

Silao de la Victoria, Guanajuato, 28 veintiocho de febrero de 2020 dos mil veinte.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1497/1ªSala/17** promovido por *****, en particular atentos a la resolución de fecha 7 siete de febrero de 2020 dos mil veinte, emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito, correspondiente al amparo directo administrativo *****, presentado por el justiciable, en contra de la sentencia de 21 veintiuno de junio de 2019 dos mil diecinueve, 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 04 cuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete, *****, por su propio derecho, promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«La resolución por negativa ficta recaída a dos peticiones formuladas por el suscrito en fecha 08 de Marzo de 2016, mediante dos escritos presentados en 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,...»

Además, hizo valer como pretensiones intentadas en el presente proceso: **1)** La nulidad total de las resoluciones negativas fictas impugnadas; **2)** El reconocimiento del derecho para recibir el pago de las indemnizaciones derivadas de la ilegal privación de la propiedad y/o ocupación de las superficies de terreno pertenecientes a los inmuebles de su propiedad; y **3)** Se condene a la autoridad demandada a efecto de que acuerde, ordene, gestione, tramite, apruebe, autorice y/o decrete el pago de las indemnizaciones a que tiene derecho.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto de fecha 09 nueve de agosto de 2017 dos mil diecisiete, 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, además de las pruebas presuncional legal y humana en todo lo que favorezca a la parte actora, la testimonial, las periciales en materia de topografía y agrimensura, y en materia de valuación, así como la inspeccional.

A la par, 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 por señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

En proveído de fecha 22 veintidós de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a *****, **Director 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; se le tuvo por designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Asimismo, se tuvieron por admitidas diversas pruebas documentales ofrecidas en el curso de contestación, y se le requirió para que exhibiera los originales de otras tantas, apercibido de que ante el incumplimiento se tendrían por ofrecidas en copia simple; también se admitió la presuncional legal y humana en todo lo que favorezca a esa autoridad, y se le tuvo por ofreciendo la pericial en materia de topografía y valuación inmobiliaria. En el mismo orden de ideas, se tuvo a la autoridad demandada por **no** designando peritos para el desahogo de las pruebas en materia de topografía y agrimensura, ni de valuación inmobiliaria ofrecidas por la parte actora, y únicamente por adicionando los cuestionarios respectivos¹.

Por último, se concedió a la parte actora el derecho a ampliar su escrito de demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 284, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Luego, por auto dictado el 26 veintiséis de octubre de 2017 dos mil diecisiete, al impetrante se le tuvo por **haciendo uso de su derecho a ampliar** en tiempo y forma legal su demanda, corriéndose traslado de este escrito para que se diera la contestación respectiva. Además, se le tuvo por designando peritos para el desahogo de las pruebas periciales en materia de Topografía, y de Valuación Inmobiliaria y por **no** adicionando los cuestionarios respectivos.

¹ Acuerdo de 22 veintidós de septiembre de 2017 dos mil diecisiete.

A su vez, se tuvo a la autoridad demandada por dando cumplimiento al requerimiento hecho por auto de 22 veintidós de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, y por admitidas las pruebas documentales ofrecidas en el curso de contestación.

Siguiendo la secuela procesal, mediante acuerdo de 04 cuatro de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a la autoridad demandada por **contestando la ampliación de la demanda** en tiempo y forma legal, y por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas en dicho curso de contestación.

Por otra parte, se tuvo al ingeniero *****, Perito de la parte actora, por rindiendo en tiempo y forma legal los dictámenes en materia de Topografía y Agrimensura respecto de la prueba pericial ofrecida por la parte actora y en materia de Topografía relativo a la pericial ofrecida por la autoridad demandada.

En proveído de 15 quince de enero de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al arquitecto ***** -perito de la parte actora-, por rindiendo en tiempo y forma legal, los dictámenes en materia de Valuación Inmobiliaria referentes a las pruebas periciales ofrecidas respectivamente, por la parte promovente y por la autoridad demandada. En consecuencia, se tuvieron **por desahogadas** las Periciales en materia de Topografía y Valuación ofrecidas por la parte actora.

De forma subsecuente, mediante acuerdo dictado el 19 diecinueve de febrero de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al ingeniero *****, por rindiendo en tiempo y forma legal, los dictámenes en materia de Topografía y Valuación Inmobiliaria de las periciales ofrecidas por la

autoridad demandada. Luego, al advertirse diferencias esenciales entre los dictámenes rendidos por los peritos de las partes, esta Primera Sala procedió a nombrar **Perito Tercero** en materia de Topografía y Valuación Inmobiliaria, designando para tal efecto al ingeniero topógrafo e hidráulico *****.

En el acuerdo de 07 siete de marzo de 2018 dos mil dieciocho, se hizo saber al actor que no ha lugar a tenerle por objetando los dictámenes rendidos por el perito de la parte demandada, dado que dicha objeción solo procede respecto de los documentos de conformidad con el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

A través de auto de 13 trece de abril de 2018 dos mil dieciocho, se acordó la admisión de las pruebas documentales supervenientes ofrecidas por la parte actora, consistentes en el oficio *****, expedido en fecha 28 veintiocho de febrero de 2018 dos mil dieciocho, por la titular de la Unidad de Transparencia del municipio de León, Guanajuato; certificado de gravámenes de fecha 22 veintidós de febrero de 2018 dos mil dieciocho, con número de solicitud *****, expedido por la Registradora Pública suplente del municipio de León, Guanajuato; estado de cuenta del impuesto predial para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, relativo al bien inmueble propiedad de *****, con número de cuenta predial *****; por lo cual se dio vista a la parte demandada para que expresara lo que a su derecho conviniera.

Posteriormente, en el acuerdo de 16 dieciséis de mayo de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la autoridad demandada por desahogando la vista

concedida y manifestando lo que a su interés convino, en relación con las pruebas supervenientes admitidas.

A su vez, fueron admitidas las pruebas documentales supervenientes ofrecidas por la parte actora, consistentes en certificado de historia registral con fecha de resolución 26 veintiséis de febrero de 2018, con número de solicitud *****, expedido por el Registrador Público suplente del municipio de León, Guanajuato; y certificado de historia registral con fecha de resolución 28 veintiocho de febrero de 2018, con número de solicitud *****, expedido por la Registradora Pública suplente del municipio de León, Guanajuato; dándose vista a la autoridad demandada para que expresara lo que a su derecho conviniese.

Enseguida, mediante proveído de fecha 05 cinco de junio de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la encausada por manifestando lo que a su derecho convino respecto a la prueba documental superveniente admitida en el auto que precede. Así también, se admitieron las pruebas documentales supervenientes ofrecidas por el impetrante, esto es, el mandamiento de embargo del impuesto predial y su acta de embargo, relativos al bien inmueble propiedad de *****, inscrito en Registro Público de la Propiedad bajo el folio real *****, con número de cuenta predial *****; motivo por el cual se dio vista al Director de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, para que manifestara acorde a su interés.

De esta forma, por auto de 03 tres de julio de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo al Director encausado por expresando lo que a su derecho convino en relación con las pruebas supervenientes. Por otro lado, se

tuvo al perito tercero designado por esta Primera Sala, por rindiendo en tiempo y forma legal, el dictamen periciales encomendados, y **por desahogadas** las pruebas periciales en materia de Topografía y Valuación Inmobiliaria, ofrecidas por la parte demandada.

Después, por solicitud del demandado y por tener relación con los hechos controvertidos en el presente proceso; se requirió a la Dirección General de Ingresos de la Tesorería municipal de León, Guanajuato, para que rindiera informe respecto de la cuenta predial que ampara la escritura pública número 14,120, de fecha 23 veintitrés de noviembre del 2001 dos mil uno, tirada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número 13 trece del Partido Judicial de León, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio real *****; así como de la cuenta predial que ampara la escritura pública número 10,257 de fecha 20 veinte de noviembre de 2009 dos mil nueve, tirada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número 102 del Partido Judicial de León, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de León, Guanajuato, bajo el folio real *****; solicitándose se remitiera copia certificada de todo lo que obre en los archivos, y que esté relacionado con los inmuebles referidos. Del mismo modo, se admitió la copia simple del acuerdo que obra en el expediente número *****, del Juzgado de Partido Tercero Civil de León, Guanajuato.

Por acuerdo de 17 diecisiete de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a la Dirección General de Ingresos de la Tesorería municipal de León, Guanajuato, por rindiendo el informe de autoridad solicitado y por exhibiendo copia certificada de todo lo que obra en sus archivos

en relación con lo peticionado. Igualmente, se señaló fecha y hora para el desahogo de la prueba inspeccional.

El 22 veintidós de octubre de 2018 dos mil dieciocho, se dictó acuerdo en el cual se determinó que no ha lugar a tener al actor por objetando el informe rendido por la Directora General de Ingresos de la Tesorería municipal de León, Guanajuato, pues de conformidad con el Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la objeción solo procede respecto de los documentos; así, se le tuvo por objetando las documentales exhibidas en el informe de dicha autoridad.

En otra tesitura, se tuvo al demandante por anunciando el recibo de pago de predial con relación al inmueble afectado por bahía de transporte, y que acreditó fue solicitado al Juzgado Cuarto de Distrito en el Estado de Guanajuato, con residencia en León, Guanajuato, dentro del amparo *****, el 27 veintisiete de agosto de 2018 dos mil dieciocho. También, se tuvo por **desahogada** la prueba inspeccional ofrecida por la parte actora. Por último, se señaló fecha y hora para el desahogo de la prueba testimonial ofrecida por el actor, así como para la celebración de la audiencia de alegatos.

En auto de 5 cinco de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se acordó respecto a las pruebas supervenientes ofrecidas por la parte demandada, admitiéndose la copia certificada de la escritura pública número 13,654 de fecha 15 quince de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, otorgada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número 15, del Partido Judicial de León, Guanajuato, expedida por el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, el 23 veintitrés

de octubre de 2018 dos mil dieciocho; por lo cual, se dio vista al actor para que expresara lo que a su derecho conviniera.

En los acuerdos de 20 veinte y 21 veintiuno de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se tuvieron por devueltas por la Administración de Correos de México, las piezas postales en vía de citación consignadas a los testigos de la parte actora, ordenándose la notificación personal a *****, y requiriéndose al actor para que señalara el domicilio de *****.

En el proveído de 03 tres de enero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al actor por perdido su derecho a realizar manifestaciones en relación con la prueba superveniente admitida, se declaró desierta la prueba testimonial a cargo de *****; además, vista el acta circunstanciada levantada por el actuario de este Tribunal, se requirió al actor para que señalara el domicilio de ***** -testigo-, por lo que se difirió la audiencia final, en tanto se atendía tal requerimiento.

Finalmente, en el auto de 06 seis de febrero de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al actor por desistiendo de la prueba testimonial y al no obrar prueba pendiente de desahogo, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Primera Sala.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 04 cuatro de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se celebró la audiencia de alegatos, mismos que **no** fueron presentados por ninguna de las partes.

CUARTO. Sentencia. El 21 veintiuno de junio de 2019 dos mil diecinueve se dictó sentencia, inconforme con ella, el justiciable interpuso amparo directo.

QUINTO. Ejecutoria dictada en el amparo directo administrativo. El 7 siete de febrero de 2020 dos mil veinte, el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa Decimosexto Circuito, en el amparo directo administrativo número *****, en el Considerando Séptimo determinó:

«...la tutela federal solicitada se concede para los siguientes efectos:

- a) La autoridad señalada como responsable deje insubsistente la resolución reclamada; y,
- b) En su lugar, emita una nueva en la que después de reiterar aquello que no fue materia de la presente concesión, a saber, lo resuelto en los considerandos segundo, tercero, cuarto, quinto y parte del sexto, todos pertenecientes a la sentencia aquí reclamada, se abstenga de realizar cualquier pronunciamiento en torno al tema relativo a que a la cantidad monetaria a que fue condenada la autoridad demandada, deberá realizarse las deducciones legales a que haya lugar; en razón a que, como ya se dijo, esa determinación carece de sustento legal expresado, pese a que ello no fue materia de litis en el juicio natural.»²

² Se estima propicio mencionar que como parte de la litis en el presente proceso, el actor solicitó el reconocimiento de su derecho y la correlativa condena a la autoridad demandada a efecto de que acuerde, ordene, gestione, tramite, apruebe, autorice y/o decrete el pago de las indemnizaciones a que tiene derecho, esto es, la Sala de conocimiento hubo de constatar la forma de reparación del derecho subjetivo del actor lesionado por la autoridad demandada en su actuación, fijando los derechos de aquél, así como sus límites y proporciones, salvo que no se tengan elementos suficientes para emitir un pronunciamiento sobre el tema; así en el caso concreto, la manifestación efectuada por esta Sala no contiene una ordenanza directa, sino aplicable de ser el caso, y que por ello queda supeditado al cumplimiento que dé la autoridad demandada, por lo que no puede considerarse que exista una afectación cierta y objetiva, máxime que la preferencia tributaria tiene como finalidad proteger el erario por ser patrimonio colectivo y fundamental para satisfacer el gasto público, pues los intereses colectivos están por encima del interés individual.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Insubsistencia de la sentencia. El Tribunal de Control Constitucional concedió el amparo y protección de la Justicia de la Unión a favor de ***** y, conforme a lo ordenado en la ejecutoria que se cumple, este Juzgador deja insubsistente la sentencia pronunciada el 21 veintiuno de junio de 2019 dos mil diecinueve.

SEGUNDO. 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 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 Guanajuato³; 243, segundo párrafo de la Ley Orgánica Municipal para el 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.

TERCERO. Configuración de la resolución negativa ficta. Este juzgador determina que en la presente causa se encuentra configurada la resolución negativa ficta impugnada, con sustento en las siguientes consideraciones:

³ Vigente a partir del día 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante decreto número 196, y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, cuarta parte, en fecha 20 veinte de junio de 2017 dos mil diecisiete, conforme a sus transitorios primero y segundo.

El 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, *****, dirigió dos escritos de solicitud al entonces Director de Afectaciones de León, Guanajuato⁴.

A fin de acreditar lo anterior, el accionante exhibió los escritos de petición dirigidos a la referida autoridad administrativa, en ambas solicitudes se aprecia respectivamente el sello de recepción fechado el 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, por parte de la otrora Dirección de Afectaciones de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato.

Estos medios de prueba revisten eficacia demostrativa plena para acreditar que el promovente presentó escritos de petición ante la autoridad municipal ahora demandada, en virtud de que constan en original⁵, aunado a que no fueron objetados ni controvertidos por las partes, ello conforme a lo dispuesto en los numerales 81, 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Sobre la fecha cierta de un documento privado, es ilustrativa la tesis de rubro «**INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO INDIRECTO. PARA ACREDITARLO CON UN DOCUMENTO PRIVADO, SE REQUIERE QUE ÉSTE SEA DE FECHA CIERTA.**»⁶

En esa línea de pensamiento, en su escrito de demanda, el promovente **niega que se le hubiere notificado alguna respuesta** en atención a sus peticiones. Al respecto, el ordinal 47 del Código de Procedimiento

⁴ Referencia entendida a la ahora Dirección de Derecho de Vía, según lo prevé 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 04 cuatro de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, que abroga el anterior reglamento municipal de igual denominación.

⁵ Véanse fojas 29 y 30, así como 93 y 94 del expediente en estudio.

⁶ Tesis: II.1o.18 K (10a.); Décima Época; Registro: 2011460; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 29, Abril de 2016, Tomo III; Materia(s): Común; Página: 2313.

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 47 del Código 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, la manifestación de que no se le hubiera hecho de conocimiento o notificado algún oficio que diera respuesta a sus solicitudes concretadas en fecha 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, implica una negativa lisa y llana, dado que fue externada de manera categórica, sencilla, clara, sin condiciones y, sobretodo, sin comprender la afirmación de otro hecho. 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".»**⁷

⁷ Tesis: V.2o.P.A.12 A, 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.

Por tanto, se colige que conforme a las reglas de distribución de la carga probatoria previstas por el referido ordinal 47 del Código en comento, le fue constituido a la autoridad demandada el deber de demostrar con toda claridad y precisión que dio respuesta a las solicitudes instadas, así como la forma y términos en que se llevó a cabo la notificación respectiva, con el propósito de preservar la legalidad y validez jurídica de su actuación, lo que en la especie no ocurrió.

Es decir, en la presente causa procesal el Director demandado no exhibió el documento que contenga la respectiva determinación recaída a las instancias que le fueron presentadas el 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, así como las constancias de su notificación al peticionario, concluyéndose que no cumplió con el débito probatorio que permita generar certeza de que efectivamente se dio respuesta a las solicitudes en comento, en virtud de que no aportó ningún medio de convicción tendente a demostrar que la petición fue atendida, por lo que al tratarse de una instancia del particular, el acuerdo que recaiga a la solicitud formulada y su notificación, son los elementos constitutivos del derecho público subjetivo denominado «derecho de petición».

De tal suerte que en la especie ha de examinarse si la contestación se emitió y si fue comunicada al peticionario, a fin de determinar los elementos jurídicos mínimos que constituyen su existencia y cumplimiento de su cometido, que es sin lugar a dudas, hacer del pleno conocimiento del solicitante la decisión dictada respecto de su petición; contrariamente, la autoridad municipal encausada manifiesta al contestar la demanda: *«siendo el momento oportuno se contesta al actor*

respecto de sus escritos»⁸, lo que constituye una confesión expresa del silencio administrativo que dio lugar a la resolución denegatoria por ficción de ley, ello de conformidad con los artículos 57, 118 y 119 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

De manera que es dable concluir que las solicitudes del accionante se resolvieron en sentido negativo por ficción legal, en virtud de que la autoridad demandada no acreditó ante esta instancia de control que se hubiere notificado respuesta alguna al impetrante.

En tal orden de ideas, se tiene que las solicitudes fueron dirigidas al entonces Director de Afectaciones, cuya referencia se entiende dirigida a la ahora Dirección de Derecho de Vía⁹, motivo por el cual, su titular se encuentra compelido a atender lo dispuesto por el ordinal 5 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado al momento de la presentación de la solicitud, en relación con el arábigo 33, fracción I, del Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato -normativa vigente al momento de la solicitud del accionante-, preceptos que en forma literal indicaban:

Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato¹⁰

«**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

⁸ Manifestación contenida en el apartado denominado «contestación al derecho de petición», visible a fojas 120 a 123 del expediente.

⁹ Con motivo de la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 04 cuatro de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, del vigente Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, concretamente su artículo Cuarto Transitorio, fracción II.

¹⁰ Precepto reformado en fecha 18 dieciocho de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, mediante publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, número 187, tercera parte.

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 dieren respuesta en el plazo señalado en el párrafo anterior, se tendrá por contestando en sentido negativo.

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.»

**Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León,
Guanajuato**

«**Artículo 33.** La Dirección de Afectaciones tiene, además de las atribuciones comunes a los directores de área, las siguientes:

I. Atender, resolver y, en su caso, negociar el pago de las afectaciones necesarias para la ejecución de obras públicas señaladas en el programa de inversión anual de obra pública, conforme a los avalúos realizados por peritos autorizados; »

Subrayado añadido.

De la estructura normativa transcrita, se desprende que las autoridades administrativas municipales se encuentran obligadas a dar respuesta por escrito a las solicitudes formuladas por los particulares, dentro de los plazos que señala el mismo precepto jurídico. Luego, transcurrido el plazo legal estatuido sin la producción 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 válidamente 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 criterio¹¹ 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

¹¹ Criterio del Pleno. Año: 2010. TOCA: 161/09.PL. Recurso de Reclamación interpuesto por José Martín Villarreal Huerta, en su carácter de actor. Resolución de fecha 4 cuatro de febrero de 2010 dos mil diez.

jurídica, conforme a lo establecido en el artículo 20 fracción V de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado Guanajuato.»

Subrayado propio.

Atendiendo a que el presente asunto versa sobre dos solicitudes dirigidas al Director de Afectaciones -ahora Director de Derecho de Vía- de León, Guanajuato, se determina que tenía la atribución de atender, resolver y, en su caso, negociar el pago de las afectaciones necesarias para la ejecución de obras públicas, y que en virtud de los escritos de petición, el término de ley para tal efecto se encuentra contenido en el citado numeral 5 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, esto es, tratándose de una solicitud presentada ante el titular de una dependencia del municipio, éste tenía la obligación de responder por escrito al solicitante en un plazo legal no mayor a diez días contados a partir de la recepción del escrito petitorio, notificando formalmente dicha respuesta.

De acuerdo a lo predicho, es inconcuso que las solicitudes del interesado se resolvieron en sentido negativo por ficción legal, en virtud de que la autoridad demandada -Director de Derecho de Vía de León, Guanajuato- no acreditó que se hubiere notificado respuesta alguna al impetrante, hasta antes de la presentación del escrito de demanda.

En la especie, el **08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis**, fueron presentados los escritos de petición ante la autoridad municipal, siendo a partir de esta fecha cuando comenzó a correrle el término que tenía para emitir su determinación; por lo que de manera posterior, en fecha **04 cuatro de agosto de 2017 dos mil diecisiete**, dada la falta de

respuesta, se promovió la demanda de nulidad ante este Tribunal, mediando evidentemente un periodo superior al de 10 diez días contemplado en la Ley Orgánica Municipal.

En suma, se colige que en la presente causa **se encuentra configurada la resolución negativa ficta** recaída a las solicitudes presentadas por el accionante ante el Director de Afectaciones de León, Guanajuato, el día 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis.

CUARTO. Causas 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 citados.

No obstante lo antepuesto y en definitiva, toda vez que el objeto de la presente controversia versa sobre la impugnación a una resolución negativa ficta, se destaca que no existe la posibilidad de resolver la causa con base en cuestiones procesales, sino que deberá estudiarse y 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 pese a la incuria de la autoridad. Sustenta el anterior pronunciamiento, lo establecido en la jurisprudencia siguiente:

«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.»¹²

Es por tal motivo que resultan **inatendibles** las causales de improcedencia hechas valer en la contestación de demanda, pues en este tipo de asuntos, la figura legal de la negativa ficta se constituye para efecto de su impugnación, esto es, para legitimar el derecho a instar la vía jurisdiccional y generar certeza jurídica en el administrado¹³.

En efecto, el escrito presentado ante la autoridad administrativa y su desatención por la misma, integran un elemento ineludible en los procesos de nulidad en contra de resoluciones negativas por ficción jurídica. Ergo, al haberse determinado que en la presente causa sí se configuró la resolución negativa ficta de conformidad con los razonamientos expuestos en el Considerando que antecede, es que la afectación a la esfera jurídica se da por la presunción de una resolución desfavorable a las pretensiones del peticionario, por lo que la procedencia de éstas será precisamente motivo de estudio del fondo del asunto.

Entonces, este Juzgador no advierte causal de improcedencia o sobreseimiento que impida el análisis de fondo de la presente causa

¹² Tesis: 2a./J. 165/2006, 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, Página: 202.

¹³ Es relevante al respecto, la jurisprudencia de rubro: «**NEGATIVA FICTA. LA AUTORIDAD, AL CONTESTAR LA DEMANDA DE NULIDAD, NO PUEDE PLANTEAR ASPECTOS PROCESALES PARA SUSTENTAR SU RESOLUCIÓN.**» Tesis: 2a. /J. 166/2006, 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, Página: 203.

administrativa, por lo que quien resuelve determina **no decretar el sobreseimiento en el proceso administrativo respecto de la resolución negativa ficta**, dado que en la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Ahora bien, se advierte la existencia de resolución expresa recaída a las solicitudes formuladas por el accionante, toda vez que en su contestación, la autoridad demandada enuncia y desarrolla el apartado «**Contestación al derecho de petición**», sobre el cual la actora se impuso de su contenido a través de la ampliación de la demanda.

Así, al dar contestación a la ampliación de la demanda, el ahora denominado Director de Derecho de Vía de León, Guanajuato, invocó las causales de improcedencia previstas en el artículo 261, fracciones I, III, VI y VII, del Código de la materia. Para mejor comprensión, se transcriben los supuestos legales señalados:

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

I. Que no afecten los intereses jurídicos del actor;

III. Que hayan sido materia de sentencia pronunciada por autoridad jurisdiccional, siempre que hubiera identidad de partes y se trate del mismo acto o resolución impugnado, aunque las violaciones alegadas sean diversas;

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. »

De esta manera, aquellas causales aducidas en forma genérica sin la expresión de los argumentos por los que se estima se cumple el supuesto de ley, produce su **ineficacia**, puesto que en el caso concreto no resulta evidente su actualización, y la carga procesal para vincular a su estudio corresponde precisamente a la parte que las invoca.

En ese sentido, la autoridad demandada estima que el accionante carece de interés jurídico porque no existen las afectaciones que aduce; sin embargo, tal argumento es atinente al fondo de la cuestión planteada; por lo cual **se desestima** esta hipótesis de improcedencia.

Es ilustrativa como criterio de autoridad, la tesis¹⁴ que indica:

«INTERES JURIDICO, EXISTENCIA DEL, SI LA LITIS CONSISTE PRECISAMENTE EN SI ESTA O NO TUTELADO. No se puede sobreseer un juicio de amparo con base en que la quejosa carece de un interés jurídicamente tutelado, cuando es precisamente la cuestión relativa a si su interés está tutelado o no, lo que forma la litis en cuanto al fondo del negocio, pues no se debe prejuzgar sobre cuestiones de fondo para resolver cuestiones de procedencia.»

Por otra parte, no pasa inadvertido que el encausado esboza el juicio de amparo número *****, promovido por el actor, resuelto mediante sentencia de 10 diez de julio de 2012 dos mil doce, según consta del original de la misma exhibido por la autoridad, la cual reviste valor pleno por tratarse de un documento público, pero de **alcance demostrativo insuficiente para acreditar la improcedencia del proceso.**

¹⁴ Séptima Época, Registro: 254298 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 81, Sexta Parte Materia(s): Común Tesis: Página: 44

Es decir, la fracción III en estudio, corresponde a la denominada cosa juzgada y se actualiza cuando el acto o resolución impugnado ha sido materia de sentencia dictada por autoridad jurisdiccional, siempre que hubiera identidad de partes y se trate del mismo acto, lo que en la especie **no sucede**.

Se dice esto, toda vez que en este proceso administrativo el acto impugnado lo constituye la resolución negativa configurada por ficción de ley ante el silencio administrativo del Director de Derecho de Vía de León, Guanajuato, por la falta de atención a las solicitudes que le fueron presentadas el 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis; mientras que de la sentencia de 10 diez de julio de 2012 dos mil doce, dictada en el juicio de amparo indirecto ***** por el Juez Tercero de Distrito en el Estado, se desprende que al precisar el acto reclamado se estableció que éste corresponde a la omisión de dar respuesta a la petición presentada el 23 veintitrés de febrero de 2010 dos mil diez.

Se destaca que en dicha resolución por una parte se sobreseyó al cesar los efectos del acto y se negó el amparo y protección de la justicia federal contra el oficio con el que se da respuesta a la petición del quejoso, **de ahí que no se concrete la hipótesis de improcedencia**.

Pese a que no prosperaron las causas de improcedencia sugeridas y desprendido del estudio oficioso realizado por esta Magistratura, se advierte la actualización de la hipótesis de sobreseimiento contenida en la fracción IV, del artículo 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como enseguida se explica:

En fecha 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, el actor presentó ante el entonces Director de Afectaciones -ahora Derecho de Vía- de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, **dos** escritos en los que informa respectivamente las afectaciones sufridas por la ejecución de obras públicas, pues en su opinión, se realizaron ilegalmente en predios de su propiedad, por lo que solicita el pago de la indemnización correspondiente, concretamente: **a)** La primer solicitud es relativa a la calle ***** de la ciudad de León, Guanajuato; y **b)** el segundo ocuro es relativo a la obra pública sobre la intersección que hace la calle ***** esquina con bulevar ***** , de esa misma ciudad.

De acuerdo con las constancias que obran en el expediente, se advierte que **ha quedado satisfecha la pretensión instada en el primer escrito de petición.** En tal contexto, **se abordará la petición de pago derivada de la obra pública realizada en la calle ***** de la ciudad de León, Guanajuato,** cuyo contenido literal indica¹⁵:

«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 sobre el inmueble amparado con la escritura publica número 14,120, de fecha 23 de noviembre de 2001...

[...]

2.- **El predio antes mencionado está destinado para el uso de vialidad pública** por la autoridad municipal sobre la calle ***** de esta ciudad de León, Guanajuato, ya que sobre el mismo se construyó arroyo vehicular y banquetas, etc.,... Asimismo, preciso que la afectación antes mencionada cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

[...]

¹⁵ Escrito de petición visible a foja 29 del sumario.

Superficie total de 74.99 m2

4.- Es por la anterior que el suscrito mande realizar el levantamiento topográfico y el dictamen en valuación...por lo que el valor total de la afectación en el inmueble de mi propiedad asciende a la cantidad de \$***** (*****.) los cuales solicito me sean pagados con motivo de la afectación que estoy sufriendo de forma ilegal en mi propiedad... »

Énfasis propio.

Presentada la petición, transcurrió el término establecido en la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, sin que le fuera notificada respuesta alguna y agraviado con dicha situación, promovió la demanda de nulidad en contra de la resolución negativa ficta acaecida sobre su instancia¹⁶.

De esta forma, en la respuesta negativa expresa que se desprende del escrito de contestación de demanda (fojas 120 y 121); se aprecia que el demandado sostuvo su denegación para acceder a lo solicitado por el actor, en los siguientes argumentos:

«CONTESTACIÓN AL DERECHO DE PETICIÓN

Ahora bien y siendo el momento oportuno, se le contesta al actor, respecto de sus escritos, lo siguiente:

I.- Al primero de ellos que expone que se le afecta una superficie de 74.99 m2, al respecto se le señala que una vez que se ha realizado el análisis del certificado de libertad de gravámenes del folio real ***** del predio identificado como Fracción de terreno que correspondió al lote número 2 dos, del predio rústico denominado “*****” o “*****” e identificado actualmente como fracción ***** , con una superficie de 12,483.83 m2...

Se infiere del citado certificado de gravámenes...que habrá de restar las superficies por las ventas que ha celebrado el actor,...por lo que una vez que se realiza la

¹⁶ Esto quedó acreditado en el Considerando Segundo de este fallo.

operación aritmética que corresponde, **al citado predio, no le resta superficie alguna.**

De tal forma que al no restar superficie... no es factible que la superficie de 74.99m2 que no existe, se utilice o bien se ocupe como señala el actor como una vialidad, y menos aun que no es un bien que exista jurídicamente. Asimismo, cabe hacer mención a que existe una expropiación de la Colonia denominada «****» en el que el plano considera la calle hoy denominada ****.

[...]

A fin de acreditar la propiedad, en la presente causa exhibió copia certificada de la escritura pública número 14,120 tirada ante la fe del licenciado ****, titular de la Notaría Pública número 13 del partido judicial de León, Guanajuato, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real ****. Medio de prueba con valor probatorio pleno al hacer fe de la existencia de su original de conformidad con lo establecido en los artículos 78 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Luego, para demostrar la existencia de la obra pública que aduce le afectó en su propiedad, ofreció la prueba de inspección en el domicilio ubicado en calle **** de la colonia **** de León, Guanajuato, con el objeto de dar fe de que dicha calle funciona como una vialidad pública. Por ello, el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho se desahogó la prueba inspeccional, y del acta circunstanciada levantada¹⁷ se aprecia: «...observo que funciona como una vialidad pública, ya que no tuve ninguna restricción para acceder en dicha calle, y cuenta con señalética oficial indicando el nombre de la calle y el sentido vehicular, observo que circulan libremente vehículos y personas... observo que sí cuenta con los servicios mencionados como luz, alumbrado público, drenaje, señalética de tránsito, agua potable, banquetas y guarniciones, se encuentra pavimentada en dos carriles vehiculares...»

¹⁷ Véase foja 916 del expediente.

El medio de prueba anterior resultó eficaz para acreditar el dicho del actor, toda vez que permite corroborar la existencia de la obra pública en la vialidad denominada calle *****, colonia *****, en León, Guanajuato, de conformidad con los ordinales 92, 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En su defensa, la autoridad demandada adujo que del Certificado de Gravámenes¹⁸ expedido por el Registro Público de la Propiedad relativo al folio real *****, se aprecia que el actor ha realizado ventas de fracciones del terreno, y que al día de hoy ya no cuenta con superficie restante a su nombre, por lo que no tiene un derecho reconocido sobre dicho inmueble. Estos medios de convicción tienen valor probatorio pleno de conformidad con los numerales 78 y 121 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Por ese motivo, en la contestación a la ampliación de la demanda, adjuntó las escrituras públicas que amparan las enajenaciones realizadas por el actor respecto del inmueble en mención, las cuales son a saber:

1. Escritura pública número 29,619 de fecha 08 ocho de febrero de 2007 dos mil siete, que contiene la compraventa de 313.00 trescientos trece metros cuadrados.
2. Escritura pública número 10,327 de fecha 30 treinta de noviembre de 2010 dos mil diez, que formaliza la compraventa en abonos de

¹⁸ Medio de prueba ofrecido por la actora, visible a foja 26 del sumario y por la parte demandada, visible a foja 308.

- 7,024.44 siete mil veinticuatro metros cuarenta y cuatro centímetros cuadrados.
3. Escritura pública número 44,467 de fecha 16 dieciséis de agosto de 2016 dos mil dieciséis, que protocoliza la compraventa de 1,545.519 mil quinientos cuarenta y cinco metros quinientos diecinueve centímetros cuadrados.
 4. Escritura pública número 45,481 de fecha 09 nueve de marzo de 2017 dos mil diecisiete, que contiene la compraventa de una superficie según escrituras de 3,600.871 tres mil seiscientos metros con ochocientos setenta y un milímetros cuadrados, según cuenta predial de 3,601.04 tres mil seiscientos un metros cuatro decímetros cuadrados y según avalúo, de 3,222.09 tres mil doscientos veintidós metros nueve decímetros cuadrados.

Las documentales que anteceden merecen valor probatorio pleno, dado que al obrar en copias certificadas hacen fe de la existencia del documento público original, según lo disponen los artículos 78, 117 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Igualmente, ofreció la prueba de informes de la autoridad a cargo de la Dirección General de Ingresos de la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, para que informara respecto de la cuenta predial del bien inmueble que ampara la escritura pública número 14,120 de 23 veintitrés de noviembre de 2001 dos mil uno, tirada ante la fe del licenciado Ignacio Freyre Garza, titular de la Notaría Pública número 13 del partido judicial de León, Guanajuato.

En dicho informe, señala que el 06 seis de marzo de 2002 dos mil dos, se abrió la cuenta predial número ***** a nombre de *****, para

registrar el inmueble ubicado en calle ***** número ***** de la colonia *****.

Además, informa que sobre dicha cuenta predial se registraron en el padrón inmobiliario divisiones de terreno, en fecha 20 veinte de febrero de 2007 dos mil siete, 09 nueve de septiembre de 2011 dos mil once, 19 diecinueve de octubre de 2016 dos mil dieciséis, 30 treinta de agosto de 2017 dos mil diecisiete, al amparo de las escrituras públicas mencionadas líneas arriba.

En ese orden de ideas, el accionante ofreció la prueba documental pública superveniente consistente en el «CERTIFICADO DE HISTORIA REGISTRAL»¹⁹ expedido por el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, con número de solicitud 3293506, relativo al inmueble en examen, inscrito bajo el folio real ***** , a fin de acreditar que conserva una superficie restante de 378.781 trescientos setenta y ocho punto setecientos ochenta y un metros cuadrados.

Se precisa también que desde el escrito inicial de demanda el impetrante ofreció la prueba pericial en materia de Topografía y Agrimensura, en la cual la autoridad demandada no ofreció perito de su parte, pero adicionó preguntas para la elaboración del dictamen respectivo; de dicho peritaje destaca:

«VI. Que diga el perito si sobre el bien inmueble cuya propiedad ampara el actor con la escritura pública número 14,120, de fecha 23 de noviembre de 2001...se encuentra o no construida una parte de la vialidad pública municipal conocida como calle ***** , de la colonia «*****», de la ciudad de León, Guanajuato.

¹⁹ Véanse fojas 746 a 753.

Respuesta: Si efectivamente, se encuentra una fracción en forma de rombo en la que se encuentra construida una fracción de la vialidad e infraestructura pública dentro del polígono amparado por la escritura mencionada.»

En otra parte se alude:

«3.- Que diga el perito si la superficie de 12,483.83 m2 descontando las ventas y/o enajenaciones de varias fracciones de terreno efectuadas por el actor..., le resta una superficie de 74.99 m2 con las medidas y colindancias que señala el actor en su demanda.

Efectivamente se pudo constatar un resto de predio. El método utilizado fue el deductivo y descriptivo. La documental utilizada para ello fue la propia escritura pública referida así como el certificado del registro público de propiedad de fecha 19 de mayo de 2017 [...] Es decir al, **predio de referencia según dicho certificado del registro público de la propiedad le restan 3,600.871m2...**»

Énfasis propio.

Por su parte, en la contestación de demanda, el encausado ofreció la pericial en Topografía y Valuación, siendo relevante en lo que nos ocupa:

«3.- Que diga el perito si la superficie de 12,483.83m2 Descontando las ventas y/o enajenaciones de varias fracciones de terreno efectuadas por el actor..., le resta una superficie de 74.99 m2 con las medidas y colindancias que señala el actor en su demanda. Respuesta.- No. Una vez analizadas las ventas y enajenaciones realizadas por el actor, el cálculo matemático arroja un diferencial negativo de 0.15 m2. (se anexa tabla de análisis)

	ESCRITURA	FECHA	NOTARIO	SUPERFICIE M2.	PROPIETARIO
ORIGEN	14120	23/11/2001	13	12483.8376	...
VENTAS					
VENTA	29619	08/02/2007	100	313.00	...
	subtotal	A.RESTANTE		12170.84	

VENTA	10327	30/11/2010	85	7024.44	...
	subtotal	A.RESTANTE		5146.40	
VENTA	55467	16/07/2016	47	1545.51	...
				3600.89	
VENTA	45481	09/03/2017	95	3222.09	...
	subtotal	A.RESTANTE		378.80	
CONVENIO				378.95	H. Ayuntamiento municipal
	RESTO	A.RESTANTE		-0.15	

[...]

Resaltado propio.

Entonces, al advertirse diferencias esenciales en los dictámenes periciales, esta Primera Sala procedió a designar perito tercero, de cuyo dictamen que se observa:

«3.- Que diga el perito si la superficie de 12,483.83 m², descontando las ventas y/o enajenaciones de varias fracciones de terreno efectuadas por el actor..., le resta una superficie de 74.99 m² con las medidas y colindancias que señala el actor en su demanda.

RESPUESTA.- Una vez analizadas las documentales que obran en el presente, en particular el certificado de gravámenes del predio con folio real *****, así como el convenio de transacción celebrado el Municipio de León, Guanajuato, dentro de los cuales se extrae la información siguiente para dar respuesta a la pregunta: [...]

Tomando en consideración el análisis anterior que corresponde al Certificado de Libertad de Gravamen en el cual se cancela la superficie total de 12,105.049 m² y al convenio realizado entre el propietario del inmueble y el Municipio de León en el que se enajena a favor de este último una superficie total de 378.95 m², se tiene que el actor ha vendido y/o enajenado del predio materia de la pregunta una superficie total de:

SUPERFICIE TOTAL DE VENTAS Y/O ENAJENACIONES=12,483.999 m²»

Con sustento en los artículos 87, 89, 91, fracción IV, 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los dictámenes periciales previos, en relación con las pruebas documentales ofrecidas por las partes, así como con la prueba de inspección, permiten concluir que se realizó una vialidad -obra pública- que afectó el terreno propiedad del actor; tan es así que el 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, solicitó el pago de la indemnización derivada de la afectación.

Se acentúa que no pasa inadvertido que los dictámenes rendidos por el perito del demandado y el perito tercero concluyen que el actor ha vendido o enajenado la totalidad de la superficie, mientras que el del actor afirma que aún le resta una fracción del predio; **diferencia esencial que se explica en función del marco temporal en que fueron realizados los peritajes**, esto es, a la fecha de presentación de la solicitud -08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis- no se habían celebrado la totalidad de las enajenaciones a que alude la autoridad y el perito tercero.

Se tiene pues que con el «CERTIFICADO DE HISTORIA REGISTRAL», con número de solicitud 3293506, relativo al inmueble inscrito bajo el folio real R20*146468, el actor acredita que conservaba una superficie restante de 378.781 trescientos setenta y ocho punto setecientos ochenta y un metros cuadrados; empero, de forma posterior, se inscribió en el Registro Público un convenio celebrado entre el actor y el Ayuntamiento de León, Guanajuato, por el que se enajena dicha superficie.

En esa virtud, **es dable concluir que la autoridad demandada ha satisfecho la pretensión del actor.** Se arriba a tal conclusión,

considerando que en la contestación de demanda, el Director encausado ofreció la copia certificada del **convenio de transacción** de fecha 15 quince de agosto de 2017 diecisiete, celebrado entre el municipio de León, Guanajuato, y *****²⁰.

Del convenio de marras se desprende, para lo que al caso es de interés, que el actor promovió, entre otros, el Juicio Ordinario Civil número *****, ante el Juzgado Noveno Civil de Partido de León, Guanajuato, por la pugna de la superficie de 378.95 trescientos setenta y ocho punto noventa y cinco metros cuadrados, cuya propiedad acreditó con la escritura pública número 14,120 de fecha 23 veintitrés de noviembre de 2001 dos mil uno, tirada ante la fe del licenciado *****, titular de la Notaría Pública número 13 del partido judicial de León, Guanajuato -instrumento público ofrecido en esta causa administrativa-, conviniendo que para dar por concluidos esos diversos litigios, **el actor transmitiría la propiedad del inmueble y de cualquier derecho real que le reste sobre esa superficie, y a cambio el municipio de León, Guanajuato**, mediante acuerdo de Ayuntamiento **desafectó el inmueble** identificado como área de donación ***** del Fraccionamiento *****, en esa misma ciudad, con una superficie de 31,485.46 treinta y un mil cuatrocientos ochenta y cinco punto cuarenta y seis metros cuadrados **para transmitírsele en propiedad y posesión.**

A la postre, esa misma autoridad ofreció en forma superveniente copia del acuerdo dictado en el expediente *****, del Juzgado de Partido Tercero Civil de León, Guanajuato, relativo al juicio de jurisdicción voluntaria en el cual **se elevó el convenio a la categoría de cosa juzgada en virtud de su ratificación**; así también, ofreció la prueba

²⁰ Fojas 251 a 263 del expediente.

superveniente consistente en la copia certificada de la escritura pública número 13,365 de fecha 10 diez de agosto de 2017 dos mil diecisiete, en la que consta la transmisión de propiedad en ejecución del convenio de transacción aprobado mediante Acuerdo de Ayuntamiento de fecha 10 diez de agosto de 2017 dos mi diecisiete, inscrita en el Registro Público de la Propiedad de León, Guanajuato, el 27 veintisiete de agosto de 2018 dos mil dieciocho.

Estos medios de prueba tienen eficacia probatoria suficiente para acreditar que **la pretensión del actor ha sido colmada por la parte demandada**, al no haber sido desvirtuado su contenido y por encontrarse relacionados entre sí, aunado a que se tuvo por precluido el derecho del actor para manifestar lo que a su derecho conviniera respecto de la prueba superveniente²¹; atento a lo preceptuado por los ordinales 46, párrafo segundo, 78, 117, 121, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Robusteciéndose lo antedicho, dada la convención elevada a cosa juzgada, cuyo contenido es verdad legal, remarcando que en forma ulterior a la petición aquí analizada, el actor concertó la transmisión de la superficie de 378.95 trescientos setenta y ocho punto noventa y cinco metros cuadrados; y con dicha enajenación, acorde a los dictámenes periciales rendidos, **ya no le resta superficie** en el predio que ampara la escritura pública número 14,120 de fecha 23 veintitrés de noviembre de 2001 dos mil uno, siendo insoslayable que si bien el accionante no recibió el pago solicitado, **convino en que a cambio se le transmitirá la propiedad del inmueble** identificado como área de donación ***** del Fraccionamiento ***** , en León, Guanajuato.

²¹ Acuerdo de 03 tres de enero de 2019 dos mil diecinueve, glosado a foja 1059 del expediente.

De acuerdo con lo establecido, nada abonan a esta causa administrativa el avalúo comercial y la pericial en valuación ofrecidos respecto del bien inmueble que correspondió al lote número 2 dos, del predio rústico denominado “*****” o “*****” e identificado actualmente como fracción ***** *****, en León, Guanajuato, por lo que se desestima su valor probatorio, fundado esta determinación en los artículos 117, 124 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, pues ha sido voluntad del actor suscribir el convenio de transacción antes aludido.

En consecuencia, se determina **decretar el sobreseimiento** en el proceso administrativo únicamente **respecto a la petición derivada de la afectación resentida en el inmueble señalado en la escritura pública número 14,120 de fecha 23 veintitrés de noviembre de 2001 dos mil uno, al haberse satisfecho la pretensión del actor**, de conformidad con el artículo 262, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Ilustrativo de lo anterior, por analogía, resulta la siguiente jurisprudencia:

«NEGATIVA FICTA Y NEGATIVA EXPRESA EN MATERIA FISCAL, RECAIDAS A LA MISMA PETICION. SON RESOLUCIONES DIVERSAS CON EXISTENCIA PROPIA E INDEPENDIENTE PARA EFECTOS DEL SOBRESEIMIENTO EN EL JUICIO DE NULIDAD.

Conforme al artículo 37 del Código Fiscal de la Federación, la resolución negativa ficta es el sentido de la respuesta que la ley presume ha recaído a una petición, instancia o recurso formulado por escrito por un particular, cuando la autoridad omite resolverlo en el plazo previsto por el citado numeral. Su objeto es evitar que el peticionario se vea afectado en su esfera jurídica ante el silencio de la autoridad que legalmente debe emitir la resolución correspondiente, de suerte que se rompa la

situación de indefinición derivada de la abstención, pudiendo en consecuencia interponer los medios de defensa previstos por la ley, como lo es el juicio de nulidad ante el Tribunal Fiscal de la Federación; con ello, además, se propicia que la autoridad, en su contestación, haga de su conocimiento los fundamentos y motivos de esa resolución, teniendo de esta forma oportunidad de objetarlos. La configuración de la resolución negativa ficta, da al interesado el derecho de combatirla ante el órgano correspondiente del Tribunal Fiscal de la Federación, y si ya promovido el juicio de nulidad, la autoridad emite la resolución negativa expresa, que también es impugnada ante el mismo órgano jurisdiccional, éste debe pronunciarse respecto de ambas y no sobreseer respecto de la expresa aduciendo las causales de improcedencia establecidas en el artículo 202, fracciones III y XI, del Código Fiscal de la Federación, las que no operan por ser resoluciones diversas que tienen existencia jurídica propia e independiente una de la otra. De otro modo, en virtud del efecto del sobreseimiento -dejar las cosas como estaban-, se daría pauta a la autoridad para que en ejercicio de sus atribuciones coactivas, ejecutara la resolución expresa.»²²

Al no advertirse la actualización de distinta hipótesis de improcedencia y sobreseimiento de las previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se procede al estudio de la petición subsistente.

QUINTO. Argumentos de las partes. Se precisa a los interesados que no se transcribirán los conceptos de impugnación expuestos por el impetrante, ni aquellos esgrimidos por la autoridad demandada tendientes a controvertir su eficacia. Lo anterior es así, porque los principios de exhaustividad y congruencia en la sentencia 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 expuestos, ello de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia cuyo rubro indica: «**CONCEPTOS DE**

²² Novena Época, Registro: 200767, Instancia: Segunda Sala, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Julio de 1995, Materia(s): Administrativa, Tesis: 2a./J. 26/95, Página: 77.

VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN».²³

SEXTO. Estudio de los conceptos de impugnación. Cuando se impugna una negativa ficta, conforme 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 apoyan para la emisión de la resolución ficta por la que se niega lo peticionado.

Sirve de apoyo a lo anterior, el contenido de la tesis²⁴ que indica:

«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.»

Énfasis añadido.

²³ Tesis: 2a./J.58/2010, 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, Página: 830.

²⁴ 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.

A su vez, en la ampliación de demanda le corresponde a la actora, controvertir los fundamentos y motivos expuestos en la contestación, apoyando este razonamiento la tesis que dice:

«NEGATIVA FICTA. CORRESPONDE A LA PARTE ACTORA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO COMBATIR, EN VÍA DE AMPLIACIÓN DE DEMANDA, LOS FUNDAMENTOS QUE LA SOSTIENEN. La negativa ficta consiste en que transcurrido el plazo que la ley concede a una autoridad para resolver una petición formulada por un particular, aquélla no la hace y, así, se entiende que ha emitido resolución en sentido adverso a los intereses del particular, generándose el derecho de éste para impugnar la resolución negativa mediante el juicio correspondiente. Ahora, cuando la autoridad, al contestar, no propone temas diferentes a los abordados en la demanda, ni aduce motivos o razonamientos diversos de los que ya estaban combatidos en el escrito que dio origen al juicio, es claro que resulta innecesaria la ampliación, dado que ésta no haría otra cosa que reiterar lo dicho en la demanda; en cambio, si la contestación trata cuestiones no tocadas en la promoción inicial, o bien, esgrime argumentaciones que no podrían estimarse rebatidas de antemano en la demanda, porque ésta no se refirió directamente a ellas, es innegable que el actor debe, en estos casos, producir la ampliación correspondiente, con la finalidad de contradecir tales argumentaciones, en atención a que se encuentra ya en condiciones de rebatir lo que aduce la demandada y aun cuando sea cierto que pesa sobre el órgano público el deber de justificar legalmente sus actos, en el caso de la negativa ficta es precisamente al ampliar la demanda cuando debe el particular, de modo específico y concreto, rebatir cada uno de los razonamientos que exponga la autoridad en su contestación. De manera que, si en el caso, la autoridad administrativa demandada, al contestar la demanda, expuso, entre otras cosas, que el derecho de los actores en el juicio se encontraba prescrito y, al efecto, la parte quejosa fue omisa en atacar esta afirmación en vía de ampliación, en la que sólo se concretó a evidenciar el proceder, en su opinión equivocado, de dicha autoridad a la luz de la negativa ficta reclamada, pero sin que de tales argumentos pudiera desprenderse dato alguno que demuestre que no ha operado la prescripción alegada por la propia autoridad, no cabe entonces otra conclusión que la de estimar, por falta de impugnación, apegado

a derecho el proceder del tribunal responsable, en cuanto al reconocimiento de la validez de la resolución impugnada.»²⁵

Acorde con lo precedente, al haberse vertido por parte de la autoridad demandada los motivos por los cuales se negó fictamente lo petitionado, y haberse rebatido los mismos en la ampliación de demanda, este juzgador se encuentra facultado para el análisis de tales argumentos a efecto de verificar si lo pretendido por el impetrante resulta procedente.

Bajo esa óptica, esta Sala de conocimiento realizará el estudio de los conceptos de impugnación que hizo valer la parte actora, para lo cual se abordarán exclusivamente los esgrimidos en contra de la negativa expresa a la petición subsistente²⁶, es decir, a la sustentada en la afectación sufrida en el predio sito en la intersección que hace la calle ***** esquina con bulevar ***** de la ciudad de León, Guanajuato. Resulta aplicable por igualdad sustancial, la tesis de jurisprudencia²⁷ cuyo rubro dice: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.**».

Entonces, se tiene que el impetrante medularmente solicita que se declare la nulidad de la respuesta negativa expresa por violarse en su perjuicio las fracciones V y VI, del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los

²⁵ 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.

²⁶ En el Considerando Tercero de esta resolución, se ha sobreseído en el proceso respecto de la diversa petición presentada en la misma fecha, pues ésta ha sido atendida y satisfecha por la autoridad.

²⁷ Tesis VI.2o.C./304, novena época, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIX, Febrero de 2009, página 1677.

Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que carece de fundamentación y la motivación empleada es imprecisa y errónea, puesto que la autoridad demandada no valoró correctamente las pruebas aportadas al concluir que los inmuebles precisados en el inciso a) y d), ambos de la escritura pública número ***** de fecha 20 veinte de noviembre de 2009 dos mil nueve, son coincidentes y que al haberse enajenado, arguye la autoridad que salió de la esfera jurídica del actor.

Por su parte, el Director de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, niega que el actor tenga derecho al reclamo que pretende, aduciendo su improcedencia, atento a que el actor no sustenta con pruebas eficaces e idóneas la existencia de un derecho, **ya que la superficie fue vendida a un tercero**, por lo éste que carece de legitimación e interés jurídico.

Se precisa entonces, que la demandada no controvierte la existencia material de la afectación como obra pública municipal, ni expone como defensa el pago de la misma al afectado o a un tercero.

Bajo tales circunstancias, se procede a establecer la *litis* en el presente proceso, la cual consiste en determinar si los fundamentos y motivos de la respuesta negativa expresa son suficientes para desestimar lo petitionado por la parte actora.

Es **fundado** el razonamiento de impugnación establecido por el demandante conforme a las siguientes consideraciones lógico-jurídicas.

En principio, se tiene que en fecha 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, el actor presentó ante el Director de Afectaciones -ahora Derecho de Vía- de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, la siguiente petición²⁸:

«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 **sobre un bien inmueble** cuya propiedad amparo con la escritura publica número 10,257, de fecha 20 de noviembre de 2009...

[...]

2.- En el inmueble de mi autoridad antes mencionado se construyó una bahía de transporte público por parte de la autoridad municipal y actualmente se le está dando ese uso. Y, para mayor referencia, indico que la misma se encuentra ubicada en la intersección que hace la calle ***** esquina con Blvd. *****, de esta ciudad de León, Guanajuato...

[...]

4.- Es por la anterior que el suscrito mande realizar el levantamiento topográfico y el dictamen en valuación...por lo que el valor total de la afectación en el inmueble de mi propiedad asciende a la cantidad de \$***** (*****.) los cuales solicito me sean pagados con motivo de la afectación que estoy sufriendo de forma ilegal en mi propiedad.

[...]»

Lo que antecede fue acreditado con la exhibición del escrito original con sello de recibido por la otrora Dirección de Afectaciones de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, tal y como quedó precisado en el Considerando Segundo de esta resolución.

Así, se advierte que el actor informa la afectación sufrida por la obra pública ejecutada en la intersección que hace la calle ***** esquina

²⁸ Escrito de solicitud visible a fojas 93 y 94 del sumario.

con bulevar *****, en León, Guanajuato; y que a su juicio, se realizó ilegalmente en el predio de su propiedad, por lo que solicita el pago de la indemnización correspondiente. Acaecido el silencio administrativo, impugnó la resolución negativa ficta recaída a su instancia.

En la **respuesta negativa expresa** desprendida de la contestación de demanda, el Director de Derecho de Vía manifestó:

«II. En relación al escrito en el que refiere la afectación a una superficie de 1,181.45m², del predio que se identifica como Lote de Terreno ubicado en calle ***** esquina con Bulevar ***** sin número, de la Colonia (pro) ***** , de esta Ciudad, al efecto, se analizó el contenido de la escritura pública número 10,257 de fecha 20 de noviembre de 2009,...

A dicho inmueble se le asignó el número de folio real número R20*366969, del que cabe señalar...se indica se encuentra cancelado por división y fusión de predios, el cual ya salió de la esfera jurídica del actor, toda vez que se vendió a un tercero los derechos de propiedad de la superficie total de 6,541.16 m², es decir, se transmitió la propiedad de la superficie que señala la propia escritura fue afectada.

Derivado de lo anterior, los predios adjudicados al actor,...por sus medidas y colindancias, se **podría presumir que su ubicación y localización están en el mismo lugar, es decir, la superficie indicada se encuentra ubicada físicamente, en el mismo sitio de aquella superficie que fue vendida a un tercero**, mediante escritura pública número 41,861 de fecha 16 de diciembre de 2015,....».

El resaltado no es de origen.

Respecto de la negativa expresa, el actor manifiesta en su ampliación de demanda que las afirmaciones del encausado violentan en su agravio la garantía de fundamentación y motivación de los actos de autoridad, pues no se advierte que la autoridad demandada haya citado precepto alguno, ya sea constitucional, convencional, reglamentario o

jurisprudencial, que le haya servido de sustento para sus determinaciones, dejándolo en estado de indefensión.

Además, arguye que la misma carece de fundamentación y motivación, dado que no cita los preceptos legales que la faculden para resolver en el sentido en que lo hizo, lo que suma a una motivación imprecisa, errónea y carente de todo sentido lógico-jurídico, pues pretende hacer creer que el inmueble que le afecta podría pertenecer a otro inmueble que le fue adjudicado; sin embargo, estima que de las pruebas que adjunta se aprecia que son dos inmuebles distinguibles y ubicables con delimitación gráfica distinta y un folio real aparte -****-, de lo que se advierte que la demandada no valoró correctamente las pruebas aportadas.

Al momento de dar contestación a la ampliación de la demanda, la encausada disiente, porque estima que no hay afectación al interés jurídico de la parte actora, señalando que sobre la superficie de 1,181.45 mil ciento ochenta y un metros cuarenta y cinco centímetros cuadrados, no existe diferencia en las coordenadas de los predios que pudiera indicar que están en diferentes sitios o distancias y que la **pericial en la materia determinará la falta de sustento de lo alegado por el actor**, insistiendo en la improcedencia por falta de pruebas eficaces.

Es así, que **le asiste la razón al accionante**, sustancialmente en que la autoridad demandada emitió la respuesta negativa expresa de forma incongruente, ante su indebida apreciación de los hechos.

Ello obedece a que del ordinal 33, fracción I, del entonces vigente Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León,

Guanajuato, se advierte que el ahora denominado Director de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, tenía el deber de atender de manera directa el fondo de la solicitud presentada por el hoy actor en fecha 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, dado que versa sobre la atención y resolución sobre el pago de afectaciones necesarias para la ejecución de obras públicas, obligación que continúa efectiva en el numeral 30, fracción I, del vigente Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato²⁹.

Esta conclusión atiende a que la actividad administrativa del Estado lo lleva a relacionarse con los gobernados, con quienes surge una serie de derechos y obligaciones recíprocos, que deben protegerse. 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 por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 8 y que consiste en el derecho fundamental de toda persona a obtener respuesta a las peticiones que formule por escrito, en forma pacífica y respetuosa, a las autoridades públicas.

Se hace propicio destacar que en los ordenamientos procesales administrativos rige, como regla general, el requisito de la decisión previa. Así, generalmente no son admisibles pretensiones frente a la administración pública ante los tribunales, sin la existencia de una manifestación de voluntad de la entidad pública en relación a la cual la pretensión se formula.

²⁹ Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, número 177, tercera parte, el 4 de noviembre del 2016; cuya última reforma se dio mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 199, Quinta Parte, de fecha 15 de noviembre del 2017.

No obstante, para que el requisito de la decisión previa no pueda utilizarse como medida para evitar o demorar el acceso a la jurisdicción, se consagra la presunción de que se entenderá denegada la petición que se hubiese formulado ante la autoridad administrativa por el transcurso de los plazos previstos, sin haberse notificado resolución expresa alguna.

De esta forma, la contestación a la demanda era el momento en el cual la autoridad tenía la oportunidad de desestimar la solicitud del justiciable proporcionándole los fundamentos y motivos que apoyaran la decisión, exponiendo las causas específicas y razones particulares por las que infería la improcedencia de los puntos concretos requeridos en la petición, es decir, no se limita solo al ejercicio del derecho de petición, cuyo efecto inmediato es obligar a la autoridad omisa a dictar la resolución omítida, sino que se trata de presumir «*iuris et de iure*» una resolución negativa, cuya fundamentación y motivación pueden y deben darse al contestar la demanda.

Entonces, si se demanda una resolución negativa ficta, la autoridad sólo puede, al contestar la demanda darle el contenido y soporte legal de una negativa de fondo, y al no hacerse así, el fundamento y motivación dados en la contestación resultan inadecuados y se debe anular la resolución negativa por los vicios materiales acaecidos en ella.

Se aclara que esto obedece al requisito constitucional de legalidad previsto en el artículo 16 de nuestra Carta Magna, donde la correcta fundamentación implica que en el acto autoritario se exprese la norma legal aplicable al caso concreto, junto al argumento que revela y explica al justiciable la actuación de la autoridad, de modo que además de justificarla le permita su defensa, para el caso que resulte irregular.

Tal criterio se advierte de la jurisprudencia: «**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN**».³⁰

Este razonamiento se desprende del examen de la contestación a la demanda, en la cual se invoca la improcedencia del pago de afectaciones por la obra pública ejecutada en el predio cuya titularidad reclama el actor, porque el mismo ya no le pertenece en razón de un acto jurídico traslativo de dominio, indicándole que no pueden ser considerados los planos de levantamientos topográficos pues carecen de cuadros de construcción y coordenadas para compulsar con los datos existentes en el Catastro Municipal.

Tal argumento evidencia que la negativa expresa no constituye una resolución congruente con la petición, en virtud de que al haberse configurado la negación tácita, la autoridad ha perdido la oportunidad de desestimar la petición por cuestiones de trámite, es decir, no es jurídicamente posible que señale la necesidad de presentar más constancias, o que indique la ineficacia de los planos anexos a la solicitud, pues la determinación expresa solo puede ser una resolución de fondo.

Esto se corrobora con los argumentos vertidos en la contestación de demanda y ampliación, en los que insiste sobre la improcedencia porque el actor no exhibe pruebas eficaces que demuestren la titularidad de un derecho -cuestiones instrumentales-, lo que demuestra que el demandado dictó su negativa expresa en

³⁰ Tesis: I.4o.A. J/43; Novena Época; Registro: 175082; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXIII, Mayo de 2006; Materia(s): Común; Página: 1531.

contravención a las atribuciones encomendadas en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal de León, Guanajuato, ordenamiento que en su numeral 30, en lo que interesa, refiere:

«**Artículo 30.** La Dirección de Derecho de Vía tiene, además de las atribuciones comunes a los directores de área, las siguientes:

I. Atender, resolver y, en su caso, negociar el pago de las afectaciones necesarias para la ejecución de obras públicas señaladas en el programa de inversión anual de obra pública, conforme a los avalúos realizados por peritos autorizados;

II. Identificar, en coordinación con la Dirección General de Obra Pública, los predios que serán afectados, de conformidad con los proyectos ejecutivos o anteproyectos de alguna obra pública a realizar, así como solicitar la elaboración de avalúos o estudios de cada una de las afectaciones;

III. Realizar los actos jurídicos procedentes, atendiendo a la situación legal en que se encuentren los predios sujetos de afectación;

IV. Integrar los expedientes correspondientes a las afectaciones y expropiaciones a efectuarse, identificando a los propietarios de los inmuebles que resultarán afectados; [...] »

Subrayado propio.

La porción normativa previa expone que el Director aludido, es responsable de integrar los expedientes correspondientes a las afectaciones y expropiaciones, debiendo identificar a los propietarios de los inmuebles que resultaran afectados, y está facultado para realizar los actos jurídicos procedentes atendiendo a la situación legal del predio, lo que significa que no hay un fundamento legal que le permita requerir la exhibición de constancias para concatenar superficies o desestimar planos para compulsar datos en diversas unidades administrativas.

En ese tenor, lo cierto es que resulta obligación de las autoridades administrativas abstenerse de requerir documentos o solicitar información que no sean exigidos por las normas aplicables al procedimiento, y procurar las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses jurídicos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía en la tramitación del procedimiento que corresponda.³¹

Al respecto, es propio precisar que el impetrante pretende acreditar la propiedad del predio con la copia certificada de la escritura pública número 10,257, tirada ante la fe del licenciado *****, Notario Público número 102 del Partido Judicial de León, Guanajuato, en fecha 20 veinte de noviembre de 2009 dos mil nueve.

Esta documental tiene valor probatorio pleno porque hace fe de la existencia de su original, aunado a la ineficacia de la objeción planteada por la autoridad encausada cuando manifiesta que no debe otorgársele valor probatorio porque está incompleta, atendiendo a que la perfecciona con su propio ofrecimiento del legajo completo certificado. Ello con apoyo en los artículos 78 y 123 del Código de la materia multicitado.

Luego, en refutación a lo pretendido por el actor, la autoridad municipal demandada aduce la improcedencia del pago, en virtud de que **la superficie descrita en el inciso a) del Antecedente Cuarto**

³¹ Véase al efecto lo prevenido expresamente en el artículo 8, fracciones VI y X, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

de la escritura de referencia, fue vendida a un tercero, por lo que el actor no tiene legitimación para reclamar ningún derecho.

Esto es, el Director encausado reitera que el terreno ya no es propiedad del actor, para lo cual exhibe copias certificadas de los siguientes documentos:

1) La escritura pública número 41,861 de fecha 16 dieciséis de diciembre de 2015 dos mil quince, tirada ante la fe del Notario Público número 95, licenciado *****, y 2) del oficio DU/DEU ***** de fecha 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, suscrito por el encargado de despacho de la Dirección de Estructura Urbana de León, Guanajuato, que contiene la división y fusión de predios. Asimismo, presenta el original de la solicitud denegada para la expedición de certificado de libertad de gravámenes del folio real R20*366969, pues dicho folio real fue cancelado por pasar a fusión y subdivisión de predios.

Las documentales descritas tienen valor probatorio pleno porque las copias certificadas hacen fe de la existencia de sus originales, mientras que la «SOLICITUD DENEGADA» consta en original, aunado a que no fueron objetadas; ello, en acato a los artículos 78, 121 y 123 del Código adjetivo multicitado.

Pese a lo antedicho, **su alcance demostrativo** para acreditar que la superficie afectada ya no pertenece al actor, se encuentra supeditado a la prueba pericial, tal y como lo ilustra la tesis aislada cuyo rubro indica: «IDENTIDAD DE INMUEBLES. LA PERICIAL ES LA PRUEBA

IDONEA PARA LA»³², así como al enlace y valoración de las demás pruebas rendidas en el presente proceso.

Fue de colegirse lo anterior, atendiendo a que expuso el demandante que la autoridad pretende hacer creer que el inmueble con superficie de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno metros con cuarenta y cinco centímetros, inscrito en el Registro Público de la Propiedad con el folio real *****-bien afectado-, podría pertenecer a otro inmueble que le fue adjudicado mediante la escritura pública número 10,257, en el inciso a), identificado como lote de terreno ubicado en bulevar ***** esquina (Pro) ***** en León, Guanajuato.

Sobre ello, precisa el actor que los inmuebles de 6,541.16 seis mil quinientos cuarenta y uno punto dieciséis metros -inciso a) de la escritura número 10,257- y el de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros -inciso d) del mismo instrumento notarial-, son dos bienes distintos y el segundo nunca ha estado incluido dentro del primero.

Refiere también que para su identificación adjuntó a su escrito de petición el levantamiento topográfico respectivo, y al instar el proceso administrativo exhibió el original del plano topográfico de la afectación, y ofreció la pericial en Topografía y Agrimensura³³.

Es oportuno denotar que de conformidad con el numeral 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la valoración de los dictámenes periciales

32 Tesis: II. 1o. C. T. 204 C, 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 Página: 387

33 En el acuerdo de 22 veintidós de septiembre de 2017 dos mil diecisiete, se tuvo a la autoridad encausada por adicionando cuestionario para dicha prueba y por no designado perito de su parte -foja 289 del sumario-.

queda a la libre apreciación de este Juzgador; sin embargo, su eficacia probatoria será en función de la información relativa a las reglas, principios, criterios, interpretaciones y razones que se aporten, a fin de generar convicción al respecto; los cuales deberán ser ajenos al derecho y constreñirse a disciplinas científicas, tecnológicas o artísticas, respecto de aquellos hechos o prácticas especiales, cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren la capacidad particular del perito para su adecuada percepción, correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, sus causas y sus efectos, así como para su interpretación. Ilustrativo de lo anterior, por analogía, resulta la tesis de rubro: «**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).**»³⁴

Bajo esa perspectiva, en el dictamen a cargo del perito ofrecido **por la parte actora**, se establece lo siguiente:

«VIII.- Que diga el perito si sobre el bien inmueble cuya propiedad ampara actor con el inciso d), del segundo de los Antecedentes de la escritura pública número 10,257, de fecha 20 de noviembre de 2009...se encuentra o no construida una bahía de transporte, al nivel del arroyo vehicular de la calle ***** (También conocida como *****)

Respuesta: **Si se encuentra construida una bahía para uso de transporte urbano** ver anexo A. Misma superficie que se compone de 1,181.732 m2 metros cuadrados.

³⁴ Tesis: I.1o.AE.148 A (10a.), 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 Página: 2837.

IX.- En caso de resultar afirmativa la respuesta a la anterior pregunta, que diga el perito cual es la ubicación, medidas, colindancias, superficie y coordenadas UTM, de dicha bahía de transporte que se encuentra construida sobre el predio del actor. Debiendo señalar grafica y textualmente los datos respectivos.

Respuesta: **Su ubicación se encuentra al inicio de la calle *****, esquina con libramiento norte o bulevar ***** ...**

Sus medidas y colindancias son:

[...]

Se inicia la descripción en el punto 7 coordenadas UTM.=X=222,342.7736
Y=2'343,660.184

[...]

2.- RESPUESTAS QUE SE DAN AL CUESTIONARIO PROPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA.

Pregunta 5.- Que diga el perito si las superficies de los inmuebles a que se refieren los incisos A) y D) del Antecedente Cuarto de la escritura pública número 10,257 de fecha 20 de noviembre de 2009, ambos señalados en la escritura tiene una superficie de 1,181.45 m2. no se traslapan físicamente conforme a sus medidas, linderos y coordenadas de ubicación.

Respuesta: **No se traslapan, la fracción del inciso a).- sufrió una afectación que es la espuela o bahía de autobuses descrita en los planos denominados A y B'. [...]**

Preciso que si son colindantes pero de ninguna manera se traslapan...»

Entretanto, el demandado ofreció la prueba pericial en Topografía y Valuación Inmobiliaria, de manera que de los dictámenes periciales en relación con la identificación de si la superficie de 1,181.45 mil ciento ochenta y un metros cuarenta y cinco centímetros cuadrados que indican los incisos a) y d) del Antecedente Cuarto de la escritura pública número *****, de fecha 20 veinte de noviembre de 2009 dos

mil nueve, tienen la misma ubicación física con base en el levantamiento topográfico³⁵, se obtuvo:

Perito del actor	Perito del demandado	Perito tercero
Las mencionadas superficies tienen diferente ubicación física... Es decir, las superficies de 5359.53 m2 y 2783.61 m2 fueron fusionadas para conformar la superficie de 8143.15 m2 ... y son diferentes a la afectada	Si, la superficie 1,185.45 m2 que se indican en los incisos a) y d) del antecedente cuarto de la escritura número 10,257... tienen la misma ubicación , ya que se refiere exactamente al mismo bien inmueble.	...puedo determinar que las superficies de 1,185.45m2 que se indican en los incisos a) y d) del antecedente cuarto de dicha escritura SI tienen la misma ubicación física y se refieren al mismo inmueble...

Énfasis añadido.

Después, con el propósito de determinar si el permiso de división y fusión de predios, plasmado en el oficio ***** de fecha 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, contiene restricciones por vialidad o algún otro que condicione dicho permiso³⁶, se asentó:

Perito del actor	Perito del demandado	Perito tercero
La restricción marcada es la que existe física y realmente de manera continua y a la fecha del presente dictamen. Es decir, se trata de una bahía o espuela de paradero de autobuses, banqueta, arroyo vehicular y guarnición.	No.	...pude observar que el permiso de división y fusión de predios NO INCLUYE el permiso para fusionar la superficie de 1,185.45m2 que se encuentra afectada por la espuela creada para el paradero de camiones, arroyo vehicular y banqueta, por lo que esta fracción...queda fuera de la fusión realizada. <u>Es</u>

³⁵ Pregunta número 3 del cuestionario de la parte demandada, considerando que el actor ofreció perito, pero no agregó preguntas de su parte.

³⁶ Pregunta 6 del cuestionario.

		<u>decir, se concluye que la superficie de 1,185.45m2 aun pertenece a la escritura del actor pese a estar invadida con infraestructura pública.</u>
--	--	---

Lo resaltado es nuestro.

Finalmente, en sus **conclusiones** indican:

Perito del actor	Perito del demandado	Perito tercero
<p>...Me permito concluir a verdad sabida que las escrituras públicas numero 14120 y 10257 amparan terrenos de propiedad de la parte actora que se encuentran afectados en parte por vialidad e infraestructura publica de tipo municipal, esto de conformidad con las descripciones que se señalan en este dictamen y en los planos respectivos.</p>	<p>...Que el bien inmueble que se señala en el inciso d) de la escritura pública número 10,257...es el mismo inmueble contenido en el bien inmueble referido en el inciso a) de la escritura pública número 10,257...El cual, el señor *****, vendió al señor *****, mediante escritura pública número 62,005...</p>	<p>...puedo concluir que en la escritura 10,257..., se describe en el Antecedente Cuarto inciso d) un inmueble con la superficie de 1,181.45 m2, con sus medidas y colindancias, mientras que en el inciso a) del mismo antecedente se describe un inmueble con superficie total de 6,541.16 m2, superficie que incluye según la descripción una afectación por la espuela creada para paradero de camiones con superficie igual a 1,184.45 m2, con una superficie restante del predio de 5,359.71 m2... <u>es posible definir que el inmueble indicado en el inciso d)...y la afectación... indicada en el inciso a), se tratan de el mismo inmueble físicamente...</u></p> <p>...el inmueble indicado en la escritura 10,257 inciso d)... tiene un número de cuenta catastral ***** y un número de folio real ***** ..., mientras que el inmueble correspondiente al inciso a)...con una superficie restante de 5,359.71 m2, tiene un</p>

		<p>número de cuenta catastral ***** y un número de folio real ***** ...por lo que le predio enunciado en el inciso d)...existe documentalmente como un inmueble independiente al enunciado en el inciso a)...De acuerdo con la documental consistente en el Oficio ***** ...</p> <p>la superficie a fusionar igual a 8,143.15 m2 resulta de la suma de la fracción de 2,783.61 m2 mas la superficie restante de 5,359.71 m2 y que corresponde a la enunciada en el inciso a) de la escritura No. 10,257; por lo que esta fusión no incluye la superficie de 1,181.45 m2 afectada por la espuela creada para paradero de camiones...</p> <p>la superficie de 1,181.45 m2 afectada ... y que corresponde al la indicada en el inciso a) de la escritura número 10,257, no se encuentra incluida en los actos jurídicos a que se refiere la escritura pública número 41,861, por lo que el inmueble</p> <p>... sigue siendo propiedad del actor...</p>
--	--	---

Lo resaltado es nuestro

De conformidad con los artículos 87 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, los dictámenes periciales del demandado y

del perito tercero hacen prueba plena para colegir que la superficie de 1181.45 mil ciento ochenta y un metros cuarenta y cinco centímetros cuadrados, a que hacen referencia los incisos a) y d) del Antecedente Cuarto de la escritura pública número *****, de fecha 20 veinte de noviembre de 2009 dos mil nueve, **tienen la misma ubicación física y corresponden al mismo inmueble.**

No obstante, de los peritajes rendidos por el perito del actor y el tercero, se desprende que pese a tener la misma ubicación, el permiso de división y fusión de predios **no incluye la superficie afectada por la obra pública y ésta sigue siendo propiedad del actor.**

Abona a lo dictaminado, el hecho de que el predio se encuentra inscrito en el Registro Público de la propiedad bajo el folio real *****, según consta en los Certificados de Gravámenes³⁷ y el Certificado de Historia Registral ofrecidos por el actor, así como el estado de cuenta predial y el mandamiento de embargo de impuesto predial, ambos relativos a la cuenta número *****, los cuales tienen valor y **alcance probatorio pleno** para generar la convicción de que el actor **es propietario** del bien inmueble multicitado, según lo preceptúan los numerales 78, 121 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Lo que antecede es así, pues se advierte incluso que la autoridad municipal no acreditó en este proceso la existencia de la escritura que ampare la superficie afectada bajo la propiedad de un tercero diverso al actor -su debito probatorio dada su afirmación-, ni tampoco aportó medio convictivo suficiente que demuestre que el folio registral

³⁷ Solicitudes número 3159899 -foja 90- y 3293613 -foja 726-.

correspondiente a la superficie afectada se encuentra a nombre de otra persona.

Adicionalmente, esto se corrobora con la prueba de informes ofrecida por la parte demandada a cargo de la Dirección General de Ingresos de la Tesorería municipal de León, Guanajuato.

Así, mediante oficio ***** informó los actos derivados de la escritura pública número 10,257, obteniéndose que el 25 veinticinco de febrero de 2016 dos mil dieciséis, se registró en la cuenta predial *****, la compraventa de la superficie de 6,541.16 seis mil quinientos cuarenta y un metros, dieciséis centímetros cuadrados; más tarde, el 11 once de julio de igual año, se presentó la Rectificación del Aviso de Escritura Pública número ***** de fecha 18 dieciocho de noviembre de 2015 dos mil quince, consistente en anotar correctamente la superficie del predio, restándole la afectación de superficie de terreno de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros cuadrados. De donde la autoridad municipal clarifica que en dicha enajenación llevada a cabo por el actor se restó la superficie afectada, por lo cual es dable concluir que la misma le sigue perteneciendo, al amparo de la escritura primigenia que presentó al proceso -instrumento notarial 10,257 diez mil doscientos cincuenta y siete-.

A la par, la misma autoridad fiscal informó que la superficie de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros cuadrados descrita, es la misma superficie registrada bajo la cuenta predial ***** en favor de *****.

Dicho informe rendido por la autoridad municipal, conforme al ordinal 122 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al tratarse de un documento público emitido por autoridad competente, y dados sus sellos, firmas y signos exteriores, tiene **valor probatorio pleno**; denotándose que tal probanza se ofreció por la propia demandada.

Se advierten pues coincidencias de la autoridad municipal en dicho informe con el dictamen pericial rendido por el perito del actor y con el del tercero; robusteciéndose la convicción de este juzgador con las documentales contenidas en el proceso y que han sido antes valoradas en el presente fallo.

En virtud de ello, se desestima la eficacia demostrativa³⁸ de la copia certificada de la escritura pública número 41,861 de fecha 16 dieciséis de diciembre de 2015 dos mil quince, tirada ante la fe del Notario Público número 95, licenciado *****, así como del oficio ***** de fecha 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, suscrito por el encargado de despacho de la Dirección de Estructura Urbana de León, Guanajuato, y de la solicitud denegada para la expedición de certificado de libertad de gravámenes del folio real *****, al haberse demostrado que la superficie 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros cuadrados, aún es propiedad del actor, por lo

³⁸ A mayor abundamiento sobre la distinción entre las nociones «valor probatorio» y «eficacia demostrativa», es oportuno acudir al criterio de autoridad contenido en la tesis de rubro: «**VALOR Y ALCANCE PROBATORIOS. DISTINCIÓN CONCEPTUAL. AUNQUE UN ELEMENTO DE CONVICCIÓN TENGA PLENO VALOR PROBATORIO, NO NECESARIAMENTE TENDRÁ EL ALCANCE DE ACREDITAR LOS HECHOS QUE A TRAVÉS SUYO PRETENDA DEMOSTRAR EL INTERESADO.**» Tesis: I. 3o. A. 145 K, Octava Época, Registro: 210315 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo XIV, Octubre de 1994 Materia(s): Común, Página: 385.

que no formó parte de los actos jurídicos ahí consignados y que fueron realizados por personas distintas, es decir, la división, fusión y compraventa del lote de terreno que arguye la autoridad en su defensa, no son parte de la *litis* dilucidada en este proceso, pues en dicha fusión se restó la superficie afectada que no se transmitió en esa enajenación.

A mayor abundamiento, es de clarificarse lo siguiente:

La escritura pública número 10,257 de fecha 20 veinte de noviembre de 2009 dos mil nueve, en su Antecedente Cuarto, inciso a), ampara la superficie de 6,541.16 seis mil quinientos cuarenta y uno metros con dieciséis centímetros, en la cual precisa que dicha superficie comprende la de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros, afectada por la espuela creada para paradero de camiones. A su vez, el inciso d) del mismo Antecedente, ampara la misma superficie afectada de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros.

La citada superficie del inciso a) de la escritura 10,257 tiene un folio real *****, mientras que el área del inciso d) que consta de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros, tiene un **folio real diverso *******.

De las constancias que integran la presente causa se desprende que el folio real ***** se canceló por la fusión formalizada en la escritura pública 41,861 de fecha 16 dieciséis de diciembre de 2015 dos mil quince. Esta última escritura refiere la enajenación efectuada por un tercero ajeno al juicio a otra persona moral igualmente diversa a las partes contendientes; sin que conste en autos como prueba de la

autoridad, la formalización de la enajenación que arguye realizó el actor al aludido tercero respecto de la superficie afectada.

Así, en el oficio *****, de fecha 30 treinta de noviembre de 2015 dos mil quince, suscrito por el encargado de despacho de la Dirección de Estructura Urbana de León, Guanajuato, se autoriza la fusión de 5,359.71 cinco mil trescientos cincuenta y nueve metros con setenta y centímetros cuadrados, y 2,783.61 dos mil setecientos ochenta y tres metros con sesenta y un centímetros cuadrados, advirtiéndose que a los primeros se restaron los 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros, siendo ésta la superficie afectada.

Se advierte entonces, que en dicho permiso de fusión, la propia autoridad a los 6,541.16 seis mil quinientos cuarenta y uno punto dieciséis metros cuadrados, les resta los 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros -afectación-, quedando 5,359.71 cinco mil trescientos cincuenta y nueve metros con setenta y centímetros cuadrados, mismos que sumandos a los 2,783.61 dos mil setecientos ochenta y tres metros con sesenta y un centímetros cuadrados, es el área que enajena el tercero -***** a la persona moral igualmente diversa a las partes del proceso. Clarificando entonces que lo que transmite dicho tercero a la empresa es el predio fusionado de 8,143.15 ocho mil ciento cuarenta y tres punto quince metros, sin considerarse en esta ulterior enajenación el área afectada que siguió bajo la propiedad del actor.

Por otra parte, el **folio real que corresponde a la superficie afectada es el *******, el cual, según Certificado de Gravámenes de 23 veintitrés de febrero de 2018 dos mil dieciocho, refiere al actor como titular de la citada superficie. (foja 726 del sumario).

Además, en el informe de autoridad (foja 842 del sumario) la encausada manifiesta que la superficie de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros bajo la cuenta predial *****, es la misma superficie registrada bajo la cuenta predial *****; sin embargo, la misma Tesorería Municipal, a través de su Dirección de Ejecución, en marzo de 2018 dos mil dieciocho, emite un mandamiento de ejecución y embargo respecto de la misma cuenta a nombre del actor, es decir, la autoridad municipal requirió de pago al actor respecto de la superficie que arguye **no** le pertenece.

Por consiguiente, una vez acreditada la propiedad del predio, y con el propósito de sustentar la procedencia de la indemnización, es menester demostrar la existencia de la afectación por la ejecución de obra pública. Al respecto, se tiene que las periciales arriba citadas **coinciden** en la existencia de una superficie afectada por la espuela creada para paradero de camiones. Sumando a ello, el actor ofreció la **prueba inspeccional** con el objeto de constatar que en la intersección que hace la calle ***** (también conocida como *****) sin número, esquina con bulevar *****, de la colonia *****, en León, Guanajuato -cuya titularidad corresponde al actor-, se encuentra construida una bahía de transporte que funciona como extensión de arroyo vehicular. De tal guisa que el 10 diez de octubre de 2018 dos mil dieciocho fue desahogada la prueba de inspección, en cuya acta circunstanciada³⁹ consta lo siguiente:

«...observo que me ubico en el punto relativo de la vialidad cuya señalética indica se denomina ***** esquina con el boulevard ***** de León, Guanajuato y me percato que **funciona como vialidad pública**, ya que por la misma circulan libremente personas y vehículos...me percato que la misma se encuentra

³⁹ Acta circunstanciada glosada a foja 916 del expediente.

pavimentada y cuenta con banquetas y su respectiva guarnición así como también cuenta con señalética de tránsito que indica el nombre de la avenida...**el carril que se encuentra en el sentido de sur a norte cuenta con una especie de extensión de arroyo vehicular asfaltado sobre la que circulan los vehículos...»**

Resaltado añadido.

Según lo dispuesto en los artículos 92, 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la probanza antes apuntada genera convicción para acreditar la construcción y funcionamiento de una obra pública en la calle ***** esquina con bulevar *****, en el municipio de León, Guanajuato.

Ello ocurre al administrarla con la pericial en materia de topografía y agrimensura ofrecida por el actor, donde el perito manifestó que se encuentra construida una bahía para uso de transporte urbano con una superficie que se compone de 1,181.732 mil ciento ochenta y uno punto setecientos treinta y dos metros cuadrados y su ubicación se encuentra al inicio de la calle *****, esquina con libramiento norte o bulevar *****; conjuntamente con la escritura pública número ***** de 20 veinte de noviembre de 2009, que en el Antecedente Cuarto, inciso a), refiere una afectación por la espuela creada para paradero de camiones.

En conclusión, **se tiene por demostrada la existencia y funcionamiento de la espuela para paradero de camiones**, obra pública municipal que afectó la propiedad cuya titularidad ha sido probada corresponde al hoy actor *****. Sin que la autoridad demandada haya acreditado algún procedimiento expropiatorio,

negociación, convenio o pago indemnizatorio, única forma de estimar atendida de fondo la solicitud del actor.

De esta manera, queda demostrada la causal de nulidad prevista en el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al evidenciarse que la resolución negativa expresa deja de atender las disposiciones debidas y no atiende el mérito de lo peticionado por la solicitante, esto es, su respuesta no es completa ni congruente con la instancia.

Además, se precisa que la nulidad deberá ser **lisa y llana**, en razón de que nos encontramos ante una violación material, aunado a que por tratarse de una resolución denegatoria por ficción de ley, en aras de garantizar el derecho humano a la tutela judicial efectiva, el propósito del presente proceso será resolver el fondo de la pretensión planteada ante la autoridad demandada. Por analogía, resulta ilustrativa de lo anterior la siguiente tesis⁴⁰:

«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

⁴⁰ Tesis: IV.2o.A.48 A, 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.

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.»

Por lo tanto, con fundamento en el artículo 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 respuesta negativa expresa recaída a la petición presentada por la parte actora el 08 ocho de marzo de 2016 dos mil dieciséis, ante el Director de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, en la que solicita el pago la indemnización derivada de la construcción de una bahía de transporte público en el predio de su propiedad.

Participa de lo anterior, el criterio sustentado en la tesis aislada⁴¹ que a continuación se menciona:

«NEGATIVA FICTA, SU EVENTUAL NULIDAD NO PUEDE SUSTENTARSE EN UNA FALTA DE FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN LEGAL. En concordancia con la jurisprudencia 2a./J. 52/2001, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta dos del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, correspondiente al mes de noviembre de dos mil uno, con el rubro: "COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA NULIDAD DECRETADA POR NO HABERLA FUNDADO NO PUEDE SER PARA EFECTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA

⁴¹ Tesis: I.7o.A.437 A, Novena Época, Registro: 176230, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIII, Enero de 2006 Materia(s): Administrativa, Página: 2418.

RESOLUCIÓN IMPUGNADA RECAIGA A UNA PETICIÓN, INSTANCIA O RECURSO.", cuando en el juicio contencioso administrativo se combate una resolución de negativa ficta, al momento de formular su contestación de demanda, la autoridad debe dar la fundamentación y motivación en que se apoya esa negativa, convirtiéndose entonces en una negativa expresa, y así, el actor estará en condiciones de combatirla en ampliación de la propia demanda, lo que permitirá la integración de la litis, misma que siempre deberá ser resuelta de fondo, precisamente en atención a la legalidad de las razones expresadas para sostenerla; de lo contrario, es decir, de admitir que una vez razonada la negativa ficta a través de la contestación de la demanda pudiera declararse su nulidad por falta de fundamentación y motivación, no sólo desvirtuaría el espíritu de la ley que busca combatir eficazmente dentro del procedimiento contencioso administrativo la incertidumbre del gobernado a quien no le ha dado respuesta la administración, sino también propiciaría una serie interminable de juicios, por vicios enteramente formales, sin resolver en forma definitiva la instancia formulada por el interesado.»

Énfasis añadido.

Esta consideración también la sostiene la jurisprudencia⁴² siguiente:

«NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD PARA EFECTOS EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ALCANCE DEPENDE DE LA NATURALEZA DE LA RESOLUCIÓN ANULADA Y DE LOS VICIOS QUE ORIGINARON LA ANULACIÓN. La nulidad, entendida en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos carentes de los requisitos de forma o fondo que marca la ley o que se han originado en un procedimiento viciado. Ahora bien, la ley contempla dos clases de nulidad: la absoluta, calificada en la práctica jurisdiccional como lisa y llana, que puede deberse a vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, a la falta de competencia, y la nulidad para efectos, que normalmente ocurre en los casos en que el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo; si se violó el procedimiento la resolución debe anularse, la autoridad quedará vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva; cuando el motivo de la nulidad fue una deficiencia formal, por ejemplo, la

⁴² Época: Novena Época Registro: 170684, Instancia: Pleno Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVI, Diciembre de 2007 Materia(s): Administrativa Tesis: P. XXXIV/2007 Página: 26

ausencia de fundamentación y motivación, la autoridad queda constreñida a dictar una nueva resolución fundada y motivada. En esa virtud, la nulidad lisa y llana coincide con la nulidad para efectos en la aniquilación total, la desaparición en el orden jurídico de la resolución o acto impugnado, independientemente de la causa específica que haya originado ese pronunciamiento, pero también existen diferencias, según sea la causa de anulación, por ejemplo, en la nulidad lisa y llana la resolución o acto quedan nulificados y no existe la obligación de emitir una nueva resolución en los casos en que no exista autoridad competente, no existan fundamentos ni motivos que puedan sustentarla o que existiendo se hayan extinguido las facultades de la autoridad competente; sin embargo, habrá supuestos en los que la determinación de nulidad lisa y llana, que aunque no constriñe a la autoridad tampoco le impedirá a la que sí es competente que emita la resolución correspondiente o subsane el vicio que dio motivo a la nulidad, ya que en estas hipótesis no existe cosa juzgada sobre el problema de fondo del debate, es decir, solamente la nulidad absoluta o lisa y llana que se dicta estudiando el fondo del asunto es la que impide dictar una nueva resolución, pues ya existirá cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos.»

Subrayado propio.

SÉPTIMO. Estudio de las pretensiones. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por la demandante. Vía escrito inicial de demanda y su ampliación, el actor indica que solicita:

«se me reconozca el derecho que tengo para recibir el pago de las indemnizaciones justas derivadas de la ilegal privación de la propiedad y/o ocupación que sufro en relación a las superficies de terreno pertenecientes a los inmuebles de mi propiedad...»

Asimismo, pide la condena a fin de que la autoridad demandada acuerde, ordene, gestione, apruebe, autorice y/o decrete el pago de las indemnizaciones a que tiene derecho con motivo de las afectaciones sufridas en su propiedad.

Este Resolutor determina que **el reconocimiento del derecho solicitado por el actor procede** como consecuencia directa de la declaración de nulidad, atendiendo a las siguientes consideraciones:

El actor solicitó le fuera cubierta la afectación sufrida en el inmueble de su propiedad, derivado de la construcción de una bahía de transporte público con superficie de 1,181.45 mil ciento ochenta y uno punto cuarenta y cinco metros cuadrados, ubicada en la intersección que hace la calle ***** esquina con bulevar *****, en la ciudad de León, Guanajuato.

En el Considerando que precede fue probado que:

1. El actor es propietario de dicha superficie;
2. Que sobre la misma se construyó una espuela para paradero de camiones;
3. Que la Dirección de Derecho de Vía, como autoridad competente para atender, resolver y, en su caso, negociar el pago de las afectaciones necesarias para la ejecución de obras públicas, no acreditó que hubiere atendido, negociado, convenido o efectuado el pago correspondiente.

Sobre ese tema, el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce el derecho humano a la propiedad, de tal modo que implica el uso, goce y disfrute de bienes inmuebles -derecho real-, consignado como un derecho fundamental inherente a la condición de la persona, ya sea física o moral, por tanto, el derecho a la propiedad reconoce el valor material del patrimonio, como elemento primigenio de la propiedad privada, cedida por el propio Estado, para que el particular disponga de ciertos bienes, con la única consigna de que dicho derecho **no es absoluto** y su ejercicio,

puede ser restringido mediante diversos procedimientos legales con la justificación debida de «utilidad pública».

Lo importante, en todo caso, es advertir que no obstante es constitucional y convencionalmente admisible la afectación a la propiedad, lo cierto es que quien tiene el derecho de dominio sobre determinado bien, cuenta con salvaguardas necesarias para evitar que sea disminuido su patrimonio de manera arbitraria por parte de las autoridades estatales.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la nulidad producirá efectos retroactivos; empero, el caso concreto versa sobre la afectación producida por la ejecución de obra pública, misma que evidentemente pretende mejorar las condiciones de vida de la población.

De las constancias de autos se advierte que dicha obra consistió en la construcción de una espuela creada para el paradero de camiones, arroyo vehicular y banqueta, la cual se encuentra en funcionamiento, de lo que se concluye que **el retrotraer las actuaciones afectaría a la sociedad en mayor proporción a los beneficios que pudiera obtener el quejoso, máxime que no pretende la devolución del predio, sino el pago de la indemnización correspondiente conforme a su valor comercial.**

Anticipando dicha situación, el último párrafo del arábigo 143 en mención, establece que cuando sea imposible de hecho o de derecho retrotraer los efectos del acto impugnado, como aquí sucede, ello dará lugar a la **indemnización para el afectado**, en los términos de las

disposiciones jurídicas aplicables, por cual se determina que **es dable reconocer la pretensión de pago del actor.**

Es preciso clarificar que la determinación del monto de la indemnización se hará conforme al valor comercial del inmueble afectado, dado que **no se trata una expropiación** en términos de la Ley de Expropiación, de Ocupación Temporal y de Limitación de Dominio para el Estado de Guanajuato.

Criterio similar sustenta la tesis aislada⁴³ 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

⁴³ 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

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.»

Énfasis agregado.

Bajo esa lógica, 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, pero destacando que no existe restricción constitucional que impida acudir en materia de expropiación, al concepto de indemnización justa previsto convencionalmente.

Concluyendo que en esta materia resulta correcto asumir que **debe prevalecer la noción de indemnización justa**, por ende, aquélla que tome como referencia **el valor comercial o de mercado** del bien afectado.

Nótese en este punto, que la autoridad demandada no generó controversia en relación con el criterio propuesto por el actor para la

determinación del valor o fijación de la cuantía -valor de mercado-, y por el contrario, al ofrecer la prueba pericial en materia de Topografía y Valuación Inmobiliaria cuestionó a su perito respecto del valor comercial de la superficie en caso de que estuviere afectada⁴⁴.

Sobre ese tópico, en el escrito de petición sobre el que se configuró la denegación tácita, el actor expresó que el valor de la afectación ascendía a \$***** (*****), según la valuación realizada por su encargo.

Al promover la demanda de nulidad, solicitó el pago conforme al nuevo avalúo de fecha 16 dieciséis de octubre de 2016 dos mil dieciséis -adjuntado al escrito de demanda-, pues en el mismo se considera el enfoque de mercado, mientras que en el primero solo se consideró la tabla de valores contenida en la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato.

Tal avalúo reviste el carácter de un documento privado, por lo que esta Sala de conocimiento determina que tiene valor nulo para acreditar el costo comercial de la afectación, dado que la prueba eficaz para tales extremos es la pericial, esto con fundamento en los arábigos 81, 117 y 124 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En las relatadas condiciones, se precisa que el actor manifestó su disposición para que el valor del predio afectado se determinara por un experto imparcial, y al efecto ofreció la prueba pericial en materia de Valuación Inmobiliaria⁴⁵; del dictamen rendido se observa:

⁴⁴ Pregunta 9 nueve del cuestionario planteado por la parte demandada.

⁴⁵ Sobre dicha probanza, a la autoridad se le tuvo por adicionando cuestionario y por no designando perito.

«IX. Que diga el perito cual es el valor comercial total con enfoque de mercado que tiene la superficie de terreno cuya propiedad y/o posesión le está siendo privada al actor con motivo de la construcción, uso y/o destino que se le da a dicho inmueble de mi propiedad para el servicio de equipamiento urbano de vialidades publicas municipales, como la bahía de transporte que se encuentra ubicada e n la intersección del boulevard ***** esquina con calle ***** (también conocida como *****) sin número, de la colonia (Pro) ***** en de la ciudad de León Gto.

RESPUESTA: El valor comercial total con enfoque de mercado...asciende a la cantidad de \$***** (*****).»

Agrega el perito que a su dictamen adjunta el avalúo comercial con enfoque de mercado que sirvió como referente para contestar el cuestionario formulado.

Por su parte, la autoridad demandada ofreció la pericial en topografía y valuación inmobiliaria; empero, al rendirse los dictámenes, se advirtieron diferencias esenciales entre los mismos por lo que se designó perito tercero.

En ese tenor la pregunta 9 nueve del cuestionario planteado por la parte demandada⁴⁶ indica: «Que diga el perito en caso de que las superficies estén afectadas cuál sería el valor comercial de cada uno de ellos», a lo cual concluyeron:

Perito del actor	Perito del demandado	Perito tercero
II. Según valores comerciales, reales y actualizados: [...]	El valor comercial a que se refiere el presente dictamen es de ***** (*****.)	...Valor comercial actual de la superficie de 1,181.45m2... que resultó afectada...

⁴⁶ El actor nombró perito, pero no adicióno cuestionario.

<p>B. El valor comercial total por enfoque de mercado para la superficie de 1,181.45m2 afectados por había de autobuses...es la cantidad de de \$***** .</p> <p>Concluyendo el presente dictamen con los valores comerciales, en virtud de que, a la fecha en que hice el correspondiente estudio de mercado, no se encontré la existencia de oferta de algún terreno con similares características a las de los inmuebles del actor...</p>		<p>Con la investigación de mercado realizada, considerando inmuebles de similares características a la superficie valuada, se obtuvo la cantidad de \$***** pesos por metro cuadrado.</p> <p>A dicho valor se aplicó un premio del 10% adicional por la ubicación en esquina...lo que resultó un valor unitario de metro cuadrado la cantidad de \$*****. Esta superficie es aplicada a la superficie resultante de la topografía mediante la operación aritmética “multiplicación”... Es decir la cantidad de <u>\$*****</u> (*****.)</p>
---	--	--

Énfasis añadido.

En este sentido, tanto el perito nombrado por la parte actora como el perito tercero, allegaron a este Juzgador de una forma completa, detallada e incluso documentada, dado que señalaron las fuentes de información, los conocimientos técnicos y métodos utilizados a fin de determinar cuáles son los elementos que deben tenerse en consideración a fin de establecer el valor comercial total por enfoque de mercado de un inmueble y que coincide con lo que de forma incompleta aduce el perito del demandado:

Perito del actor	Perito del demandado	Perito tercero
<p>La justificación técnica y científica radica en que las conclusiones de los valores totales se obtiene partiendo de un estudio de mercado de terrenos similares puestos en venta, mismo que fueron analizados a la fecha del presente avalúo. Los valores por metro cuadrado de los terrenos similares sirven de base o fundamento para hacer un estudio comparativo y después aplicar una homologación consistente en premios o deméritos a los valores por metro cuadrado de cada superficie comparable se obtiene el valor por metro cuadrado que se aplica a la superficie valuada.</p> <p>La ciencia lo fue la valuación inmobiliaria...</p> <p>El método fue el estudio comparativo de mercado, aplicado a la valuación se le denomina enfoque de mercado...</p>	<p>Las contestaciones a cada una de las preguntas, se encuentran motivadas en los cuestionarios que fueron presentados por cada una de las partes...y fundadas en los estudios y mediciones realizadas directamente en campo a los inmuebles materia del peritaje; fundada también en todas y cada una de las documentales que forman parte del expediente materia del juicio...en base a los métodos de investigación utilizados empírico, analítico y deductivo, ...</p>	<p>La metodología utilizada para formular el presente dictamen consistió en el método analítico, que consistió en analizar la totalidad de las documentales señaladas y planos que obran el expediente...Descriptivo en virtud de haber empleado la descripción poligonal de cada inmueble según escrituras,... adicionalmente el método comparativo para obtener muestras de mercado razonables y suficientes a efecto de obtener el valor por metro cuadrado que se aplica a la superficie afectada aplicando los factores de premio o demerito que se han señalado...</p>

De lo anteriormente plasmado, este juzgador concluye que la valuación inmobiliaria requiere la aplicación del método comparativo entre muestras de mercado de terrenos similares para aplicar una homologación consistente en premios o deméritos a los valores por metro cuadrado de cada superficie comparable; además, se aprecia que al tratarse de un estudio de mercado, el momento en que se realiza constituye un elemento determinante de dicho estudio, esto es, el valor

comercial se determina por la aplicación de leyes económicas de mercado a factores que no son permanentes -marco temporal-. Se denota que el dictamen del demandado no expone las justificaciones que lo llevaron a obtener el resultado plasmado, ni el método concreto utilizado para ello.

Por los motivos señalados, se determina que el costo a considerar como pago definitivo es el obtenido en el dictamen del perito tercero, al cual se otorga valor pleno en razón de que su metodología y técnica aplicada coincide con la del actor, tanto en la prueba pericial de valuación ofrecida de su parte, como en el dictamen pericial rendido ante el diverso ofrecimiento del demandado, sumado a que es congruente en el análisis comparativo efectuado para determinar el valor de mercado, y mayormente porque corresponde al último avalúo actualizado sobre el valor del inmueble.

Consecuentemente, 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 al Director de Derecho de Vía de la Dirección General de Gobierno de la Secretaría del Ayuntamiento de León, Guanajuato, **a realizar las gestiones conducentes ante la autoridad hacendaria municipal competente para que se le cubra a ***** la indemnización por la afectación sufrida en el inmueble de su propiedad descrito en este fallo, dada la construcción y operación de infraestructura pública municipal en el mismo, pago que asciende a la cantidad líquida total de \$***** (***)).**

Sirve igualmente de sustento a lo anterior, por su analogía, el criterio sustentado por la Segunda Sala de este Tribunal⁴⁷, 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**».

Finalmente, la autoridad demandada deberá informar sobre el cumplimiento otorgado a la condena que precede en un término de 15 quince días hábiles contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en el artículo 322 del Código de la materia.

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. Se deja insubsistente la sentencia de fecha 13 trece de noviembre de 2018 dos mil dieciocho.

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

⁴⁷ 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

TERCERO. Se configura la resolución negativa ficta, con base en los fundamentos y razonamientos contenidos en el Considerando Tercero de esta sentencia.

CUARTO. Es procedente decretar el sobreseimiento en la presente causa administrativa, únicamente respecto a la petición derivada de la obra pública ejecutada en la calle ***** de León, Guanajuato, acorde a lo manifestado en el Considerando Cuarto de la presente resolución.

QUINTO. Se decreta la **Nulidad Total de la respuesta negativa expresa** dictada sobre la petición de pago de indemnización por la afectación producida por la obra pública realizada en la intersección que hace la calle ***** (también conocida como *****) esquina con bulevar *****, en León, Guanajuato, en consonancia con lo expuesto en el Considerando Sexto de este fallo.

SEXTO. Con motivo de la declaratoria de nulidad, **se reconoce el derecho** solicitado por la parte actora y **se condena** correlativamente a la autoridad demandada, exclusivamente en los términos establecidos en el Considerando Séptimo de esta resolución jurisdiccional.

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.

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia de fecha 28 veintiocho de febrero de 2020 dos mil veinte, dictada dentro del expediente 1497/1ªSala/17

Versión Pública TJA