

**Silao de la Victoria, Guanajuato, 13 trece de julio de 2021 dos mil veintiuno.**

## **A S U N T O**

Sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente **79/1ª 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 ante este Tribunal, el 14 catorce de enero de 2021 dos mil veintiuno, la persona mencionada en el párrafo precedente, promovió proceso administrativo en el cual señaló como actos impugnados los siguientes:

«a) La **determinación de un crédito fiscal** [...] ya caducado y el **aumento al valor fiscal del inmueble** [...] cuenta predial número \*\*\*\*\*[...]

b) La **resolución** \*\*\*\*\*, mediante la cual **resuelve la solicitud de aclaración por caducidad del crédito fiscal** [...]» [énfasis añadido].

Además, hizo valer como pretensiones: **(i)** se deje sin efectos el aumento del valor fiscal del inmueble; **(ii)** se modifique en los registros de la autoridad demandada, el valor del inmueble, hasta en tanto no se realice nuevo avalúo de manera apegada a derecho; **(iii)** Se restablezca el monto del cobro de la cuenta predial \*\*\*\*\*; **(iv)** se caduquen los créditos fiscales a que haya lugar, y **(v)** se nulifique la determinación del crédito fiscal.

**SEGUNDO. Trámite del proceso administrativo.** Mediante auto dictado el 19 diecinueve de enero 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. En relación con la solicitud de suspensión, se le indicó a la parte actora que la misma sería concedida, siempre que acreditara ante esta Primera Sala que garantizó ante la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, el crédito fiscal relativo.

Se requirió a la Tesorería Municipal, copia certificada legible del expediente administrativo integrado correspondiente a la cuenta predial \*\*\*\*\*; se tuvieron por admitidas las pruebas documentales ofrecidas y exhibidas por la actora, así como la presuncional legal y humana.

Posteriormente, en proveído de fecha 18 dieciocho de marzo de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo al **Tesorero Municipal**, y la **Directora de Catastro** adscrita a la Dirección General de Ingresos, ambos de León, Guanajuato, por contestando en tiempo y forma legal la demanda; se les admitieron las documentales ofrecidas y exhibidas.

Se requirió al Tesorero Municipal para que exhibiera la documental consistente en el avalúo fiscal de fecha 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete y se le requirió de nueva cuenta que exhibiera el expediente administrativo integrado de la cuenta predial \*\*\*\*\*. Mediante acuerdo de 30 treinta de abril de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo a la Tesorería Municipal por dando cumplimiento a lo requerido con la exhibición del expediente administrativo solicitado y por no ofrecida la documental consistente en el avalúo fiscal de fecha 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete.

**TERCERO. Audiencia final del proceso.** Legalmente citadas las partes, el 27 veintisiete de mayo de 2021 dos mil veintiuno, tuvo verificativo la audiencia de alegatos, mismos que fueron presentados por la parte actora, y no así por las autoridades demandadas.

### **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, 11, fracción I, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; artículo 243, segundo párrafo, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, así como por lo previsto en los numerales 1, fracción II, y 249 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**SEGUNDO. Oportunidad y Vía.** De acuerdo a lo señalado en auto dictado el 19 diecinueve de enero 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.

**TERCERO. Fijación y Existencia del acto impugnado.** De conformidad con lo previsto por el artículo 299, fracción I, del código de la materia, previo al estudio del fondo, deben fijarse de manera precisa los actos impugnados por el actor.<sup>1</sup> Así, se advierte que el actor pretende controvertir la legalidad de:

- **El aumento del valor fiscal** del inmueble con número de cuenta predial \*\*\*\*\*.

Considerando que este resolutor tiene la obligación de realizar el análisis integral de la demanda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 298 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato<sup>2</sup>, se destaca el señalamiento de la parte actora mediante el cual refiere que en el mes de noviembre de 2020 dos mil veinte, acudió a las oficinas de la Tesorería Municipal para conocer el adeudo a su cargo, en relación con el impuesto predial del inmueble respecto de la cuenta ya indicada; asimismo, manifiesta que en forma verbal se le informó del aumento en el valor fiscal derivado de un avalúo, negando haber sido notificado del mismo o haber realizado construcciones o modificaciones a la vivienda.

Sobre el particular, en la contestación de la demanda, la Tesorería Municipal no hace señalamiento alguno, mientras que la Dirección de Catastro niega haber realizado el acto que se le atribuye, indicado además que la parte actora no prueba que el acto haya sido emitido por esa autoridad demandada.

---

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

<sup>2</sup> «**Artículo 298.** La sentencia se ocupará exclusivamente de las personas, acciones, excepciones y defensas que hayan sido materia del proceso administrativo.»

En ese orden de ideas, esta Sala **tiene por acreditado el hecho del aumento del valor fiscal y en consecuencia la existencia del acto impugnado**, conforme con lo siguiente:

De la lectura del estado de cuenta, se aprecia que el crédito fiscal determinado comprende el cálculo del impuesto predial por los ejercicios fiscales del 2008 dos mil ocho al 2019 dos mil diecinueve. De la misma forma, se aprecia el señalamiento de que la fecha del último avalúo fue el 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete.

Ahora bien, de conformidad con lo que dispone el artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base del impuesto predial, es valor fiscal de los inmuebles, el cual se determina con base en la manifestación de los contribuyentes o mediante avalúo realizado por peritos certificados y autorizados por la Tesorería Municipal.

A su vez, el ordinal 168 de la ley hacendaria municipal señala los supuestos en que puede ser modificado el valor fiscal de un inmueble a saber: (i) manifestación del contribuyente por: a) cambio en el nombre del contribuyente; b) cambio en las características del inmueble, y c) modificación del valor del inmueble por ejecución de obra pública o su rehabilitación, y (ii) por avalúo.

Por otra parte, señala el actor el haber sido informado del aumento del valor fiscal derivado de la realización de un avalúo al inmueble, sin embargo, niega que se le haya dado a conocer la realización y el resultado del mismo, así como haber realizado modificaciones en la vivienda.

Aunado a lo anterior, en la contestación de la demanda, la Tesorería Municipal ofreció como prueba el avalúo de fecha 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete, indicando que el mismo se encuentra en resguardo de la Dirección de Catastro, no obstante que no exhibió la documental de referencia y se le tuvo por no ofrecida mediante proveído de 30 treinta de abril de 2021 dos mil veintiuno.

Ahora bien, no obstante que de las constancias que obran en la presente causa, no se cuenta con documental alguna de la que se desprenda un valor fiscal

diverso al indicado en el estado de cuenta referido, también es importante hacer notar que la parte actora refiere de forma expresa que desconoce el procedimiento de valuación y su resultado -valor fiscal del inmueble-, en virtud de que no le fue notificado y desconoce si se cumplieron las formalidades para el cambio de dicho valor, aunado al hecho de que para determinar el crédito fiscal por impuesto predial, la autoridad debe contar con un valor fiscal válido.

De ese modo, se advierte que la parte actora atribuyó en forma precisa a las autoridades demandadas, la realización de un procedimiento de valuación que culminó en la modificación del valor fiscal del inmueble de su propiedad.

En ese sentido, se considera que **no es suficiente** el señalamiento de la Tesorería Municipal en el sentido de que no es la autoridad que efectúa los avalúos de los que se obtiene el valor fiscal de los inmuebles, ni la sola negativa de la Dirección de Catastro respecto de la inexistencia de un procedimiento de valuación, incluso, no obstante que en autos no se cuente con valores fiscales diversos, atento a dos circunstancias:

(i) De conformidad con lo que dispone el artículo 279, tercer párrafo, del Código de la materia, cuando la contestación de la demanda no se refiere a todos los hechos, se tendrán como ciertos los que el actor impute de manera precisa al demandado.

En ese sentido, del escrito de demanda, se advierte un señalamiento expreso por el que la parte actora atribuye a las demandadas la realización de un procedimiento de valuación que dio lugar a la modificación del valor fiscal del inmueble cuyo resultado no fue hecho de su conocimiento, sin que la Tesorería Municipal se haya pronunciado en forma expresa sobre el particular, afirmando su realización y acreditando que sí fue hecho del conocimiento de la parte actora, o negando de forma expresa la existencia del procedimiento y la consecuente modificación del valor fiscal del inmueble, es decir, no indica si dicho procedimiento y consecuente modificación fueron o no realizados, razón por la que la consecuencia procesal que indica el ordinal 279 del código mencionado, es que se tenga por cierto el hecho que le fue atribuido.

Sobre el particular, y en una interpretación en sentido contrario, es orientadora la tesis aislada I.7o.A.64 A (10a.)<sup>3</sup>, con el rubro: «**JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. ES IMPROCEDENTE POR CARECER DE MATERIA CUANDO EL ACTOR MANIFIESTA DESCONOCER EL ACTO IMPUGNADO Y SUS CONSTANCIAS DE NOTIFICACIÓN Y LA AUTORIDAD, AL CONTESTAR LA DEMANDA, NIEGA SU EXISTENCIA PORQUE EN SUS ARCHIVOS NO EXISTEN INDICIOS DE SU EMISIÓN.**», en virtud de que la negativa del actor de conocer el acto administrativo impugnado, requiere que la autoridad demandada exhiba en su contestación la constancia del acto administrativo de que se trate y su notificación. Empero, cuando el accionante sostiene que desconoce el acto materia de controversia y sus constancias de notificación, y la autoridad demandada niega su existencia porque en sus archivos no existen indicios de su emisión, es racionalmente adecuado presumir la inexistencia del acto puesto que ninguna de las partes demuestra su existencia.

Por ello, la falta de pronunciamiento cierto y contundente por parte de la autoridad en relación con la inexistencia del procedimiento de valuación, impide presumir dicha inexistencia, y a su vez, tener por cierto el hecho que le fue expresamente atribuido.

(ii) Por su parte, la Dirección de Catastro se ciñe a enderezar una negativa en relación con la existencia del avalúo, indicando que la parte actora no demuestra su existencia, pero soslayando que la manifestación precisa de la parte actora fue que tuvo noticia de la realización del avalúo en forma verbal.

Al respecto, no obstante que la parte actora afirma la realización de un procedimiento de valuación, también indica que dicha información le fue proporcionada en forma verbal, por lo que desconoce los términos de su realización y resultado, incluso, la autoridad que lo llevó a cabo. En ese sentido, no obstante que la regla general de la distribución de la carga probatoria compete en forma original a la parte actora dada la afirmación que realiza, no deja de observarse la imposibilidad de acreditar la existencia del procedimiento porque no fue notificado del mismo y de su resultado.

---

<sup>3</sup> Emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, con registro electrónico 2002162, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIV, noviembre de 2012, Tomo 3, página 1913.

En tal virtud, esta Sala considera que se encontró a cargo de las autoridades demandadas el probar o desvirtuar inclusive: (i) la realización del procedimiento de valuación del inmueble y su resultado coincidente con el valor fiscal registrado en su sistema; (ii) que el valor fiscal del inmueble es aquél que fuera manifestado por la parte actora y es coincidente con el que tiene en sus registros, o (iii) que no se ha modificado el valor fiscal del inmueble desde la última manifestación del contribuyente o procedimiento de valuación válido.

Lo anterior, al considerarse que se actualiza para la autoridad la carga dinámica de la prueba<sup>4</sup> como débito de probar afirmaciones sobre los hechos controvertidos aunque no los hayan vertido, dada la disponibilidad de la prueba y solidaridad procesal, pues es claro que las autoridades en el presente caso son quienes disponen y están en posibilidad material de aportar a la presente instancia el medio de convicción pertinente para evidenciar la verdad de los hechos, y resolver de manera justa la cuestión planteada.

En razón de lo anterior, esta Sala **tiene por cierta la existencia del aumento del valor fiscal del inmueble.**

- **La determinación del crédito fiscal** por concepto de impuesto predial para el ejercicio fiscal de 2021 dos mil veintiuno.

Acto que se desprende de la lectura de la impresión del estado de cuenta proveniente del sistema electrónico del municipio de León, Guanajuato, denominado «PAGONET», en el que se consigna la información del inmueble identificado con la cuenta catastral relativa; la determinación de un crédito fiscal en concepto de impuesto predial y una línea de captura para efectuar el pago correspondiente.

En razón de lo anterior, **se tiene por acreditada la existencia de la determinación del crédito fiscal**, al tenor de lo dispuesto por los artículos 117, 120, 128, 130 y 131 del Código de la materia, no obstante que la documental descrita tiene la calidad de documento privado, de acuerdo con lo que disponen

---

<sup>4</sup> Cuyo concepto y justificación se describen en la tesis aislada I.18o.A.32 K (10a.), consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 63, febrero de 2019, Tomo II, página 2919, registro digital 2019351, con el rubro «CARGA DINÁMICA DE LA PRUEBA. SU CONCEPTO Y JUSTIFICACIÓN.»

los artículos 117, 120, 128, 130 y 131 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, pues la misma no fue controvertida ni desvirtuada en su autenticidad y contenido por las autoridades demandadas.

- **La resolución dictada en el expediente administrativo número \*\*\*\*\*** relativo a la prescripción de crédito fiscal por impuesto predial.

Se encuentra acreditada la existencia de la resolución \*\*\*\*\*, de acuerdo con la copia certificada de la misma exhibida por la autoridad demandada a requerimiento de esta Sala, documental que guarda la calidad pública al tenor de lo que indican los artículos 78, 121 y 131 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, se procede al análisis de las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas<sup>5</sup>.

**Inexistencia del acto.** En su escrito de demanda, la Dirección de Catastro refiere que se actualiza la inexistencia del acto, en razón de que entre sus facultades no se encuentra la de determinar ni liquidar contribuciones, así como la de decretar la prescripción de créditos fiscales.

No obstante, resulta inatendible su señalamiento en virtud de que tanto la determinación del crédito fiscal como la negativa a declarar su prescripción no le fueron expresamente atribuidas, además de que su existencia se encontró probada en autos, como se indica en el Considerando Tercero que antecede.

En relación con la inexistencia del aumento al valor fiscal del inmueble, también se tuvo como acto existente, por las razones ya expresadas.

---

<sup>5</sup> 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.



**Ausencia de interés jurídico del actor por satisfacer sus intereses.** Señala la Tesorería Municipal que satisfizo las peticiones de la promovente, conforme el contenido de la resolución emitida el 13 trece de noviembre de 2020 dos mil veinte, razón por la que no se afecta el interés jurídico del actor.

Es infundado el señalamiento de la autoridad, en razón de que no obstante que dio trámite a la solicitud del actor, la resolución no satisfizo sus intereses, pues el resultado de la misma fue la **negativa a declarar la prescripción de los créditos fiscales a cargo del particular**. En ese sentido, toda vez que la resolución emitida le fue desfavorable, no se actualiza la causal de improcedencia que señala, pues tal negativa incide y es contraria a su interés jurídico.

Conforme lo anterior, y toda vez que esta Sala no advierte la actualización causal alguna de las causales de improcedencia o sobreseimiento 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.**

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

**A). Metodología.** Del análisis al escrito de demanda, se realiza el estudio del **de los conceptos de impugnación primero y segundo**<sup>6</sup>, conforme con los argumentos referidos en el mismo, aplicando el principio de mayor consecuencia anulatoria de los actos impugnados y en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad que deben regir en toda sentencia.<sup>7</sup>

**B). Planteamiento del Problema.**

---

<sup>6</sup> Ello, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**». Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, mayo de 2010, Tesis: 2a. /J.58/2010, Página: 830.

<sup>7</sup> De conformidad con la siguiente jurisprudencia que es del siguiente tenor literal: «**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)**». Época: Novena Época, Registro: 1007661, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Apéndice de 2011 Tomo IV. Administrativa Segunda Parte - TCC Primera Sección- Administrativa, Materia(s): Administrativa Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXX, agosto de 2009, página 1275, Tribunales Colegiados de Circuito, tesis XVI.1o.A.T. J/9.

## I. En contra de la modificación del valor fiscal del inmueble.

(i) **Postura del Actor.** Señala la parte actora que la autoridad demandada modificó el valor fiscal del inmueble de su propiedad, sin apearse a las formalidades esenciales del procedimiento que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, determinando la práctica de un nuevo avalúo sin notificarle por escrito.

(ii) **Postura del demandado.** En su escrito de contestación, la autoridad demandada únicamente se restringe a señalar respecto de la modificación al valor fiscal, que no acredita tal acción al no probar la existencia de un valor previo y uno actual.

(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 autoridad demandada se apejó 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 parte actora en relación con el desconocimiento del avalúo practicado por la autoridad a efecto de incrementar el valor fiscal de su inmueble, en relación con la información contenida en el acto impugnado donde se consignó como fecha de último avalúo el 24 veinticuatro de octubre de 2017 dos mil diecisiete, quien resuelve concluye que resulta **fundado el concepto de impugnación en estudio, y suficiente para declarar la nulidad**, con base en las siguientes consideraciones:

Según lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, 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.

Por otra parte, es oportuno citar lo que establecen los artículos 176 y 177 de la ley hacendaria municipal, los cuales textualmente 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.»

Ahora bien, dado que la parte actora niega el hecho de que se hiciera de su conocimiento la práctica de avalúo alguno, sin que la demandada probara que no ha variado el valor fiscal del inmueble desde la última manifestación del contribuyente o la realización del último procedimiento de valuación efectuado con las formalidades señaladas, se arriba a la conclusión de que el aumento del

valor fiscal del inmueble con cuenta predial \*\*\*\*\* fue modificado sin apearse al procedimiento establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, es decir que en el aumento del valor fiscal, la autoridad demandada dejó de aplicar las disposiciones debidas.

**D). Conclusión.** Agotado lo anterior, se concluye que le asiste la razón a la parte accionante, al no quedar acreditado que en la determinación de aumentar el valor fiscal del inmueble con número de cuenta predial \*\*\*\*\*, se observó el procedimiento descrito por la ley hacendaria en comento. En tal sentido, queda demostrada la causal de nulidad prevista por el artículo 302, fracción IV, del Código de la materia, consistente en que en el aumento del valor fiscal del inmueble, la autoridad emitió su acto en contravención a las disposiciones legales aplicables, específicamente, lo ordenado en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

**A1). Metodología.** Del análisis al escrito de demanda, se realiza el estudio del **de los conceptos de impugnación primero y segundo**<sup>8</sup>, en contra de la **negativa de prescripción de créditos fiscales**. Al efecto, se considera necesario considerar los siguientes antecedentes:

1. Por escrito presentado el 25 veinticinco de septiembre de 2020 dos mil veinte, el actor presentó ante la Tesorería Municipal de León, Guanajuato, escrito de solicitud de prescripción de créditos fiscales en concepto de impuesto predial desde el ejercicio fiscal 2008 dos mil ocho.
2. La autoridad demandada apertura expediente administrativo \*\*\*\*\*, dictando resolución el 13 trece de noviembre de 2020 dos mil veinte, en cuyos resolutivos tercero y cuarto, determinó no decretar la prescripción extintiva en favor del actor respecto del inmueble con cuenta predial \*\*\*\*\*, indicando que los créditos fiscales del periodo comprendido de los ejercicios fiscales 2008/01 a 2020/05, se encuentran vigentes para su cobro.

---

<sup>8</sup> Ello, de conformidad con lo señalado en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**». Novena Época, Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, mayo de 2010, Tesis: 2a. /J.58/2010, Página: 830.

**(i) Postura del Actor.** Manifiesta la parte actora que la autoridad demandada incurrió en una incorrecta aplicación del artículo 146 del Código Fiscal de la Federación, al haber transcurrido el plazo de cinco años para la prescripción, sin que hubiera tenido lugar ningún acto de gestión de cobro que interrumpiera el plazo de prescripción.

**(ii) Postura del demandado.** La autoridad demandada señala que emitió su resolución conforme con la información que le allegó la Dirección de Ejecución, mediante oficio \*\*\*\*\*, en la que se informó de diversas gestiones de cobro para la recuperación de los créditos fiscales, sin que transcurriera entre alguno de ellos más de cinco años, por lo que se determinó que subsiste el derecho de la autoridad fiscal para la recuperación de los créditos.

**(iii) Problema Jurídico a resolver.** Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código citado, el «problema jurídico a dilucidar» consiste en determinar la autoridad demandada motivo de forma correcta que no se actualiza el supuesto de prescripción de los créditos fiscales impugnados.

**C1). Razonamiento Jurisdiccional.** Luego, una vez realizado el análisis de las constancias relacionadas con el procedimiento administrativo \*\*\*\*\*, allegado por la autoridad demandada en copia certificada a requerimiento de esta Sala, se arriba a la conclusión de que el concepto de impugnación vertido por la parte actora es **fundado**, de conformidad con lo siguiente:

En efecto, mediante oficio \*\*\*\*\*, la Dirección de Ejecución informó a la Tesorería Municipal que el solicitante tiene un adeudo por impuesto predial del quinto bimestre de 2012 dos mil doce al quinto bimestre de 2020 dos mil veinte, no obstante que su último pago registrado es de 15 quince de febrero de 2007 dos mil siete; de la misma manera, le informó de las gestiones de cobro realizadas por esa dirección.

En ese tenor, la demandada indicó en el considerando cuarto de la determinación combatida, que la dirección de ejecución acreditó la realización de diecisiete momentos tendentes a la recuperación de los créditos fiscales a su cargo - gestiones de cobro-, sin que ninguna de ellas excediera el plazo de 5 cinco años establecido en el artículo 62 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado

de Guanajuato, concluyendo en la subsistencia del derecho de la autoridad para lograr la recuperación de los créditos fiscales comprendidos del primer bimestre de 2008 dos mil ocho al quinto bimestre de 2020 dos mil veinte.

No obstante, de las documentales que conforman el expediente administrativo que aportó la autoridad demandada o de pruebas exhibidas o documentales que se encuentren en los autos que conforman la presente causa, **no se encuentra ninguna que dé cuenta de las gestiones de cobro que haya efectuado la Dirección de Ejecución.**

En ese sentido, si bien los actos de las autoridades administrativas gozan de presunción de legalidad, era deber de la autoridad demandada acreditar la existencia de las gestiones de cobro aludidas, dado que en ellas descansa su determinación por la que consideró la improcedencia de declarar la prescripción de los créditos fiscales, decisión que es controvertida en el presente proceso.

Aunado a lo anterior, se hace notar que en la comunicación que la Dirección de Ejecución rindió a la Tesorería Municipal, no se indica que haya aportado documentales que acreditaran la realización de las gestiones de cobro que enumera en su oficio, ni se indica que las mismas se hayan adjuntado a la comunicación, así como tampoco se aportaron a la presente instancia.

De lo anterior, se concluye que no se acredita la existencia de las gestiones de cobro que la autoridad demandada consideró para determinar que no se actualizó el supuesto de prescripción de créditos fiscales. En consecuencia, al no acreditarse dichas acciones, se actualiza lo previsto por los artículos 60 y 62 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato que disponen literalmente lo siguiente:

«**Artículo 60.** Los créditos fiscales se extinguen por prescripción en el término de 5 años. En el mismo término se extingue también por prescripción, la obligación de la Tesorería Municipal de devolver las cantidades pagadas indebidamente.

La prescripción del crédito principal extingue simultáneamente los recargos y los gastos de ejecución.

La prescripción se inicia a partir de la fecha en que el crédito fiscal pueda ser legalmente exigido y será declarado por el titular de la Tesorería Municipal o la autoridad a quien

delegue esta facultad. La declaración de prescripción podrá ser de oficio o a petición del interesado.»

«**Artículo 62.** La prescripción se interrumpe con cada gestión de cobro del acreedor, notificada o hecha saber al deudor o por el reconocimiento de éste, expreso o tácito, respecto de la existencia de la obligación de que se trate. De los requisitos señalados en este artículo **deberá existir constancia por escrito.**» [énfasis añadido].

Por lo tanto, al no acreditar la existencia documental de las gestiones de cobro, es dable concluir que las mismas NO fueron realizadas, y por ello, la prescripción no se tiene por interrumpida, dando lugar a una indebida motivación de la resolución contenida en el expediente \*\*\*\*\*.

**D1). Conclusión.** Consecuencia de lo anotado, se advierte la indebida motivación de la autoridad en la determinación contenida en el expediente \*\*\*\*\*, en la que se encuentra que los hechos se apreciaron en forma equivocada, lo que actualiza la causal de nulidad prevista en el artículo 302, fracción VI, del Código aludido.

**SEXTO. Decisión o Fallo.** En suma, con fundamento en lo dispuesto por el ordinal 300, fracción II, del Código multicitado, **se decreta la nulidad total del aumento del valor fiscal del inmueble con número de cuenta predial \*\*\*\*\*<sup>9</sup>, así como de los actos subsecuentes derivados del mismo<sup>10</sup>, esto es de la determinación del impuesto predial** que tuvo como base el valor fiscal que la autoridad le atribuyó al inmueble.

De la misma forma, se **decreta la nulidad total de la resolución dictada en el expediente administrativo \*\*\*\*\***, por la que se concluyó que no han prescrito los créditos fiscales determinados del primer bimestre de 2008 dos mil ocho al quinto bimestre de 2020 dos mil veinte.

Se puntualiza que la nulidad deberá ser **lisa y llana**, ya que, al estar en presencia de un **vicio material**, su ineficacia es total y al existir cosa juzgada sobre los

---

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Sustenta tal pronunciamiento, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE**» Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia s : Común. Tesis: .Página: 280.

problemas de fondo debatidos, la autoridad demandada se encuentra impedida para dictar una nueva resolución<sup>11</sup>.

**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:

1. Dejar sin efectos el aumento del valor fiscal del inmueble.
2. Modificar en los registros de la autoridad demandada, el valor del inmueble, hasta en tanto no se realice nuevo avalúo de manera apegada a derecho.
3. Restablecer el monto del cobro de la cuenta predial \*\*\*\*\*,
4. Determinar la caducidad de los créditos fiscales a que haya lugar.
5. Nulificar la determinación del crédito fiscal.

1. En relación con la petición de dejar **sin efectos el aumento del valor fiscal, así como el crédito fiscal determinado** por la autoridad demandada, es de señalarse que en virtud de los efectos de la nulidad decretada en el Considerando Sexto que antecede, en la que conforme con lo que dispone el artículo 143 del Código aludido, el acto administrativo que se declara jurídicamente nulo, es inválido, no se presume legítimo ni ejecutable y no puede subsanarse, razón por la cual, cesaron los efectos de la determinación del aumento del valor fiscal, y en consecuencia queda asimismo sin efecto el crédito fiscal determinado, de donde se advierten satisfechas las referidas pretensiones.

2. Respecto de las pretensiones relativas a que se **modifique el registro catastral del valor del inmueble**, hasta en tanto no se realice nuevo avalúo apegado a derecho y **se reestablezca el monto del cobro de la cuenta predial \*\*\*\*\***, de conformidad con el artículo 300, fracciones V y VI, del Código de

---

<sup>11</sup> Ello, de conformidad con lo consignado en la jurisprudencia intitulada: «**NULIDAD DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS. SENTIDO AMPLIO DEL CONCEPTO Y EFECTOS DE LA DECRETADA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL**» Décima Época Registro: 2020803, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 11 de octubre de 2019 10:21 h Materia(s): (Administrativa) Tesis: I.4o.A. J/4 (10a.).



Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **se reconoce el derecho de la parte actora para que en la determinación del impuesto predial del inmueble con número de cuenta indicada, la autoridad demandada considere como valor fiscal el del último avalúo o manifestación del contribuyente válidos**, es decir, obtenidos conforme lo prescribe la Ley hacendaria municipal.

3. Por lo que hace a la solicitud de que se **determine la caducidad** de los créditos fiscales a que haya lugar, se precisa lo siguiente:

En primer término, es necesario precisar conceptualmente lo que es la caducidad y la prescripción en materia fiscal, en razón de que como pretensión solicita la declaratoria de caducidad de créditos fiscales, en tanto uno de los actos combatidos en la presente causa fue la negativa de la autoridad de declarar la prescripción de créditos fiscales.

Para ello, se acude al criterio jurisprudencial que por identidad de razón resulta aplicable al asunto en estudio y que textualmente expresa:

**«PRESCRIPCIÓN O CADUCIDAD EN EL JUICIO DE NULIDAD. CORRESPONDE AL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA DETERMINAR CUÁL DE ESAS FIGURAS SE ACTUALIZA, CONFORME A LAS ALEGACIONES EXPUESTAS EN LA DEMANDA Y EN LA CONTESTACIÓN.** Las acciones y las excepciones proceden en el juicio aun cuando no se precise su nombre o se les denomine incorrectamente. Por otro lado, conforme al tercer párrafo del artículo 237 del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005, coincidente con el mismo párrafo del artículo 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas podrán corregir los errores que adviertan en la cita de los preceptos que se consideren violados y examinar en su conjunto los agravios y causales de ilegalidad, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, pero sin cambiar los hechos expuestos en la demanda y en la contestación. En tal virtud, **cuando en una demanda de nulidad en vía de acción o de excepción se reclame la configuración de la prescripción o de la caducidad, corresponderá a las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa analizar cuál de esas figuras se actualiza, atendiendo a los hechos contenidos en el escrito de demanda o en la contestación**, con la única salvedad de no cambiar o alterar los hechos o alegaciones expresados por los contendientes.»<sup>12</sup> [Énfasis añadido]

---

<sup>12</sup> Tesis: 2a./J. 159/2007, Novena Época, Registro: 171672 Instancia: Segunda Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXVI, Agosto de 2007 Materia(s): Administrativa, Página: 565.

Conforme con lo anterior, esta Sala determina que se actualiza la figura de la prescripción, derivado de las constancias que obran en autos, específicamente de la resolución combatida, dictada en el expediente administrativo \*\*\*\*\*, del que se advierte el señalamiento de la autoridad que en relación con los créditos fiscales determinados a cargo de la parte actora desde el ejercicio fiscal 2008 dos mil ocho, se efectuaron diversas gestiones de cobro. En virtud de ello, se presume la existencia de la determinación de créditos fiscales a cargo de la parte actora.

No obstante, como se indicó en el Considerando quinto que precede, la autoridad no acreditó con las pruebas pertinentes, la realización de las gestiones de cobro que la llevaron a resolver en forma negativa la configuración de la prescripción de sus facultades, declarando extinto los créditos fiscales, circunstancia que dio lugar a la nulidad de la resolución impugnada.

Ahora bien, acorde con el estado de cuenta, se advierte que el crédito fiscal a cargo del contribuyente considera los **ejercicios fiscales comprendidos del primer bimestre de 2008 dos mil ocho, al quinto bimestre de 2020 dos mil veinte.**

Por otra parte, el citado ordinal 60 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece que los créditos fiscales se extinguen por prescripción en el término de 5 años, de donde se desprende que **los créditos anteriores al cuarto bimestre del ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis se encuentran prescritos, al haber transcurrido cinco años a partir de su determinación.**

Consecuencia de lo anterior, se reconoce el derecho de la parte actora en términos de lo que señala el artículo 60 de la ley hacendaria municipal, y **se declara la prescripción de los créditos fiscales por concepto de impuesto predial relativos a la cuenta \*\*\*\*\*, del cuarto bimestre del ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis y anteriores**, puntualizando que dicha prescripción extingue simultáneamente los recargos y los gastos de ejecución que por dichos créditos se hubieren generado. **Efectuando la autoridad los registros y cancelaciones respectivas.**

Quedando expeditas las atribuciones de la autoridad para cobrar los créditos determinados del **quinto bimestre del ejercicio fiscal 2016 y posteriores, salvo el decretado nulo en esta instancia**, pues se precisa que respecto a dichos créditos determinados y notificados no se ha configurado la prescripción solicitada.

**OCTAVO. Ejecución de la Sentencia.** Finalmente, las autoridades demandadas **deberán cumplimentar la condena que precede e informar sobre ello**, en un término de en un término de **5 cinco días hábiles** contados a partir de aquel en que cause ejecutoria esta sentencia, según lo dispuesto en los artículos 319, 321 y 322 Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

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

#### **RESUELVE**

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

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

**TERCERO.** Se decreta la **nulidad** total del aumento **del valor fiscal** del inmueble con número de cuenta predial \*\*\*\*\* la **nulidad** de la **determinación del impuesto predial para el ejercicio fiscal de 2020 dos mil veinte**, en términos de lo expuesto en los Considerandos Quinto y Sexto de la misma.

**CUARTO.** Se declara la **prescripción** de los créditos fiscales por concepto de impuesto predial relativos a la cuenta \*\*\*\*\* , **del cuarto bimestre del ejercicio fiscal 2016 dos mil dieciséis y anteriores**, conforme lo señalado en el Considerando Séptimo d la presente resolución.

**QUINTO** Como consecuencia de la declaratoria de nulidad y prescripción antedichas, se reconoce el derecho solicitado por la parte actora y, correlativamente, se condena a las autoridades demandadas, en los términos precisados en los Considerandos Séptimo y Octavo de esta sentencia.

Notifíquese a las partes. En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto concluido y dése 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.

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia definitiva del proceso contencioso administrativo con número de expediente 79/1ª Sala/2120.-