

Salamanca, Guanajuato, a 13 trece de junio de 2019 dos mil diecinueve, encontrándose debidamente integrado el expediente **JAM-20/2019**, promovido por XXXXX, por su propio derecho, ha llegado el momento de resolver lo que ha derecho proceda y;

## **RESULTANDO**

**PRIMERO. Promoción de la demanda.** Por escrito presentado en la secretaria de acuerdos de este Juzgado Administrativo Municipal el 03 tres de mayo de 2019 dos mil diecinueve, suscrito por quien se indica en el proemio de la presente resolución, compareció a efecto de demandar el acto y autoridad administrativa siguiente:

### **ACTO ADMINISTRATIVO**

*[...] lo constituye la determinación del crédito fiscal por la cantidad de XXXXXXX por concepto de impuesto predial, y el aumento al valor fiscal de mi inmueble el cual asciende a XXXXXX, el cual había sido decretado nulo y desconozco si existe algún procedimiento, donde se volvió a determinar el valor fiscal de mi inmueble con esa cantidad el cual desconozco pues jamás ha sido notificado. [...]*

Bajo protesta de decir verdad manifiesta que tuvo conocimiento de los actos impugnados el 1 primero de abril de 2019 dos mil diecinueve.

## **AUTORIDADES DEMANDADAS**

a) XXXXXXX de Salamanca, Guanajuato.

Además, el justiciable solicitó la nulidad de los actos impugnados y vía reconocimiento de un derecho para que se deje sin efectos el impuesto predial así como el aumento del valor fiscal y la condena a la autoridad demandada para que adopte las medidas necesarias para el pleno restablecimiento de los derechos violentados.

**SEGUNDO. Admisión de la demanda.** En actuación de **07 siete de mayo de 2019 dos mil diecinueve**, se admitió a trámite la demanda interpuesta y se ordenó emplazar al XXXXXXX de Salamanca, Guanajuato, para efectos de que en el término de ley formulara su respectiva contestación de demanda.

Además se le otorgó la suspensión para el efecto de mantener las cosas en el estado que se encuentran hasta en tanto se resuelva el presente asunto. Toda vez que no se causa perjuicio al interés social, ni se contravienen disposiciones de orden público, tampoco se queda sin metería el juicio. De conformidad a lo estipulado en los artículos 268 y 269 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Asimismo, se admitieron las pruebas documentales presentadas por la actora, asimismo, se le tuvo por señalando autorizados legales y domicilio para recibir notificaciones, además manifestó que no consiente la publicación de sus datos personales.

**TERCERO. Contestación de la demanda.** Por acuerdo de **29 veintinueve de mayo de 2019 dos mil diecinueve**, se tuvo a la autoridad encausada en tiempo y forma por dando contestación a la demanda entablada en su contra, así mismo se le tiene por aportando documental en la que acredita la personalidad con la que comparece al proceso y por autorizando representantes legales.

De igual manera se le tuvo por no ofrecida la documental consistente en la copia certificada de la DECLARACION PARA EL PAGO DE IMPUESTO SOBRE TRASLACIONES DE DOMINIO Y POSESION DE BIENES INMUEBLES, toda vez que no se agregó a la brevedad como lo señalo en su escrito de contestación. Lo anterior con fundamento en el artículo 267 ,281 y 83 fracción III, del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Finalmente, se señaló fecha y hora para el desahogo de la audiencia de alegatos.

**CUARTO.** Citadas legalmente las partes a la audiencia de alegatos, siendo las 11:00 once horas con treinta minutos de 06 seis de junio de 2019 dos mil diecinueve, en su desahogo únicamente la parte actora los presento por escrito.

### **C O N S I D E R A N D O**

**PRIMERO. Competencia.** Este juzgado Administrativo Municipal con sede en Salamanca, Guanajuato, es competente para conocer y resolver el presente proceso, de conformidad con los artículos 1, fracción II y 263 párrafo primero del Código de Justicia Administrativa de Guanajuato; así como lo previsto por los artículos 241, 243 segundo párrafo, 244 y 246, fracción I, de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

**SEGUNDO. Certeza del acto impugnado.** Se encuentra debidamente acreditada la existencia del acto impugnado mediante la copia del estado de cuenta de fecha primero de abril de 2019 dos mil diecinueve, con la cuenta de predial numero: XXXXX –foja 08- en el cual se puede observar el pago para el ejercicio 2017/1 2019/6, así como el aumento al valor fiscal del inmueble de la actora. Cuyo valor probatorio se apoya en la manifestación que hizo la autoridad en su contestación de demanda, en cuanto dijo que era cierto que la había expedido toda vez que refirió sobre los hechos de la demanda lo siguiente:

>>2.- El correlativo marcado por la parte actora con el número 2, ni se afirma ni se niega por no ser un hecho propio, sin embargo el suscrito controversia porque no corresponde a un crédito fiscal el importe de XXXXXXXX , es simplemente un estado de cuenta en que se advierte el importe por concepto de impuesto predial...<<

Esta valoración se fundamenta en los artículos 117,119 y 124 del *Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato*. Así como en la tesis jurisprudencial I.3o.C. J/37, que a la letra dice:

**<<COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.** Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.<sup>1</sup> >>

Entonces debido a las manifestaciones que hace la autoridad demandada en su contestación, se puede concluir que es un acto de autoridad pues cumple con los requisitos señalados en el artículo 136 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa. Pues reconoce la autoridad el contenido del estado de cuenta, dado que los datos del inmueble, el valor fiscal, así como el rezago y recargos coinciden con los referidos en la contestación de la demanda.

---

<sup>1</sup>Sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, contenida en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV de mayo de 2007, página 1759, con registro 172557.

**TERCERO. Las causales de improcedencia y sobreseimiento.** Previamente al estudio del fondo del asunto, procede examinar las causas de improcedencia por ser una cuestión de orden público y, por tanto, de estudio oficioso y preferente.

Lo anterior, acorde a la Jurisprudencia número VI.2o. J/323 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, 80, Agosto de 1994, Materia(s): Común, Tesis: VI.2o. J/323, Página: 87.).*

En esa tesitura se analizará la que hace valer la autoridad demandada quien en síntesis expresa que es un acto consentido por la actora el importe de impuesto predial de la cuota bimestral y anual, pues señala que XXXXX tenía conocimiento desde el día 1 primero de abril de 2019 dos mil diecinueve, además de que dichas cantidades se advierten en la “DECLARACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACIÓN DE DOMINIO Y POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES” y no promovió el proceso administrativo en el plazo previsto en el artículo 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

En esa tesitura, resulta **infundado** el argumento planteado por la autoridad dado que de las constancias que integran el expediente no se anexo la Declaración para el

Pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio y Posesión de Bienes Inmuebles, así como en el resultando tercero se le tuvo dicha prueba por no presentada por lo cual no existe un acto consentido pues si bien se está impugnado por el medio establecido en la ley; ello de conformidad con las consideraciones jurídicas que a continuación se exponen:

Los artículos 261, fracción IV y 263 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que textualmente señalan:

>>Artículo 261. El proceso administrativo es improcedente contra actos o resoluciones: IV. Respecto de los cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiéndose que se da este último únicamente cuando no se promovió el proceso administrativo ante el Tribunal o los Juzgados, en los plazos que señala este Código;...<<

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

Como se advierte de la transcripción anterior, el consentimiento es tácito cuando no se presenta la demanda ante el Tribunal o Juzgado respectivo dentro de los 30 treinta días siguientes a aquel en que haya surtido efectos la notificación del acto o aquel en que se haya ostentado sabedor de su contenido o de su ejecución; en este sentido, el impetrante manifestó que tuvo conocimiento de la determinación del crédito fiscal el 1 primero de abril de 2019 dos mil diecinueve.

Es de destacar que la autoridad demandada señala que la actora tuvo conocimiento desde el 1 primero de abril de 2019 dos mil diecinueve tal y como lo señala la impetrante, sin embargo, dice que los 30 días que tenía la actora para interponer la demanda fenecían el 1 primero de mayo de 2019 dos mil diecinueve y por lo cual se presentó en forma extemporánea hasta el día 3 tres de mayo de 2019 dos mil diecinueve.

De conformidad con lo expuesto, se crea convicción en esta resolutoria que el justiciable tuvo conocimiento del crédito fiscal por la cantidad de XXXXX en fecha 1 de abril de 2019 – foja 8-, por lo que el plazo de 30 días se computa a partir del inmediato día hábil, siendo este el 2 dos de abril del similar mes, transcurriendo además los días 3 tres, 4 cuatro, 5 cinco, 8 ocho, 9 nueve, 10 diez, 11 once, 12 doce, 24 veinticuatro, 25 veinticinco, 26 veintiséis, 29 veintinueve y 30 treinta de abril; 2 dos, 3 tres, 6 seis, 7 siete, 8 ocho, 9 nueve, 10 diez, 13 trece, 14 catorce, 15 quince, 16 dieciséis, 17 diecisiete, 20 veinte, 21 veintiuno, 22 veintidós y 23 veintitrés de mayo –ultimo día para presentar la demanda-.

Se descuentan para el computo los días 6 seis, 7 siete, 13 trece, 14 catorce, 20 veinte, 21 veintiuno, 27 veintisiete y 28 veintiocho de abril; 4 cuatro, 5 cinco, 11 once, 12 doce, 18 dieciocho y 19 diecinueve de mayo; ello por corresponder a sábados y domingos.

También se descuentan los días 15 quince, 16 dieciséis, 17 diecisiete, 18 dieciocho, 19 diecinueve, 22 veintidós y 23 veintitrés de abril; 1 primero de mayo, por haber sido declarados inhábiles para este Juzgado Administrativo Municipal.



Por lo tanto, si la parte actora presento la demanda que dio inicio al presente proceso administrativo el 3 tres de mayo de 2019 dos mil diecinueve tal y como se advierte en el acuerdo dictado el 7 siete de mayo del mismo año, esta juzgadora estima que la actora no consintió el acto impugnado tácitamente, pues la demanda fue presentada en el plazo legalmente determinado para tal fin.

De ahí, que esta juzgadora del conocimiento no advierte la actualización de alguna de las causales de improcedencia y sobreseimiento que impida el análisis del fondo de la presente causa administrativa.

En esa tesitura, este Juzgado considera que **no ha lugar el sobreseimiento en el presente proceso**, ya que no se configuraron las causales de improcedencia contenidas en el numeral 261 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato y tampoco se actualiza lo establecido en el numeral 262 del código de la materia.

**CUARTO.** Se precisa a las partes que no se transcribirán íntegramente los conceptos de impugnación expuestos por el accionante, ni los argumentos esgrimidos por la autoridad demandada.

Lo anterior con apoyo en la Jurisprudencia por contradicción de tesis número 2a. /J. 58/2010, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a la Novena Época, Tomo XXXI, de mayo de 2010 dos mil diez, consultable a página 830, que es del tenor literal siguiente:

**«CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.** De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la Litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se ha0yan hecho valer».

**QUINTO.** En estricta observancia a los principios que rigen las sentencias, de exhaustividad, congruencia, unidad y concentración, conforme a lo dispuesto en el artículo 299 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en esa guisa se procede a examinar el único concepto de impugnación hecho valer por la parte actora en su escrito inicial de demanda, en el cual medularmente manifestó:

Esencialmente el actor refiere a que el acto que se impugna es ilegal por estar indebidamente fundado y motivado. Pues el avaluó en se basa la determinación del impuesto predial respecto del inmueble ubicado en XXXXX , Salamanca,

Guanajuato, pues ese valor fiscal ya se había decretado nulo. Además de que la autoridad demandada modificó nuevamente el valor fiscal de su propiedad sin apearse a las formalidades esenciales del procedimiento que establece la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Estableció que derivado del avalúo antes citado se generó una diferencia en el valor fiscal de su propiedad, tal y como se advierte en los recibos de pago expedidos por la XXXXX en –fojas 9 a 10- pues del recibo XXXX y XXXX, aparece el valor fiscal de la vivienda de XXXXX respectivamente, se aprecia que el valor fiscal de su inmueble aumento a XXXXXX, acto que en su momento fue impugnado por la parte actora, otorgándose a este la nulidad total en sentencia de fecha 4 cuatro de enero de 2019 dos mil diecinueve.

También la justiciable, expuso que le causaba agravio que las autoridades demandadas fueron omisas en seguir los lineamientos para el procedimiento que señala la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato ya que jamás se le notificó la práctica de un nuevo avalúo al inmueble en mención por lo que hasta la fecha la actora desconoce las causas para concluir o determinar el incremento del valor fiscal, pues únicamente tiene conocimiento del estado de cuenta de fecha 1 primero de abril de 2019 dos mil diecinueve. En consecuencia la determinación de cobro plasmada en el mismo estado de cuenta adolece de indebida fundamentación y motivación, toda vez que la autoridad encausada omitió señalar las circunstancias particulares y especiales por las cuales realizó la determinación referida.

En esos términos, resulta fundado el único concepto de impugnación esgrimido, atento a las siguientes consideraciones:

De la revisión de las constancias que integran el expediente que se resuelve, no se encuentra acreditado la existencia de notificación de orden de avalúo expedida en los términos del artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, ni de la norma en que se determinó el nuevo valor fiscal del inmueble propiedad del ahora actor, razón por la que cualquiera actuación que prescinda de dicha orden se encuentra viciada de origen.

Cabe a bien señalar para mayor abundamiento al asunto que nos atañe el contenido de literal de los artículos 162 fracción II, 168, 176 Y 177 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

“ARTÍCULO 162. La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

II. Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados;

ARTÍCULO 168. El valor fiscal de los inmuebles, sólo podrá ser modificado, por la manifestación del valor de los inmuebles de los contribuyentes; cuando se produzca un cambio en cuanto al nombre del contribuyente, a las características del inmueble; o por otra circunstancia que origine una alteración de su valor con motivo de la ejecución de obras públicas, así como en la reconstrucción o rehabilitación de dichas obras. (Párrafo reformado. P.O. 25 de diciembre de 1990).

No habiendo alguna de las causas anteriores, el valor fiscal únicamente podrá ser modificado por avalúo, que tendrá vigencia por dos años, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que se notifique. En este caso no podrá exigirse al contribuyente que cubra las

diferencias que se deriven del nuevo valor fiscal y el anterior. Los bimestres posteriores a la notificación, deberán cubrirse conforme al nuevo valor fiscal. (Párrafo reformado. P.O. 22 de diciembre del 2000).

Al término de la vigencia establecida y en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del Impuesto Predial seguirá siendo la del último valor fiscal. (Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997).

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

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. (Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

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 los Municipios del Estado.

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. (Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)

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.”

De los numerales antes transcritos, se desprende que, para la elaboración de avalúos para determinar la base del impuesto predial, entre otras formas, deberá realizarse por avalúo practicado por peritos autorizados, respetando como una formalidad mínima aplicable para los actos de valuación, y en general para cualquier verificación e inspección la existencia de una orden de visita fundada y motivada como requisito de validez para su desahogo.

En esos términos, se aprecia que las autoridades demandadas actuaron en contravención a las formalidades antes descritas, pues en la especie no acreditaron en el presente proceso la existencia de las actuaciones y diligencias siguientes; a) la orden expedida por la tesorería municipal para practicar dicha valuación, b) constancia en que obre que los peritos autorizados se constituyeron en el inmueble del actor a fin de dar cumplimiento a la orden de avalúo, c) la notificación del resultado de avalúo y la determinación del impuesto a fin de que el justiciable pudiera imponerse al mismo.

Sobre tales consideraciones la parte actora señaló nunca haber sido notificada en cuanto a un nuevo avalúo de su propiedad, por lo que la autoridad encausada estaba obligada a probar que la orden de valuación y su resultado fue debidamente notificado a la hoy actora conforme a las reglas estipuladas en Código de la materia.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 16 constitucional la orden de visita domiciliaria expedida por autoridad administrativa debe satisfacer los siguientes requisitos: 1. Constar en mandamiento escrito; 2. Ser emitida por autoridad competente; 3. Expresar el nombre de la persona respecto de la cual se ordena la visita y el lugar que debe inspeccionarse; 4. El objeto que persiga la visita; y 5. Llenar los demás requisitos que fijan las leyes de la materia. No es óbice

a lo anterior lo manifestado en el sentido de que las formalidades que el precepto constitucional de mérito establece se refieren únicamente a las órdenes de visita expedidas para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales pero no para las emitidas por autoridad administrativa, ya que en la parte final del párrafo segundo de dicho artículo se establece, en plural, "... sujetándose en estos casos a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos" y evidentemente se está refiriendo tanto a las órdenes de visitas administrativas en lo general como a las específicamente fiscales, pues, de no ser así, la expresión se habría producido en singular.

A mayor abundamiento se señala la siguiente tesis jurisprudencial administrativa con número de registro 1007259 de la segunda sala, tomo IV. Administrativa Primera Parte - SCJN Primera Sección - Administrativa que a la letra dice:

**>>VISITA DOMICILIARIA, ORDEN DE. REQUISITOS QUE DEBE SATISFACER.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 16 constitucional la orden de visita domiciliaria expedida por autoridad administrativa debe satisfacer los siguientes requisitos: 1. Constar en mandamiento escrito; 2. Ser emitida por autoridad competente; 3. Expresar el nombre de la persona respecto de la cual se ordena la visita y el lugar que debe inspeccionarse; 4. El objeto que persiga la visita; y 5. Llenar los demás requisitos que fijan las leyes de la materia. No es óbice a lo anterior lo manifestado en el sentido de que las formalidades que el precepto constitucional de mérito establece se refieren únicamente a las órdenes de visita expedidas para verificar el cumplimiento de las obligaciones fiscales pero no para las emitidas por autoridad administrativa, ya que en la parte final del párrafo segundo de dicho artículo se establece, en plural, "... sujetándose en estos casos a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos" y evidentemente se está refiriendo tanto a las órdenes de visitas administrativas en lo general como a las específicamente fiscales, pues, de no ser así, la expresión se habría producido en singular.<<

En ese contexto, de las constancias que obran en el expediente se advierte que las autoridades no acreditaron con prueba idónea que efectivamente había notificado la orden de valuación con apego a derecho al interesado, requisito sin el cual no puede considerarse legal el procedimiento de modificación del valor de inmueble de la actora. Pues ante tales consideraciones, se afirma que el avalúo que nos ocupa se realizó sin acatar las formalidades mínimas de los procedimientos administrativos.

Como consecuencia inmediata de los argumentos esgrimidos con anterioridad tampoco se encuentra acreditada la fundamentación y motivación que sirvieron a la autoridad para modificar el valor fiscal del inmueble del impetrante que sirvieron de base gravable para determinar el impuesto predial así como del rezago y los recargos.

En respuesta del concepto de impugnación de la parte actora la autoridad en esencia señala que no se violentan los artículos 14 y 16 de las Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas o morales que sean propietarias de inmuebles por cualquier título. Además de que al no realizar dicha recaudación ocasionaría un detrimento a la Hacienda Municipal.

En ese tenor también señaló que en la “Declaración para el Pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio y Posesión de Bienes Inmuebles” se advierte indudablemente que el valor fiscal es de XXXXXXXX.



Lo cual resulta **infundado** por las siguientes consideraciones:

En este orden de ideas es dable establecer que la autoridad emitió su acto en contravención a la garantía constitucional referente a las formalidades que deben respetarse en las visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de disposiciones fiscales; es lo establecido por el artículo 16 párrafo primero y décimo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que a la letra dice:

“**Artículo 16.** Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

[...]

En toda orden de cateo, que sólo la autoridad judicial podrá expedir, a solicitud del Ministerio Público, se expresará el lugar que ha de inspeccionarse, la persona o personas que hayan de aprehenderse y los objetos que se buscan, a lo que únicamente debe limitarse la diligencia, levantándose al concluirla, un acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por el ocupante del lugar cateado o en su ausencia o negativa, por la autoridad que practique la diligencia.

[...]

La autoridad administrativa podrá practicar visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía; y exigir la exhibición de los libros y papeles indispensables para comprobar que se han acatado las disposiciones fiscales, sujetándose en estos casos, a las leyes respectivas y a las formalidades prescritas para los cateos.”

Así mismo es menester señalar que uno de los elementos esenciales de validez del acto administrativo es que se respeten las formalidades del procedimiento de conformidad a la fracción VIII del artículo 137 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, que establece:

“Artículo 137. Son elementos de validez del acto administrativo:

VIII. ser expedido de conformidad con las formalidades del procedimiento administrativo que establecen los ordenamientos jurídicos aplicables y en su defecto por lo dispuesto en este Código; y”

En vista de lo anterior, con fundamento en el artículo 143 párrafo primero; 300, fracción II y 302, fracción II y IV del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se declara la **NULIDAD TOTAL** del estado de cuenta de fecha de impresión 1 primero de abril de 2019 dos mil diecinueve que determina el crédito fiscal de la cuenta de predial número XXXXXX del inmueble ubicado en XXXXXX, zona centro de XXXXXX, Salamanca, Guanajuato propiedad de XXXXX.

Es de resaltar que se ha declarado la nulidad total del acto y sus consecuencias, toda vez que se emitió en contravención a los requisitos formales previstos en el artículo 176 de la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, dispositivo legal que regula las formalidades del procedimiento administrativo para determinar las formalidades para realizar avalúos y sus efectos, por lo que no corresponde dictar una sentencia para efectos, dada la característica discrecional de la facultad exclusiva de la autoridad exactora municipal.

Resulta aplicable por analogía con el supuesto en mención, la tesis de jurisprudencia que se cita a continuación:

**>>NULIDAD LISA Y LLANA Y NULIDAD PARA EFECTOS RESPECTO DE ACTOS EMANADOS DE FACULTADES DISCRECIONALES. EXACTA APLICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 89/99, DE LA SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.** De las consideraciones que informan la

ejecutoria de la contradicción de tesis 6/98, fallada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la cual emanó la jurisprudencia 2a./J. 89/99, de rubro: "ÓRDENES DE VISITA DOMICILIARIA. LA NULIDAD DECRETADA POR VICIOS FORMALES EN SU EMISIÓN, DEBE SER DECLARADA CON FUNDAMENTO EN LA PARTE FINAL DE LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 239 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.", se advierte que cuando el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa declare la nulidad de actos que deriven de facultades discrecionales, respecto de los cuales se haya actualizado la causal de nulidad contenida en la fracción II del artículo 238 del Código Fiscal de la Federación, la nulidad que se declare no debe ser lisa y llana, pues con ello se atentaría contra la facultad discrecional con que cuentan las autoridades hacendarias, pero tampoco puede ser para efectos, pues se estaría obligando a la autoridad a emitir un acto en perjuicio del particular. Por lo tanto, la nulidad deberá ser decretada en términos del artículo 239, fracción III, in fine, para el único efecto de dejar insubsistente la resolución combatida, sin perjuicio de que la autoridad pueda, si procede, ejercer de nueva cuenta sus facultades de comprobación, pero sin que se encuentre obligada a ello por virtud de la sentencia de nulidad.<<<sup>2</sup>

Asimismo, es procedente decretar la **nulidad total** del subsecuente valor fiscal del inmueble, lo anterior por haberse acreditado la ilegalidad del procedimiento relativo a su modificación del valor del inmueble de mérito.

Esta determinación se sustenta en el artículo 300 fracción II del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como en la jurisprudencia publicada en el Semanario Judicial de la Federación, 121-126 sexta parte; pagina 280, Séptima Época, con registro número 252103, que esta establece:

**“ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.** Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se

---

<sup>2</sup> 189653.I.13º.A. J/1. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIII, Mayo de 2001, Pág- 972.

apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.” - - - - -

**SEXTO.** Dentro del escrito inicial de demanda la **XXXXX**, además de la nulidad del acto impugnado, solicito vía reconocimiento de un derecho lo siguiente:

- a)** El reconocimiento del derecho para que se deje sin efectos la determinación del crédito fiscal por la cantidad de impuesto predial **XXXXXXX**. Y el aumento al valor fiscal del inmueble que asciende a **XXXXXXX** para que se deje sin efectos el mismo. Para que Tesorería Municipal de Salamanca, Guanajuato y la Dirección de Catastro e Impuesto Predial de este municipio, modifiquen el registro el valor fiscal de mi inmueble al que se tenía establecido en el año 2016, por la cantidad de **XXXXXXXXX**.

Con relación a lo anterior y con fundamento en el artículo 302, fracción V del Código de la materia, ha lugar al reconocimiento del derecho solicitado y descrito en el inciso a) ya que prevalece en favor del contribuyente la hipótesis descrita en el artículo 168, párrafo tercero de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en cuanto a que Refiere que al término de la vigencia y hasta en tanto se practica el nuevo avalúo, la base del impuesto predial seguirá siendo la del ultimo valor fiscal y en el sumario se acredito que dicho valor era de **XXXXXX**. Como consecuencia de esto se tendrá que hacer un nuevo cálculo y determinar la cantidad de impuesto predial a pagar para el ejercicio 2019 que corresponda al valor fiscal.

En consecuencia, **se condena** a la autoridad encausada a respetar dicho valor fiscal para el efecto de cálculo del impuesto predial respecto del inmueble de la parte actora, hasta en tanto no ocurra alguna modificación legalmente, lo anterior con fundamento en el artículo 302, fracción VI del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

**Por lo anterior, las autoridades deberán realizar las gestiones y medidas que sean necesarias para el pleno restablecimiento del derecho reconocido, pudiendo auxiliarse de otras autoridades para el total cumplimiento de esta sentencia.**

En base a lo antes expuesto, la autoridad deberá informar sobre el cumplimiento otorgado al presente considerando, ***en un término de quince días hábiles*** contados a partir de aquél en que cause ejecutoria esta sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se:

## **RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Juzgado Administrativo Municipal resulto competente para conocer y resolver el proceso administrativo **JAM-20/2019.**

**SEGUNDO.** Se decreta la ***NULIDAD TOTAL*** en los términos de lo manifestado en los **CONSIDERANDO QUINTO.**

**TERCERO. Ha lugar al RECONOCIMIENTO DEL DERECHO** pretendido por la parte actora y a la **CONDENA** de las pretensiones declaradas procedentes de conformidad al **CONSIDERANDO SEXTO.**

NOTIFÍQUESE. En su oportunidad procesal, archívese el presente expediente como asunto totalmente concluido.

Así lo resolvió y firma el Licenciado **Estephania Núñez Diosdado**, Juez Administrativo Municipal de Salamanca, Guanajuato, quien actúa asistido en forma legal con Secretaria de Estudio y Cuenta, Licenciada **Leslie Haydee Leticia Valadez Dávalos**, quien da fe.