

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 03 tres de febrero del 2021 dos mil veintiuno.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **2360/1ª Sala/19** promovido por *****, por propio derecho, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 2 dos de diciembre del 2019 dos mil diecinueve, quien se señala en el proemio, promovió proceso administrativo, indicando como acto impugnado el siguiente:

«...la cuenta catastral a nombre de *****, relativa al inmueble ubicado en el número ***** de la *****, de la colonia Oriental de esta Ciudad de San Felipe Guanajuato, porque la cual su solicitud de inscripción se encuentra posterior a la del suscrito actor, en el Registro Público de la Propiedad; ya que adquirí en audiencia de Remate Publica, y su Adjudicación en favor dentro del expediente Mercantil *****, del índice del Juzgado Único de Partido Civil de San Felipe, Guanajuato, y que en la cual no respeto la demandada, la prelación que tengo del dominio pleno y propiedad de dicho inmueble, como se acreditó ante las demandadas, con el certificado de Historia Registral, por lo que dicha cuenta catastral es ilícita...»

La parte actora hizo valer como única pretensión la nulidad lisa y llana del acto impugnado.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 28 veintiocho de enero de 2020 dos mil veinte, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de esta al Director y al Subdirector de Catastro y Predial, ambos de San Felipe, Guanajuato, como autoridades demandadas y se les emplazó para que dieran contestación a la misma.

Para efecto de mejor proveer, se requirió a las autoridades demandadas para que exhibieran con su contestación, copia certificada de todas las constancias que obraran en sus archivos y tuvieran relación con los hechos controvertidos.

Además, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la parte actora en su escrito inicial de demanda; consistentes en 1) original del comprobante de pago de contribuciones estatales y federales, de 19 diecinueve de noviembre de 2019 dos mil diecinueve; 2) certificado de historia registral con número de solicitud *****, de 19 diecinueve de noviembre de 2019 dos mil diecinueve; 3) copia simple del oficio ***** de 14 catorce de mayo de 2019 dos mil diecinueve, suscrito por el Subdirector de Catastro y Predial de San Felipe, Guanajuato; 4) copia simple de la audiencia de remate en primera almoneda de 27 veintisiete de febrero de 2018 dos mil dieciocho, emitido por el Juez Único Civil de Partido de San Felipe, Guanajuato; 5) copia simple del escrito signado por *****, y dirigido al Juez Único Civil de Partido de San Felipe, Guanajuato; y 6) copia simple de la certificación, acuerdo y constancia de notificación, de 13 trece y 14 catorce de marzo, respectivamente, del Juzgado en cita.

Conjuntamente, se le tuvo por anunciando la documental consistente en copia certificada de la declaración de traslado de dominio,

correspondiente a la escritura pública *****, del 13 trece de agosto de 2018 dos mil dieciocho.

También se admitió como prueba la presuncional legal y humana en todo lo que le favorezca a la parte actora.

En cambio, se desechó la prueba de informes debido a que le fueron solicitadas a la parte demandada las constancias respectivas que tuvieran relación con los hechos controvertidos, resultando innecesario su admisión. La prueba instrumental de actuaciones también se desechó, ello en virtud de que no se encuentra reconocida como medio de prueba.

En proveído emitido el 17 diecisiete de marzo de la misma anualidad, se tuvo al Subdirector de Catastro e Impuestos Inmobiliarios de San Felipe, Guanajuato, por manifestando la inexistencia de la autoridad denominada Director de Catastro y Predial al no estar previsto en el reglamento respectivo, motivo por el cual no se tuvo como autoridad demandada.

Por otra parte, se tuvo al **Subdirector de Catastro e Impuestos Inmobiliarios de San Felipe, Guanajuato**, por contestando en tiempo y forma legal la demanda, por cumplimiento el requerimiento que le fue formulado y por admitidas las documentales ofrecidas y exhibidas.

En contraste, no se admitió la prueba consistente en reconocimiento y ratificación de contenido y firma del oficio ***** de 14 catorce de mayo de 2019 dos mil diecinueve; y se desechó la pericial en materia caligráfica.

Posteriormente, derivado de lo señalado por la encausada en su escrito de contestación, se ordenó correr traslado de la demanda a los terceros con un derecho incompatible al del actor.

En virtud de que la autoridad demandada sostuvo la improcedencia del proceso por consentimiento tácito, se concedió a la parte actora el derecho a ampliar su escrito inicial de demanda.

Además, se requirió al accionante para que ratificara su firma y contenido de sus promociones al existir diferencia entre la firma plasmada en el escrito de demanda y la que obra en el escrito presentado en cumplimiento del requerimiento que le fue formulado, apercibido que de negar la firma, el contenido de los escritos o no comparecer, se le tendría por no presentado dicho escrito.

Luego, se solicitó al Juzgado Único de Partido Civil Especializado en materia Familiar de San Felipe, Guanajuato, copia certificada de las constancias que integran el juicio mercantil *****.

En acuerdo dictado el 18 dieciocho de septiembre del año que transcurre, se tuvo a «*****» y a ***** , por no manifestando lo que a sus intereses conviniera.

De conformidad con el cómputo realizado, se determinó que el actor incumplió con el requerimiento para que ratificara la firma y contenido de la promoción presentada el 14 catorce de enero de esta anualidad, por ello se regularizó el proceso para el efecto de tener por **no presentado el escrito de la fecha indicada**, en consecuencia, no se

tuvo como acto impugnado el oficio ***** de 14 catorce de mayo de 2019 dos mil diecinueve.

Además, se tuvieron por no ofrecidas las documentales consistentes en 1) original del comprobante de pago de contribuciones estatales y federales, de 19 diecinueve de noviembre de 2019 dos mil diecinueve; 2) copia simple de la audiencia de remate en primera almoneda de 27 veintisiete de febrero de 2018 dos mil dieciocho, emitido por el Juez Único Civil de Partido de San Felipe, Guanajuato; 3) copia simple del escrito suscrito por ***** y dirigido al Juez; y por no anunciada la documental consistente en copia certificada de la declaración del traslado de dominio correspondiente a la escritura pública 17437, de 13 trece de agosto de 2018 dos mil dieciocho.

Adicionalmente se tuvo al actor por perdido su derecho para ampliar su escrito inicial de demanda.

Luego, por auto de 27 veintisiete de octubre del año que transcurre, en respuesta a lo solicitado por este juzgador, se tuvo al Juzgado Único de Partido Civil de San Felipe, Guanajuato, por remitiendo copia certificada de las constancias que integran el juicio ejecutivo mercantil *****; promovido por ***** en contra de *****.

Finalmente, 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 12 doce de noviembre de 2020 dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que no fueron presentados por ninguna de las 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; en relación con el artículo 243 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.

SEGUNDO. Existencia del acto impugnado. Se acredita plenamente con la copia certificada de la orden de variación del impuesto predial urbano con número de control ***** emitida el 17 diecisiete de septiembre de 2015 dos mil quince, por el Jefe del Departamento de Impuesto Predial, en que consta el número de cuenta de alta *****, indicando como propietario del inmueble ubicado en calle ***** número *****, colonia centro, en San Felipe, Guanajuato, a *****, la cual hace fe de la existencia del original del documento público descrito¹. Lo señalado de conformidad con lo dispuesto en los artículos 48, fracción II, 78, 118, 121 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

¹ Tiene el carácter de públicos al haber sido emitida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, así como por la existencia de firmas, sellos y logotipos.

TERCERO. Causales de improcedencia y sobreseimiento.

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

Interés jurídico. Sostiene el subdirector demandado la improcedencia del proceso al tenor de lo dispuesto en el artículo 261, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato debido a que, a pesar de haber adquirido el inmueble ubicado en calle *****, número *****, de San Felipe, Guanajuato, mediante remate en el juicio mercantil *****, tramitado ante el Juzgado Único de Partido Civil del municipio mencionado, no es propiedad ***** -demandado en el juicio mercantil- sino de *****, quien lo adquirió mediante compraventa el 7 siete de agosto de 2015 dos mil quince, lo que implica que el bien embargado en el juicio mercantil no era propiedad del demandado. Por consiguiente, argumenta que el actor carece de interés jurídico o derecho que ejecutar en contra del real propietario.

Es **fundada** la causal de improcedencia invocada por la autoridad demandada debido a que el demandante no acreditó tener un derecho subjetivo que haya sido afectado con motivo del acto impugnado, como a continuación se expone:

El artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el ordinal 25, numeral 1, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de las

personas a que se les administre justicia de manera efectiva e idónea, mediante un medio de defensa que permita conducir a un análisis por parte de un tribunal competente para determinar si existe o no una violación a los derechos humanos y, en su caso, proporcionar una reparación.

Al respecto, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia **2a./J. 12/2016** de rubro: «**RECURSO JUDICIAL EFECTIVO. EL JUICIO DE AMPARO CUMPLE CON LAS CARACTERÍSTICAS DE EFICACIA E IDONEIDAD A LA LUZ DEL ARTÍCULO 25 DE LA CONVENCIÓN AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS**»², destaca que el derecho de la tutela judicial efectiva o acceso a la impartición de justicia no es irrestricto en favor de los gobernados, ya que tratándose de los requisitos formales o presupuestos necesarios para efecto de analizar el fondo de los planteamientos propuestos por las partes en una instancia judicial, el cumplimiento de éstos resulta indispensable y obligatorio para la prosecución y respeto de los derechos de seguridad jurídica y funcionalidad.

Por tanto, este Órgano Jurisdiccional está constreñido, en primera instancia, a analizar la procedencia del proceso a fin de determinar si en términos de los ordenamientos jurídicos correspondientes, se cumplen los presupuestos y requisitos procesales necesarios para efecto de tramitar y resolver la pretensión que se sujeta a esta jurisdicción.

Lo anterior es así ya que debe guardarse un equilibrio entre la protección de los derechos humanos, con la seguridad jurídica y la equidad procesal, pues de continuarse con un proceso en el cual exista una violación

²Décima Época Registro: **2010984** Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I; Materia(s): Constitucional; Tesis: 2a./J. 12/2016 (10a.) Página: 763.

manifiesta a las reglas procedimentales, se perdería la autoridad y credibilidad indispensables en los órganos encargados de administrar justicia.

De lo anterior, por analogía, resulta propicio acudir a la jurisprudencia siguiente:

«DERECHO DE ACCESO A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA. SU APLICACIÓN RESPECTO DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES QUE RIGEN LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL. Si bien los artículos 1o. y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el diverso 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, reconocen el derecho de acceso a la impartición de justicia -acceso a una tutela judicial efectiva-, lo cierto es que tal circunstancia no tiene el alcance de soslayar los presupuestos procesales necesarios para la procedencia de las vías jurisdiccionales que los gobernados tengan a su alcance, pues tal proceder equivaldría a que los Tribunales dejaran de observar los demás principios constitucionales y legales que rigen su función jurisdiccional, provocando con ello un estado de incertidumbre en los destinatarios de esa función, pues se desconocería la forma de proceder de esos órganos, además de trastocarse las condiciones procesales de las partes en el juicio.»³ [Énfasis añadido]

Así, respecto del proceso administrativo el artículo 251, fracción I, inciso a), del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone lo siguiente:

«Artículo 251. Sólo podrán intervenir en el proceso administrativo, las personas que tengan un interés jurídico que funde su pretensión:

I. Tendrán el carácter de actor:

a) Los particulares que sean afectados en sus derechos y bienes por un acto o resolución administrativa; y...»

Lo resaltado es propio

³Décima Época; Registro: 2007621; Instancia: Segunda Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I; Materia(s): Constitucional; Tesis: 2a./J. 98/2014 (10a.), Página: 909.

De lo anterior, se desprende que el particular que pretenda intervenir en un proceso administrativo deberá acreditar que cumple con los siguientes extremos legales:

- 1) Tener un interés jurídico en el que se funde su pretensión; y
- 2) Existir alguna afectación en sus derechos y bienes con motivo del acto administrativo que se impugna.

En tal sentido, de una interpretación sistemática y funcional, se tiene que el **interés jurídico** del promovente constituye un **presupuesto procesal necesario** y que, además para configurar éste debe concurrir necesaria e ineludiblemente la existencia de una afectación, menoscabo o lesión a dicho interés.

En cuanto al interés jurídico, éste se identifica con el «derecho subjetivo», esto es, aquel derecho que derivado de la norma objetiva se concreta, en forma individual, otorgándole una facultad o potestad de exigencia oponible a la autoridad.

Al efecto y por analogía, resulta conducente acudir a la tesis siguiente:

«LEGITIMACIÓN PARA INTERVENIR EN EL PROCESO ADMINISTRATIVO ANTE EL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO. CORRESPONDE SÓLO A QUIEN TENGA UN INTERÉS JURÍDICO.»

De acuerdo con los artículos 9 y 261, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, no basta con un interés legítimo para acudir al proceso administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, sino que se requiere de un interés jurídico, que es el que corresponde al derecho subjetivo, entendiendo como tal la facultad o potestad de exigencia, cuya institución consigna la norma objetiva del derecho y supone la conjunción de dos elementos inseparables: a) una facultad de exigir y, b) una obligación correlativa traducida en el deber jurídico de cumplir dicha exigencia.

De tal manera que la legitimación para intervenir en el citado proceso corresponde sólo a quien tenga un interés jurídico y no a aquel que posea una mera facultad o potestad, o tenga un interés simple, es decir, a quien la norma jurídica objetiva no establezca en su favor alguna facultad de exigir.»⁴ [Énfasis añadido]

De tal manera, la legitimación para intervenir en el proceso administrativo corresponde sólo a quien tenga un interés jurídico, y no a aquel que posea una mera facultad o potestad, ni a aquel que tenga un interés simple, es decir, a quien la norma jurídica objetiva no establezca en su favor alguna facultad de exigir.

Además, como parte del presupuesto procesal en estudio, es necesaria **la existencia de una afectación, agravio o perjuicio** al derecho tutelado jurídicamente del promovente, con motivo del acto de autoridad combatido, mismo que deberá apreciarse en forma real, directa e inmediata, y para tal efecto, deberá acreditarse fehacientemente y no inferirse con base en presunciones.

Ilustrativo de lo anterior resulta, por analogía, la siguiente jurisprudencia:

«INTERÉS JURÍDICO EN EL AMPARO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS. El artículo 4o. de la Ley de Amparo contempla, para la procedencia del juicio de garantías, que el acto reclamado cause un perjuicio a la persona física o moral que se estime afectada, lo que ocurre cuando ese acto lesiona sus intereses jurídicos, en su persona o en su patrimonio, y que de manera concomitante es lo que provoca la génesis de la acción constitucional. Así, como la tutela del derecho sólo comprende a bienes jurídicos reales y objetivos, las afectaciones deben igualmente ser susceptibles de apreciarse en forma objetiva para que puedan constituir un perjuicio, teniendo en cuenta que el interés jurídico debe acreditarse en forma fehaciente y no inferirse con base en presunciones; de modo que la naturaleza intrínseca de ese acto o ley reclamados es la que determina el

⁴ Novena Época; Registro: 166362; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXX, Septiembre de 2009; Materia(s): Administrativa; Tesis: XVI.2o.A.T.4 A; Página: 3149.

perjuicio o afectación en la esfera normativa del particular, sin que pueda hablarse entonces de agravio cuando los daños o perjuicios que una persona puede sufrir, no afecten real y efectivamente sus bienes jurídicamente amparados.»⁵ [Énfasis añadido]

Argumentado lo anterior, es importante reiterar que el acto combatido por ***** consiste en el **registro de la cuenta catastral** del inmueble ubicado en calle ***** número *****, colonia centro, en San Felipe, Guanajuato, a nombre de *****, que fue **realizado el 17 diecisiete de septiembre de 2015 dos mil quince, por el Jefe del Departamento de Impuesto Predial**, del municipio indicado.

Ahora, previo a corroborar la existencia de una afectación ocurrida al interés jurídico del actor, es necesario delimitar el derecho subjetivo que tiene, y para ello, se advierte que refiere en el escrito inicial de demanda lo siguiente:

«1. Soy propietario del inmueble ubicado en calle ***** número ***** Colonia ***** de la Ciudad de San Felipe, Guanajuato y de dicho inmueble lo adquirí en REMATE PÚBLICO, así como se adjudicó como postor de dicha almoneda pública, dentro del juicio mercantil ejecutivo ***** del índice del Juzgado Civil de Partido de San Felipe, Guanajuato, por lo que una vez ordenada dicha escritura de traslado de dominio en dicho expediente, y que dicha apelación de propiedad como ya manifesté y acredité previamente a que se resolviera la solicitud de la cuenta catastral para realizar la inscripción de mi demanda, con la prelación jurídica desde el embargo de fecha 2 de mayo de 2016...»

Lo señalado por el actor se acredita con las siguientes constancias del juicio ejecutivo mercantil ***** que fueron aportadas en este proceso para efecto de mejor proveer:

⁵ Novena Época; Registro: 170500; Instancia: Primera Sala; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVII, enero de 2008; Materia(s): Común; Tesis: 1a./J. 168/2007; Página: 225

(i) Acuerdo dictado el 18 dieciocho de enero del 2016 dos mil dieciséis por la Juez de Partido Civil Especializada en Materia Familiar, en el que hace constar la recepción de la demanda presentada por ***** el día 14 catorce del similar mes y año en contra de *****.

(ii) Diligencia de requerimiento de pago y emplazamiento a ***** de fecha 23 veintitrés de febrero de esa anualidad en la cual señaló para efecto de garantizar el adeudo la casa con el número ***** de la calle *****, Colonia centro, ostentándose como propietario. La diligencia anterior fue aprobada mediante acuerdo dictado el 25 veinticinco de febrero del 2016 dos mil dieciséis.

(iii) Proveído dictado el 31 treinta y uno de marzo de ese mismo año, en el que la juez aprobó la diligencia de embargo y ordenó girar oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que se realizara la inscripción del embargo.

(iv) El 2 dos de junio de 2016 dos mil dieciséis, se realizó la inscripción del citado embargo en el Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato, tal y como consta en el Certificado de gravámenes de fecha 12 doce de octubre de 2017 dos mil diecisiete con motivo de la solicitud *****⁶.

(v) Sentencia dictada el 25 veinticinco de octubre del 2016 dos mil dieciséis, en la cual se condenó a ***** como deudor principal a pagar

⁶ La prueba descrita tiene valor probatorio pleno de conformidad con los ordinales 48, fracción VIII, 114, 127, 128 y 129 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 55 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para el Estado de Guanajuato. Ilustra lo anterior, por símil o analogía, la tesis con el rubro y texto siguiente: **DOCUMENTO ELECTRÓNICO. SI CUENTA CON CADENA ORIGINAL, SELLO O FIRMA DIGITAL QUE GENERE CONVICCIÓN EN CUANTO A SU AUTENTICIDAD, SU EFICACIA PROBATORIA ES PLENA.** [Décima Época; Registro: 2015428; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 47, Octubre de 2017, Tomo IV Materia(s): Común Tesis: XXI.1o.P.A.11 K (10a.) Página: 2434].

en favor de la parte actora -acreedor del documento base de la acción- la cantidad de \$***** (*****) como suerte principal.

(vi) Auto emitido el 25 veinticinco de abril de 2017 dos mil diecisiete a través del cual causa ejecutoria la sentencia indicada en el párrafo que precede.

(vii) En acuerdo dictado el 24 veinticuatro de mayo del 2017 dos mil diecisiete, se tuvo al demandante ***** por realizando cesión de derechos litigiosos a favor de ***** -ahora actor en este proceso-.

(viii) En el proveído dictado el 22 veintidós de junio del 2017 dos mil diecisiete, se admitió a trámite el incidente de inejecución de convenio, ello ante el incumplimiento de pago por parte del demandado.

(ix) En resolución dictada el 3 tres de agosto de 2017 dos mil diecisiete, se ordenó realizar el remate del inmueble otorgado en garantía en dicho juicio, la cual causó ejecutoria en acuerdo dictado el 2 dos de octubre de esa misma anualidad.

(x) En acuerdo de 23 veintitrés de octubre del 2017 dos mil diecisiete, el juez tuvo por adjuntando el certificado de libertad de gravámenes relativo a la solicitud número *****, motivo por el cual señaló haber encontrado dos gravámenes del inmueble, uno el embargo realizado en el juicio ejecutivo mercantil y el otro el de la escritura número ***** ante el notario número ***** con jurisdicción en León, Guanajuato relativa al cambio de propietario, puntualizando que de conformidad con el artículo 447 del Código Federal de Procedimientos Civiles, toda transmisión de derechos no altera la situación del embargo, por lo que el derecho del acreedor ***** -ahora actor-, se surtirá en contra del

tercero ***** -nuevo propietario- con la misma amplitud y términos que se surtía contra el embargado -*****- .

(xi) El 27 veintisiete de febrero del 2018 dos mil dieciocho tuvo verificativo la audiencia de remate en primera almoneda pública respecto del inmueble ubicado en calle *****, número *****, Colonia ***** en San Felipe, Guanajuato, encontrándose como único postor a ***** -parte actora en este proceso administrativo- una vez determinado que la única postura reunía los requisitos legales, se consideró preferente y se estimó procedente la venta judicial, en consecuencia se declaró fincado el remate a su favor. La citada audiencia causó ejecutoria mediante acuerdo dictado el 13 trece de marzo del 2018 dos mil dieciocho.

(xii) En acuerdo del 3 tres de abril del 2018 dos mil dieciocho, ante la omisión de ***** para otorgar escritura pública el favor del ahora actor, se ordenó remitir los autos del expediente al Notario Público a efecto de realizar la protocolización correspondiente.

(xiii) Es así como el 13 trece de agosto del 2018 dos mil dieciocho, se realizó la escritura pública *****, ante la fe del Notario Público número *****, del Partido Judicial de Ocampo, Guanajuato, relativa a la protocolización del juicio ejecutivo mercantil *****⁷.

7. La escritura pública descrita tiene valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto en los artículos 48, fracción II, 78, 121 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al haber sido aportada en copia certificada y tener el carácter de documento público, pues su formulación está encomendada por la Ley, dentro de los límites de su competencia a los respectivos titulares de las Notarías Públicas, profesionales del Derecho dotados con fe pública.

Las pruebas descritas -exceptuando la iv y xiii cuya valorización se efectuó por separado al ser medios probatorios diversos- fueron aportadas en copia certificada por lo que tienen valor probatorio pleno al tenor de lo dispuesto en los artículos 48, fracción II, 78, 121 y 123 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Con ellas se acredita que el derecho del actor ***** respecto del inmueble ubicado en calle *****, número *****, Colonia ***** en San Felipe, Guanajuato, fue adquirido **el 27 veintisiete de febrero de 2018 dos mil dieciocho**, a través de la audiencia de remate en primera almoneda pública en la que se estimó procedente la venta judicial.

Ello implica que el acto impugnado consistente en registro de la cuenta catastral del inmueble citado a nombre de *****, **realizado el 17 diecisiete de septiembre de 2015 dos mil quince**, por el Jefe del Departamento de Impuesto Predial -como se acreditó en el considerando segundo de esta sentencia-, **no afecta el derecho del actor, dado que dicho registro ocurrió de manera previa al embargo realizado el 23 de febrero de 2016 dos mil dieciséis**, más aún del remate y protocolización en escritura pública del juicio ejecutivo mercantil el 27 veintisiete de febrero y el 13 trece de agosto del 2018 dos mil dieciocho, respectivamente.

Lo señalado implica que, **al no haber sido el titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión, en la fecha en que se emitió el acto impugnado**, ***** carece de interés jurídico para demandar la nulidad del acto consistente en el registro de la cuenta catastral a nombre del tercero con derecho incompatible ***** del 17 diecisiete de septiembre de 2015 dos mil quince.

Ilustra lo anterior sobre la afectación al derecho de propiedad y el interés jurídico, la tesis aislada que enseguida se transcribe:

«EXPROPIACION. SOLO LOS TITULARES DE DERECHOS REALES SOBRE EL INMUEBLE EXPROPIADO TIENEN INTERES JURIDICO PARA IMPUGNAR EN AMPARO EL DECRETO RELATIVO. El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en favor de la Nación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, el derecho de expropiar por causa de utilidad pública o de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés general, y la ley de expropiación reglamenta y regula el ejercicio de ese derecho, disposiciones que están en directa y estrecha relación con la propiedad privada, razón por la que sólo los titulares de los derechos reales sobre el inmueble expropiado tienen interés jurídico para impugnar en amparo el decreto expropiatorio como acto privativo de ese derecho.»⁸

Lo subrayado es propio.

Por consiguiente, considerando que el acto impugnado fue emitido en fecha anterior a aquella en que el actor adquirió derechos sobre el inmueble, dicho registro no le genera cargas en su perjuicio, **únicamente le generarán perjuicio los actos cometidos con posterioridad a la adquisición dicho derecho**, tal es el caso de la **negativa a realizar el cambio a favor del actor en dicho registro o cuenta catastral**, el cual **no fue impugnado en este proceso**, tal y como se indicó en el acuerdo dictado el 18 dieciocho de septiembre de 2020 dos mil veinte, en el cual se señaló que **no se tuvo como acto impugnado el oficio ***** de 14 catorce de mayo de 2019 dos mil diecinueve.**

⁸ Época: Octava Época; Registro: 207047; Instancia: Tercera Sala; Tipo de Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación; Tomo VII, febrero de 1991; Materia(s): Administrativa, Común; Tesis: 3a. XV/91; Página: 49.

Así entonces, quien resuelve concluye que en la presente instancia, y considerando el único acto impugnado en la misma, **no se encuentra fehacientemente acreditada la afectación al interés jurídico del actor**, siendo ello su debito probatorio.

No omitiendo señalar, que queda expedito el derecho del actor para realizar su solicitud ante la autoridad demandada para el cambio de registro o cuenta catastral a su nombre, colmando los requisitos respectivos.

De la anterior determinación, por analogía, es conducente enunciar la siguiente tesis:

«**INTERES JURIDICO, AFECTACION DEL.** La procedencia del juicio de garantías presupone no sólo la demostración de un interés jurídico, sino la afectación de ese interés por el acto reclamado en dicho juicio; de ahí, que no basta para abordar el estudio de la constitucionalidad o inconstitucionalidad de dicho acto, el hecho de que el quejoso pruebe la posesión del bien señalado en su demanda de garantías, en tanto no acredite que ese bien fue afectado por el acto reclamado. Esto es, para la procedencia del juicio de amparo no basta que se acredite tener derechos sobre determinados bienes, sino que debe probarse que con los actos de las responsables se afecta o se pretende afectar precisamente esos derechos.»⁹

Como resultado del estudio anterior, **asiste la razón a la autoridad demandada** y se tiene por actualizada en el presente proceso la causal de improcedencia contenida en el artículo 261, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en la falta de afectación de los intereses jurídicos del actor.

⁹ Octava Época; Registro: 217945; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo X, Noviembre de 1992; Materia(s): Común; Tesis: Página: 270.

En consecuencia, se decreta el **sobreseimiento** en el presente proceso administrativo, de conformidad con el artículo 262, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, al sobrevenir la causa de improcedencia referida con anterioridad.

Se precisa que cuando en un proceso administrativo se ha decretado el sobreseimiento por actualizarse una causa de improcedencia cuyo estudio es preferente y de oficio, como aconteció en la especie; entonces, el órgano resolutor no debe analizar los conceptos de nulidad encaminados a demostrar la ilegalidad de la resolución reclamada, que constituye el problema de fondo.

Dado que el sobreseimiento es una institución de carácter procesal que pone fin al juicio, al aparecer una causa que impide se resuelva la cuestión de fondo planteada; por tanto, no puede existir ninguna declaración del juzgador sobre la legalidad o ilegalidad del acto impugnado y se dejan las cosas en el estado que se encontraban antes de la presentación de la demanda.¹⁰

Por lo mismo, el juzgador tampoco puede emitir un pronunciamiento sobre aspectos que atañen las prestaciones accesorias solicitadas por el impetrante, en tanto éstas dependen de la declaración de nulidad del acto administrativo -derivado del análisis de fondo- y, sólo superado

¹⁰ Razonamiento tomado de la jurisprudencia (III Región) 3o. J/2 (10a.), de la Décima Época, con número de registro 2009835, del Tercer Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región, con residencia en Guadalajara, Jalisco; publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 21, agosto de 2015, tomo II, página 1927, de título: «CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN EL AMPARO DIRECTO. SON INFUNDADOS AQUELLOS QUE REPROCHAN A LA AUTORIDAD RESPONSABLE LA OMISIÓN DE ANÁLISIS DE LOS CONCEPTOS DE NULIDAD DE FONDO, SI EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL SE SOBRESEYÓ AL ACTUALIZARSE UNA CAUSA DE IMPROCEDENCIA CUYO ESTUDIO ES PREFERENTE Y DE OFICIO».

ello, puede abordarse el estudio sobre la procedencia o improcedencia de dichas pretensiones accesorias.¹¹

Con fundamento en los artículos 1, fracción II, 249, 261, fracción I, y 262, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se:

RESUELVE

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

SEGUNDO. Se decreta el sobreseimiento en el proceso contencioso administrativo, por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando Segundo del presente fallo.

Notifíquese a las partes.

¹¹ Resulta ilustrativa la tesis aislada publicada en la Séptima Época, con número de registro 245059, por la Sala Auxiliar de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 217-228, séptima parte, página 213, que se transcribe: «**PRESTACIONES ACCESORIAS, CARECE DE INTERES EL ESTUDIO DE LAS, CUANDO NO ESTA ACREDITADA LA ACCION PRINCIPAL, POR SER LA BASE PARA SU PROCEDENCIA.** Si la acción principal no se acreditó con los elementos de prueba aportados, y ésta debió servir de base para cuantificar lo reclamado, no existe sustento para estudiar la procedencia de las demás prestaciones reclamadas, dada la relación que guardan entre sí, aun cuando el pago de estas últimas no fueran controvertidas por la codemandada, ya que la relación guardada las hace dependientes de la principal, careciendo su estudio del requisito de interés».

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 Ruth Esther Rodríguez García, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 2360/1ª Sala/19.....

Versión Pública TJA