

**Silao de la Victoria, Guanajuato, a 7 siete de abril de 2022
dos mil veintidós.**

RESOLUCIÓN correspondiente al **recurso de reclamación** **toca 335/20 PL** interpuesto por ***** -parte actora en el proceso de origen-, en contra de la sentencia emitida por el Magistrado de la Sala Especializada, en el proceso administrativo número ***** mediante la cual se sobreseyó el proceso administrativo; en cumplimiento de la resolución dictada el día 3 tres de marzo de 2022 dos mil veintidós, por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito, dentro del **juicio de amparo directo administrativo** *****.

TRÁMITE

I. Interposición. Por escrito presentado el 20 veinte de octubre de 2020 dos mil veinte, se promovió recurso de reclamación por quien se señala en el proemio de esta resolución.

II. Trámite. Mediante acuerdo emitido el 30 treinta de octubre de la pasada anualidad, se admitió a trámite el recurso, designándose como ponente al Magistrado de la Primera Sala; luego, el día 6 seis de enero de 2021 dos mil veintiuno, se tuvo tanto al tercero con derecho incompatible como a la autoridad demandada por no desahogando la vista concedida, y se ordenó remitir los autos al ponente.

III. Juicio de amparo directo. Una vez seguido el trámite correspondiente, el día 17 diecisiete de febrero de 2021 dos mil veintiuno, se emitió sentencia en la cual se confirmaba el fallo recurrido.

Inconforme, el recurrente promovió juicio de amparo directo, el que se registró con el expediente número ***** del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito; luego, el día 3 tres de marzo de 2022 dos mil veintidós, el tribunal federal emitió la resolución correspondiente, otorgando el amparo y protección de la justicia federal a la parte quejosa, para que este Tribunal procediera en los siguientes términos:

«En ese contexto, ante lo fundado de sus conceptos de violación, lo procedente es conceder la protección constitucional solicitada, para el efecto de que el Pleno responsable:

a) Deje insubsistente la sentencia reclamada; y,

b) Emita un nuevo fallo en el que con libertad de jurisdicción, examine la controversia sujeta a su potestad los términos en que fue planteada sin más limitación que atender a los principios de congruencia y exhaustividad que rigen su actuación, esto es, resuelva de nueva cuenta el recurso de reclamación interpuesto, ocupándose de todos los puntos puestos a su consideración, en concreto, analice si el oficio *****, emitido por la Dirección de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Santa Catarina, Guanajuato, es un acto administrativo combatible vía juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado»

CONSIDERANDO

PRIMERO. Se deje insubsistente la sentencia. En cumplimiento de la resolución dictada dentro del juicio de amparo directo administrativo *****, por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito, se deja insubsistente la resolución dictada por este órgano colegiado el 17 diecisiete de febrero de 2021 dos mil veintiuno¹.

¹ «En ese contexto, ante lo fundado de sus conceptos de violación, lo procedente es conceder la protección constitucional solicitada, para el efecto de que el Pleno responsable: a) Deje insubsistente la sentencia reclamada (...)[Subrayado propio]

SEGUNDO. Competencia. El Pleno de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato es competente para conocer y resolver el presente recurso, de conformidad con los artículos 81 de la Constitución Política del Estado de Guanajuato, 25, fracción III, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato; así como por lo previsto en los numerales 308, fracción I, inciso d), 309, 310 y 311 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TERCERO. Procedencia. De las constancias del toca, se advierte que el recurso se interpuso oportunamente y que se reunieron los requisitos legales previstos para su procedencia, como se asentó en el proveído dictado 20 veinte de octubre de 2020 dos mil veinte.

CUARTO. Transcripción de la expresión de agravios. En su pliego de reclamación, el recurrente expone como **único agravio** medularmente que la Sala resolvió indebidamente el sobreseimiento del asunto, al haber fijado incorrectamente la materia de impugnación en el proceso administrativo de origen.

Ello, pues refiere que el acto que este señaló como impugnado en su escrito inicial de demanda fue la respuesta negativa a una solicitud de traslado de dominio emitida por la Dirección de Catastro, y no así el acto de naturaleza civil que originó el trámite de traslado de dominio.

QUINTO. Antecedentes. Previo al estudio de los agravios expuestos por el recurrente, es oportuno relatar los antecedentes del presente asunto:

1. Francisco García Corona, presentó demanda de nulidad en contra del oficio *****, suscrito por el Director de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Santa Catarina, Guanajuato, en el cual se resolvió negar el traslado de dominio solicitado.

2. El proceso fue turnado al Magistrado de la Sala Especializada y, una vez seguido el trámite respectivo, se determinó el sobreseimiento del asunto.

3. Inconforme con dicha determinación, la parte actora presentó recurso bajo el agravio enunciado en el considerando que antecede.

SEXTO. Estudio. Este Pleno considera que el agravio que esgrime la parte recurrente resulta **fundado** y suficiente para revocar el fallo recurrido, con base en las siguientes consideraciones:

El artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, establece que la sentencia debe contener la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos.

En ese sentido, es una obligación para el órgano jurisdiccional realizar un «*estudio integral*» de la demanda y sus anexos para verificar en que se centra la afectación del promovente y, así, determinar con exactitud su intención².

Luego, en el fallo recurrido, se observa que la Sala fijó el acto impugnado, en los siguientes términos: «(...) ***** controvierte el oficio *****,

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; 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

emitido por el Director de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Santa Catarina, Guanajuato, en el cual se niega la inscripción en el catastro municipal de un inmueble que el actor dice haber adquirido por compra que hizo a *****, albacea de la sucesión intestamentaria a bienes de *****, mediante escritura pública número ***** de fecha 25 veinticinco de octubre de 2018 dos mil dieciocho, realizada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 1 uno del Partido Judicial de San José Iturbide, Guanajuato»

Asimismo, determinó sobreseer en el proceso, al actualizarse la causal de improcedencia prevista en el 261 fracción VII del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato (*incompetencia por razón de materia*)³, pues estimó que quien era competente para dirimir la controversia planteada por el accionante, era un «*juez civil*»; ello, toda vez que el predio denominado «*****», ubicado en el municipio de Santa Catarina, Guanajuato, ya se encontraba inscrito a nombre de la fenecida Lidia Ibarra Alvarado, concluyó entonces que un juez civil es quien debía determinar si prevalecía esa inscripción, o si con motivo del contrato de compraventa que hizo el albacea se constituyeron derechos a favor de otra persona, ya sea como adquirente de los derechos reales sucesorios o como propietario del inmueble que se pretende inmatricular a favor del accionante.

Sin embargo, se considera que aun cuando la Sala llevó a cabo correctamente la fijación de la materia de la controversia en el proceso administrativo, *lo cierto es que no ponderó debidamente la naturaleza jurídica, así como el alcance jurídico del oficio materia de impugnación.*

Lo anterior, toda vez que la Sala centró su estudio en cuestiones que atañen al fondo del asunto, y no así en una cuestión

³ En relación con lo dispuesto en los artículos 202, segundo párrafo, del Código de Ordenamiento Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y 16 del Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Guanajuato.

de procedibilidad de la acción (como lo es, la competencia material del órgano jurisdiccional).

Luego, de acuerdo a lo previsto por el artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato⁴, se colige que el oficio ***** (*acto impugnado*):

- 1) Es una declaración unilateral de voluntad emanada de una autoridad administrativa, pues el Director de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Santa Catarina, Guanajuato, dictó el oficio impugnado en respuesta al derecho de petición;
- 2) Se dictó en el ejercicio de potestades públicas establecidas en los ordenamientos jurídicos; y
- 3) Sin prejuzgar sobre su legalidad, incide en la situación jurídica individual y concreta del accionante, pues resolvió de manera desfavorable la solicitud formulada por el particular.

Atento a lo anterior y, **en acato de la ejecutoria que se cumplimenta⁵, se concluye que la decisión contenida en el oficio impugnado, sí reviste la calidad de «acto administrativo».**

⁴ «El acto administrativo es toda declaración unilateral de voluntad, emanada de una autoridad administrativa del Estado o de sus municipios en el ejercicio de potestades públicas derivadas de los ordenamientos jurídicos, que tiene por objeto crear, declarar, reconocer, transmitir, modificar o extinguir una situación jurídica individual y concreta, o bien de carácter general, con la finalidad de satisfacer intereses generales»

⁵⁵ Resolución dictada dentro del juicio de amparo directo administrativo ***** , por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito «En ese contexto, ante lo fundado de sus conceptos de violación, lo procedente es conceder la protección constitucional solicitada, para el efecto de que el Pleno responsable: (...) **b**) Emita un nuevo fallo en el que con libertad de jurisdicción, examine la controversia sujeta a su potestad los términos en que fue planteada sin más limitación que atender a los principios de congruencia y exhaustividad que rigen su actuación, esto es, resuelva de nueva cuenta el recurso de reclamación interpuesto, ocupándose de todos los puntos puestos a su consideración, en concreto, analice si el oficio ***** , emitido por la Dirección de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Santa Catarina, Guanajuato, es u acto administrativo combatible vía juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado»[Subrayado propio]

Ahora bien, por mandato constitucional federal⁶ los actos administrativos son susceptibles de someterse al control de legalidad a través de los órganos jurisdiccionales establecidos para dirimir las controversias que se susciten entre la administración pública y los particulares, competencia que es depositada en los Tribunales de Justicia Administrativa.

En consecuencia y, contrario a lo resuelto por la Sala, este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato sí resulta competente para conocer y dirimir sobre la legalidad del acto impugnado en el proceso administrativo de origen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción I, inciso a), de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato.

SÉPTIMO. Jurisdicción reasumida. Luego, ante lo fundado del agravio expuesto por el recurrente, lo procedente es **reasumir jurisdicción**, situación que implica que este Pleno deba hacerse cargo de los aspectos no abordados en la sentencia de mérito para efecto de analizar y examinar los conceptos de impugnación que el *A quo* omitió abordar en el fallo reclamado.

Al efecto, sirve de sustento la jurisprudencia cuyo texto y señala: **«RECLAMACIÓN. CUANDO EL PLENO DEL TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, AL RESOLVER EL RECURSO RELATIVO, MODIFICA O REVOCA LA SENTENCIA RECURRIDA, DEBE ESTUDIAR LOS CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN NO ANALIZADOS POR EL A QUO»⁷.**

⁶ Artículo 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁷ Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y publicado en *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, décimo época, tesis XVI.1o.A.T. J/28 (9a.) en la del Libro IX, Junio de 2012, tomo 2.

A) Fijación y existencia del acto impugnado. Del análisis integral al escrito de demanda, se advierte que el accionante controvierte:

- **La resolución contenida en el oficio número *******, suscrito por el Director de Catastro, Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Santa Catarina, Guanajuato, en respuesta de la petición formulada por el actor el día 19 diecinueve de junio de 2019 dos mil diecinueve.

B) Planteamiento del problema. El estudio del único concepto de impugnación se realizará conforme a los argumentos referidos en el mismo, en concordancia con los principios de congruencia y exhaustividad.

(i) Postura del actor. En el concepto de impugnación en estudio, la parte actora aduce medularmente **la indebida fundamentación y motivación de la resolución impugnada**, pues expresa que la autoridad demandada no reconoce su derecho como nuevo adquirente del inmueble⁸, comprado al albacea y único heredero de la sucesión de ***** , en términos de lo previsto por el artículo 2955 del Código Civil para el Estado de Guanajuato; además, agrega que el «*acta aclaratoria y complementaria de la resolución emitida dentro del expediente ******» contenida en la escritura pública número ***** , la cual rectifica la superficie del inmueble, resulta válida al encontrarse sustentada en el artículo 96 de la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

⁸ Correspondiente al predio denominado ***** , ubicado en el municipio de Santa Catarina, Guanajuato.

En consecuencia, arguye que sí cumplió con todos los requisitos previsto por el artículo 179 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, para el efecto de estar en posibilidad de pagar el impuesto sobre traslación de dominio.

Asimismo, en su ampliación de demanda, el actor refiere que los documentos que respaldan el «*procedimiento especial de regularización de predio*» establecen como superficie correcta la de 16,154.62 m² (dieciséis mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados).

(ii) Postura del demandado. En el punto correlativo de su contestación, la autoridad sostiene la legalidad y validez de su actuación, ya que el promovente no acredita que el titular o sus herederos legítimos le hayan transmitido el inmueble mediante un acto jurídico idóneo; además, agrega que el particular altera la superficie del inmueble que pretende inscribir, sin que el Notario Público se encuentre facultado para modificar sentencias judiciales o administrativas

Asimismo, señala que no se encuentra demostrada la deuda o gasto urgente, ni la aprobación judicial, para la venta del inmueble en cuestión.

(iii) Postura del tercero con derecho incompatible. En su escrito de manifestaciones, el tercero con derecho incompatible -en su carácter de albacea y heredero universal-, expresa que vendió el predio rustico ubicado en Santa Catarina, Guanajuato, para hacerse de recursos económicos para sus medicinas, habiendo recibido ya la totalidad del pago del precio acordado.

En ese sentido, añade que a través de escritura pública número *****, ratificó el «*acta aclaratoria y complementaria de la resolución emitida dentro del expediente ******» contenida en la escritura pública número *****, en la cual se rectifica ante notario público un error existente en la cantidad de metros que contempla dicho predio en el título de propiedad derivado del juicio expediente *****, ***** tramitado ante el Juzgado Primero Civil de San José Iturbide, Guanajuato.

(iv) Problema jurídico a resolver. Así, de conformidad con el artículo 299, fracción I, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el «*problema jurídico a dilucidar*» consiste en determinar si la resolución impugnada se encuentra o no debidamente fundada y motivada.

C). Razonamiento jurisdiccional. Quien resuelve concluye que resulta fundado el concepto de impugnación en estudio, y suficiente para declarar la nulidad de la infracción impugnada, con base en las siguientes consideraciones:

Conforme a los ordinales 16, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y, 137, fracción VI, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es imperativo para toda autoridad -en su respectivo ámbito de competencia-, fundar y motivar debidamente la causa legal de sus actos, exigencia que se traduce en un elemento de validez necesario que debe cumplir todo acto administrativo.

Luego, para considerar un acto administrativo por correctamente fundado y motivado, es necesario que éste cumpla con los siguientes elementos: **a) preceptos legales aplicables**; **b) relato pormenorizado de los hechos, incluyendo elementos temporales, espaciales y de modo**; y **c) argumentación lógica jurídica que explique con claridad la razón por la cual los preceptos de ley tienen aplicación al caso concreto, es decir, la subsunción racional del caso fáctico a la hipótesis normativa**⁹.

De esa forma, tratándose de la petición elevada a una autoridad por un particular, la respuesta no deberá ser evasiva, ambigua, ni pretender confundirle, sino que habrá de otorgarse en forma congruente, completa, clara, expedita y exponiendo los motivos y fundamentos que sustenten su decisión, ello en respeto a lo dispuesto por los ordinales 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ahora bien, desprendido de la resolución impugnada, se aprecia que la autoridad demandada basó su negativa, en los siguientes razonamientos:

«La que suscribe (...) Directora de Catastro Desarrollo Urbano y Ecología por medio del presente me dirijo a usted con el único fin, de darle respuesta a su solicitud inscripción del traslado de dominio, de un predio ubicado en la localidad del aguacate con número de cuenta *****, el cual no puede ser inscrito a su nombre en el catastro, dado que necesita documentos donde acredite la venta de los derechos reales heredarlos del sr. ***** a su persona, independientemente de que al predio en cuestión, primero se debe inscribir a nombre de *****, que en la actualidad no se ha concretado el traslado de dominio del sr. *****, por diversas inconsistencias para inscribir dicha propiedad a su nombre, así mismo, se le da a

⁹ Sustenta tal aserto, lo establecido en la jurisprudencia intitulada: «**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS**» Octava Época, Registro: 164618, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Número 64, Abril de 1993, Tesis: VI.2o. /J.248, Página: 43.

conocer que el predio con cuenta predial ***** presenta una superficie de ***** a nombre de *****.

Así mismo hacerse saber que se adjunta en el traslado de dominio *****, una acta complementarla y aclaratoria con folio ***** expedida por la notaria publica no.1, del expediente ***** para justificar que la superficie 1-61-54.62 presentada ante la ciudadana jueza primera civil de partido, de san José Iturbide, Gto., no es la mencionada si no la siguiente: *****.

Además de que a la presentación de esta acta aclaratoria no presentaba firmas del acta complementaria por lo cual se les pidió de manera económica añadieran dichas firmas ya ingresado el traslado de dominio, cabe hacer mención que un notario no tiene las facultades para realizar modificaciones a la resolutoria de un juez y si la tiene, justificar, por lo cual se le pide realizar el procedimiento correspondiente a través de una rectificación y/o modificación de resolución ante el juez de la causa, para poder inscribir el predio que usted de buena fe adquirió del sr. fructuoso ibarra alvarado, independientemente que primero deberá terminar el trámite para poner dicho predio a nombre del del sr. fructuoso ibarra alvarado y-posteriormente a su nombre (...).».(sic)

De lo anterior y, como acertadamente lo aduce el promovente en su demanda, **se colige que la autoridad demandada no fundó ni motivó debidamente su decisión**, ya que omitió exponer el sustento legal en que se apoya su postura en relación con la solicitud planteada por el solicitante¹⁰; ello, máxime que esta no invoca en su decisión algún precepto legal en que funde su competencia, ni en el cual se subsuma el contexto fáctico (narración de *hechos y elementos de prueba*) que el particular puso ante su conocimiento.

De ese modo, si bien en el acto impugnado se expusieron ciertas razones por las cuales se determinó improcedente modificar el registro de la cuenta catastral a favor del promovente, también es

¹⁰ Formulada el 19 diecinueve de junio de 2019 dos mil diecinueve, mediante «*declaración para el pago de impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles*».

verdad que la autoridad demandada no se pronunció sobre los extremos previstos en los artículos 192, 193, 194, 195, 197 fracción I, 202, 207, 208 y 209 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, con el propósito de estar en posibilidad de ponderar correctamente los «*requisitos de naturaleza administrativa*» para llevar a cabo la modificación del registro existente del padrón del catastro municipal y, en su caso, realizar el pago del impuesto que corresponda.

A mayor abundamiento, los preceptos legales antes citados, disponen lo siguiente:

«**Artículo 192.** El Catastro es un subsistema de información territorial para usos múltiples, a cargo de la Tesorería Municipal, estructurado por un conjunto de registros, tanto cartográficos como alfanuméricos, en el que se sistematizan los datos del inventario de inmuebles relativos a la identificación, registro y valuación.»

Artículo 193. El Catastro tiene por objeto: **I.** Localizar, deslindar y describir los bienes inmuebles, determinando sus características físicas; **II.** Integrar y mantener actualizada la información relativa a las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles; **III.** Integrar la cartografía catastral del territorio de los municipios del Estado; **IV.** Aportar información técnica en relación con los límites del territorio de los municipios del Estado; **V.** Contar con información detallada sobre el uso actual y potencial del suelo, así como la infraestructura pública, los servicios y el equipamiento urbano existente; **VI.** Permitir un ágil manejo de la información catastral y su actualización permanente; y **VII.** Proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones.

Artículo 194. El Catastro se integrará con: **I.** Padrón Catastral, conformado por el conjunto de registros que contiene los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio; **II.** Registros cartográficos; **III.** Archivo documental de la propiedad inmobiliaria; y **IV.** Cualquier otro registro, archivo o padrón que se considere necesario para la integración del Catastro.

Artículo 195. Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de los municipios del Estado de Guanajuato deberán estar inscritos en el Catastro.

Artículo 197. Todo propietario, poseedor o usufructuario de algún bien inmueble ubicado en el Estado tiene las obligaciones siguientes: I. Inscribir el bien inmueble en el Padrón Catastral, en el término y en los formatos que para el caso establezca la Tesorería Municipal; (...)

Artículo 202. Para la inscripción o actualización de los datos de los inmuebles en el Padrón Catastral, los propietarios, poseedores o usufructuarios deberán utilizar el formato que para tal efecto establezca la Tesorería Municipal.

Para la inscripción de un predio en el Padrón Catastral, la Tesorería Municipal deberá comprobar fehacientemente que dicho predio no se encuentra inscrito, y de estarlo sólo podrá inscribirse si existe resolución firme de la autoridad competente, para lo cual deberá exhibir el interesado copia certificada.

Artículo 207. En los casos de fraccionamientos, desarrollos en condominios o divisiones de inmuebles, no se realizará ningún trámite catastral sin los permisos correspondientes.

Artículo 208. La inscripción de un inmueble en el Padrón Catastral no genera ningún derecho de propiedad o posesión del mismo a favor de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito.

Artículo 209. Las operaciones catastrales tendrán por objeto la obtención de un padrón que contendrá todos los inmuebles urbanos, suburbanos y rústicos del Municipio»[Subrayado propio]

En ese tenor, es conveniente destacar que en relación con el segundo párrafo del artículo 202 referido, se contemplan «*dos supuestos*» para la inscripción de un inmueble en el Padrón Catastral Municipal.

El primer supuesto se da cuando no se encuentre registrado el inmueble, es decir, se refiere a la inscripción primigenia, caso en el cual procede la primera inscripción sin ningún impedimento; mientras

que en el segundo supuesto se da cuando el inmueble se encuentra registrado, pero sólo podrá inscribirse por resolución firme de la autoridad competente.

En esa virtud, para que proceda el cambio de titular catastral en el segundo supuesto (*párrafo segundo del artículo 202*), es menester que se surtan las siguientes exigencias: **(i)** la existencia de un registro previamente existente del inmueble en el padrón catastral municipal; **(ii)** la existencia de una sentencia ejecutoriada, emitida a favor del solicitante; y, **(iii)** que se solicite por el notario público encargado de la escrituración, o bien, por el adquirente directamente o por apoderado en los formatos oficiales.

No obstante, **se reitera que, en el presente asunto, se constató que la autoridad demandada no sustentó legalmente el sentido de su decisión**; situación que, generó incertidumbre e inseguridad jurídica en el promovente respecto de la legal procedencia de su petición.

D). Conclusión. Agotado lo anterior, se concluye que la autoridad demandada no fundó ni motivó debidamente su actuación; y, por lo cual, **se configura la causal de nulidad prevista en la fracción IV, del artículo 302 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.**

Además, se precisa que, en relación con los argumentos invocados por el promovente en relación con: **(i)** su carácter como adquirente (*propietario*) del inmueble en cuestión, derivado de la compraventa celebrada entre este y el albacea de la sucesión de los bienes a nombre de *****; y **(ii)** la rectificación de las medidas del

inmueble mediante «*acta aclaratoria y complementaria*», contenidas en las escrituras públicas números ***** y *****; **este órgano jurisdiccional se encuentra imposibilitado para pronunciarse sobre su veracidad.**

Ello, pues dichos planteamientos se tratan de cuestiones que atañen a un estudio que es competencia de una «*autoridad jurisdiccional en materia civil*», de acuerdo con lo que dispone el artículo 16 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato¹¹; por lo cual, dicho disenso deviene **inoperante**.

E). Decisión o fallo. Al estar en presencia de un «*vicio formal*», se precisa que la nulidad deberá ser para efecto de que la autoridad demandada emita una nueva decisión¹², debiendo prescindir del vicio detectado y siguiendo los lineamientos del presente fallo, a propósito de que la gestión de la accionante no quede insatisfecha y ésta tenga certeza respecto a su situación jurídica.

En consecuencia, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 300, fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, **lo procedente es decretar la nulidad de la resolución contenida en el oficio número ***** para efecto de que la autoridad demandada:**

¹¹ «**Artículo 16.** Los negocios civiles son decididos en el Estado, por los jueces menores, los jueces de partido o las salas del Supremo Tribunal de Justicia»

¹² De lo anterior, por analogía, es propicio acudir a la jurisprudencia de rubro siguiente: «**SENTENCIAS DE NULIDAD. FORMA EN QUE LAS AUTORIDADES DEBEN CUMPLIRLAS, EN ATENCIÓN AL ORIGEN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA Y LOS VICIOS DETECTADOS, CONFORME A LA LEY FEDERAL DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**» Décima Época; Registro: 2008190; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Tipo de Tesis: Jurisprudencia; Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación; Libro 14, Enero de 2015, Tomo II; Materia(s): Administrativa; Tesis: XVI.1o.A. J/17 (10a.); Página: 1659.

1. Tome en cuenta que ***** -finada-, obra registrada como actual titular de la cuenta catastral y, a su vez, «*pondere*» las alegaciones, así como los elementos exhibidos por el solicitante -tanto en su demanda como en su petición-, así como lo referido y aportado por el tercero con derecho incompatible en el proceso administrativo de origen; y

2. Emita una nueva respuesta, fundada y motivada, en la cual resuelva -con libertad de jurisdicción-, sobre la procedencia o improcedencia de lo solicitado por el promovente¹³, debiendo exponer en su decisión los motivos, así como el sustento legal de su decisión y, específicamente, lo previsto por los artículos 192, 193, 194, 195, 197 fracción I, 202, 207, 208 y 209 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

F) Pretensiones del actor y consecuencias. Una vez satisfecha la pretensión de nulidad, se procede al estudio de las demás pretensiones solicitadas.

En su escrito inicial de demanda, la parte actora solicita como reconocimiento del derecho y condena a la autoridad demandada, para que se inscriba el bien inmueble en el «*Padrón Catastral*» a nombre del promovente.

Al respecto y, en relación con las pretensiones aducidas por el actor, **se determina la imposibilidad de este órgano jurisdiccional para pronunciarse sobre la procedencia o**

¹³ Contendida en la «*declaración para el pago de impuesto sobre traslación de dominio y posesión de bienes inmuebles*», formulada el 19 diecinueve de junio de 2019 dos mil diecinueve, en la cual se solicita el registro del promovente como nuevo titular del inmueble en la cuenta catastral, así como la liquidación respectiva para realizar el pago por concepto de traslación de dominio.

improcedencia de las mismas, pues se precisa que los derechos del actor están supeditados al nuevo acto que emita la autoridad demandada -sin que con los elementos que obran en el sumario se esté en posibilidad de constatar que sea procedente modificar el registro catastral del inmueble a nombre del actor-, sino que dicho supuesto está condicionado a la nueva respuesta que se emita bajo los parámetros precisados en la declaración de nulidad.

Ello, aunado a que los «*requisitos*» a cumplirse para que proceda el registro del promovente como titular del inmueble en la cuenta catastral, constituye un tema que admite una «*pluralidad de soluciones y opciones interpretativas*»; y, por tal motivo, al no tener certeza en este momento sobre si se encuentran debidamente colmados o no los requisitos exigidos, queda a cargo de la autoridad administrativa hacer el examen y pronunciamiento correspondientes¹⁴.

G) Ejecución de la sentencia. Finalmente, la autoridad demandada deberá cumplimentar lo determinado en el presente fallo 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 la materia.

Con fundamento en el artículo 311 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es de resolverse y se;

¹⁴ Destacando el hecho de que este Juzgador se encuentra jurídicamente imposibilitado para sustituir en las facultades que son «*propias e inherentes*» a la autoridad administrativa para resolver sobre peticionado; al efecto, resulta orientador el criterio emitido por la Segunda Sala de este Tribunal, de rubro siguiente: «**RECONOCIMIENTO DEL DERECHO Y CONDENA. CUANDO SE TRADUCEN DIRECTAMENTE EN EL EFECTO DE LA NULIDAD OTORGADA, SU ESTUDIO ES INNECESARIO**» Expedientes 2422/2ªSala/16, sentencia del 9 de febrero de 2017; 486/2ªSala/16, sentencia del 27 de abril de 2017; y 316/2ªSala/17, sentencia del 8 de junio de 2017. Actor: *****).

RESUELVE

PRIMERO. Se deja insubsistente la resolución dictada por este órgano colegiado el 17 diecisiete de febrero de 2021 dos mil veintiuno, en acato de la ejecutoria de amparo que se cumplimenta.

SEGUNDO. Se revoca la sentencia de 21 veintiuno de septiembre de 2020 dos mil veinte, dictada por el Magistrado de la Sala Especializada en el proceso administrativo **1714/Sala Especializada/19**, de conformidad con los argumentos y fundamentos expresados en el Considerando Sexto de esta resolución.

TERCERO. Se decreta la nulidad de la resolución impugnada para el efecto precisado en el Considerando Séptimo de este fallo, en términos de lo expuesto en el mencionado considerando.

Notifíquese a las partes, así como al Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Decimosexto Circuito.

En su oportunidad archívese el presente expediente como asunto concluido y dese de baja en el libro de gobierno.

Así lo resolvió, por unanimidad de votos, el Pleno de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, integrado por el Presidente del Tribunal y Magistrado de la Segunda Sala, Eliverio García Monzón; el Magistrado de la Primera Sala, Gerardo Arroyo Figueroa; la Magistrada de la Tercera Sala, Antonia Guillermina Valdovino Guzmán; el Magistrado de la Cuarta Sala, José

Cuauhtémoc Chávez Muñoz; y el Magistrado de la Sala Especializada, Arturo Lara Martínez; siendo ponente el segundo de los mencionados, quienes firman¹⁵ con la Secretaria General de Acuerdos, Mariana Martínez Piña, quien da fe.

Versión Pública TJA

¹⁵ Estas firmas corresponden al **Toca 335/20 PL** aprobado en Sesión Extraordinaria de Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato de **7 siete de abril de 2022 dos mil veintidós**.