

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 25 veinticinco de marzo de 2021 dos mil veintiuno.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **1853/1ª Sala/18** promovido por *****, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escritos presentado mediante Juicio en Línea en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 28 veintiocho de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, y 8 ocho de enero de 2019 dos mil diecinueve, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, por su propio derecho, proceso administrativo en el cual señaló como actos impugnados los siguientes:

«a) La autorización del avalúo fiscal ***** de fecha 15 de Agosto de 2018, el cual me fue notificado el día 12 de octubre de 2018.

b) La determinación del Impuesto predial contenida en los oficios ***** y *****, suscritos por el C.P.C. *****, tesorero municipal de San Miguel de Allende, los cuales me fueron notificados personalmente el día 12 de octubre de 20218.

c) La autorización del avalúo fiscal ***** que me fue notificada el 12 de octubre de 2018. **Bajo protesta de decir verdad** manifiesto que sólo me fue notificada la autorización, más no conozco el contenido de dicho avalúo, pues sólo me fue mencionado dentro de los oficios anteriormente referidos.

d) La autorización de las declaraciones para el pago del impuesto sobre traslación de dominio de la cuenta *****».

Además, hizo valer como pretensiones: **1)** la nulidad total de los actos combatidos; y **2)** como el reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, que: **(i)** el departamento de Catastro realice de manera correcta el plano y avalúo fiscal del fraccionamiento «*****» atendiendo a la fusión de predios y se deslinden cada una de las manzanas de los predios que existen dentro de éstos; **(ii)** se dé traslado de domino sobre el correcto avalúo que se

autorice legalmente sobre las escrituras ***** de veintisiete de septiembre de 1990 mil novecientos noventa y *****, de quince de junio de dos mil diecisiete, las cuales acreditan derechos sobre un mismo predio; **(iii)** que se haga la reducción legal prevista en los artículos 181 y 182 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por cada operación sobre el impuesto predial del cual solicitó el traslado de dominio; **(iv)** que se modifiquen los datos de empadronamiento y se actualice y corrija la cuenta *****, para que se ponga a nombre de la suscrita; **(v)** que se ajuste su predio como rústico, y **(vi)** una vez que se actualice su cuenta predial, le sea devuelto el pago de lo indebido.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 4 cuatro de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, se requirió a la promovente para que completara su escrito inicial de demanda.

En proveído de 9 nueve de enero de 2019 dos mil diecinueve, se admitió la demanda; se ordenó correr traslado de ella a las autoridades demandadas; se les requirió para que exhibieran en copia certificada el avalúo fiscal *****, y se les emplazó para que dieran contestación a la misma;

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la actora, no obstante se le requirió para que presentara documental legible respecto de la escritura pública ***** y avalúo de 23 veintitrés de octubre de 2015 dos mil quince; asimismo, se admitieron la prueba de informes de la autoridad y la presuncional legal y humana; por otra parte, se le tuvo por designando abogados autorizados en términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, y señalando correo electrónico para recibir notificaciones.

Posteriormente, en proveído de fecha 4 cuatro de marzo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo al contador público *****, **Tesorero Municipal**, y licenciada *****, **Directora de Catastro y Predial**, ambos del municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, por **contestando en tiempo y forma legal la demanda**; asimismo, se les admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas. Se les tuvo por cumpliendo lo requerido mediante acuerdo de 9 nueve de enero de 2019 dos mil diecinueve, al exhibir copia certificada del avalúo fiscal *****, e

informando que no existen cuentas prediales aperturadas dentro de la superficie del predio propiedad de la actora.

Por otra parte, en virtud de que la arquitecta *****, perito valuador externo, manifestó bajo protesta de decir verdad que no es servidora pública y exhibió constancia suscrita por el titular de Recursos Humanos del municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, se regularizó el proceso para tener a la arquitecta como **tercero con derecho incompatible con la pretensión de la actora**. En consecuencia, se le tuvo por manifestando lo conveniente a sus intereses, y por admitidas las documentales ofrecidas y exhibidas.

En otro orden de ideas, como las autoridades demandadas y la tercero con derecho incompatible con la pretensión de la actora introdujeron cuestiones desconocidas, consistentes en la copia simple del documento de fecha 29 veintinueve de mayo de 1986 mil novecientos ochenta y seis, y la copia certificada del avalúo *****, se concedió a la actora el **derecho a ampliar su demanda**.

Por acuerdo de 7 siete de mayo de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a la actora por cumpliendo con lo requerido con la exhibición de la copia certificada de la escritura pública ***** de 27 veintisiete de septiembre de 1990 mil novecientos noventa; por objetando el escrito de solicitud y escrito de recurso de revocación, ambos de fecha 28 veintiocho de septiembre de 2018 dos mil dieciocho.

Toda vez que la actora manifestó que no suscribió los escritos de solicitud y recurso de revocación, se dio vista a las autoridades demandadas para que manifestaran si persistían en que los mismos fueran tomados como prueba documental, caso en el cual se daría trámite al incidente de falsedad de documentos.

Se admitieron como **pruebas supervenientes** las ofrecidas y exhibidas por la actora.

Se tuvo a la actora por **haciendo uso de su derecho a ampliar la demanda**; se le admitió prueba documental y prueba de informes de la autoridad. Por lo

anterior, se corrió traslado a las demandadas para que dieran contestación al escrito de ampliación.

Mediante acuerdo de 18 dieciocho de junio de 2019 dos mil diecinueve, se tuvo a las autoridades manifestando lo conveniente a sus intereses, en relación con las pruebas documentales supervenientes ofrecidas por la actora; por rindiendo la prueba de informes en relación con el expediente integrado del fraccionamiento «*****», así como por **dando contestación a la ampliación de la demanda.**

Del mismo modo, se tuvo a las demandadas manifestando que persistían en que se tomara como prueba documental los escritos de recurso de revocación y solicitud, ambos de 28 veintiocho de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, signados por la actora, por lo que se **dio trámite al incidente de falsedad de documentos**, con la suspensión del procedimiento hasta la resolución de dicho incidente.

Mediante resolución interlocutoria de 18 dieciocho de septiembre de 2020 dos mil veinte, **se declaró infundado el incidente de falsedad de documentos**, por lo que mediante acuerdo de 30 treinta de octubre de 2020 dos mil veinte, se ordenó continuar con la tramitación del proceso administrativo, y al no existir pruebas pendientes de desahogo, se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de alegatos, la que tendría verificativo en el despacho de esta Sala.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el 25 veinticinco de noviembre de 2020 dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la actora y no así por las demás partes.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, es competente para conocer y resolver el presente proceso administrativo de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 2 y 11, fracción I,

de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; artículo 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 307 A, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

SEGUNDO. Oportunidad y Vía. De acuerdo a lo señalado en auto dictado el 9 nueve de enero de 2019 dos mil diecinueve, y de las constancias del proceso de origen, se advierte que la demanda fue presentada con oportunidad en el plazo establecido en el ordinal 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, como proceso o juicio de nulidad en línea en la vía ordinaria.

TERCERO. Fijación y Existencia del acto impugnado. De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del código de la materia, previo al estudio del fondo, deben fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.¹

Así, del análisis integral a los escritos que conforman su demanda, se advierte que en la presente causa la actora pretende controvertir la legalidad de:

- **La autorización del avalúo fiscal *******, que le fue notificada el 12 doce de octubre del mismo año.
- **La autorización del avalúo fiscal *******, de fecha 15 quince de agosto de 2018 dos mil dieciocho, que le fue notificada el 12 doce de octubre del mismo año.
- **La determinación del impuesto predial**, contenida en los oficios ***** y ***** , ambos suscritos por el Tesorero Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato.
- **La autorización de las declaraciones para el pago del impuesto sobre traslación de dominio** de la cuenta ***** .

¹ Al efecto, resulta ilustrativo lo establecido en la tesis de rubro: «**ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.**» Novena Época; Registro: 181810; Instancia: Pleno; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia(s): Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255.

Actuaciones cuya existencia se encuentra debidamente acreditada en autos, con la representación digital del original del acuse de recibo de los oficios ***** y ***** , copia certificada del avalúo fiscal ***** , autorizado por Tesorería Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato, aportados por las demandadas, y que merecen valor probatorio pleno en términos de lo que establecen los artículos 78, 117, 121, 123, 130, 131 y 307K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En relación con la **digitalización de la copia simple del avalúo fiscal ***** y copia simple de los avisos de traslado de dominio** relacionados con las escrituras públicas ***** ***** y ***** ***** , también se acredita su existencia y contenido, pues no obstante que fue exhibido en copia simple, las demandadas y la tercero con derecho incompatible con la pretensión de la actora, no objetaron su existencia o contenido, antes bien, del escrito de contestación y manifestaciones, se advierte como cierta la existencia de tales documentos, por lo que se genera convicción en quien resuelve sobre los mismos, en términos de lo que señalan lo-s artículos 78, 117, 119, 124, 130, 131 y 307K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato².

CUARTO. Procedencia. 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, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento.

A) Sobre el particular, se advierte que las autoridades demandadas niegan en su escrito de contestación, que le hayan notificado a la parte actora el avalúo ***** que impugna, en virtud de que es la propia actora quien lo presentó a las autoridades con la solicitud del traslado de dominio. En el mismo sentido, la perito que en el presente proceso tuvo la calidad de tercero con derecho incompatible, **expresa que el avalúo practicado no es un acto de autoridad**, dado que quien lo elaboró (perito autorizado) no es funcionaria pública, aseveraciones que a juicio de esta Sala tienden a hacer valer la inexistencia de

² Es aplicable al efecto la jurisprudencia: «**COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS**». Novena Época; Registro: 172557; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Mayo de 2007; Materia(s): Civil; Tesis: I.3o.C. J/37; Página 1759.

dichos actos, circunstancia descrita como causa de improcedencia en términos de lo que señala la fracción I del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

No obstante, no se pierde de vista que **los actos impugnados no son los avalúos ***** y *******, sino **la autorización de los mismos**, como quedó precisado en el Considerando Tercero que antecede, autorización que sí procede de la autoridad administrativa, en términos de lo que disponen los artículos 162, fracción II, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y 11, primer párrafo, del Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, de los que se advierte que los avalúos practicados por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal, se presentan ante la Dirección de Catastro, adscrita a la dependencia hacendaria municipal, para su revisión, **autorización** y captura en su caso.

Los citados ordinales son de la siguiente literalidad:

«**Artículo 162.** La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

[...]

II. Por avalúo practicado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal; y en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados; [...]

«**ARTÍCULO 11.** - Los avalúos fiscales deberán ser presentados por el perito, que los practicó, en el Departamento de Catastro, para su revisión, autorización y captura en su caso, de acuerdo a los lineamientos vigentes a la fecha, ya sea por medios impresos o digitales, los cuales deberán contener, como mínimo: [...]» [El Énfasis no es de origen.]

En ese tenor, es que se advierte que la impugnación que endereza la actora no recae sobre la elaboración o presentación del avalúo respectivo, sino sobre la autorización respecto de su contenido, acción que la normativa le atribuye específicamente a las demandadas.

Ahora bien, no obstante que de la lectura de los avalúos ***** y ***** se aprecia en el recuadro inferior de cada uno de los referidos documentos, dos rúbricas ilegibles, así como el nombre y cargo de un funcionario adscrito a la Dirección Catastro, y la fecha «07/09/2018» siete de septiembre de dos mil dieciocho, la

actora manifestó en su demanda bajo protesta de decir verdad, que **la autorización de los avalúos le fue notificada el 12 doce de octubre de 2018 dos mil dieciocho**, sin que la autoridad demandada desvirtuara tal manifestación aportando documental idónea en contrario, por lo que en términos de lo que establece el artículo 279, tercer párrafo del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se tienen por ciertos aquéllos hechos el actor le atribuyó de manera precisa, salvo que por los medios de prueba rendidos o por hechos notorios, resulten desvirtuados.

En el mismo sentido, de las constancias que integran la presente causa, no se advierte una fecha de notificación diversa en la que la autoridad le haya dado a conocer a la actora la autorización de los avalúos combatidos, **por lo que se tiene por cierta la fecha que manifiesta la actora.**

B) En otro orden de ideas, las demandadas hicieron valer el **consentimiento** de la actora en relación con la **modificación de los predios del ramo rústico a urbano**, indicados en las declaraciones de pago del impuesto sobre traslación de dominio, indicando que la propia actora aportó como prueba al presente proceso, el avalúo de fecha 23 veintitrés de octubre de 2015 dos mil quince, donde ya se encontraba clasificado el predio como urbano, avalúo que fue autorizado mediante sentencia dictada por la Segunda Sala de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato en el expediente *****, sin que la actora se haya inconformado con el primer acto de aplicación.

De lo anterior, este Juzgador considera que los señalamientos vertidos por las demandadas en relación con la modificación del ramo al que pertenecen los predios propiedad de la actora no se refieren a la procedencia del proceso en relación con la impugnación referida a la autorización de las declaraciones sobre el impuesto de traslación de dominio de la cuenta *****, sino que plantean cuestiones cuyo análisis atañe al fondo de la controversia, razón por la que se desestima dicho señalamiento³.

³ Lo anterior con apoyo en la jurisprudencia P./J 135/2001 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XV, Enero de 2002, página 5. Número de registro electrónico: 187973, bajo el rubro «**IMPROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO. SI SE HACE VALER UNA CAUSAL QUE INVOLUCRA EL ESTUDIO DE FONDO DEL ASUNTO, DEBERÁ DESESTIMARSE.**»

Hechas las precisiones anteriores y sin que a juicio de quien resuelve se actualice alguna de las causales invocadas por las autoridades demandadas, o aquellas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se determina procedente no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo.**

QUINTO. Estudio Jurídico. Enseguida este Juzgador procederá al análisis de los conceptos de impugnación o causa de pedir que establece el actor en su escrito demanda, considerando los argumentos que exterioriza el demandado en su contestación.

A). Antecedentes Relevantes. Con la finalidad de poner en contexto los conceptos de impugnación aducidos por la actora, se considera necesario hacer referencia a los siguientes hechos.

1. Mediante escritura pública 7667 siete mil seiscientos sesenta y siete de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, perteneciente al protocolo del titular de la Notaría pública número 3 tres en legal ejercicio en el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, ****, **** y ****, adquirieron por partes iguales, mediante compra venta, el predio rústico denominado «La Cieneguita» o «Los Baños», con una superficie de cincuenta hectáreas.

2. Del contenido de la escritura pública 7811 siete mil ochocientos once de 10 diez de abril de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, perteneciente al protocolo del titular de la Notaría pública número 3 tres en legal ejercicio en el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, la hoy actora compró para sí una fracción del predio rústico denominado «La Cieneguita» o «Los Baños», con una superficie de setenta hectáreas.

3. En la escritura pública 5642 cinco mil seiscientos cuarenta y dos levantada ante la fe del titular de la Notaría Pública número 4 cuatro en legal ejercicio en el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, en fecha 27 veintisiete de septiembre de 1990 mil novecientos noventa, se hizo constar la venta judicial en favor de la actora, de los derechos de copropiedad de ****, equivalentes a una tercera parte del inmueble adquirido mediante compraventa formalizada en la escritura pública 7667 siete mil seiscientos sesenta y siete de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro.

4. Conforme con el contenido de la escritura pública 8642A ocho mil seiscientos cuarenta y dos A, levantada el 8 de febrero de 2011 dos mil once, ante la fe de la titular de la Notaría Pública número 1 en legal ejercicio en el municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato, se formalizó la compraventa efectuada por **** y **** en favor de la actora, de la copropiedad que ostentaban respecto del predio rústico denominado «La Cieneguita» o «Los Baños», con una superficie de cincuenta hectáreas.

5. Mediante avalúo fiscal urbano número **** de fecha 15 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, la perito valuador inmobiliario número 8, autorizado por la Tesorería Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato, a petición de la actora, con motivo de la adjudicación por remate y rectificación de superficie, del inmueble identificado como ****, del fraccionamiento ****, con número de cuenta predial ****, determinó que el mismo se conforma por una superficie total de **** metros cuadrados, con un valor total de terreno de ****, divididos en dos secciones, conformadas por una superficie de **** metros cuadrados, relativa a la adjudicación por remate, y una compraventa de dos terceras partes con una superficie de **** metros cuadrados.

6. En similares términos, respecto del solicitante, predio, ubicación, cuenta predial, superficie y valor del terreno, se efectuó el avalúo fiscal urbano número **** de fecha 15 de agosto de 2018 dos mil dieciocho, con motivo de la compraventa de 2/3 dos terceras partes.

7. Con fecha 5 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, la titular de la Notaría Pública número 1, en ejercicio en el municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato, formuló declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles, respecto de la adjudicación en remate contenida en la escritura pública ****, de 27 de septiembre de 1990 mil novecientos noventa, con una superficie de ****, indicando en el apartado de observaciones que se adquirió una tercera parte de un terreno con superficie total de ****.

8. Asimismo, con fecha 5 de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, la titular de la Notaría Pública número 1, en ejercicio en el municipio de Dolores Hidalgo, Guanajuato, formuló declaración para el pago del impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles, respecto de la compraventa amparada con la escritura pública ****, de 8 de febrero de 2011 dos mil once, con una superficie de ****, indicando en el apartado de observaciones que la adquisición es por dos terceras partes de un terreno con superficie total de ****.

9. Mediante oficio ****, de fecha 11 de octubre de 2018 dos mil dieciocho, el Tesorero Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato, resolvió el recurso de revocación promovido por la actora, con la finalidad de que le fuera corregido y/o aclarado el pago o adeudo del inmueble ubicado en **** sin número con cuenta predial

****, del ramo de urbano, señalándose por dicho Tesorero que el valor fiscal del inmueble se aplicó conforme con conforme los avalúos autorizados **** y ****, confirmando la determinación del impuesto predial a cargo de la actora.

10. En respuesta a la solicitud de la actora respecto de la reubicación y revaloración del inmueble ubicado en **** sin número con cuenta predial ****, el Tesorero Municipal, mediante oficio ****, de fecha 11 once de octubre de 2018 dos mil dieciocho, determinó la improcedencia de practicar una revaluación al inmueble, considerando que la determinación del impuesto predial y del impuesto de adquisición de bienes inmuebles determinados con base en los avalúos **** y ****, consideraron los valores correctos y apegados a lo establecido en la Ley de Ingresos para el municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2018 dos mil dieciocho.

B). Metodología. Este Juzgador efectuará el análisis en forma conjunta del **primero** de los conceptos de impugnación expuesto por la parte actora en su escrito de demanda y **único** de su escrito de ampliación a la misma⁴.

C). Planteamiento del Problema.

(i) Postura del Actor. De forma medular aduce la actora en los conceptos de impugnación referidos, que la autorización de los avalúos **** y **** fueron expedidos mediando en ellos error sobre el objeto del acto⁵.

Lo anterior, en virtud de que la perita valuadora autorizada por la Tesorería, consideró el predio de 55 cincuenta y cinco hectáreas como si fuera el que se adjudicó y la compraventa de dos terceras partes del predio de 78 setenta y ocho hectáreas, inmueble del que la actora ya era dueña desde el 10 diez de abril de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro.

⁴ Con apoyo en la jurisprudencia con rubro «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.**» Novena Época; Registro: 167961; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXIX, febrero de 2009; Materia(s): Común; Tesis: VI.2o.C. J/304; Página: 1677.

⁵ Ello, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**» Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Tesis: 2a. /J.58/2010, Página: 830.

(ii) Postura del demandado. Al respecto, las demandadas refieren que los avalúos fiscales cumplen con todos y cada uno de los elementos de validez del acto administrativo.

(iii) Problema Jurídico a resolver. Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el «problema jurídico a dilucidar» consiste en determinar si la autorización de los avalúos combatidos se otorgó mediando en ellos error sobre el objeto del acto.

D). Razonamiento Jurisdiccional. Luego, una vez realizado el análisis al contenido de las actuaciones controvertidas, así como a la totalidad de las constancias que integran los autos, **quien resuelve concluye que resultan fundados los conceptos de impugnación en estudio, y suficientes para declarar la nulidad de las autorizaciones acaecidas a los avalúos fiscales confutados**, con base en las siguientes consideraciones:

Como ya se apuntó en el Considerando Tercero de la presente resolución, de conformidad con los artículos 162, fracción II, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato y 11, primer párrafo, del Reglamento de Peritos Valuadores Inmobiliarios para el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato, los avalúos practicados por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal, se presentan ante la Dirección de Catastro para su revisión, **autorización** y captura.

Es decir, que aun cuando las autoridades demandadas aducen que los avalúos fueron realizados a solicitud de la actora y elaborados por un perito que no tiene el carácter de funcionario público, la autorización del avalúo de que se trate sí es otorgada por la autoridad.

En ese sentido, se advierte que la revisión y autorización de los avalúos que le son presentados equivalen al análisis y, en su caso, aprobación del contenido de los mismos. Por ello se considera, que no obstante que el avalúo sea efectuado por peritos externos autorizados, **el contenido del mismo es asumido por la autoridad cuando emite la autorización relativa.**

Ahora bien, de lo plasmado en los antecedentes relevantes expuestos en el presente considerando, se aprecia que las superficies adquiridas por la actora mediante los instrumentos públicos *****, de 27 veintisiete de septiembre de 1990 mil novecientos noventa *****, de 8 ocho de febrero de 2011 dos mil once, conforman la totalidad del inmueble descrito con una superficie de cincuenta hectáreas, descrito en la diversa escritura pública ***** de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro.

Sin embargo, de lo asentado tanto en el avalúo fiscal urbano número ***** como en el diverso *****, se advierten motivos diversos para su elaboración: la adjudicación judicial de un tercio en el primero y la compraventa de los dos tercios en el segundo, ambos de un inmueble de 50 cincuenta hectáreas de superficie conforme con su escritura primigenia (***** de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro).

No obstante, de forma igual en ambos avalúos se determinó que lo valuado comprende una superficie total de *****, cada uno, integradas en ambos casos por dos secciones con superficies de ***** metros cuadrados, relativa a la adjudicación por remate, y una compraventa de dos terceras partes con una superficie de ***** metros cuadrados.

De lo anterior se advierte como inconsistencia lógica que incide en el objeto de lo valuado, que en cada uno de los avalúos combatidos se establece como superficie total del terreno *****, cuando el avalúo *****, que tuvo como motivo la adjudicación judicial, no puede comprender más de una tercera parte del predio de 50 cincuenta hectáreas y el avalúo ***** relativo a la compraventa de dos terceras partes de las mismas 50 cincuenta hectáreas, no debería ser superior a dicha superficie.

Lo anterior esclarece que las superficies indicadas en ambos avalúos no guardan correspondencia lógica con las superficies adquiridas por la actora en las escrituras públicas en que se asientan los actos jurídicos de adquisición, es decir, no hay correspondencia entre lo señalado en los avalúos y el objeto material o predio motivo de los mismos y en consecuencia tampoco con el valor que les fue asignado.

Ante ello, se concluye que **la autorización administrativa de los avalúos no satisface el elemento de validez** descrito en el artículo 137, fracción III, de Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **consistente en que el acto administrativo sea expedido sin que medie error sobre el objeto, motivo o fin del acto.**

E). Conclusión. Agotado lo anterior, se concluye que la razón asiste a la parte accionante, al acreditarse que los avalúos adolecen de error en el objeto y la autorización que respecto de ellos se emitió, fue otorgada mediando en ellos error sobre el objeto (superficie a valuar).

En tal sentido, queda demostrada la causal de nulidad prevista por el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, ante la ausencia del elemento de validez que describe el artículo 137, fracción III, del Código administrativo estatal citado.

SEXTO. Decisión o Fallo. En suma, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se decreta la nulidad total de la autorización de los avalúos fiscales urbanos **** y ****⁶**, así como de los actos subsecuentes que estén condicionados por los mismos⁷.

Se puntualiza que la nulidad deberá ser **lisa y llana**, ya que, al estar en presencia de un vicio material, su ineficacia es total y al existir cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos, la autoridad demandada se encuentra impedida para dictar una nueva resolución

⁶ Dado el sentido del fallo, es innecesario el análisis de los conceptos de impugnación que se hicieron valer, pues ello a nada práctico conduciría si los actos impugnados han quedado insubsistentes. Sirve de apoyo a la afirmación que antecede, la tesis del Poder Judicial Federal que a la letra dice: «**CONCEPTOS DE VIOLACION. ESTUDIO INNECESARIO DE LOS.** Habiendo resultado fundado y suficiente para otorgar el amparo solicitado, uno de los conceptos de violación, resulta innecesario el estudio de los demás conceptos de violación vertidos en la demanda de amparo.»

⁷ Sustenta tal pronunciamiento, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE**» Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia s : Común. Tesis: .Página: 280.

En razón de lo anterior, se decreta también la **nulidad de la autorización de las declaraciones para el pago del impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles**, presentados el 5 cinco de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, así como la **nulidad de las determinaciones emitidas por la Tesorería Municipal en los oficios ***** y *******, dado que la base en la cual descansan tanto las declaraciones, como las determinaciones aludidas, son los avalúos declarados nulos, es decir, son frutos de actos viciados.

SÉPTIMO. Pretensiones del actor y consecuencias. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones secundarias solicitadas por la parte actora, consistentes en que:

A). El departamento de Catastro realice de manera correcta el plano y avalúo fiscal del fraccionamiento «*****» atendiendo a la fusión de predios y se deslinden cada una de las manzanas de los predios que existen dentro de éstos. **No es procedente reconocer el derecho** a la solicitud de la actora conforme lo siguiente:

Acorde con lo indicado en los Considerandos Cuarto y Quinto de la presente resolución, los actos impugnados versaron respecto de la autorización de los avalúos declarados nulos, pues es respecto de dicha autorización que se advierte la actuación administrativa.

Sin embargo, se hace notar que en términos de lo que señala el artículo 166, primer y último párrafos, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es obligación del contribuyente dar aviso a la Tesorería cuando entre otros supuestos, ocurre una división, fusión o demolición de inmuebles, así como cualquier modificación que altere el valor fiscal de los inmuebles o los datos de su empadronamiento.

Dichos avisos, deben presentarse ante la dependencia hacendaria municipal en las formas oficiales establecidas, acompañados de los documentos que en ellas se requieran, dentro de los quince días siguientes a la fecha del acto o contrato que la motive.

A su vez, el ordinal 168 de la ley hacendaria municipal, refiere que el valor fiscal de los inmuebles, sólo puede ser modificado en los siguientes casos: (i) por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; (ii) cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente; (iii) cuando se produzca un cambio en a las características del inmueble o (iv) por circunstancias que originen una alteración en el valor del inmueble, con motivo de la ejecución de dichas obras.

Conforme lo anterior, se concluye que **es el contribuyente** titular del inmueble que sufre una modificación que altere su valor fiscal o sus datos de su empadronamiento, **el sujeto obligado a dar el aviso relativo a la Tesorería, mediante los formatos autorizados, soportados con la documentación relativa.**

Por lo tanto, la realización correcta del plano y avalúo fiscal del fraccionamiento «*****» atendiendo a la fusión de predios y se deslinden cada una de las manzanas de los predios que existen dentro de éstos, **corresponde a la actora**, como titular de las fracciones del predio adquirido, **en tanto a la autoridad catastral sólo compete la autorización que en su caso corresponda.**

B). Se dé traslado de domino sobre el correcto avalúo que se autorice legalmente sobre las escrituras ***** de veintisiete de septiembre de 1990 mil novecientos noventa y *****, de quince de junio de dos mil diecisiete, las cuales acreditan derechos sobre un mismo predio.

En primer término, se destaca que acorde con lo que indica el artículo segundo transitorio del Decreto Legislativo número 322 trescientos veintidós publicado en la décimo tercera parte del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, el 25 veinticinco de septiembre de 2015 dos mil quince, las referencias al impuesto sobre traslación de dominio se entenderán en lo sucesivo hechas al impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

Ahora bien, el objeto del referido impuesto es la adquisición de bienes inmuebles, entendiendo como tal, entre otros supuestos, todo acto por el que se adquiera la propiedad, como lo es en la especie la compraventa, así como la

adjudicación que derive de procedimientos judiciales o administrativos; lo anterior, por así indicarlo el artículo 179 bis, fracciones I y X, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Por otra parte, para a determinación de la base del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, se considera el valor más alto entre el fiscal registrado, el de operación y el pericial realizado por peritos fiscales certificados y autorizados por la Tesorería Municipal correspondiente o por valuadores y unidades de valuación certificados, incluso por peritaje bancario. **Lo que requiere entonces de la existencia de un avalúo.**

Por lo tanto, **no es procedente reconocer lo solicitado** por la parte actora, pues como se indicó en el punto anterior, **es la actora quien debe presentar los documentos pertinentes que acrediten el valor fiscal del inmueble que ha sufrido modificación** en los supuestos descritos por el artículo 168 de la ley de hacienda municipal (avalúo), el valor pericial o incluso el peritaje bancario, y hasta en tanto no se presente a la autoridad administrativa dicha documentación, es que la misma se encontrará en posibilidad de resolver lo que corresponda en relación con el traslado de dominio.

C). Que se haga la reducción legal prevista en los artículos 181 y 182 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, por cada operación sobre el impuesto predial del cual solicitó el traslado de dominio.

No es procedente el reconocimiento del derecho solicitado, conforme lo siguiente:

En el mismo sentido que las consideraciones anteriores, **no se advierte acreditado el derecho de la parte actora para condenar a las autoridades demandadas para que efectúen la reducción legal solicitada** prevista en el artículo 181 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, pues ello requiere conocer el valor del inmueble, lo que hace necesaria la existencia de avalúos autorizados.

Por otra parte, se advierte que el ordinal 182 de la ley hacendaria municipal aplicable, excluye de este beneficio a los inmuebles colindantes o sobre parte

de los adquiridos o poseídos, como en la especie acontece con la adquisición de la actora, donde incluso las operaciones de adquisición versan sobre conjunción del inmueble que originalmente cuenta con una superficie de 50 cincuenta hectáreas, respecto de las cuales adquirió en primer término un tercio de la propiedad y en un segundo momento, los dos tercios restantes, a través de adjudicación por remate y compraventa, respectivamente.

D). En relación con la pretensión de que se modifiquen los datos de empadronamiento y se actualice y corrija la cuenta *****, para que se ponga a nombre de la suscrita; y **E).** que se ajuste su predio como rústico, se hacen necesarias las siguientes precisiones:

1. Del informe de autoridad rendido por las demandadas, se cuenta con la copia certificada del convenio celebrado el 28 veintiocho de mayo de 1986, mil novecientos ochenta y seis, entre la Secretaría de Administración Financiera y los desarrolladores del Fraccionamiento *****, ubicado en San Miguel de Allende, Guanajuato, relacionada con el pago de las cargas fiscales generadas por el fraccionamiento aludido.

En la segunda de las declaraciones del convenio indicado, se advierte que la propiedad del predio en que se desarrolló el fraccionamiento *****, se conformó entre otros, con las propiedades descritas en las escrituras públicas números ***** de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, y *****, de 10 diez de abril del mismo año.

2. Se cuenta con la copia simple del oficio *****, de fecha 29 veintinueve de mayo de 1986, mil novecientos ochenta y seis, mediante el cual del Director de Impuestos a la Propiedad Raíz, informa al Jefe de la Oficina Recaudadora, la autorización para que se cancelen los registros *****, *****, ***** y ***** del ramo de rústicos, inscritos a nombre de diferentes propietarios y se inscriban en el ramo de urbano, lo anterior, en virtud de encontrarse cubiertas las cargas fiscales del fraccionamiento «*****».

Se resalta de este hecho, el señalamiento que la propia actora refiere en el escrito mediante el cual completó su escrito de demanda, que las cuentas prediales ***** y *****, corresponden a los predios que describen las escrituras

públicas *****, de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, con una superficie de 70 setenta hectáreas y *****de 19 diecinueve de enero de 1984 mil novecientos ochenta y cuatro, con una superficie de 50 cincuenta hectáreas.

3. Lo anterior se concatena con la copia certificada de la orden de variación al padrón del impuesto predial, de fecha 9 nueve de julio de 1987 mil novecientos ochenta y siete, mediante el cual se fusionaron las cuentas prediales referidas en el punto inmediato anterior en la cuenta *****, del ramo de urbanas.

Así, de las constancias que obran en autos, se conoce que la cuenta predial *****, corresponde a un predio de mayor extensión a las propiedades de la actora, pues aunque los predios que señalan las escrituras públicas *****, con una superficie de 70 setenta hectáreas y *****, con una superficie de 50 cincuenta hectáreas, que adquirió con posterioridad mediante las diversas escrituras públicas ***** de 27 veintisiete de septiembre de 1990 mil novecientos noventa, y *****de 8 ocho de febrero de 2011 dos mil once, le pertenecen, dicha cuenta predial se conformó por otras propiedades, a las que correspondieron las cuentas *****, *****, mismas que desde el 9 nueve de julio de 1987 mil novecientos ochenta y siete conformaron la cuenta predial *****, del ramo de urbanas.

No se soslaya que la actora refiere en el escrito mediante el que completó su demanda, que derivado de la sentencia pronunciada en el expediente *****, la autoridad realizó un avalúo para el deslinde catastral y rectificó las condiciones de los predios de su propiedad, de los que se obtuvo una superficie de 133 ciento treinta y tres hectáreas, 70 setenta áreas y 79.35 setenta y nueve punto treinta y cinco centiáreas, pues lo anterior incide en la superficie real del inmueble, no así en el ramo al que pertenece.

Sin embargo, las pretensiones que endereza, requieren acciones de parte de la actora, pues acorde con las obligaciones que establece el artículo 197 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es el propietario, poseedor o usufructuario de algún bien inmueble ubicado en el Estado, quien tiene las obligaciones de solicitar la inscripción del inmueble en el padrón catastral; señalar a la Tesorería Municipal domicilio para recibir avisos y

notificaciones; informar a dicha autoridad cualquier modificación de las características o régimen jurídico, así como proporcionarle los datos e informes que les sean solicitados acerca del inmueble de que se trate y manifestarle la celebración de cualquier acto relativo a la traslación del dominio.

En consecuencia, **no es procedente el derecho a reconocer lo solicitado**, en virtud de que la obtención de modificación de datos de empadronamiento; actualización en el nombre del titular de la cuenta catastral y cambio de ramo, requieren la satisfacción de requisitos y avisos que la actora le manifieste y acredite a la autoridad para que se realicen dichas acciones.

F). Por último, pretende la actora que una vez que se actualice su cuenta predial, **le sea devuelto el pago de lo indebido**.

Al tenor de la declaración de nulidad que recayó sobre la autorización de los avalúos presentados, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la insubsistencia de dicha autorización tiene como efecto que la autoridad administrativa no pueda modificar el valor de los inmuebles, en tanto los avalúos presentados por la actora no cuentan con la validación de la autoridad en materia de catastro, lo que impide que se actualice el supuesto descrito por el segundo párrafo del artículo 168 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

En tal virtud, si de conformidad con lo que establece el artículo 162 de la ley hacendaría municipal, la base gravable del impuesto predial se determina con el valor manifestado por los contribuyentes o los avalúos practicados y autorizados, al haberse declarado la nulidad de la autorización de los avalúos presentados por la actora, no se cuenta con información diversa que modifique el valor del inmueble.

Por lo tanto, **la determinación que se efectuó del impuesto, considerando como base los avalúos cuya autorización fue declarada nula, da lugar a que dicha determinación fiscal se considere fruto de un acto viciado que no puede surtir efectos.**

Por lo tanto, de conformidad con el artículo 300, fracciones V y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **resulta procedente reconocer a la parte actora el derecho a la devolución** del **pago acreditado** mediante **recibo expedido** por la Tesorería Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato, con número de folio *****, de fecha 14 catorce de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, **por la cantidad de *******, documento aportado por la actora mediante la reproducción digital de su original, recibo al que se le confiere valor probatorio pleno, de conformidad con lo que disponen los artículos 78, 117, 121, 123 y 307K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, máxime que su contenido y autenticidad no fue objetada por las demandadas.

Es así que **la autoridad demandada deberá realizar las gestiones necesarias para efectuar la devolución de dicha cantidad líquida a la parte actora**, poniendo a su disposición dicho monto.

Lo anterior, sin perjuicio de que en el ejercicio de las facultades de comprobación que tiene conferidas la autoridad fiscal, se determine por la misma el cobro del impuesto predial que corresponda, con base en el nuevo valor del inmueble de la actora que en su caso se establezca legalmente.

OCTAVO. Ejecución de la Sentencia. Finalmente, en razón de la procedencia de la devolución pretendida por la actora, respecto de lo enterado a la Tesorería Municipal de San Miguel de Allende, Guanajuato, las autoridades demandadas **deberán cumplimentar dicha condena e informar sobre ello**, en un término de **5 cinco días hábiles** contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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

RESUELVE

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

SEGUNDO. No es procedente decretar el sobreseimiento en la presente causa administrativa, acorde a lo manifestado en el Considerando Cuarto de la presente sentencia.

TERCERO. Se decreta la nulidad total de la autorización de los avalúos fiscales urbanos ***** y *****, así como de los actos que le sucedieron, como son los oficios ***** y ***** y las declaraciones para el pago del impuesto, en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto y Sexto de este fallo.

CUARTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, se reconoce el derecho a la devolución solicitada por la parte actora y, correlativamente, se condena a las autoridades demandadas, en los términos precisados en el Considerando Séptimo y Considerando Octavo de esta sentencia.

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 Kenia Karolina Patlán González, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.