

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 3 tres de mayo de 2022 dos mil veintidós.

A S U N T O

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **2875/1ª Sala/21** promovido por *********, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

A N T E C E D E N T E S

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado mediante Juicio en Línea en este Tribunal, el 6 seis de agosto de 2021 dos mil veintiuno, la persona mencionada en el párrafo precedente promovió, por su propio derecho, proceso administrativo en el cual señaló como actos impugnados los siguientes:

«**a)** El aumento del valor fiscal [...], para el periodo ********* del año 2021, [...]. **b)** El avalúo catastral [...] **c)** La determinación del crédito fiscal [...] derivado del aumento del valor fiscal [...]».

Además, hizo valer como pretensiones: la **nulidad total** del acto impugnado y como reconocimiento de derecho y condena a la autoridad para que: **(i)** Se **modifique** el registro del valor fiscal al que tenía establecido en el año 2020 dos mil veinte; **(ii)** Se **ajuste** la cantidad a pagar respecto del impuesto predial de 2021 dos mil veintiuno, sin recargos, multas o actualizaciones.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto dictado el 10 diez de agosto de 2021 dos mil veintiuno, se admitió la demanda, se ordenó correr traslado de ella a las autoridades demandadas y se les emplazó para que dieran contestación a la misma. Del mismo modo, se requirió al titular de la Tesorería Municipal para que informara el nombre del servidor público que practicó el avalúo impugnado, así como para que lo exhibiera en copia certificada.

A la par, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la actora, la presuncional legal y humana, así como la prueba de informes a cargo

de la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato. Asimismo, se concedió la suspensión¹ al actor.

Posteriormente, en proveído de 3 tres de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo al **Tesorero Municipal** y al **Director de Catastro e Impuesto Predial, ambos de Guanajuato, Guanajuato**, por contestando la demanda; de igual forma, se determinó rendida la prueba de informes a cargo del Tesorero Municipal, quien informó la inexistencia del avalúo impugnado.

Por otra parte, se admitieron las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la parte demandada, así como la presuncional legal y humana, y se dejó expedito el derecho del actor para ampliar su demanda, dado que la autoridad hizo valer la causal de improcedencia derivada del consentimiento tácito.

Luego, mediante acuerdo de 26 veintiséis de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo a la parte actora por haciendo uso de su derecho a ampliar la demanda, por lo que se corrió traslado con el escrito correspondiente a las autoridades demandadas para que dieran contestación a la misma.

Por acuerdo de 26 veintiséis de enero de 2022 dos mil veintidós, se tuvo a las demandadas por no dando contestación a la ampliación de la demanda.

TERCERO. Audiencia final del proceso. Legalmente citadas las partes, el **11 once de marzo de 2022 dos mil veintidós**, 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

¹ Para que las autoridades demandadas se abstuvieran de: 1) iniciar con el procedimiento administrativo de ejecución, tendente a realizar el cobro coactivo del crédito fiscal adeudado; 2) determinar multas, recargos o actualizaciones derivado de la falta de pago por concepto de impuesto predial para el ejercicio 2021; y 3) determinar un crédito fiscal por concepto de impuesto predial para el año 2022, tomando como base el valor catastral que figura en el estado de cuenta impugnado.

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 el auto dictado el 10 diez de agosto de 2021 dos mil veintiuno, 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 de fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.² Así, se advierte que el actor pretende controvertir la legalidad de:

- **El aumento del valor fiscal** del inmueble ubicado en la calle *****, en la colonia ***** de la ciudad de Guanajuato capital, con número de cuenta predial *****.

Este hecho se desprende de la lectura de la documental aportada por la parte actora, consistente en los originales de:

- (i) Recibo de pago con número de recibo *****, expedido por la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, de fecha 28 veintiocho de febrero de 2020 dos mil veinte, el cual cuenta con una cadena y sello digital del Municipio de Guanajuato, Guanajuato, así como sello de la dependencia. Documental en la que se advierte en el apartado de datos generales del predio, el «**valor fiscal**» por la cantidad de \$***** (***** pesos en moneda nacional), para el ejercicio fiscal de 2020 dos mil veinte.

² 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; Tesis: Aislada; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XIX, Abril de 2004; Materia: Común; Tesis: P. VI/2004; Página: 255.

- (ii) «Estado de cuenta» de 14 catorce de junio de 2021 dos mil veintiuno, emitido por el sistema electrónico del municipio de Guanajuato, Guanajuato, el cual cuenta con el membrete de dicho municipio, en la que se advierte en el apartado de datos generales del predio, el «**valor fiscal**» por la cantidad de \$***** (***** pesos en moneda nacional), para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno.

Esto es, la documental descrita da cuenta y **certeza del hecho consistente en el aumento del valor fiscal del inmueble**. Documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, conforme lo disponen los artículos 78, 117, 121, 130, 131 y 307 K del Código de la materia; sumado a que, en la presente causa la misma no fue controvertida por las autoridades demandadas, antes bien, se confirmó el acto que se impugna mediante la documental aportada por la autoridad e identificada como «revaluación 2018-2022 de la cuenta predial *****».

- **El avalúo catastral** practicado a su inmueble y que no le fue notificado.

Refiere la actora que jamás se le notificó la práctica de algún avalúo al inmueble de su propiedad, y que diera lugar al aumento del valor fiscal del mismo. Luego, la demandada negó la existencia de dicho avalúo, hecho que se confirmó con la prueba de informes rendida por el Tesorero Municipal.

De lo anterior, se concluye la **inexistencia del acto administrativo consistente en el avalúo catastral** realizado por la autoridad demandada. Ello, de conformidad con lo indicado en los ordinales 78, 121 y 307 K, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en relación con el artículo 113 del mismo ordenamiento.

- **La determinación del crédito fiscal** por la cantidad de \$***** (***** pesos en moneda nacional), derivado del aumento del valor fiscal a su inmueble.

Dicha determinación se advierte del contenido del «estado de cuenta» de 14 catorce de junio de 2021 dos mil veintiuno, emitido por el sistema electrónico del municipio de Guanajuato, Guanajuato, el cual cuenta con el membrete de

dicho municipio, pues en ella se indica a cuánto asciende el crédito fiscal como cuota anual por concepto de impuesto predial para el ejercicio 2021 dos mil veintiuno.

Por lo tanto, se advierte cierta y veraz la existencia de un crédito fiscal determinado a la actora en concepto de impuesto predial por el referido ejercicio fiscal. Ello con fundamento en los artículos 121 y 307 K, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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, y previo al estudio de fondo del asunto, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los preceptos normativos antes citados³.

Consentimiento del acto. En relación con lo manifestado por la demandada relativo a la actualización de la fracción IV del artículo 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, consistente en que la parte actora no promovió el proceso administrativo en los plazos que señala el código invocado, se desestima por las siguientes consideraciones:

La causal de improcedencia invocada se actualiza cuando el particular no interpone el juicio contencioso administrativo dentro del plazo establecido en el Código de la materia.

Ahora bien, en relación con el plazo, se hace oportuno citar el contenido del artículo 263, primer párrafo, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Guanajuato, mismo que dispone:

³ Ello, acorde a la jurisprudencia aprobada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente: «**IMPROCEDENCIA.** Sea que las partes la aleguen o no, debe examinarse previamente la procedencia del juicio de amparo, por ser esa cuestión de orden público en el juicio de garantías». Octava Época, Registro: 210784, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 80, Agosto de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.

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

Del precepto legal transcrito se desprende que, por regla general, el término para interponer la demanda administrativa será de 30 treinta días, cuyo cómputo obedece a dos reglas, dependiendo de la forma en que el actor se haya enterado de los actos impugnados, a saber:

1. Desde el día siguiente al en que haya surtido efectos la notificación del acto o resolución impugnada;
2. Desde el día siguiente al en que el actor se haya ostentado sabedor del contenido, y;
3. A partir del día siguiente al en que el actor se haya ostentado sabedor de la ejecución del acto o resolución que se impugna.

Considerando lo anterior, las 3 tres hipótesis establecen presunciones que admiten prueba en contrario y en consecuencia, corresponde a la autoridad el deber de acreditar con la notificación relativa, la fecha en que se notificó el acto o resolución impugnados, o bien, desvirtuar la presunción establecida en favor del actor, respecto del día en que señala que tuvo conocimiento o del día en que se asevere que se ejecutó el acto o resolución impugnados; bajo esta premisa, es en la autoridad en quien recae la carga de la prueba de acreditar que la parte actora tuvo conocimiento de la emisión del acto o de su ejecución en fecha diversa a la que señala⁴.

En ese orden de ideas es de destacar que el actor refiere bajo protesta de decir verdad, que conoció de la emisión del aumento del valor fiscal hasta el 14 catorce de junio de 2021 dos mil veintiuno, fecha en que pretendía realizar el pago del impuesto predial mediante la plataforma de internet de la Tesorería Municipal de Guanajuato, Guanajuato, dónde se hizo sabedor del aumento del valor fiscal de su inmueble.

⁴ Apoya lo anterior el criterio del Pleno de este Órgano Jurisdiccional, de rubro y texto siguientes: «**PRUEBA, CARGA DE LA. EN TRATÁNDOSE DEL CONSENTIMIENTO TÁCITO.** Cuando no exista notificación o se encuentre mal practicada y la autoridad oponga la excepción de consentimiento tácito, la carga de la prueba acerca de la fecha de conocimiento del acto impugnado corresponde a la autoridad demandada.» Sentencia de fecha 10 diez de julio de 1997, dictada dentro del tomo 8/997.PL.

Ahora bien, la parte demandada señala que el accionante tuvo conocimiento de los actos impugnados desde el 15 quince de enero de 2021 dos mil veintiuno. Así, señala que el actor estuvo de acuerdo con la modificación del valor fiscal y cuota anual de la cuenta predial de mérito, dado que obra firma del actor en la «orden de variación del impuesto predial». Sin embargo, su señalamiento no encuentra apoyo en algún medio de convicción, ello, atento a que únicamente se exhibió la siguiente documental⁵:

- (i) «Orden de variación del impuesto predial urbano» con número progresivo de control *****, de *****, emitida por el Director de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Guanajuato, en el cual se señala que: «*se modifica valor fiscal del inmueble por ubicación*».
- (ii) «Ejercicio de reevaluación 2018-2021», respecto de la cuenta predial *****, emitido por la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Guanajuato, Guanajuato.

Luego, del análisis a la documental descrita y aportada por la autoridad consistente en «orden de variación del impuesto predial urbano», no puede tenerse como la legal notificación del aumento del valor fiscal del inmueble.

Lo anterior es así, dado que la afirmación de contener una firma y que ésta corresponde al accionante, no puede valorarse como la legal notificación del acto. Primero, porque el documento descrito no cuenta con los elementos suficientes⁶ para estimar notificada la orden de variación, antes bien, de su lectura se aprecia la ausencia de alguna notificación⁷, con lo cual, la autoridad demandada no desvirtúa la presunción establecida en favor del actor de haber conocido de la emisión del acto impugnado en la fecha que señala en su demanda -14 catorce de junio de 2021 dos mil veintiuno-.

⁵ Documental que fue oportunamente controvertida mediante la ampliación de demanda, por parte del actor.

⁶ Como lo son los requisitos establecidos en el artículo 38 del Código de la materia, esto es, el lugar, fecha y hora en que se practicó, el texto íntegro del acto, así como el nombre y firma de quien recibió la notificación.

⁷ Es de señalarse que la notificación es la acción con el que la parte interesada se entera, conoce y sabe del contenido de un acto, el cual, correcto o incorrecto de la perspectiva legal, considera a la promovente como notificada, luego la existencia de una firma ilegible en un acto administrativo no da certeza si el actor tuvo conocimiento del contenido del mismo, como nos ocupa en el caso en concreto.

En ese orden de ideas y conforme con lo expresado, **correspondía a la demandada la carga probatoria⁸ de aportar al proceso prueba o constancia en la que se desprendiera que el actor conoció la determinación del crédito fiscal impugnado en fecha distinta a la afirmada;** ya que, como quedó apuntado, se encuentra constreñida a desvirtuar la presunción que admite prueba en contrario, en virtud de que es quien cuenta con las pruebas idóneas para demostrar que el acto impugnado se entregó al actor el 15 quince de enero de 2021 dos mil veintiuno, y desvirtuar el hecho de que tuvo conocimiento el día que externa en la demanda, dado que de las constancias que obran en autos, no se advierte contradicción con el dicho del actor.

En esas condiciones, conforme a lo señalado por citado el artículo 263 no se tiene prueba en contrario que desvirtúe la manifestación del actor de que tuviera conocimiento del acto impugnado en fecha diversa y anterior al 14 catorce de junio de 2021 dos mil veintiuno.

Sumado a lo anterior, se advierte que en **los actos impugnados no se informó a la parte actora de los medios de defensa procedentes, la autoridad y plazo para inconformarse.** Lo cual incumple con el requisito de validez descrito en la fracción V del ordinal 138 del Código de la materia, lo que no permitió a la parte actora conocer específicamente del plazo para promover de forma oportuna su inconformidad.

Por ello, es que en aras de garantizar la tutela judicial efectiva y defensa de la parte actora, se admitió la demanda, en observancia a lo dispuesto por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por lo tanto, contrario a la apreciación de la demanda, la omisión de dar a conocer a la actora de autoridad, vía y plazo para presentar el medio de defensa, hace que la autoridad jurisdiccional tenga por presentada de forma oportuna la impugnación, pues no hacerlo de esa manera, conculca el derecho de acceso a la justicia y adecuada defensa del particular y siendo además

⁸ Apoya lo anterior el criterio del Pleno de este Órgano Jurisdiccional, de rubro y texto siguientes: «**PRUEBA, CARGA DE LA. EN TRATÁNDOSE DEL CONSENTIMIENTO TÁCITO.** Cuando no exista notificación o se encuentre mal practicada y la autoridad oponga la excepción de consentimiento tácito, la carga de la prueba acerca de la fecha de conocimiento del acto impugnado corresponde a la autoridad demandada.» Sentencia de fecha 10 diez de julio de 1997, dictada dentro del tomo 8/997.PL.

contrario a lo previsto en artículo 17 constitucional citado y el artículo 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos⁹. Apoya lo anterior, la tesis XVI.10.A.179 A (10a.) emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con el siguiente rubro y texto:

«ACTO ADMINISTRATIVO. CUANDO LA AUTORIDAD INCUMPLA CON LA OBLIGACIÓN DE INFORMAR AL GOBERNADO LA VÍA Y PLAZOS PARA SU IMPUGNACIÓN, DEBE ESTIMARSE SIEMPRE OPORTUNA LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA DE NULIDAD PROMOVIDA EN SU CONTRA (LEGISLACIÓN PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO). La fracción V del artículo 138 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato establece como requisito de validez del acto administrativo, que la autoridad informe al gobernado la vía y plazos para su impugnación. Así, de su interpretación conforme, en aras de garantizar el derecho de acceso a la justicia, reconocido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se colige que, debido a la amplitud del marco normativo en materia administrativa, la finalidad de la exigencia legal aludida estriba en que el gobernado pueda instar el medio de defensa procedente contra el acto de autoridad que le resulte adverso; de ahí que no es razonable desvincular la observancia de dicha obligación del cómputo del plazo para instar el juicio de nulidad en su contra, bajo la consideración de que aquélla atañe al fondo del debate. En estas condiciones, como la interpretación de las normas implica un ejercicio ponderativo a la luz de principios axiológicos que rigen el orden jurídico, aun cuando es verdad que acorde con el texto expreso de la ley el requisito indicado constituye un elemento de validez del acto administrativo, también lo es que incide en la oportunidad de su impugnación. Por tanto, su observancia debe analizarse como requisito de admisibilidad de la demanda de nulidad promovida en su contra y, ante su incumplimiento, estimarse siempre oportuna su presentación.»¹⁰

En suma, conforme las anteriores precisiones anteriores y al no actualizarse la causal invocada por las autoridades demandadas, así como aquellas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **quien resuelve determina procedente no decretar el sobreseimiento del presente proceso administrativo.**

⁹ Así lo refiere la jurisprudencia 2a./J. 127/2016 (10a.), de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con el rubro «JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA OMITI SEÑALAR LA VÍA JURISDICCIONAL PROCEDENTE PARA IMPUGNAR EL ACTO ADMINISTRATIVO, DEBE ADMITIRSE COMO OPORTUNA LA DEMANDA PRESENTADA DENTRO DEL PLAZO CONTEMPLADO PARA LA VÍA ORDINARIA, AUN CUANDO CORRESPONDA A LA SUMARIA (INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3, FRACCIÓN XV, DE LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO VIGENTE EN LOS JUICIOS INICIADOS ANTES DEL 14 DE JUNIO DE 2016).», registro digital 2013157.

¹⁰ Consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 63, Febrero de 2019, Tomo II, página 2882, con registro 2019338.

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). Metodología. El estudio del **primer concepto de impugnación** se realizará conforme a los argumentos referidos en el mismo, aplicando el principio de mayor beneficio y en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad.¹¹

B). Planteamiento del Problema.

(i) Postura del Actor. Señala la actora que la autoridad demandada emitió el acto impugnado sin cumplir las formalidades esenciales del procedimiento, pues afirma que aumentó el valor fiscal de su propiedad para el año 2021 dos mil veintiuno, desatendiendo lo dispuesto en los numerales 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, pues no le fue notificada de la práctica de algún avalúo ni de su resultado, desconociendo las causas y motivos con las que se determinó el aumento del valor fiscal.

(ii) Postura del demandado. En su escrito de contestación, la autoridad demandada reitera que el accionante conoció los motivos por los que se llevaron a cabo los actos impugnados, desde el 15 quince de enero de 2021 dos mil veintiuno, por lo cual, señala que el accionante estuvo de acuerdo y conforme con la modificación del valor fiscal y cuota anual de la cuenta predial del inmueble de su propiedad.

(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 para el aumento del valor fiscal la

¹¹ De conformidad con la jurisprudencia: «CONCEPTOS DE ANULACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. ES PREFERENTE EL ESTUDIO DE AQUELLOS QUE CONDUZCAN A DECLARAR LA NULIDAD LISA Y LLANA DEL ACTO IMPUGNADO POR REPRESENTAR UN MAYOR BENEFICIO PARA EL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)». Novena Época, Registro: 1007661, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011 Tomo IV. Administrativa Segunda Parte - TCC Primera Sección-Administrativa, Materia: Administrativa Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, agosto de 2009.

autoridad demandada se apegó al procedimiento previsto en los artículos 168, 176 y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

C). Razonamiento Jurisdiccional. Luego, una vez realizado el análisis de las constancias que integran la presente causa, específicamente de la manifestación de la actora en relación con la forma en que conoció del aumento del valor fiscal del inmueble que determinó el impuesto predial de 2021 dos mil veintiuno, concatenado al informe de la autoridad demandada relativo a la **inexistencia de la realización de avalúo**, quien resuelve concluye que resulta **fundado el concepto de impugnación en estudio, y suficiente para declarar la nulidad**, con base en las siguientes consideraciones:

El artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, dispone que la base del impuesto predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará: (i) mediante el valor manifestado por los contribuyentes; (ii) por avalúo practicado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal, y en tanto son valuados, el valor aplicable es aquél con que se encuentren registrados, y (iii) avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

Es decir, que el valor fiscal se obtiene de la manifestación del contribuyente o del resultado de un avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

En ese orden de ideas, el numeral 168¹² de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece únicamente tres supuestos de modificación del valor de los inmuebles:

¹² «Artículo 168.- El valor fiscal de los inmuebles, solo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Cuando el contribuyente cubra de manera bimestral el impuesto predial y la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, una vez determinado el valor que arroje el último y este sea notificado, los pagos posteriores serán cubiertos conforme al nuevo valor fiscal.

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del impuesto predial seguirá siendo la del último valor fiscal.

- a) la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes;
- b) un cambio en cuanto al nombre del contribuyente o a las características del inmueble;
- c) otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras.

Dicho numeral precisa que de no existir alguna de las causas enunciadas, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual seguirá vigente hasta en tanto se practica un nuevo avalúo.

Asimismo, es oportuno citar lo establecido en los artículos 176 y 177 de la ley hacendaria municipal, que refieren lo siguiente:

«Artículo 176. La práctica de todo avalúo deberá ser ordenada por la Tesorería Municipal por escrito en los casos que esta Ley establece y será practicada por los peritos que se designen para este efecto.

Los resultados del avalúo y la determinación del impuesto deberán notificarse al contribuyente, quien tendrá un plazo de treinta días para realizar las aclaraciones que considere pertinentes.

La valuación se hará separadamente para el terreno y para las construcciones y se formulará en las formas oficiales expedidas para tales efectos, aplicando los valores unitarios del suelo y construcciones que establece anualmente la ley de ingresos para cada Municipio.» [El subrayado es añadido].

«Artículo 177. En la práctica de los avalúos a que se refiere la fracción II del artículo 162 de esta Ley, los peritos deberán presentarse en hora y día hábiles y se identificarán con la documentación correspondiente, en el inmueble que deba ser objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes la orden respectiva.

Si los ocupantes se opusieran en cualquier forma a la inspección del perito designado para efectuar la valuación, éste lo hará constar en acta circunstanciada firmada por él y dos testigos e informará esa situación a la Tesorería Municipal para que se apliquen las sanciones correspondientes.

En estos casos la valuación se hará con base en los elementos de que se disponga.»

Quando el contribuyente cubra por anualidad el impuesto predial y posteriormente la autoridad municipal ordene la práctica de un avalúo, no podrá exigirse el pago de las diferencias que resulten del valor anterior y el que arroje el avalúo practicado, en el ejercicio fiscal en que se llevó a cabo el avalúo.»

Ahora bien, dado que la parte actora niega el hecho de que se hiciera de su conocimiento la práctica de avalúo alguno, aunado al informe de autoridad en el que se indica que efectivamente no existe dicho avalúo, y sin que la autoridad demandada probara con las documentales correspondientes cómo se arribó a la determinación que tuvo como consecuencia el aumento del valor fiscal del inmueble con cuenta predial *****, esta Sala advierte que la autoridad modificó el valor fiscal sin apegarse al procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir, que al determinar el aumento del valor fiscal, la autoridad demandada dejó de aplicar las disposiciones debidas.

D). Conclusión. Agotado lo anterior, se concluye que en la determinación del aumento del valor fiscal del inmueble con cuenta predial *****, no se observó el procedimiento descrito por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

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, consistente en que en el aumento del valor fiscal del inmueble, la autoridad emitió su acto en contravención a las disposiciones legales aplicables, específicamente, a lo ordenado en los artículos 168 y 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

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 del aumento del valor fiscal del inmueble con número de cuenta predial *****,¹³ así como de los actos subsecuentes** derivados de dicho aumento¹⁴, esto es, de la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial que tuvo

¹³ 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.»

¹⁴ Sustenta tal pronunciamiento, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE**» Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia s : Común. Tesis: .Página: 280.

como base el valor fiscal aumentado sin apegarse al procedimiento legal establecido para tal fin.

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

A). Se modifique el registro del valor fiscal al que tenía establecido en el año 2020 dos mil veinte. En virtud de la inexistencia de avalúo autorizado por la Tesorería Municipal, así como de la actualización de alguno de los supuestos descritos en el ordinal 168 de la ley de la materia, **se reconoce el derecho de la parte actora para que en la determinación del impuesto predial del inmueble con número de cuenta predial *****, la autoridad demandada considere como valor fiscal la cantidad de \$***** (*****pesos en moneda nacional)**¹⁵, hasta en tanto la autoridad emita y notifique a la actora la determinación del incremento del valor fiscal respectivo conforme al procedimiento establecido en la norma.

Lo anterior, habida cuenta que la nulidad de todo acto administrativo tiene como consecuencia que las cosas se retrotraigan al estado que se encontraban antes de la infracción a los derechos del demandante.

(ii) Se ajuste la cantidad a pagar respecto del impuesto predial de 2021 dos mil veintiuno, sin recargos, multas o actualizaciones. Al respecto, se reconoce el derecho del actor y **se condena** a las autoridades demandadas a que una vez modificado el registro del valor fiscal que tenía el inmueble del actor, realicen un ajuste del adeudo por concepto de impuesto predial, a fin de que el actor proceda a realizar el pago del impuesto predial correspondientes al 2021 dos mil veintiuno, sin recargos, multas o actualizaciones y con base en el valor fiscal referido. Lo anterior, hasta en tanto no se lleve a cabo de manera apegada a derecho un nuevo avalúo que modifique dicho valor.

OCTAVO. Ejecución de la Sentencia. Finalmente, la Tesorería Municipal y el Director de Catastro e Impuesto Predial, ambos de Guanajuato, Guanajuato,

¹⁵ Hecho que ha quedado acreditado plenamente con el original recibo de pago con número de recibo SE 106899, expedido el 28 veintiocho de febrero de 2020 dos mil veinte por la Tesorería Municipal de Guanajuato capital, previamente valorado en el considerando tercero del presente fallo.

deberán cumplimentar la condena que precede 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 del 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 del aumento **del valor fiscal** del inmueble con cuenta predial *****, así como de la **determinación del impuesto predial** para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno, en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto y Sexto de la misma.

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

MERC

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 2875/1ª Sala/21.-

Versión Pública TJA