, tal prerrogativa no es de carácter absoluto ya que se encuentra sujeta a ciertas limitantes con el propósito de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad.

Dicho en otras palabras, el derecho a la propiedad como un interés patrimonial de los particulares se encuentra condicionada a la «función social»⁶⁶ -como sería en la especie, la construcción y funcionamiento de vialidades públicas, así como el desarrollo ordenado, sustentable y adecuado de los asentamientos humanos y la urbanización de los centros de población-, toda vez que en términos del propio numeral 27, el Estado puede afectarlo e imponerle ciertas modalidades por causa de interés o utilidad pública, a través de las formas y procedimientos que el orden jurídico prevenga.

⁶⁵ La afectación producida sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, ubicado en Boulevard *****, y Boulevard *****,a, fraccionamiento «*****», y sobre una superficie del inmueble amparado en escritura pública *****, ubicado Vía *****, *****, fracción del predio llamado «*****».

⁶⁶ Sustenta tal pronunciamiento, lo previsto por la jurisprudencia intitulada: «**PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL.**» Novena Época Registro: 175498 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Marzo de 2006 Materia(s): Constitucional Tesis: P./J. 37/2006 Página: 1481

Esclarece lo anterior, por tratarse de una cuestión análoga o similar al caso, lo previsto por la tesis emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, siguiente:

«INDEMNIZACIÓN EN CASO DE EXPROPIACIÓN. CONSTITUYE UNA MEDIDA A TRAVÉS DE LA CUAL EL ESTADO RESARCE LA AFECTACIÓN AL DERECHO HUMANO A LA PROPIEDAD PRIVADA.

La propiedad privada, como modelo de la propiedad originaria de la Nación, es un derecho humano que el Estado puede afectar exclusivamente a través de las formas que el orden jurídico previene, entre otras, la expropiación. Para evitar afectaciones injustificadas a ese derecho, el pago de la indemnización en caso de expropiación, en términos de los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, se erige como una medida para resarcir su afectación y garantizar el debido y adecuado respeto al mencionado derecho humano.»⁶⁷

Lo importante -en todo caso-, es advertir que aun cuando resulta constitucional y convencionalmente admisible la afectación a la propiedad privada, lo cierto es que quien tiene el derecho de dominio sobre determinado bien, **cuenta con las salvaguardas necesarias para evitar que sea disminuido su patrimonio de manera arbitraria por parte de las autoridades.**

Así, en términos de lo previsto por artículo 27, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con la finalidad de evitar afectaciones injustificadas al derecho de propiedad, también se establece el pago de una **«justa indemnización»** como una medida de reparación para resarcir dicha afectación, así como para garantizar a la persona el debido y adecuado respeto a sus derechos,

⁶⁷ Tesis: 2a. LXXXVII/2018 (10a.), Décima Época Registro: 2017905 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 58, Septiembre de 2018, Tomo I Materia(s): Constitucional Página: 1215

porción normativa que se vincula con el numeral 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, mismo que dispone:

«**Artículo 21.** Derecho a la Propiedad Privada.

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.
2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.»

En el mismo sentido, se destaca que la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sido enfática en establecer que la privación a los derechos de propiedad es excepcional y sólo procede en aquellos casos en los que se cumpla con: **a)** una utilidad pública o interés social; y **b)** el pago de una justa indemnización.

En concreto, dicho Tribunal Interamericano al momento de resolver el «**Caso Salvador Chiriboga Vs. Ecuador**»⁶⁸ resolvió que:

«El derecho a la propiedad privada debe ser entendido dentro del contexto de una sociedad democrática donde para la prevalencia del bien común y los derechos colectivos deben existir medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales. La función social de la propiedad es un elemento fundamental para el funcionamiento de la misma, y es por ello que el Estado, a fin de garantizar otros derechos fundamentales de vital relevancia para una sociedad específica, puede limitar o restringir el derecho a la propiedad privada, respetando siempre los

⁶⁸ Véase **Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador**. Excepción Preliminar y Fondo. Sentencia de 6 seis de mayo de 2008 dos mil ocho. Páginas 20 y 21. [En línea] Consultable en el sitio electrónico oficial de la CIDH: http://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf

supuestos contenidos en la norma del artículo 21 de la Convención, y los principios generales del derecho internacional.

El derecho a la propiedad no es un derecho absoluto, pues en el artículo 21.2 de la Convención se establece que para que la privación de los bienes de una persona sea compatible con el derecho a la propiedad debe fundarse en razones de utilidad pública o de interés social, sujetarse al pago de una justa indemnización, practicarse según los casos y las formas establecidas por la ley y efectuarse de conformidad con la Convención.

A su vez, este Tribunal ha señalado que “la restricción de los derechos consagrados en la Convención debe ser proporcional al interés de la justicia y ajustarse estrechamente al logro de ese objetivo, interfiriendo en la menor medida posible en el efectivo ejercicio de [un] derecho [...]”.

La Corte considera que a fin de que el Estado pueda satisfacer legítimamente un interés social y encontrar un justo equilibrio con el interés del particular, debe utilizar los medios proporcionales a fin de vulnerar en la menor medida el derecho a la propiedad de la persona objeto de la restricción. En este sentido, el Tribunal considera que en el marco de una privación al derecho a la propiedad privada, en específico en el caso de una expropiación, dicha restricción demanda el cumplimiento y fiel ejercicio de requerimientos o exigencias que ya se encuentran consagradas en el artículo 21.2 de la Convención.

De otra parte, este Tribunal observa que en la normativa interna del Ecuador se encontraban consagrados en el entonces artículo 6258 de la Constitución Política, actualmente artículo 3359 de la Constitución, los requisitos para ejercer la función expropiatoria del Estado. Entre dichos requisitos se destaca la necesidad de seguir el procedimiento establecido por ella, dentro de los plazos señalados en las normas procesales, previa valoración, pago e indemnización. En este sentido, la Corte Europea de Derechos Humanos (en adelante “Corte Europea”) ha señalado en casos de expropiación que el principio de legalidad es una condición determinante para efectos de verificar la concurrencia de una vulneración al derecho a la propiedad y ha insistido en que este principio supone que la legislación que regule la privación del derecho a la propiedad deba ser clara, específica y previsible.

A este respecto, la Corte ha considerado que no es necesario que toda causa de privación o restricción al derecho a la propiedad esté señalada en la ley, sino que es

preciso que esa ley y su aplicación respeten el contenido esencial del derecho a la propiedad privada. Este derecho supone que toda limitación a éste deba ser excepcional. De la excepcionalidad se deriva que toda medida de restricción debe ser necesaria para la consecución de un objetivo legítimo en una sociedad democrática, de conformidad con el propósito y fin de la Convención Americana. Por lo tanto, es necesario analizar la legitimidad de la utilidad pública y el trámite o proceso que se empleó para perseguir dicho fin.»⁶⁹

Lo resaltado es propio.

Asimismo, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver el **Amparo en Revisión 223/18** estimó que en materia de afectaciones a la propiedad privada es oportuno acudir a lo que se encuentra dispuesto en el contexto internacional y, en particular, atender a lo previsto en el artículo 21 apartado 2 de la Convención Americana de Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), precepto convencional que en lo referente a la indemnización contempla similar principio al establecido en el texto constitucional en cuanto al momento de pago de la indemnización (mediante), pero incorpora sobre esta cuestión la noción de «**indemnización justa**» que expresamente no contiene el artículo 27 constitucional, destacando que no existe restricción constitucional que impida acudir al concepto previsto convencionalmente en materia de expropiación o restricciones a la propiedad.

⁶⁹ Decisiones que tienen el carácter de vinculantes para efecto de dilucidar la presente controversia, conforme a la jurisprudencia cuyo rubro reza: «**JURISPRUDENCIA EMITIDA POR LA CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. ES VINCULANTE PARA LOS JUECES MEXICANOS SIEMPRE QUE SEA MÁS FAVORABLE A LA PERSONA.**» Tesis: P./J. 21/2014 (10a.), Décima Época Registro: 2006225 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 5, Abril de 2014, Tomo I Materia(s): Común Página: 204.

Concluyendo que, en este tipo de asuntos **debe prevalecer la noción de indemnización justa y, por ende, aquélla que tome como referencia el valor «comercial o de mercado» del bien afectado.**

Criterio similar sustenta la tesis aislada del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de contenido siguiente:

«SENTENCIAS DE AMPARO. EN EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS COMO CUMPLIMIENTO SUSTITUTO DE AQUÉLLAS, EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES ES EL ADECUADO PARA FIJAR SU CUANTÍA. Cuando se trata de bienes inmuebles, el valor comercial o de mercado es idóneo para tasar su precio o medida de cambio en unidades monetarias, el cual, en el Glosario de Términos de Valuación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se define como el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. En la doctrina también se ha aceptado como método de valoración, el valor de mercado, y se ha definido como la suma de dinero para el que, en condiciones normales, se hallaría comprador para el inmueble; el más probable que un vendedor es capaz de aceptar y un comprador de pagar, en una situación similar a la del mercado analizado; el importe neto que razonablemente podría recibir un vendedor por la venta de la propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que exista, al menos, un comprador correctamente informado de las características del inmueble y que ambos, comprador y vendedor, actúen libremente y sin un interés particular en la operación. En todo caso, el valor comercial o de mercado debe estar acotado en el tiempo al justiprecio del inmueble en la época y en las condiciones que tenía cuando se cometió la violación de garantías individuales, más el factor de actualización previsto en el artículo 7o., fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en acatamiento de la regla retrospectiva establecida en el artículo 80 de la Ley de Amparo, relativa a la restitución a la parte quejosa en el goce de sus garantías individuales violadas.»⁷⁰

⁷⁰ Tesis: P. XXIV/2004, Novena Época Registro: 181445 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIX, Mayo de 2004 Materia(s): Común Página: 146

Subrayado y resaltado agregados.

En el caso concreto, el accionante expresa en su escrito de demanda, que:

- **En relación con el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública** *****, el valor comercial de la superficie de terreno que se encuentra afectada -acorde a las ventas efectuadas del predio original, por estar siendo destinada a una parte del Boulevard *****, asciende a la cantidad de \$*****.
- **En relación con la superficie afectada del inmueble amparado en escritura pública** *****, el valor comercial de dicha superficie asciende a la cantidad de \$*****.

Para demostrar lo anterior, la parte actora ofreció como prueba, entre otras, **la pericial en materia de valuación inmobiliaria**; probanza que fue desahogada tanto por el perito designado por el actor como el nombrado por la autoridad demandada; sin embargo, al rendirse los dictámenes periciales, la Sala advirtió la existencia de «diferencias sustanciales» entre los mismos, por lo que fue designado un perito tercero.

En el caso, se estima que la prueba pericial en valuación inmobiliaria antes referida es la **prueba técnicamente idónea** para dilucidar sobre el valor o cuantía de las indemnizaciones que deberán efectuarse a la parte accionante.

Como fue dicho en el anterior Considerando, la **prueba pericial** tiene como propósito auxiliar la administración de justicia y consiste,

medularmente, en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia⁷¹.

Luego, tomando en cuenta que un Juez carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen y con el propósito de estar en posibilidad de determinar el alcance probatorio del mismo, resulta de relevante utilidad que en éste sean expresadas:

- Las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado el perito para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión; y
- La explicación de cómo dichas premisas -aplicadas al punto concreto-, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate.

Lo anterior, con fundamento en lo previsto en el numeral 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como de conformidad con lo establecido -por analogía-, en la tesis de rubro siguiente: **«PRUEBA PERICIAL EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ASPECTOS QUE DETERMINAN LA EFICACIA DE LOS DICTÁMENES RELATIVOS**

⁷¹ Ilustra tal aserto, lo establecido en la tesis intitulada: **«PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.»** Novena Época Registro: 161783 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Junio de 2011 Materia(s): Civil Tesis: 1a. CII/2011 Página: 174

(APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).»⁷²

Ahora bien y previo a valorar los dictámenes periciales desahogados en el presente proceso, resulta necesario hacer un acotamiento en torno a la capacidad, nivel de experticia e imparcialidad de cada uno de los peritos ofrecidos por las partes; ello, máxime que dicho tópico se aborda de manera expresa en los cuestionamientos del 1 uno al 5 quinto vertidos en el cuestionario presentado por la parte actora, de los cuales se obtuvieron las siguientes respuestas:

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamientos del 1 uno al 5 cinco ⁷³	<p>El dictamen fue realizado por *****:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeniero Topógrafo Hidrólogo, con cédula profesional *****; con Especialidad en Valuación Mobiliaria, con cédula profesional *****. ▪ Con una experiencia de 43 cuarenta y tres años, con 9 nueve meses; ▪ Acreditado ante la Dirección general de Desarrollo Urbano de León, Guanajuato, desde 1986 mil novecientos ochenta y seis. 	<p>El dictamen fue realizado por *****:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingeniero Civil, con cédula profesional *****; y Maestro en Valuación Mobiliaria, con cédula profesional *****. ▪ Con una experiencia de más de 50 cincuenta años, habiendo participado en la construcción de obras tanto públicas como privadas, dentro y fuera del municipio de León, Guanajuato; ▪ Tiene reconocido el carácter de valuador ante la administración pública municipal, como ante diversos órganos jurisdiccionales estatales y federales. 	<p>El dictamen fue realizado por *****:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Licenciada en Arquitectura con cédula profesional *****; con Especialidad en Valuación Inmobiliaria, con cédula profesional *****. ▪ Con una experiencia de 13 trece años, tanto en el ámbito público como privado; ▪ Tiene reconocido el carácter de valuador ante la administración pública municipal, como ante diversos órganos jurisdiccionales estatales y federales; ▪ Tiene reconocido su carácter ante diversos colegios de profesionistas, como perito en infraestructura Física Educativa, valuatora nacional certificada y especialista en liberaciones de derechos de vía ante Gobierno del Estado, como perito especializado en clasificación de proyecto, de obra y supervisor ante gobierno del Municipio de Guanajuato, como perito ante el Consejo de la Judicatura Federal, ante la Universidad de Guanajuato, diversas Notarías Públicas e instituciones privadas.

⁷² Décima Época Registro: 2011749 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 30, Mayo de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.1o.A.E.148 A (10a.) Página: 2837

⁷³ 1. Que diga el perito cuáles son sus generales; 2. Que diga el perito cuáles son sus estudios profesionales o de post grado, (...); 3. Que diga el perito con cuantos años de ejercicio profesional cuenta en materia de topografía; 4. Que diga el perito ante que autoridades, colegios, asociaciones de profesionales o instituciones públicas o privadas tiene reconocido el carácter de valuador, arquitecto o topógrafo (...); y 5. Que diga el perito si tiene o no algún conflicto de interés para la emisión del dictamen encomendado.

De las respuestas anteriores, se colige que los tres peritos acreditan tener capacidad técnica en la materia, así como el nivel de experticia suficiente en la materia de valuación inmobiliaria para haber llevado a cabo los dictámenes que les fueron encomendados, de conformidad con los ordinales 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Una vez precisado lo anterior, se procede a efectuar el análisis de los cuestionamientos encaminados a esclarecer el valor o cuantía de las afectaciones ocurridas en los inmuebles propiedad de ***** y *****, conforme a los siguientes puntos:

1) Costo de la afectación producida sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública ***.**

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Cuestionamiento número 14	<p>Avalúo elaborado el día 30 treinta de abril de 2019 dos mil diecinueve.</p> <p>Señala que anexa al dictamen avalúo, mismo que se encuentra identificado con el número «*****», en el cual se indica que considerando las distintas características del predio y atendiendo al «enfoque físico (valor comparativo de mercado)», el «valor comercial o de mercado» total es de \$*****.</p>	<p>Derivado del análisis de los factores comerciales de la tierra, se concluye que el valor comercial actual del área restante propiedad del actor con superficie de 651.96 m² seiscientos cincuenta y uno punto noventa y seis metros cuadrados, es de \$*****.</p>	<p>Avalúo elaborado el día 10 diez de enero de 2020 dos mil veinte.</p> <p>Derivado del análisis de valores comerciales de la tierra, se concluye que el valor comercial del área restante propiedad del justiciable, con superficie de 628.25 m² seiscientos veintiocho punto veinticinco metros cuadrados, es de \$*****.</p>

⁷⁴ 14. Que diga el perito cual es valor comercial total del resto del predio original -amparado en la escritura pública número ***** (clausula tercera, apartado 1)-, de fecha 25 veinticinco de septiembre de 1992, cuya propiedad continúa siendo propiedad del señor *****, sobre el que se encuentra construida una parte de la vialidad pública conocida como Boulevard ***** del Municipio de León, Guanajuato, y su respectiva banqueta, comprendidas en el tramo que comprende de la calle Vía ***** al Boulevard *****. Debiendo tomar como base para su dictamen la ubicación de dichas superficies de terreno y todos aquellos factores o circunstancias que pudieran influir en la determinación de su valor comercial, acorde a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley Responsabilidad Patrimonial del Estado y los Municipios de Guanajuato.

	<p>Dicho valor, correspondiente a la afectación de la superficie de 647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados.</p> <p>Además, señala que el «valor aplicable por metro cuadrado» asciende a la cantidad de \$****.</p>	<p>Ello, sin soportar dicha cantidad en la práctica de avalúo comercial, según se desprende del contenido del dictamen pericial.</p>	<p>Asimismo, señala que el «valor aplicable por metro cuadrado» corresponde a la cantidad de \$****.</p> <p>Ello, según el estudio realizado mediante la técnica o método de «enfoque de mercado» practicado en el avalúo de fecha 2 dos de enero de 2020 dos mil veinte que obra anexo en el dictamen pericial.</p>
--	---	--	--

De lo anterior, se colige que las cantidades obtenidas por los peritos **no resultan coincidentes**; sin embargo, también debe clarificarse que dichos importes se obtuvieron como resultado de la valoración realizada a superficies con distinta extensión, a saber:

	Perito actor	Perito autoridad	Perito tercero
Importe	\$2,046,000.00	\$2,347,056.00	\$2,748,515.00
Superficie	647.59 m ²	651.96 m ²	628.25 m ²

A lo cual, cabe reiterarse que en el Considerando anterior, se **determinó que el total de la superficie afectada corresponde a 647.59 m² seiscientos cuarenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados.**

En tal sentido, de los dictámenes en análisis se desprende que sólo los peritos de la parte actora y tercero, **realizaron y exhibieron como anexo el avalúo en el cual se desglosa y explica el estudio de mercado correspondiente**, no así el perito de la autoridad demandada, quien a pesar de señalar una cifra por la afectación ocurrida, lo cierto es que omitió exhibir dicho estudio y, por tanto, el mismo **resulta incompleto y no fiable.**

Ilustra tal aserto-por analogía-, lo establecido en la tesis intitulada **«PRUEBA PERICIAL EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ASPECTOS QUE DETERMINAN LA EFICACIA DE LOS DICTÁMENES RELATIVOS (APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)»**⁷⁵

Además, no se soslaya el hecho de que la autoridad demandada -en su escrito de alegatos-, pretende objetar y controvertir el alcance de los resultados obtenidos en los dictámenes rendidos por el perito del actor y el perito tercero; sin embargo, se precisa que dicha objeción resulta **inatendible**, primero, porque los alegatos únicamente representan las conclusiones lógicas de las partes sobre el fundamento de sus respectivas pretensiones, sin que los argumentos ahí vertidos tengan la suficiente fuerza procesal para sustituir los actos procesales que integran la litis (como lo son la contestación de demanda, la contestación a la ampliación de demanda o bien, la objeción realizada en tiempo y forma legal)⁷⁶ y, segundo, porque la autoridad demandada fue omisa en ampliar el cuestionario a desahogarse por los peritos, formulando las interrogantes que pudieran evidenciar las inconsistencias e incongruencias que pretende objetar a través de su escrito de alegatos, y que al haberlo hecho, se estima que perdió la oportunidad procesal para tal efecto.

⁷⁵ Ilustra tal aserto-por analogía-, lo establecido en la tesis intitulada **«PRUEBA PERICIAL EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ASPECTOS QUE DETERMINAN LA EFICACIA DE LOS DICTÁMENES RELATIVOS (APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)»**. Décima Época Registro: 2011749 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 30, Mayo de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.1o.A.E.148 A (10a.) Página: 2837

⁷⁶ Esclarece tal aserto, por analogía, lo establecido en la tesis intitulada: **«ALEGATOS. NO FORMAN PARTE DE LA LITIS EN EL JUICIO DE AMPARO»**. Octava Época Registro: 205449 Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Núm. 80, Agosto de 1994 Materia(s): Común Tesis: P./J. 27/94 Página: 14

Dado lo anterior, se determina que en el presente apartado únicamente serán sujetos a ponderación los dictámenes realizados por el perito de la parte actora y del tercero, quienes tomaron en consideración las condiciones del terreno⁷⁷, así como el valor de los inmuebles similares en venta (valor de mercado).

Luego, derivado de contrastar y comparar entre sí los anteriores resultados, así como: **(i)** las justificaciones y conclusiones obtenidas; **(ii)** el método, ciencia o técnicas empleados; y **(iii)** los documentos, instrumentos o herramientas de trabajo empleados por los peritos para rendir el dictamen; quien resuelve considera que en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos por el perito de la parte actora**, pues éstos son los que presentaron una mayor claridad y convencimiento en la explicación del método utilizado para arribar a la opinión del perito, además de ser los más completos en el análisis del valor comercial del inmueble en cuestión.

Ello, aunado a que en el dictamen rendido por el perito tercero existen «**inconsistencias**»⁷⁸ que detrimentan la fiabilidad y confianza que pudieran generar los resultados obtenidos; esclarece el pronunciamiento anterior, lo establecido en la tesis intitulada: **«PRUEBA PERICIAL DE CONTENIDO CIENTÍFICO O TÉCNICO. ESTÁNDAR DE CONFIABILIDAD AL QUE DEBE SUJETARSE PARA**

⁷⁷ Factores de zona, ubicación, superficie, frente, forma, topografía, edad, uso, estado de conservación, calidad del proyecto, vida probable.

⁷⁸ Como lo es, en el caso, el error o inconsistencia visible en la respuesta otorgada al cuestionamiento 16 dieciséis, al señalar la perito que el valor de la superficie afectada ascendía, en número, a «\$****»; y, en letra, a «****». Lo cual repite en varios apartados.

QUE EN LOS PROCEDIMIENTOS JURISDICCIONALES SE LE RECONOZCA EFICACIA PROBATORIA.»⁷⁹

De manera particular, se aprecia que el perito designado por el accionante concluyó que el valor comercial o de mercado del inmueble en análisis asciende a la cantidad de \$*****, derivado de: 1) obtener el valor unitario del terreno con base en los comparables del terreno semejantes en uso al que se valúa; 2) instrumentar «tabla de homologación» de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático; y 3) aplicar los «factores de eficiencia» para obtener el valor unitario neto y el valor parcial.

Todo lo anterior, en los siguientes términos:

A) TERRENO												
V.1.-OBTENCION DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, COMPARABLES DE TERRENO EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALUA (SUJETO).												
Nº	UBICACION DE LA OFERTA (COMPARABLES)	PRECIO DE OFERTA	SUP. DE TERRENO EN M2	FECHA	FUENTE/ ANTECEDENTE/TELEFONO							
1	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 5,000,000.00	1,000.00	02/07/2018	VIVAANUNCIOS/4773275562							
2	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 29,017,450.00	5,275.90	02/07/2018	RUIZ & RUIZ/477701997							
3	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 23,310,000.00	6,660.00	02/07/2018	VIVAANUNCIOS/4773289451							
4	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 77,000,000.00	22,000.00	02/07/2018	VIVAANUNCIOS/4773289451							
V.2.- TABLA DE HOMOLOGACION DE COMPARABLES DE TERRENO Y/O CALCULO DEL ENFOQUE RESIDUAL ESTATICO												
Nº	VALOR UNITARIO (\$/m2)	FACTORES DE HOMOLOGACION							FACTOR RESULT.	VALOR UNITARIO RESULTANTE (\$/m2)		
		ZONA	UBIC.	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	COMER.					
1	5,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.81	\$ 4,050.00			
2	5,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	0.81	\$ 4,455.00			
3	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	\$ 3,150.00			
4	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	\$ 3,150.00			
									VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/m2)	\$ 3,701.25		
									VALOR APLICABLE POR m2	\$ 3,700.00		
V.3.- TERRENO EN ESTUDIO												
FRACC.	SUP. / m2	VALOR UNIT.	FACTORES DE EFICIENCIA							FACTOR RESULT.	VALOR UNL. NETO	VALOR PARCIAL
			ZONA	UBIC.	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	COMER.				
1	315.50	\$3,700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	\$ 3,330.00	\$ 1,050,615.00	
2	332.08	\$3,700.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90	0.81	\$ 2,997.00	\$ 995,243.76	
3												
VALOR TOTAL DEL TERRENO EN ESTUDIO										\$ 2,045,858.76		

Arrojando así, un «valor físico» correspondiente a \$*****y -como ya fue dicho en líneas anteriores-, un «valor comercial o de mercado» ascendente a la cantidad de \$*****.

⁷⁹ Tesis: I.1o.A.E.154 A (10a.), Décima Época, Registro: 2011819 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Página: 2964

De manera que, la cantidad obtenida como resultado en el dictamen rendido por el perito de la parte actora resulta **«congruente»**⁸⁰ con el monto que fue indicado en el escrito inicial de demanda como valor comercial al que asciende la superficie de terreno que se encuentra afectada, correspondiente al resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en los ordinales 117, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **quien resuelve concluye que el «valor comercial» de la superficie del resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública ***** -sobre la cual se produce la afectación-, corresponde a la cantidad de \$*****.**

⁸⁰ Esclarece tal aserto, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia que reza: **«CONGRUENCIA, PRINCIPIO DE. SUS ASPECTOS. EL ARTÍCULO 229 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN ES EL QUE LO CONTIENE»** Novena Época Registro: 194838 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Enero de 1999 Materia(s): Administrativa Tesis: I.3o.A J/30 Página: 638

2) Costo de la afectación producida sobre una superficie del inmueble amparado en escritura pública *****.

	Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
<p>Cuestionamiento número 16 dieciséis⁸¹</p>	<p>Avalúo elaborado el día 30 treinta de abril de 2019 dos mil diecinueve.</p> <p>Señala que anexa al dictamen avalúo, mismo que se encuentra identificado con el número «*****», en el cual se indica que considerando las distintas características del predio y atendiendo al «enfoque físico (valor comparativo de mercado)», el «valor comercial o de mercado» es de \$*****.</p> <p>El anterior valor, correspondiente a la afectación de la superficie de 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados.</p> <p>Además, señala que el «valor aplicable por metro cuadrado» asciende a la cantidad de \$*****.</p>	<p>Derivado del análisis de los factores comerciales de la tierra, se concluye que el valor comercial actual del área restante propiedad del actor con superficie de 99.91 m² noventa y nueve punto noventa y uno metros cuadrados, es de \$*****. Ello, sin soportar dicha cantidad en la práctica de avalúo comercial, según se desprende del contenido del dictamen pericial.</p>	<p>Avalúo elaborado el día 10 diez de enero de 2020 dos mil veinte.</p> <p>Derivado del análisis de valores comerciales de la tierra, se concluye que el valor comercial del área restante propiedad del justiciable, con superficie de 48.278 m² cuarenta y ocho punto doscientos setenta y ocho metros cuadrados, es de \$*****).</p> <p>Asimismo, señala que el «valor aplicable por metro cuadrado» corresponde a la cantidad de \$*****.</p> <p>Ello, según el estudio realizado mediante la técnica o método de «enfoque de mercado» practicado en el avalúo de fecha 2 dos de enero de 2020 dos mil veinte que obra anexo en el dictamen pericial</p>

De lo anterior, se colige que las cantidades obtenidas por los peritos **no resultan coincidentes**; sin embargo, también debe clarificarse que **dichos importes se obtuvieron como resultado de la valoración realizada a superficies con distinta extensión, a saber:**

	Perito actor	Perito autoridad	Perito tercero
Importe	\$1,109,200.00	\$347,935.00	\$211,210.00
Superficie	299.78 m ²	99.91 m ²	48.278 m ²

⁸¹ 16. Que diga el perito cual es valor comercial total del resto del predio original -amparado en la escritura pública número *****, de fecha 5 de diciembre de 2007-, cuya propiedad continúa siendo propiedad de la persona moral *****, sobre el que se encuentra construida una banqueta del Boulevard *****del Municipio de León, Guanajuato. Debiendo tomar como base para su dictamen la ubicación de dichas superficies de terreno y todos aquellos factores o circunstancias que pudieran influir en la determinación de su valor comercial, acorde a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley Responsabilidad Patrimonial del Estado y los Municipios de Guanajuato.

Reiterando que, en el Considerando anterior, **se determinó que el total de la superficie afectada corresponde a 299.78 m² doscientos noventa y nueve punto setenta y ocho metros cuadrados.**

En tal sentido, de los dictámenes en análisis se desprende que **sólo los peritos de la parte actora y tercero, realizaron y exhibieron como anexo el avalúo en el cual se desglosa y explica el estudio de mercado correspondiente**, no así el perito de la autoridad demandada, quien a pesar de señalar una cifra por la afectación ocurrida, lo cierto es que omitió exhibir dicho estudio y, por tanto, el mismo **resulta incompleto y no fiable**⁸².

Dado lo anterior, en el presente apartado únicamente serán sujetos a ponderación los dictámenes realizados por el perito de la parte actora y del tercero, quienes tomaron en consideración las condiciones del terreno⁸³, así como el valor de los inmuebles similares en venta (valor de mercado).

Luego, derivado de contrastar y comparar entre sí los anteriores resultados, así como: **(i)** las justificaciones y conclusiones obtenidas; **(ii)** el método, ciencia o técnicas empleados; y **(iii)** los documentos, instrumentos o herramientas de trabajo empleados

⁸² Ilustra tal aserto-por analogía-, lo establecido en la tesis intitulada «PRUEBA PERICIAL EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ASPECTOS QUE DETERMINAN LA EFICACIA DE LOS DICTÁMENES RELATIVOS (APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES).» Décima Época Registro: 2011749 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 30, Mayo de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.1o.A.E.148 A (10a.) Página: 2837

⁸³ Factores de zona, ubicación, superficie, frente, forma, topografía, edad, uso, estado de conservación, calidad del proyecto, vida probable.

por los peritos para rendir el dictamen; quien resuelve considera que en el presente punto **debe atenderse a los resultados obtenidos por el perito de la parte actora**, pues éstos son los que presentaron una mayor claridad y convencimiento en la explicación del método utilizado para arribar a la opinión del perito.

Además, se considera que el estudio de mercado realizado por el perito de la parte actora es el más completo, aunado a que en el anterior apartado fue determinado que esa valuación es la que resulta aplicable a los inmuebles ubicados en dicha locación o zona⁸⁴.

De manera particular, se aprecia que **el perito designado por el accionante concluyó que el valor comercial o de mercado del inmueble en análisis asciende a la cantidad de \$*******, derivado de: **1)** obtener el valor unitario del terreno con base en los comparables del terreno semejantes en uso al que se valúa; **2)** instrumentar «tabla de homologación» de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático; y **3)** aplicar los «factores de eficiencia» para obtener el valor unitario neto y el valor parcial; ello, en los siguientes términos:

⁸⁴ Esclarece tal pronunciamiento, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRUEBA PERICIAL DE CONTENIDO CIENTÍFICO O TÉCNICO. ESTÁNDAR DE CONFIABILIDAD AL QUE DEBE SUJETARSE PARA QUE EN LOS PROCEDIMIENTOS JURISDICCIONALES SE LE RECONOZCA EFICACIA PROBATORIA.**» Tesis: I.1o.A.E.154 A (10a.), Décima Época, Registro: 2011819 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Página: 2964

A) TERRENO											
V.1.-OBTENCION DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, COMPARABLES DE TERRENO EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL QUE SE VALUA (SUJETO).											
N°	UBICACION DE LA OFERTA (COMPARABLES)	PRECIO DE OFERTA	SUP. DE TERRENO EN M2	FECHA	FUENTE/ ANTECEDENTE/TELEFONO						
1	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 5,000,000.00	1,000.00	02/07/2018	VIVAANUNCIOS/4773275562						
2	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 29,017,450.00	5,275.90	02/07/2018	RUIZ & RUIZ/477701997						
3	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 23,310,000.00	6,660.00	02/07/2018	VIVAANUNCIOS/4773289451						
4	BLVD. JOSE MARIA MORELOS	\$ 77,000,000.00	22,000.00	02/07/2018	VIVAANUNCIOS/4773289451						
V.2.- TABLA DE HOMOLOGACION DE COMPARABLES DE TERRENO Y/O CALCULO DEL ENFOQUE RESIDUAL ESTATICO											
N°	VALOR UNITARIO (\$/m2)	FACTORES DE HOMOLOGACION						FACTOR RESULT.	VALOR UNITARIO RESULTANTE (\$/m2)		
		ZONA	UBIG.	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	COMER.				
1	5,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.81	\$ 4,050.00		
2	5,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	0.81	\$ 4,455.00		
3	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	\$ 3,150.00		
4	3,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	\$ 3,150.00		
VALOR UNITARIO PROMEDIO (\$/m2)									\$ 3,701.25		
VALOR APLICABLE POR m2									\$ 3,700.00		
V.3.- TERRENO EN ESTUDIO											
FRACC.	SUP. / m2	VALOR UNIT.	FACTORES DE EFICIENCIA						FACTOR RESULT.	VALOR UNL. NETO	VALOR PARCIAL
			ZONA	UBIG.	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	COMER.			
1	299.78	\$3,700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 3,700.00	\$ 1,109,186.00	
2											
3											
VALOR TOTAL DEL TERRENO EN ESTUDIO									\$ 1,109,186.00		

Arrojando así, un «valor físico» correspondiente a \$*****y -como ya fue dicho en líneas anteriores-, un «valor comercial o de mercado» ascendente a la cantidad de \$*****.

De manera que, la cantidad obtenida como resultado en el dictamen realizado por el perito designado por la parte actora es «congruente»⁸⁵ con el monto que fue expresado en el escrito inicial de demanda como valor comercial al cual asciende la superficie de terreno que se encuentra afectada, correspondiente al inmueble amparado en escritura pública *****.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en los ordinales 117, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, quien resuelve concluye que el «valor comercial» de la superficie del inmueble amparado en escritura pública *****,

⁸⁵ Esclarece tal aserto, por analogía, lo establecido en la jurisprudencia que reza: «CONGRUENCIA, PRINCIPIO DE SUS ASPECTOS. EL ARTÍCULO 229 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN ES EL QUE LO CONTIENE» Novena Época Registro: 194838 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo IX, Enero de 1999 Materia(s): Administrativa Tesis: I.3o.A J/30 Página: 638

sobre la cual se produce la afectación, corresponde a la cantidad de \$*****.

Una vez agotado el estudio de los puntos anteriores y con fundamento en el artículo 300, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se condena a la autoridad demandada a realizar las gestiones conducentes ante la autoridad hacendaria municipal competente⁸⁶ para que cubra a la parte actora las indemnizaciones a las que tiene derecho, con motivo de:

1) La afectación producida sobre el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, ubicado en Boulevard *****, y Boulevard *****a, fraccionamiento «*****», y cuyo valor asciende a la cantidad de \$*****; y

2) La afectación producida sobre una superficie del inmueble amparado en escritura pública *****, ubicado Vía *****, *****, fracción del predio llamado «*****», y cuyo valor asciende a la cantidad de \$*****.

(ii) Sobre la situación jurídica del promovente con motivo de la restricción impuesta al particular.

⁸⁶ Sustenta tal aserto, por analogía, el criterio sustentado por la Segunda Sala de este Tribunal, que es del rubro: «TESORERO MUNICIPAL. CON INDEPENDENCIA DE HABER SIDO O NO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO DE ORIGEN, ANTE LAS GESTIONES DE LA AUTORIDAD CONDENADA; EN SU CARÁCTER DE AUTORIDAD FISCAL, TIENE EL DEBER DE DEVOLVER LAS CANTIDADES PAGADAS INDEBIDAMENTE POR EL ACTOR, AL HABER OBTENIDO ESTE UNA SENTENCIA FAVORABLE». Expediente de Recurso de Revisión 165/2ªSala/16, publicado en los Criterios Jurídicos 2017, consultables en: http://tcagto.gob.mx/wp-content/uploads/2018/01/CRITERIOS_JURIDICOS_2017.pdf

En sus escritos de petición, así como en su demanda, el accionante solicita como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, que le sea efectuado el pago de la indemnización a la que tiene derecho derivada de la ilegal ocupación del inmueble de su propiedad, considerando el valor comercial -con enfoque de mercado-, de los terrenos en cuestión.

En el caso concreto, el accionante expresa en su escrito de demanda, que **en relación con el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *******, el valor comercial de la superficie de terreno que se encuentra afectada -conforme al avalúo practicado por el Ingeniero *****-, y que asciende a la cantidad de \$*****.

Para demostrar lo anterior, la parte actora ofreció como prueba, entre otras, **la pericial en materia de valuación inmobiliaria**; probanza que fue desahogada tanto por el perito designado por el actor como el nombrado por la autoridad demandada; sin embargo, al rendirse los dictámenes periciales, la Sala advirtió la existencia de «diferencias sustanciales» entre los mismos, por lo que fue designado un perito tercero.

Como fue dicho con anterioridad, la **prueba pericial** tiene como propósito auxiliar la administración de justicia y consiste, medularmente, en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos

que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia⁸⁷.

Lo anterior, con fundamento en lo previsto en el numeral 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como de conformidad con lo establecido -por analogía-, en la tesis de rubro siguiente: «**PRUEBA PERICIAL EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ASPECTOS QUE DETERMINAN LA EFICACIA DE LOS DICTÁMENES RELATIVOS (APLICACIÓN SUPLETORIA DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES)**»⁸⁸.

Luego, se procede a efectuar el análisis del cuestionamiento encaminado a esclarecer el valor o cuantía de la afectación ocurrida en el predio del accionante:

Peritaje actor	Peritaje autoridad	Peritaje tercero
Avaluó elaborado el día <u>2 dos de julio de 2018 dos mil dieciocho.</u>		Avaluó elaborado el día <u>2 dos de enero de 2020 dos mil veinte.</u>

⁸⁷ Ilustra tal aserto, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.**» Novena Época Registro: 161783 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXXIII, Junio de 2011 Materia(s): Civil Tesis: 1a. CII/2011 Página: 174

⁸⁸ Décima Época Registro: 2011749 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 30, Mayo de 2016, Tomo IV Materia(s): Administrativa Tesis: I.1o.A.E.148 A (10a.) Página: 2837

Cuestionamiento número 15 quince⁸⁹	<p>Señala que anexa al dictamen avalúo, mismo que se encuentra identificado con el número «****», en el cual se indica que considerando las distintas características del predio y atendiendo al «enfoque físico (valor comparativo de mercado)», el «valor comercial o de mercado» es de \$****.</p> <p>Dicho valor, correspondiente a la afectación de la superficie de 663.52 m² seiscientos sesenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados.</p> <p>Además, señala que el «valor aplicable por metro cuadrado» asciende a la cantidad de \$****.</p>	<p>No se da contestación a esta pregunta en los términos referidos, por motivo de que el área restante no se encuentra afectada físicamente y que dicha área se encuentra en propiedad de la empresa moral ****.</p>	<p>El área restante no se encuentra afectada físicamente, dicha área se encuentra en propiedad de la empresa moral ****.</p> <p>Hasta que se defina por parte de las Autoridades Municipales si se afectara para la calle proyectada en su alineamiento, tomando en cuenta que la autoridad respectiva da por hecho que la sección liberada para el Boulevard ****, lo que determinamos que tiene confusión de las secciones liberadas con anterioridad, por lo que es necesario que corrija el error en el alineamiento o determine si dicha superficie es necesaria correspondiente de indemnización y realicen el proceso correspondiente de liberación.</p> <p>Se sugiere dar en este apartado un tiempo para que la autoridad municipal determine la necesidad de dicha sección del predio, de otra forma al no contestar y entregar un alineamiento libre de toda condicionante proyectada se tendría que indemnizar la cantidad de \$**** por metro cuadrado de terreno, y en resumen \$****.</p>
--	---	---	--

De lo anterior, se colige que el perito de la autoridad concluye que no puede responder dicho cuestionamiento, porque no existe afectación física, aunado a que dicha área se encuentra en propiedad del accionante; por otro lado, se observa que el perito del actor y el perito tercero obtuvieron como valor total del inmueble, los siguientes:

	Perito del actor	Perito tercero
Valor total del predio	\$2,138,000.00	\$2,465,610.00

Sin embargo, es necesario puntualizar que en el presente proceso, fue demostrado que sobre el resto del inmueble propiedad de ****., originalmente amparado en escritura pública ****, y ubicado en

⁸⁹ Que diga el perito cual es valor comercial total del resto del predio original -amparado en la escritura pública número ****, de fecha 8 de Octubre de 2008, cuya propiedad continúa siendo propiedad de la persona moral ****, sobre el que se encuentra trazada, marcada y/o proyectada la prolongación de la Calle **** del Municipio de León, Guanajuato. Debiendo tomar como base para su dictamen la ubicación de dichas superficies de terreno y todos aquellos factores o circunstancias que pudieran influir en la determinación de su valor comercial, acorde a lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley Responsabilidad Patrimonial del Estado y los Municipios de Guanajuato.

Boulevard *****, y Calle *****, fraccionamiento «*****», únicamente se encuentra trazada y planeada la futura construcción de la prolongación de la calle ***** como parte del «Proyecto Ejecutivo del Boulevard *****», pero sin constatarse la actual y real edificación de dicha vialidad sobre el predio del actor.

Dicho en otras palabras, solamente se constató que el accionante fue privado de su derecho de goce y disfrute, esto es, la posibilidad de «destinar libremente» el suelo del aludido inmueble, por encontrarse sujeto a una «restricción» que produce una condición o limitante en su uso o aprovechamiento.

De esa manera, se precisa que **la aludida probanza pericial «carece de idoneidad» para demostrar el valor o monto al que asciende el daño verdaderamente ocasionado en el predio del actor.**

Es decir, la prueba pericial en materia de valuación inmobiliaria ofrecida **resulta desproporcional e insuficiente para acreditar el valor al que deberá ascender la indemnización por el daño estrictamente producido⁹⁰**, pues en los dictámenes periciales no fue analizado de manera técnica y científica el valor al que debe ascender la indemnización o reparación a la que tiene derecho el justiciable, en proporción a la limitación o restricción del uso y aprovechamiento del inmueble sobre el que detenta su derecho de propiedad.

⁹⁰ Ilustra sobre la idoneidad probatoria, lo establecido en la tesis intitulada: «**PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.**» Novena Época Registro: 170209 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVII, Febrero de 2008 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C.671C Página: 2371

Sin embargo y en aras de llevar a cabo una «**tutela judicial efectiva**»⁹¹ de los derechos e intereses del administrado conforme a lo preceptuado en los ordinales 1 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, quien resuelve estima que en atención a la incertidumbre e inseguridad jurídica generada al accionante con motivo de las diversas actuaciones de la administración pública municipal de León, Guanajuato, es necesario que, a manera de «reparación»⁹², se resuelva de una vez por todas y sin dilación alguna, sobre la situación jurídica del accionante en relación con el resto del inmueble originalmente amparado en escritura pública *****, y ubicado en Boulevard *****, y Calle *****, fraccionamiento «*****».

Lo anterior, más aún que el perito tercero expresó en su dictamen y, concretamente, en la respuesta al cuestionamiento número 10 diez, que:

«(...) se realizó un análisis vial simple por la tipología de la traza y la prolongación del tipo de curva existente en el Boulevard *****, y resulta contraproducente para el flujo y seguridad vial, por tal motivo es importante que la autoridad municipal correspondiente determine claramente si esta sección, no será utilizada para que retire la restricción administrativa y otorgue el alineamiento correspondiente, (...)»

Lo resaltado es propio.

⁹¹ Los órganos encargados de administrar justicia deben asumir una actitud de facilitadores del acceso a la jurisdicción, esto es, deben buscar, en cada caso, la interpretación más justa y beneficiosa en el análisis de los requisitos de admisión a la justicia, extremando las posibilidades de acceso a la jurisdicción; lo que se traduce en evitar entorpecer u obstruir el derecho a la tutela judicial efectiva.

⁹² Entendiendo que el derecho a la reparación integral permite, en la medida de lo posible, anular todas las consecuencias del acto ilícito y restablecer la situación que debió haber existido con toda probabilidad, si el acto no se hubiera cometido, y de no ser esto posible, procede el pago de una indemnización justa como medida resarcitoria por los daños ocasionados, lo cual no debe generar una ganancia a la víctima, sino que se le otorgue un resarcimiento adecuado. Sustenta tal aserto, la jurisprudencia intitulada: «**DERECHO FUNDAMENTAL A UNA REPARACIÓN INTEGRAL O JUSTA INDEMNIZACIÓN. SU CONCEPTO Y ALCANCE.**» Décima Época Registro: 2014098 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 41, Abril de 2017, Tomo I Materia(s): Constitucional, Penal Tesis: 1a./J. 31/2017 (10a.) Página: 752

Por tal motivo, la autoridad municipal competente deberá determinar si conforme al «Proyecto Ejecutivo del Boulevard****», la superficie que es propiedad del actor será afectada de manera absoluta o no, y proceder estrictamente en alguno de los siguientes sentidos:

(i) Otorgar al accionante el alineamiento y asignación de número oficial, así como la constancia de factibilidad del uso de suelo solicitadas, libres de la limitante o restricción en cuestión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 101, fracciones I y II, 116 y 118 del Código Reglamentario de Desarrollo Urbano para el Municipio de León, Guanajuato⁹³; o bien

(ii) Realizar el pago de la indemnización que en derecho proceda con motivo de la limitante o restricción del uso y aprovechamiento del suelo determinado sobre su predio, debiendo fijar la autoridad la cantidad de la indemnización, tomando en cuenta los elementos que éstas posean, así como todas aquellas pruebas que el actor pueda presentar para tal efecto, previa garantía de audiencia⁹⁴.

⁹³ «**Artículo 101.-** En materia de gestión urbana, la Dirección podrá expedir, los documentos siguientes: **I.** Alineamiento y asignación de número oficial; **II.** Constancia de factibilidad; (...). **Artículo 116.-** El alineamiento y asignación del número oficial constituye la delimitación gráfica sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o con la futura, señalando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura como son las líneas de torres de electricidad, ductos, arroyos, cañadas entre otros, además de la asignación de nomenclatura y número oficial, el cual es expedido por la Dirección a petición de parte. **Artículo 118.-** La constancia de factibilidad es el documento informativo, expedido a petición de parte, en el que se manifiestan los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, así como los destinos, modalidades y restricciones asignados a un inmueble determinado en el POTE y demás normas aplicables. En caso de que el solicitante especifique el giro solicitado, la Dirección señalará los trámites y requisitos que deberá presentar el particular para la obtención de los permisos correspondientes.»

⁹⁴ En congruencia con el pronunciamiento realizado en la resolución emitida el 19 diecinueve de diciembre de 2019 dos mil diecinueve, por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa Decimosexto Circuito, dentro del Amparo Directo Administrativo 382/2019,

Por tanto, de conformidad con lo dispuesto en el ordinal 300, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se condena a la autoridad demandada para que realice las gestiones necesarias**⁹⁵ **ante la autoridad competente para que, en definitiva y de manera inmediata, se resuelva sobre la situación jurídica del accionante**⁹⁶, **en los términos señalados en líneas anteriores.**

En consecuencia, el Director de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, **deberá cumplimentar todas las determinaciones que preceden e informar sobre ello a esta Sala**, en un término de 15 quince días hábiles contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Como último punto y al ser patente la imposibilidad de retrotraer las circunstancias a su estado original, se estima que cobra aplicación el párrafo tercero del ordinal 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el cual dispone que:

«**Artículo 143.** En caso de que el acto se hubiera consumado, o bien, sea imposible de hecho o de derecho retrotraer sus efectos, sólo dará lugar a la responsabilidad del servidor público que lo hubiere emitido u ordenado.(...)»

Lo subrayado es propio.

Por tanto, con fundamento en lo previsto por el artículo 300, fracción VI, del citado código, **se condena a la autoridad demandada para que dé vista al órgano de control interno competente, así como a la Auditoría Superior del Estado, por la probable actividad administrativa irregular o presuntas faltas cometidas a causa de los hechos y circunstancias constatados en el presente proceso, así como respecto al eventual detrimento al erario público que resulte por tales actos.**

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 255, fracciones I, II y III, 298, 299 y 300, fracciones II, V y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

RESUELVE

PRIMERO. Esta Primera Sala es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo.

SEGUNDO. Se configuran las resoluciones negativas fictas, con base en los fundamentos y razonamientos contenidos en el Considerando Segundo de esta sentencia.

TERCERO. No es procedente decretar el sobreseimiento en la presente causa administrativa, acorde a lo manifestado en el Considerando Tercero de la presente resolución.

CUARTO. Se decreta la nulidad total de los fundamentos y motivos de la respuesta expresa, en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto de la misma.

QUINTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, se reconoce el derecho solicitado por la parte actora y se condena a la autoridad demandada, atento a lo determinado y con las precisiones señaladas en el Considerando Sexto de esta resolución jurisdiccional.

SEXTO. Se condena a la autoridad demandada para que dé vista al órgano de control interno competente, así como a la Auditoría Superior del Estado, por la probable actividad administrativa irregular o presuntas faltas cometidas a causa de los hechos y circunstancias constatadas en el presente proceso, así como respecto al eventual detrimento al erario público que resulte por tales actos.

Notifíquese a las partes.

En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto concluido y dese de baja en el Libro de Registro de esta Primera Sala.

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la

Licenciada Mariana Martínez Piña, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

Las firmas que anteceden corresponden a la **Sentencia** del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1202/1ªSala/18** promovido por ********, **por propio derecho**, y en su carácter de **representante legal de ******, de fecha 4 cuatro de agosto de 2020 dos mil veinte.

Versión Pública TUA