

Guanajuato, Guanajuato, 12 doce de octubre de 2018 dos mil dieciocho.

ASUNTO

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **566/1ªSala/18** promovido por *****, **representante legal de «*****»**, ha llegado el momento de resolver lo que en Derecho procede.

ANTECEDENTES

PRIMERO. Promoción de la demanda. Por escrito presentado mediante juicio en línea en este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato, el 17 diecisiete de abril de 2018 dos mil dieciocho, *****, representante legal de «*****», promovió proceso administrativo, señalando como acto impugnado el siguiente:

«El cobro del impuesto de condominio de una transacción de dominio por un monto de \$*****, ofertado a pago bajo protesta en fecha 5 de abril de 2018, conforme a recibo de la misma fecha, los cuales fueron pagados conforme a la determinación del impuesto que realizó área administrativa de la demandada» (sic)

La parte actora hizo valer como pretensiones: **1)** la nulidad del acto impugnado; y **2)** el reconocimiento del derecho consistente en que le sean devueltas las cantidades pagadas indebidamente, con motivo del acto impugnado.

SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo. Mediante auto de fecha 20 veinte de abril de 2018 dos mil dieciocho, se admitió la demanda, se tuvo por acreditada la personalidad del accionante, se ordenó correr traslado de ella a las autoridades demandadas y se les emplazó para que dieran contestación a la misma.

Se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por el actor en su escrito inicial de demanda, la presuncional legal y humana en todo lo que le favorezca, así como la prueba de informes, por la cual, se solicitó al Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, y al Director de Ingresos, ambos de Celaya, Guanajuato, para que rindieran el mismo, expidiendo para tal efecto las constancias que así lo acrediten.

Asimismo, se le tuvo por designando abogados autorizados en términos del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como correo electrónico para recibir notificaciones.

Posteriormente, mediante proveído de fecha 03 tres de agosto de 2018 dos mil dieciocho, se tuvo a **la Tesorera Municipal, al Encargado de despacho de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, y al Director de Ingresos, todos de Celaya, Guanajuato,** por contestando la demanda en tiempo y forma; asimismo, se les tuvo por designando abogados autorizados y señalando correo electrónico para recibir notificaciones, así como por admitidas las pruebas ofrecidas y exhibidas en su curso de contestación.

Asimismo, se tuvo a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y al Director de Ingresos, ambos de Celaya, Guanajuato, por rindiendo el informe de autoridad que les fue solicitado.

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 18 dieciocho de septiembre de 2018 dos mil dieciocho tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que no fueron presentados por 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 Guanajuato¹; 243, segundo párrafo de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, 249, 307 A, 307 B y 307 D del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

¹ Vigente a partir del día 21 veintiuno de junio de 2017 dos mil diecisiete, mediante decreto número 196, y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato, cuarta parte, en fecha 20 veinte de junio de 2017 dos mil diecisiete, conforme a sus transitorios primero y segundo.

SEGUNDO. Existencia del acto impugnado. Se tiene por debidamente acreditada la existencia del acto impugnado, mediante la reproducción digital de la documental aportada por el accionante consistente en la boleta número *****, la cual señala como motivo de su emisión «CALCULO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES», en la cual se indica por concepto de «RÉGIMEN DE CONDOM», la determinación por la cantidad de \$*****, expedida por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del municipio de Celaya, Guanajuato.

Dado que la parte actora refiere en su demanda -bajo protesta de decir verdad- que la mencionada boleta consta en original, y que cuenta con sello y firma autógrafa, aunado al hecho de que en su informe de autoridad, el encargado de despacho de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro municipal reconoció su emisión y la determinación contenida en ésta; este Juzgador genera convicción respecto de su existencia y contenido, en términos de lo dispuesto por los artículos 78, 117, 121, 122 y 307K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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.

Lo anterior, 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».²

Luego, al no advertirse que se actualice alguna causal de improcedencia o sobreseimiento que impida el análisis de fondo de la presente causa administrativa, quien resuelve determina **no decretar el sobreseimiento del proceso administrativo**, ya que en la especie no se actualiza ninguna de las hipótesis normativas previstas en los artículos 261 y 262 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

CUARTO. Argumentos de las partes. No se transcribirán los conceptos de impugnación expuestos por el impetrante, ni aquellos esgrimidos por la autoridad encausada tendientes a controvertir su eficacia.

Ello, toda vez que los principios de congruencia y exhaustividad en la sentencia se satisfacen cuando se precisan los puntos sujetos a debate, se estudian y se les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad expuestos, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia por contradicción de tesis sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**».³

² 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.

³ Tesis número 2a./J.58/2010, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, Núm. de Registro: 164618, Tomo XXXI, Mayo de 2010, consultable a Página 830.

QUINTO. Estudio de los conceptos de impugnación. Una vez analizada la determinación de carácter fiscal impugnada con número de folio *****, emitida el 20 veinte de marzo de 2018 dos mil dieciocho, por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del Municipio de Celaya, Guanajuato, este Resolutor considera **fundado** el único concepto de impugnación esgrimido por la parte actora en el que expresó -en esencia- que el cobro por concepto del impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio, respecto de una traslación de dominio, adolece del elemento de validez previsto en la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es decir, que **no se encuentra debidamente fundado y motivado**.

Al efecto, la autoridad refiere -en esencia- que ningún agravio le irroga al impetrante el cobro de la determinación impugnada, porque la misma se efectuó conforme a Derecho.

Así, la «*litis*» en el presente proceso es determinar si el cobro por concepto del impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio, respecto de una traslación de dominio, es suficiente y determinante para tenerlo por legalmente fundado y motivado.

Al efecto, conviene destacar que el artículo 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece como imperativo a toda autoridad, en su respectivo ámbito de competencia, la obligación de **fundar y motivar** la causa legal de sus actos, ello en respeto a las garantías constitucionales de seguridad y certeza jurídica consagradas en favor de los gobernados.

Además, el artículo 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, estipula como elemento de validez del acto administrativo, el encontrarse **debidamente fundado y motivado**.

En ese sentido, al entenderse por fundamentación: la expresión del precepto legal aplicable al caso concreto, señalando la fracción, inciso o párrafo en la que se encuentre contenida dicha norma; y por motivación: el razonamiento inherente a las circunstancias de hecho contenidas en el texto del acto, para establecer la adecuación de la conducta del gobernado en el supuesto jurídico establecido por la norma; así, es evidente que la determinación impugnada en el asunto que nos ocupa, deben expresar con claridad la denominación del ordenamiento jurídico aplicable y el precepto legal que se considera aplicable a la conducta atribuible al gobernado; cabe señalar, que si el dispositivo legal prevé diversos supuestos jurídicos, se debe precisar con toda exactitud el apartado, párrafo, fracción o fracciones, incisos o sub-incisos que en la especie resulten aplicables.

Asimismo, se deben enunciar las circunstancias de hecho que describan la conducta atribuida al gobernado y que las mismas encuadren perfectamente en la hipótesis normativa aplicable.

Por lo tanto, para que un acto de autoridad cumpla con la debida motivación, es necesario que el mismo exprese con precisión las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la

hipótesis normativa, para que así se pueda colegir que además de estar debidamente motivado, se encuentra debidamente fundado.

Al respecto se invoca el siguiente criterio jurisprudencial emitido por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, que es del tenor literal siguiente:

«FUNDAMENTACION Y MOTIVACION DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- Los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- Los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.»⁴

Énfasis añadido

Así, para considerar que se cumple con la formalidad destacada, la autoridad emisora de un acto administrativo que incida en la esfera

⁴ Tesis VI.2o. J/248, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Octava Época, Núm. 64, Abril de 1993, Núm. de Registro: 216534, Página 43.

jurídica del gobernado, debe darle a conocer a éste en detalle y de manera completa, en la actuación de que se trate, la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto autoritario.

En la presente causa administrativa, se advierte que la determinación controvertida carece de la debida fundamentación y motivación, requisitos «*sine qua non*» que todo acto de autoridad debe revestir para tenerse por legalmente valido; lo anterior en virtud de las siguientes consideraciones:

Los artículos 43 y 44 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, señalan que la obligación fiscal nace cuando se actualizan los supuestos jurídicos o de hecho previstos en las leyes fiscales y en el momento en que esa obligación se determina en cantidad líquida se convierte en crédito fiscal.

Entonces, a fin de satisfacer el requisito de debida fundamentación y motivación, en los casos en que se determine un crédito fiscal, la autoridad demandada debe precisar los preceptos legales que establezcan la obligación fiscal correspondiente y expresar las razones por las que consideró que en el caso concreto se actualizó el supuesto jurídico o de hecho previsto en tales normas jurídicas.

Desprendido de un estudio realizado a la determinación de carácter fiscal impugnada con número de folio *****, emitida el 20 veinte de marzo de 2018 dos mil dieciocho, por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del Municipio de Celaya, Guanajuato, se advierte que la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del Municipio de Celaya, Guanajuato, determinó un crédito fiscal por concepto del **«impuesto sobre constitución de régimen de**

propiedad en condominio», respecto de una traslación de dominio, en los siguientes términos:

- 1) Respecto del inmueble ubicado en lote *****, Manzana *****, del Condominio Horizontal denominado «*****», la boleta con número *****, de fecha 20 veinte de marzo de 2018 dos mil dieciocho, por la cantidad de \$*****, misma que se encuentra determinada en el documento denominado «CALCULO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES».

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la autoridad encausada omitió citar los preceptos legales que establezcan la obligación fiscal correspondiente, tampoco expresó las razones por las cuales consideró que el impetrante está obligado al pago del impuesto precisado en la determinación impugnada y menos aún explicó el procedimiento aritmético que empleó para calcular el importe señalado; circunstancias que debieron haber sido pormenorizadas con la finalidad de otorgarle certeza y seguridad jurídica al justiciable, para así poder justificar sus determinaciones y tenerse por legalmente válidas.

Sirve de sustento a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial emitido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que es del tenor literal siguiente:

«MOTIVACION, CONCEPTO DE. La motivación exigida por el artículo 16 constitucional consiste en el razonamiento, contenido en el texto mismo del acto autoritario de molestia, según el cual quien lo emite llega a la conclusión de que el acto concreto al cual se dirige, se ajusta exactamente a las prevenciones de determinados preceptos legales. Es decir, motivar un acto es externar las

consideraciones relativas a las circunstancias de hecho que se formula la autoridad para establecer la adecuación del caso concreto a la hipótesis legal». ⁵

Énfasis añadido

Visto lo anterior, resulta inconcuso que las simples expresiones referidas genéricamente en la determinación de carácter fiscal controvertida, de ninguna manera constituyen una debida motivación.

Por otra parte, cabe hacer mención que el «impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio» **no se encuentra previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato**, por lo que conforme al principio de legalidad tributaria «*Nullum Tributum Sine Lege*», no puede haber un tributo o impuesto sin una ley que lo prevea exactamente; lo anterior significa que las cargas fiscales (tributos) tienen que estar previstas forzosamente en una legislación desde el punto de vista formal y material, esto es, en una ley emanada del Poder Legislativo, donde se establezcan expresamente los elementos esenciales del tributo, como lo es el *sujeto, objeto, base, tasa y época de pago*, para que así no quede margen a la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, como aconteció en la presente causa administrativa.

Sirve de sustento a la determinación anterior, el siguiente criterio jurisprudencial del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que se cita a continuación:

⁵ Tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Séptima Época, Volumen 151-156, Tercera Parte, Núm. de Registro: 237716, Página 225.

«IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY. Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, que esté establecido por ley; sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que también exige que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida.»⁶

Sin embargo, la autoridad demandada pretende fundamentar el cobro impugnado en el artículo 8, fracción II, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2018, el cual señala expresamente lo siguiente:

«**Artículo 8.** El impuesto sobre división y lotificación de inmuebles se causará y liquidará conforme a las siguientes:

TASAS

(...)

II. Tratándose de la división de un inmueble por la constitución de condominios horizontales, verticales o mixtos	1.00%
---	-------

(...)

Ahora bien, de la transcripción anterior se advierte que **la autoridad demandada realizó una incorrecta interpretación del precepto legal en comento**, dado que se trata del «impuesto sobre división y

⁶ Tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Séptima Época, Volumen 91-96, Primera Parte, Núm. de Registro: 232796, consultable a página 172.

lotificación de inmuebles» y no del «impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio».

Por su parte, el artículo 186 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, prescribe lo siguiente:

«**Artículo 186.** Están obligados al pago de este impuesto los propietarios o poseedores de inmuebles que los dividan o lotifiquen y no constituya fraccionamiento.(...)»

Énfasis añadido

Del precepto transcrito, se advierte que dicho impuesto deberá pagarse por los propietarios o poseedores de bienes inmuebles los dividan o lotifiquen, **siempre y cuando no constituya un fraccionamiento**.

Asimismo, cabe precisar que las normas tributarias que establezcan cargas a los particulares **son de interpretación y aplicación estricta**, por lo que no son susceptibles de interpretarse de manera extensiva. Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, el cual es del tenor siguiente:

«**Artículo 5.** Las Normas de Derecho Tributario que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las mismas, serán de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa. Las demás disposiciones fiscales se interpretarán aplicando cualquier método de interpretación jurídica».

Énfasis añadido

Al respecto, se invoca el siguiente criterio jurisprudencial del Décimo Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que es del rubro y texto siguientes:

«TRIBUTO. EL HECHO IMPONIBLE, COMO UNO DE LOS ELEMENTOS QUE LO CONSTITUYEN, ES LA HIPÓTESIS JURÍDICA O DE FACTO QUE EL LEGISLADOR ELIGE COMO GENERADORA DE LA OBLIGACIÓN CONTRIBUTIVA. El tributo es una prestación patrimonial de carácter coactivo y a título definitivo, que de manera unilateral fija el Estado a cargo de las personas que realizan determinada conducta lícita, definida legalmente mediante una hipótesis jurídica o de hecho que es reflejo de capacidad económica, y cuyo destino es financiar el gasto público. Así, la contribución se configura por elementos cualitativos y elementos cuantitativos, relacionados lógicamente. Los primeros son: 1) el hecho imponible y 2) el sujeto pasivo; calificados así por la doctrina en atención a que acotan o definen el campo de aplicación de cada contribución. Junto a estos elementos cualitativos existen otros denominados mesurables o cuantitativos, pues tienen como objeto fijar los parámetros para determinar el monto de la deuda tributaria para cada caso concreto, siendo: a) la base imponible y b) el tipo, tasa o tarifa aplicable a la base. Ahora bien, el hecho imponible es la hipótesis jurídica o de hecho que el legislador elige como generadora del tributo, es decir, el conjunto de presupuestos abstractos contenidos en una ley, de cuya concreta existencia derivan determinadas consecuencias jurídicas, principalmente, la obligación tributaria. En otras palabras, el hecho imponible se constituye por las situaciones jurídicas o de facto previstas por el legislador en la ley cuya actualización causa la contribución relativa. Además, la creación del hecho imponible es, por excelencia, la forma por la cual se ejerce la potestad tributaria del Estado, por lo que la delimitación de su estructura queda al total arbitrio del legislador, siempre y cuando respete los principios constitucionales relativos. Por tales razones, el titular de la potestad tributaria normativa puede tipificar en la ley, como hecho imponible, cualquier manifestación de riqueza, es decir, todo acto, situación, calidad o hecho lícitos, siempre y cuando respete, entre otras exigencias, la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, que implica la necesidad de que aquéllos han de revestir, explícita o implícitamente, naturaleza económica».⁷

Énfasis añadido

⁷ Tesis I.150.A. J/9, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, Tomo XXXI, Abril de 2010, Núm. de Registro: 164649, consultable a página 2675.

En el caso en estudio, la causación del impuesto sobre división y lotificación de inmuebles prevista en los ordinales 186, 188, 189 y 191 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se configura cuando se divide o lotifica un bien inmueble -acción física y jurídica-, con independencia de que se trate de una superficie sin construcción o con ella, tampoco es relevante para la causación de tal impuesto inmobiliario la constitución del régimen en propiedad en condominio, pues esta última circunstancia jurídica sólo es condicionante en la especie para aplicar la tasa diferenciada que previene la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2018, en su numeral 8, fracción II.

Precisando que para la determinación de la base gravable y entero de dicho impuesto municipal en comento, no se advierte en la normativa fiscal aplicable dos momentos, esto es, que deba calcularse cuando sólo se divida o lotifique la superficie sin construcción y que posteriormente se vuelva a calcular y enterar el mismo impuesto o se complemente el anterior cálculo, cuando se enajenen las unidades privativas construidas derivadas de la división o lotificación. Dado que el hecho generador de la contribución es la escisión de inmuebles, no su enajenación o construcción.

Por lo tanto, este Juzgador estima que en la presente causa le asiste la razón al accionante, al señalar que el acto impugnado que por esta vía se controvierte carece de la debida fundamentación y motivación requerida como elemento mínimo para la validez de todo acto de autoridad.

Ello, al quedar acreditada la causal de ilegalidad prevista en el artículo 302, fracción IV, del Código de Procedimiento y Justicia

Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, toda vez que se dictó en contravención de las disposiciones aplicables, dejando de aplicar las debidas. Situación que se traduce en un **vicio de fondo**, al no cumplirse cabalmente con el elemento de validez contenido en la fracción VI del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En suma, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 300, fracción II, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se decreta la **Nulidad Total** de la determinación por concepto de «impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio», contenida la boleta número *****, emitida por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro del Municipio de Celaya, Guanajuato.

SEXTO. Análisis de las pretensiones. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas por el actor.

Por lo que respecta a las pretensiones ejercitadas por la parte actora previstas en las fracciones II y III del artículo 255 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, este Juzgador determina que en base a la declaratoria de anulación del acto impugnado, **resulta procedente reconocer el derecho solicitado por el actor.**

Ello, al ser patente que el pago efectuado por concepto de «impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio» respecto

de la traslación de dominio, el día 05 cinco de abril de 2018 dos mil dieciocho, cuyo monto asciende a la cantidad de \$*****, según consta en el recibo oficial de pago con número de folio *****, expedido por la Tesorería Municipal de Celaya, Guanajuato, carece de sustento jurídico.

De ese modo, lo conducente en la presente causa es que le sea devuelto el pago realizado por el supuesto concepto descrito en la determinación de carácter fiscal controvertida, toda vez que el actor refiere -bajo protesta de decir verdad- que el aludido recibo oficial de pago corresponde a su original, mismo que al constituir un documento público, goza de pleno valor probatorio para generar convicción respecto de su existencia y contenido, en términos de lo previsto por los artículos 78, 117, 121 y 307K del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Lo anterior es así, dado que al encontrarse dicho pago soportado en un acto que constituye una determinación de carácter fiscal, del cual se declara su ilegalidad por las razones expuestas con anterioridad, éste se encuentra **viciado de origen**.

Sirve de sustento a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial del Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que se cita a continuación:

«**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.** Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en

alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal».⁸

Consecuentemente, de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 300, fracciones V y VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se condena a las autoridades demandadas para que realicen las gestiones necesarias a fin de que se restituya a «****», la cantidad de \$***** que erogó indebidamente por concepto de «impuesto sobre constitución de régimen de propiedad en condominio» respecto de la traslación de dominio consignada en la boleta número *****, declarada nula; puntualizando que dicha devolución, deberá realizarse en una sola exhibición.**

Finalmente, la Tesorera Municipal, el Encargado de despacho de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, y el Director de Ingresos, todos de Celaya, Guanajuato, **deberán cumplimentar la condena que precede e informar sobre ello**, en un término de 15 quince días hábiles contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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:

⁸ Publicado en el Semanario Judicial de la Federación correspondiente a la Séptima Época, Volumen 121-126, Sexta Parte, Núm. de Registro 252103, Página 280.

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 Tercero de la presente sentencia.

TERCERO. Se decreta la **Nulidad Total** del acto impugnado, en términos de lo expuesto en el Considerando Quinto de la misma.

CUARTO. Como consecuencia de la declaratoria de nulidad, se reconoce el **derecho** solicitado por la parte actora y se **condena** a las autoridades demandadas, atento a lo determinado en el Considerando Sexto de esta resolución jurisdiccional.

Notifíquese a las partes.

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

Así lo proveyó y firma el Maestro Gerardo Arroyo Figueroa, Magistrado Propietario de la Primera Sala, actuando legalmente asistido de la Licenciada Ruth Esther Rodríguez García, Secretaria de Estudio y Cuenta, que da fe.