

Silao de la Victoria, Guanajuato, a 10 diez de abril de 2019  
dos mil diecinueve.

#### ASUNTO

Vistos los autos del toca **49/19 PL -juicio en línea-** relativo al recurso de reclamación interpuesto por la Contadora Pública y Maestra en Fiscal \*\*\*\*\* -Tesorera Municipal-, el Licenciado \*\*\*\*\* -Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro-, y \*\*\*\*\* - Director de Ingresos- todos del Municipio de Celaya, Guanajuato, en contra de la sentencia dictada el 24 veinticuatro de octubre de la pasada anualidad, por la Magistrada de la Tercera Sala, en el juicio en línea número \*\*\*\*\* , mediante la cual se decretó la nulidad total de las boletas (determinantes del impuesto) y se reconoció el derecho consistente en la devolución de las cantidades erogadas por el justiciable.

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO. Promoción del recurso.** El 26 veintiséis de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, fue presentado en la modalidad de juicio en línea el recurso de reclamación por quienes se señala en el proemio de esta resolución.

**SEGUNDO. Trámite.** Mediante acuerdo emitido el 22 veintidós de enero del presente año, se admitió a trámite el

recurso, designándose como ponente al Magistrado de la Primera Sala.

**TERCERO. Turno.** El 8 ocho de marzo del presente año, se tuvo a la parte actora por no desahogando la vista concedida, y se ordenó remitir los autos al ponente, los cuales le fueron enviados el 12 doce del mismo mes y año.

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO. 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 el artículo 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 II, 309, párrafo primero, 310 y 311 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**SEGUNDO. Procedencia.** Del toca en comento se desprende que se reunieron los requisitos previstos en los dispositivos legales invocados en el considerando anterior.

**TERCERO. Expresión de agravios.** Las autoridades que recurren invocan como agravios:

«**PRIMERO.-** (...) CAUSA AGRAVIO LA RESOLUCIÓN QUE SE COMBATE POR SER VIOLATORIA DEL PRINCIPIO DE

CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD, ASÍ COMO DEJAR DE OBSERVAR LOS ARTÍCULOS 298 y 261 FRACCIÓN I ÚLTIMO PÁRRAFO Y 262 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO Y JUSTICIA ADMINISTRATIVA PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO. La Tercera Sala del Tribunal (...) dicta una sentencia del todo incongruente. Pasó por alto que se actualizó la causal de improcedencia relativa a que no se le causa afectación al interés jurídico del actor. Esto, porque las suscritas autoridades en ningún momento fueron ni ordenadoras ni ejecutoras del acto que impugnó. Afirmamos lo anterior por lo siguiente: El actor señaló como acto o resolución que se impugna el cobro del impuesto de condominio de una traslación de dominio por un monto de \$10,369.73, pagado conforme a la determinación del impuesto. Y señala como autoridades demandadas, a la TESORERA (...), DIRECCIÓN DE INGRESOS y DIRECTOR DE IMPUESTO INMOBILIARIO (...) MUNICIPAL. Empero, las suscritas autoridades no han sido ordenadoras ni ejecutoras del acto o resolución que se impugna.

Quien resuelve, dice en el ANTECEDENTE SEGUNDO DE LA SENTENCIA, (...) que la intención del actor es controvertir la legalidad del cobro del impuesto de régimen de condominio, calculado en la boleta A48274 de 10 de mayo de 2018 (...)

Las suscritas autoridades jamás determinamos los créditos fiscales que dice el inferior. Y de la boleta que nos ocupa, se puede observar que no fueron emitidas ni por la Tesorería Municipal, ni por el Director de Ingresos, ni por Director de Impuesto Inmobiliarios y Catastro. Tal boleta (...) fue determinada por \*\*\*\*\*. Estampa su firma en dicho documento. Está plenamente acreditado en autos que las suscritas autoridades no han ordenado ni ejecutado el acto del cual se duele el actor. Por lo que sin lugar a dudas, se ha actualizado la causal de improcedencia prevista en el artículo 261 fracción I y sobreseimiento artículo 262 fracción II del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato (...)

**SEGUNDO.-** NOS CAUSA LA RESOLUCIÓN QUE SE COMBATE POR SER VIOLATORIA DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, EXHAUSTIVIDAD Y MOTIVACIÓN. (...)

Supone quien resuelve, que la escritura pública relativa a la constitución de Régimen en condominio, el desarrollador, en este caso el actor en el juicio principal, detalló el valor total inicial del inmueble incluida la construcción y terreno. Lo cual es falso (...) tal afirmación sin sustento sólo significa una cosa, el inferior en ningún momento analizó a fondo el contenido de las escrituras agregadas por el actor. He ahí la evasión del impuesto por parte del desarrollador. Constituye un régimen en condominio para un desarrollo habitacional. Pero no presenta planos ni valor de la construcción. Y así registra su régimen en condominio tomando como valor total únicamente la superficie de terreno. Y posteriormente, ingresa los traslados de dominio detallando la construcción.

**TERCERO.** ME CAUSA LA RESOLUCIÓN QUE SE COMBATE POR SER VIOLATORIA DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, EXHAUSTIVIDAD Y MOTIVACIÓN (...)

La litis fue determinada erróneamente por la inferior. Según la Tercera Sala, la acción intentada por el actor es determinar si los actos impugnados, se encuentran fundados y motivados. Empero, la acción del acto no fue ésta. La acción de actor consistió en alegar un supuesto doble pago del impuesto por constitución de régimen de condominio (...)

**CUARTO.** ME CAUSA LA RESOLUCIÓN QUE SE COMBATE POR SER VIOLATORIA DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA, EXHAUSTIVIDAD, FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. (...)

Queda claro que el desarrollador (...) en este caso el actor, se encuentra obligado a detallar el valor total inicial del inmueble, tal como se dijo en la contestación de demanda (...) Entonces, la base gravable debe ser del total del terreno y construcción...»

**CUARTO. Antecedentes.** Previo al estudio de los agravios expuestos, es oportuno relatar los antecedentes del presente asunto:

I. El 25 veinticinco de junio de 2018 dos mil dieciocho, el ciudadano \*\*\*\*\*, representante legal de la persona moral denominada \*\*\*\*\*, presentó demanda de nulidad en contra de la determinación y cobro del crédito fiscal que por concepto de régimen de condominio le fue determinado por el Director de Impuesto Inmobiliario y Catastro, dependiente de la Tesorería Municipal de Celaya, Guanajuato.

II. Seguida la secuela procesal, la Magistrada de la Tercera Sala, el 24 veinticuatro de octubre de 2018 dos mil dieciocho, resolvió el proceso administrativo decretando la nulidad total de los créditos fiscales y reconociendo el derecho a que la Tesorería Municipal de Celaya, Guanajuato, realizaran las gestiones necesarias para que se le devolviera al justiciable la cantidad de \$\*\*\*\*\*, que pagó por concepto de régimen en condominio.

III. Ante ese panorama, las autoridades demandadas, presentaron el recurso en estudio bajo los agravios transcritos en el considerando que antecede.

**QUINTO. Estudio de los agravios planteados.** El **primer agravio** a juicio de este Pleno es **parcialmente fundado** por los siguientes motivos y fundamentos:

En esencia, señalan las autoridades que hoy recurren que les causa perjuicio la sentencia emitida por la Magistrada de la Tercera Sala, pues en su consideración debió sobreseer el proceso de origen al actualizarse la causal de improcedencia

relativa a que no se causa afectación al interés jurídico del actor; lo anterior, porque las recurrentes -Tesorera Municipal, Dirección de ingresos y Director de Impuestos Inmobiliarios y Catastro todos del Municipio de Celaya, Guanajuato-, en ningún momento ordenaron o ejecutaron los actos impugnados.

En el escrito inicial de demanda, quien representa a la empresa \*\*\*\*\*, señaló como actos impugnados el cobro del impuesto de condominio que fue **determinado por la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro**, adscrita a la Tesorería Municipal, ambas de Celaya, Guanajuato<sup>1</sup>.

En esta tesitura, en el proceso de origen obra la boleta \*\*\*\*\* de donde se desprende que la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, determinó la cantidad que el contribuyente debía pagar por la presunta actualización de diversos supuestos jurídicos o hechos previstos en la norma fiscal, entre ellos, el que se impugnó ante la Tercera Sala -régimen de condominio-; con base en dicha determinación, \*\*\*\*\*, realizó el respectivo entero, lo cual quedó acreditado con el recibo oficial correspondientes que fue presentado en el juicio en línea.

En el caso objeto de estudio, del documento en el que consta el acto impugnado titulado «*CALCULO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES*» e identificado con el número de boleta \*\*\*\*\*, se advierte que la firma es atribuida al ciudadano \*\*\*\*\*, como la persona que lo

---

<sup>1</sup> Boleta que obra en el juicio en línea como prueba.

determinó; sin embargo, no se advierten el cargo como servidor público; pero, como en el encabezado se hace referencia a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, tal señalamiento es suficiente para afirmar que esa autoridad dictó el acto controvertido en la instancia de origen.

Así, es posible concluir que tiene el carácter de autoridad demandada quien de conformidad con la norma tiene la facultad para **determinar** la carga tributaria correspondiente. Esto es, el acto impugnado en el proceso de origen es la determinación y cobro del impuesto inmobiliario aludido, siendo dicha determinación **dictada** por la Dirección mencionada, misma que fue llamada a juicio.

De acuerdo con lo anterior, se puede concluir entonces que sí hubo una determinación en cantidad líquida por parte de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, consistente en el impuesto de división y lotificación en el régimen de condominio.

En esta tesitura, queda acreditado que la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro adscrita a la Tesorería Municipal de Celaya, Guanajuato, consideró a \*\*\*\*\*, como sujeto pasivo de un tributo y realizó (de manera correcta o no) un cálculo aritmético para determinar un monto a cargo del recurrente, generando así una relación jurídica tributaria, al considerar un hecho fáctico inmobiliario como generador del pretendido tributo municipal.

Por lo tanto, no puede considerarse, a priori, que el cálculo del impuesto sobre división y lotificación no afecta el interés jurídico de la empresa actora, pues como puede observarse de la demanda de origen, la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, hizo la determinación de la obligación fiscal en cantidad líquida, aun cuando no haya ejecutado o cobrado la misma, generando con esto el derecho del justiciable para acudir a demandar la nulidad de su acto determinativo del crédito fiscal, carga tributaria que al haber sido cubierta por el actor generó una afectación real y directa al mismo.

No se omite precisar, que los artículos 43 y 44 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establecen qué se entiende por crédito fiscal y cuándo nace la obligación de pago, al efecto:

«**Artículo 43.** La obligación fiscal nace cuando se realizan los supuestos jurídicos o de hecho previstos en las Leyes Fiscales.

**Artículo 44.** El crédito fiscal es la obligación determinada en cantidad líquida conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su nacimiento, siéndole aplicables las normas sobre procedimientos que se expidan con posterioridad, para efectos de su pago voluntario o del requerimiento del mismo en los términos de Ley.»

Lo resaltado es nuestro.

Así, de las documentales que obran en el juicio en línea, tenemos que el recibo de pago es consecuencia de la determinación de la obligación tributaria en cantidad líquida que la Dirección de Impuesto Inmobiliario y Catastro del

Municipio de Celaya ha generado al contribuyente, siendo inconcuso por lo tanto, que tal documento<sup>2</sup> contienen el acto autoritario fiscal impugnado ante este Tribunal (crédito fiscal).

Es oportuno clarificar, que los créditos fiscales auto determinados por el contribuyente no pueden considerarse en esencia actos administrativos; empero, en la especie nos encontramos ante una determinación fiscal por parte de la autoridad, con independencia de que haya acaecido el pago por el contribuyente al incorporar tal determinación autoritaria en las escrituras respectivas.

Por otro lado y como fue precisado líneas arriba, el **agravio** en estudio es **parcialmente fundado**; en relación a que la Magistrada de la Tercera Sala no debió considerar a la Tesorería Municipal como autoridad demandada de forma directa en el proceso de origen, menos aún condenarla -exclusivamente a la misma- a que realizara las gestiones necesarias para la devolución de la cantidad de \$\*\*\*\*\*, que pagó el justiciable por concepto del pretendido régimen en condominio.

Se sostiene lo anterior, pues el artículo 251, fracción II, inciso a, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, dispone:

«**Artículo 251.** Sólo podrán intervenir (...)

II. Tendrán el carácter de demandado:

a) Las autoridades que dicten, ordenen, ejecuten o traten de ejecutar el acto o la resolución impugnada; y (...)

---

<sup>2</sup> Boleta que obra en autos del juicio en línea, la cual en su parte superior contiene el epígrafe: «DETERMINACIÓN DE CONTRIBUCIONES».

De acuerdo al transcrito numeral, para efectos del proceso administrativo, el carácter de autoridad demandada debe observarse desde un punto de vista formal, esto es, atendiendo a la naturaleza de la autoridad a la que se imputa la emisión del acto combatido.

Es decir, para determinar si a una entidad administrativa puede reclamársele el cumplimiento de cierta pretensión en el proceso administrativo, debe observarse si dicho ente materialmente dictó, ordenó, intentó ejecutar o ejecutó el acto combatido; habida cuenta que el carácter de autoridad demandada para los efectos de la procedencia del proceso administrativo, no deriva de la imputación que de cierto acto le atribuye el actor a determinada entidad administrativa, sino de la posibilidad real de que ésta lo haya emitido y así generar una afectación a la esfera jurídica del particular.

Sobre este tema, la Cuarta Sala de este órgano jurisdiccional emitió el criterio que señala<sup>3</sup>:

**«AUTORIDAD DEMANDADA EN EL PROCESO. CARÁCTER DE.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 250, fracción II, y 251, fracción II, inciso a), del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se desprende que funge únicamente como autoridad demandada aquella que haya dictado, ordenado, ejecutado o trate de ejecutar el acto o resolución impugnada, por lo que el Titular de la dependencia o entidad estatal o municipal a la que está subordinada la autoridad demandada,

---

<sup>3</sup> Consultado el 28 veintiocho de febrero de 2019 dos mil diecinueve, en la siguiente dirección electrónica: [http://tcagto.gob.mx/wp-content/uploads/2017/09/CRITERIOS\\_2000-2010.pdf](http://tcagto.gob.mx/wp-content/uploads/2017/09/CRITERIOS_2000-2010.pdf).

no tiene tal carácter, si no dictó, ordenó, ejecutó o trató de ejecutar la resolución impugnada.»

Ahora bien, para establecer cuál es la autoridad emisora de un acto administrativo debe atenderse, en primer orden, a la parte del documento en la que conste la firma y nombre del funcionario pues este signo distintivo expresa la voluntad del sujeto para suscribir el documento y aceptar las declaraciones ahí plasmadas, pero cuando esta parte no resulte suficiente, deberá realizarse un análisis integral de todos los elementos del documento.

Como ya fue precisado, del documento en que consta el acto impugnado, titulado «*CALCULO DE IMPUESTOS SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES*» e identificado con el número de boleta \*\*\*\*\*, se advierte que fue la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya quien emitió el acto controvertido; siendo que del recibo de pago número de folio 098490, se observa que fue la Dirección de Ingresos del Municipio de Celaya, quien recibió la cantidad de \$\*\*\*\*\*, por concepto de impuesto sobre división por constitución de condominio.

Ante este panorama, es inconcuso que directamente la Tesorera Municipal de Celaya no tiene el carácter de autoridad demandada en el proceso de origen porque no dictó, ordenó, intentó ejecutar o ejecutó el acto combatido.

No se omite señalar, que el recibo que obra en el proceso de origen, fue emitido por la Dirección de Ingresos adscrita a la

Tesorería Municipal, pues así se advierte del sello que obra en tal documental, con lo que se reafirma que tampoco dicho cobro fue ejecutado directamente por la Tesorería Municipal.

Resulta importante invocar, como precedentes que contienen una argumentativa similar para arribar a las conclusiones anteriores, lo antes determinado por este Pleno en los Tocas 824/18PL y 840/18PL, respectivamente.

Por tanto, se concluye que en el proceso de origen se actualizó la causa de improcedencia prevista en la fracción VII del artículo 261, con relación al diverso numeral 251, fracción II, inciso a, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato; razón por la cual debe sobreseer en la instancia primigenia únicamente en relación con la **Tesorera Municipal de Celaya**.

Así, al sobreseer en relación a dicha autoridad, es dable también **modificar** el Considerando Quinto de la sentencia de origen, esto es, condenar tanto a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, como a la Dirección de Ingresos del Municipio de Celaya, para que realicen las gestiones necesarias con la finalidad de que le sea devuelta al justiciable la cantidad de \$\*\*\*\*\*, que erogó por concepto de impuesto sobre división por constitución de condominio. Ello, atendiendo a que en la sentencia que se revisa, sólo se condenó a la Tesorería Municipal como autoridad demandada, aun cuando se emplazó a juicio a todas las

autoridades que han sido descritas en el presente fallo y que intervinieron en la determinación y cobro del impuesto.

Los **agravios segundo y tercero que hacen valer las autoridades recurrentes** se analizarán de manera conjunta, al encontrarse relacionados. Ello, de conformidad con lo establecido en la jurisprudencia del rubro: «**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO<sup>4</sup>**».

Este Pleno los considera **infundados e insuficientes**, para modificar o revocar la sentencia que se recurre, atento a lo siguiente:

En esencia señala el reclamante, que según la Tercera Sala la acción intentada es para determinar si los actos impugnados se encuentran fundados y motivados; empero, arguye que la acción del actor consistió en alegar un supuesto doble cobro del impuesto por constitución de régimen en condominio, pues ese impuesto ya se había cubierto; por lo que refiere que la litis se determinó de manera errónea y se emite una sentencia sobre bases falsas, sin pronunciarse respecto al doble cobro que fue lo que se pidió en la demanda y se pronuncia sobre la fundamentación y motivación del acto impugnado, concluyendo que el impuesto no existe en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado; continua manifestando el recurrente, que la Sala no analizó la obligación del desarrollador de proyectar el costo

---

<sup>4</sup>Registro: 167961, Tesis VI.2o.C. J/304, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, tomo XXIX, de Febrero de 2009 dos mil nueve, visible a página 1677.

de sus viviendas, pues el impuesto se calcula no sólo tomando en cuenta el valor del terreno, sino que posteriormente se toma en cuenta el valor de la construcción.

Es deber de todo Juzgador interpretar integralmente la demanda interpuesta de forma adminiculada tanto con el material probatorio como sus respectivos anexos, determinando el verdadero sentido de su autor, incluso ante sus eventuales imprecisiones o ambigüedades, armonizando así los datos presentados para dotar a las partes de una tutela jurisdiccional efectiva.

Lo anterior no presupone que se esté en presencia de una suplencia de la queja, antes bien la Juzgadora actúa en un sano ejercicio de interpretación integral para esclarecer los hechos y los puntos controvertidos por las partes, atendiendo siempre de forma primigenia y relevante a la causa de pedir.

Sirve de sustento a tal determinación interpretativa, la Jurisprudencia de rubro y texto siguientes:

**«DEMANDA. COMO ACTO JURÍDICO ES SUSCEPTIBLE DE INTERPRETACIÓN INTEGRALMENTE.** Es legal una sentencia cuando su dictado no se aparta de los hechos constitutivos de la controversia, sino que se apoya en una debida interpretación del escrito inicial de demanda, ocurso, que como cualquier otro acto jurídico es susceptible de interpretación cuando existen palabras contrarias. La interpretación de la demanda debe ser integral, a fin de que el juzgador armonice los datos en ella contenidos y fije un sentido que sea congruente con los elementos que la conforman, lo que se justifica plenamente, en virtud de que se entiende que el Juez es un perito en derecho, con la experiencia y conocimientos suficientes para

interpretar la redacción oscura e irregular, y determinar el verdadero sentido y la expresión exacta del pensamiento de su autor que por error incurre en omisiones o imprecisión, tomando en cuenta que la demanda constituye un todo que debe analizarse en su integridad por la autoridad a efecto de dilucidar las verdaderas pretensiones sometidas a litigio<sup>5</sup> ».

Énfasis añadido.

Además, es ilustrativa por su exacta analogía con el tema en discernimiento, respecto al estudio de la causa de pedir a partir del análisis de la demanda, la tesis que se cita a continuación:

**«CONCEPTOS DE ANULACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. PARA QUE LAS SALAS DEL TRIBUNAL FEDERAL DE JUSTICIA FISCAL Y ADMINISTRATIVA RESUELVAN LA PRETENSIÓN DEL ACTOR, BASTA CON QUE EN LA DEMANDA RELATIVA SE EXPRESE CON CLARIDAD LA CAUSA DE PEDIR (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005).** El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia P./J. 68/2000, publicada en la página 38 del Tomo XII, agosto de 2000, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, de rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR." señaló, por un lado, que los artículos 116 y 166 de la Ley de Amparo, no establecen como requisito indispensable que la expresión de los conceptos de violación se haga como un verdadero silogismo, siendo la premisa mayor el precepto constitucional violado, la premisa menor los actos autoritarios reclamados y la conclusión la contraposición entre aquéllas; y, por otro, que la demanda de amparo no debe examinarse por sus partes aisladas, sino considerarse en su conjunto y que es

---

<sup>5</sup> Época Novena; Registro: 171800; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Jurisprudencia; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXVI, agosto de 2007; Materia(s): Común; Tesis: I.3o.C.J/40; Página: 1240.

razonable que deban tenerse como conceptos de violación todos los razonamientos que, con tal contenido, aparezcan en la demanda, aunque no estén en el capítulo relativo y aunque no guarden un apego estricto a la forma lógica del silogismo, sino que será suficiente que en alguna parte del escrito se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el quejoso estima le causa el acto, resolución o ley impugnada y los motivos que originaron ese agravio, para que el Juez de amparo deba examinarlo. En este sentido, la obligación que el artículo 237, párrafos primero y tercero, del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil cinco, impone a las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa para resolver sobre la pretensión del actor que se deduzca de su demanda, al realizar el examen en su conjunto de los agravios y causas de ilegalidad, así como de los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, presenta idéntica situación a la analizada por el Pleno del Máximo Tribunal del país en el criterio jurisprudencial de mérito, de ahí que para que el órgano jurisdiccional en la sentencia dictada en el juicio contencioso administrativo federal resuelva la pretensión del actor, basta con que en la demanda de nulidad se exprese con claridad la causa de pedir<sup>6</sup>.»

Bajo lo anterior, tenemos que la demanda de nulidad deberá estudiarse en su conjunto y no de manera aislada, aunque no guarde apego estricto a un silogismo, ya que basta con que se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el justiciable estima le causa perjuicio, para que deba analizarse, pues de no hacerse así se violaría en su perjuicio los derechos establecidos en los ordinales 14, 16 y 17 de nuestra Carta Magna. Pues si bien la causa de pedir no es omnímoda o arbitraria, si es menester

---

<sup>6</sup> Tesis XXI.2o.P.A.53 A, dictada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, tomo XXV, mayo de 2007, página 2041.

atender a los señalamientos claros del justiciable, como aconteció en la especie, pues el mismo no debe ser necesariamente un perito en derecho.

De esta manera, la parte justiciable en la demanda de nulidad aduce como razonamiento sustancial que del texto del artículo 8, fracción II, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2017, se desprende que el impuesto se causa por la división del inmueble sobre el que se constituye el régimen de condominio, siendo que en el caso, cuando se autorizó el desarrollo en condominio horizontal «Residencial San Pablo», se realizó la liquidación del impuesto y se efectuó el pago correspondiente, por ende, el ulterior cobro del impuesto por constitución de régimen en condominio carece del debido fundamento legal.

En consecuencia, la parte actora refutó la aplicación del artículo 8, fracción II, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2017, que realizó la autoridad encausada, mientras que la A Quo lo interpreto concluyendo que el momento en que se causa la contribución de mérito es 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.

Así, tenemos que la indebida fundamentación y motivación del acto impugnado, es suficiente para declarar la nulidad del cobro del impuesto por la constitución del régimen de condominio, toda vez que en el Considerando Cuarto, la A

quo externó de manera pormenorizada las razones por las cuales determina que no se actualiza la hipótesis jurídica prevista en el artículo 8, fracción II, de la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, Guanajuato, para el Ejercicio Fiscal del año 2017, entonces resulta innecesario el estudio del motivo de inconformidad en cuanto a que no se da el doble cobro del impuesto, ya que subsistiría la causal de ilegalidad que origina la anulación del acto fiscal combatido.

Finalmente, en relación al **cuarto agravio**, aducen las recurrentes en lo esencial que la sentencia recurrida es ilegal, ya que no se entró al estudio del argumento de la parte demandada, relativo al momento de causación del impuesto, lo cual resulta **infundado** por las siguientes razones.

La autoridad en su contestación argumentó que de una interpretación armónica de los artículos 184, 186, 188, 189 y 191 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se desprende que la base para el pago del impuesto sobre división no es el valor reflejado en el acto mismo de la constitución del régimen en condominio, sino el más alto que resulte de entre el avalúo practicado y el de la operación de la enajenación del inmueble.

Sin embargo, esta argumentación no supera los razonamientos de la sentencia recurrida, en virtud de que en el artículo 186 de la Ley de Hacienda para los Municipios, se establece como hecho generador del impuesto la lotificación y división de inmuebles.

En ese sentido, la base gravable del impuesto que nos ocupa, siempre será el valor que resulte más alto entre el de la operación y el que arroje el avalúo practicado por el perito fiscal autorizado por la Tesorería Municipal, sobre la parte del inmueble que se escinda o divida, según lo dispone el artículo 188 de la multireferida Ley de Hacienda para los Municipios, de donde resulta que en la especie, el terreno que se desmembra es lo que fija su valor y el que aumenta en cada caso concreto según las dimensiones de su superficie, valor de operación o valor pericial -el más alto-, lo mismo sucederá cuando se divida y constituya el régimen de propiedad en condominio sobre un inmueble, se encuentre o no construido.

En consecuencia, la base gravable del impuesto se determina en función del valor que tenga la parte del inmueble que se separa, por operación o avalúo pericial, el que sea más alto, en la fecha que se autoriza y constituya el régimen de propiedad en condominio, más no se fija en función del valor de las futuras operaciones o construcciones de la vivienda que se adhieran a la fracción del inmueble separado.

Como quiera que sea, en cualquiera de los supuestos indicados en supralíneas, el régimen en condominio formalmente surte sus efectos jurídicos desde que se hace constar en escritura pública y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y no hasta que el predio cuenta con viviendas construidas.

Así las cosas, ante lo **parcialmente fundado** del primer agravio, e infundado de los demás disensos del recurrente, lo procedente es **modificar** la sentencia recurrida para efecto de sobreseer en el proceso de origen únicamente en relación con la **Tesorerera Municipal de Celaya**.

De igual manera se **modifica** el Considerando Quinto de la sentencia de origen, esto es, se condena tanto a la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro de Celaya, como a la Dirección de Ingresos del Municipio de Celaya, para que realicen las gestiones necesarias con la finalidad de que le sea devuelta al justiciable la cantidad que erogó por concepto del denominado impuesto sobre división por constitución de condominio.

Es importante señalar, que el sobreseimiento decretado no exime a la Tesorerera Municipal de Celaya de realizar, dentro del ámbito de su competencia, los actos necesarios para el eficaz cumplimiento de la sentencia dictada en la causa de origen, dado que todas las autoridades que por razón de sus funciones deban intervenir en su ejecución se encuentran obligadas a ello.

Es aplicable al efecto, el criterio emitido por la Segunda Sala de este Tribunal<sup>7</sup>, que es del tenor literal siguiente:

**«TESORERO MUNICIPAL. CON INDEPENDENCIA DE HABER SIDO O NO PARTE EN EL PROCEDIMIENTO DE ORIGEN, ANTE LAS GESTIONES DE LA AUTORIDAD CONDENADA; EN SU CARÁCTER**

---

<sup>7</sup> Expediente de Recurso de Revisión 165/2ªSala/ 16, Sentencia del 27 de junio de 2017.

**DE AUTORIDAD FISCAL, TIENE EL DEBER DE DEVOLVER LAS CANTIDADES PAGADAS INDEBIDAMENTE POR EL ACTOR, AL HABER OBTENIDO ESTE UNA SENTENCIA FAVORABLE.** De lo previsto en los numerales 15, inciso C); 52, 53 y 59 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se desprende que, con independencia de haber sido parte o no en el procedimiento administrativo originario en el que se ordena la devolución de las cantidades pagadas indebidamente por el actor, los tesoreros municipales, ante las gestiones de la autoridad condenada, tienen la obligación de realizar la devolución del pago, en razón de que el actor de origen interpuso oportunamente el proceso administrativo en el que obtuvo sentencia favorable.»

Igualmente como apoyo a lo anterior, se invoca la jurisprudencia 1a./J. 57/2007<sup>8</sup>, pronunciada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, del tenor siguiente:

**«AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO.** Aun cuando las autoridades no hayan sido designadas como responsables en el juicio de garantías, pero en razón de sus funciones deban tener intervención en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, están obligadas a realizar, dentro de los límites de su competencia, todos los actos necesarios para el acatamiento íntegro y fiel de dicha sentencia protectora, y para que logre vigencia real y eficacia práctica.»

Sobre el mismo tema, resulta ilustrativa la tesis aislada II.1o.P.A.153 K<sup>9</sup>, emitida por el Primer Tribunal Colegiado en

---

<sup>8</sup> Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, Mayo de 2007, página 144. Número de registro: 172605.

<sup>9</sup> Publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV-2, Febrero de 1995, página 554. Número de registro: 208849.

Materias Penal y Administrativa del Segundo Circuito, que señala:

**«SENTENCIAS DE AMPARO. ESTAN OBLIGADAS A SU CUMPLIMIENTO. TODAS LAS AUTORIDADES QUE DEBAN INTERVENIR EN SU EJECUCION, AUN CUANDO NO HAYAN INTERVENIDO EN EL AMPARO.** El hecho de que alguna autoridad no haya sido señalada como parte en el juicio de amparo, no implica que no esté obligada a cumplir con el fallo protector, por el contrario, a su cumplimiento se obligan todas aquellas autoridades que por razón de sus funciones deban intervenir en su ejecución.»

Sólo resta precisar que **todas aquéllas consideraciones diversas a la modificación realizada deben dejarse incólumes; por lo que el fallo debe seguir rigiendo en todo lo no modificado.**

Lo anterior tiene su fundamento en los artículos 308 fracción II, 309, párrafo primero, 310 y 311 del Código de la Materia, es de resolverse y se;

#### **RESUELVE**

**PRIMERO.** El Pleno de este Tribunal, es competente para conocer y resolver el presente recurso de reclamación.

**SEGUNDO.** Se **modifica** la sentencia emitida en el juicio en línea \*\*\*\*\*, acorde a lo expuesto en el Considerando Quinto de esta resolución.

**TERCERO.** Se **sobresee** el proceso de origen en relación al Tesorero Municipal, por los motivos expuestos en el Considerando Quinto del presente fallo.

Notifíquese. 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 Primera Sala, Gerardo Arroyo Figueroa; el Magistrado de la Segunda Sala, Eliverio García Monzón; 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 primero de los mencionados, quienes firman con el Secretario General de Acuerdos, Eliseo Hernández Campos, quien da fe.

Estas firmas corresponden al **Toca 49/19 PL** –juicio en línea- aprobado en Sesión Ordinaria de Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guanajuato de **10 diez de abril de 2019 dos mil diecinueve**.