

TERCERA SALA UNITARIA DE PRIMERA INSTANCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE OAXACA. -----

OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA; A VEINTIOCHO DE SEPTIEMBRE DE
DOS MIL VEINTIDÓS (28/09/2022). -----

VISTOS, los autos del Juicio de Nulidad 0105/2021, promovido por *****
***** ***** , ***** ***** ***** ***** e ***** ***** ***** , solicitando la nulidad de: **a)**
Cédula anual de situación fiscal inmobiliaria, de fecha ***** de ***** de dos mil
veintiuno (**/**/2021), emitida por el Subdirector de Ingresos del Ayuntamiento
de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **b)** Avalúo emitido por el Jefe del Departamento
de Verificación y Valuación de la Unidad de Catastro, de fecha ***** de *****
de dos mil veintiuno (**/**/2021); **c)** Orden de pago emitida por la Jefa de la
Unidad de Catastro, de la Subdirección de Ingresos del Ayuntamiento de
Oaxaca de Juárez, Oaxaca el día ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021);
d) Dictamen número CHM/*****/2021, de fecha ***** de ***** de dos mil
veintiuno (**/**/2021), emitido por la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento
de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **e)** Pago realizado a la Unidad de Recaudación
de Rentas del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, el día ***** de ***** de
dos mil veintiuno (**/**/2021); y **f)** Formato único de liquidación de adeudo de
fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); y, -----

RESULTANDO

PRIMERO.- Con fecha trece de octubre de dos mil veintiuno (13/10/2021), se recibió el escrito de demanda en la Oficialía de Partes de este Tribunal; se tuvo por admitida a trámite con fecha once de noviembre de dos mil veintiuno (11/11/2021), previo requerimiento, ordenándose emplazar a Juicio a las autoridades demandadas. -----

SEGUNDO.- Por acuerdo de fecha quince de diciembre de dos mil veintiuno (15/12/2021), se tuvo a las autoridades demandadas Subdirector de Ingresos; Jefe del Departamento de Verificación y Valuación dependiente de la Unidad de Catastro; Jefa de la Unidad de Catastro dependiente de la Subdirección de Ingresos y Presidente Municipal con el carácter de Titular de la Comisión de Hacienda Municipal, todos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, contestando la demanda en tiempo, por lo que en auto de fecha cuatro de abril de dos mil veintidós (04/04/2022), se señaló hora y fecha para llevarse a cabo la audiencia final. -----

TERCERO.- La Audiencia Final, se celebró el veintiuno de junio de dos mil veintidós (21/06/2022), sin que comparecieran las partes, se desahogaron pruebas ofrecidas y admitidas en el juicio, se abrió el periodo de alegatos.

dando cuenta que no se recibió alegatos de las partes, y se citó para oír sentencia, la que ahora se pronuncia; y, - - - - -

CONSIDERANDO

PRIMERO.- COMPETENCIA: Esta Tercera Sala Unitaria de Primera Instancia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Oaxaca, **es competente** para conocer y resolver del presente Juicio de Nulidad, de conformidad a lo establecido en el artículo 114 QUATER, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, en que se designó a este Órgano como la máxima autoridad jurisdiccional en materia de Fiscalización, Rendición de Cuentas, Responsabilidad de los Servidores Públicos, Combate a la Corrupción e Impartición de Justicia Administrativa; artículos 119, 120 fracción I, 129, 132 fracción II, 133 fracción I, 146 y 147, de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, por tratarse de un Juicio de Nulidad promovido contra actos emitidos por autoridades Municipales, pues de conformidad a lo establecido en el penúltimo artículo citado, éste Tribunal tiene Jurisdicción en todo el territorio del estado. - - - - -

SEGUNDO.- PRUEBAS.- Los medios probatorios que ofrecieron las partes, se valoran en términos de lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, que contempla las disposiciones y lineamientos; estableciendo que hará prueba plena la confesión expresa de las partes y los actos contenidos en documentos públicos, si en estos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares; que el valor de la pericial, la testimonial, y demás pruebas, quedarán a la prudente y razonada apreciación del juzgador.

Las pruebas **DOCUMENTALES** ofrecida por la parte actora *****
*****, ***** ***** ***** e ***** ***** *****
consisten en: **1.-** Certificación notarial emitida por el Notario Público número Veinticinco del Estado, el día ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); **2.-** Original de acuse de recibo de solicitud a la Directora General del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, de reapertura de cuenta catastral, que contiene un sello de recibido de fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018); **3.-** Formato de pago con número de folio *****
*****, expedido con fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018), por los Servicios Catastrales de la Secretaría de Finanzas; **4.-** Recibo de pago expedido por la institución bancaria BANCOMER de fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018); **5.-** Copia simple de oficio número ICEO/UJ/*****/2018, suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, con fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018); **6.-** Original de solicitud de trámite catastral con número de folio *****
*****, con sello de recibido de fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018); **7.-** Original de oficio número

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

ICEO/UJ/****/2018, expedido con fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018), por el Jefe de la Unidad Jurídica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca; **8.-** Escrito que contiene un sello de recibido de fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018), por la Oficialía de Partes del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, con el que la actora ***** solicitó reimpresión de cédula catastral; **9.-** Escrito de solicitud de reimpresión de cédula catastral que contiene un sello de recibido por la Oficialía de Partes del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, de fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018); **10.-** Original de oficio número ICEO/UJ/****/2018, emitido con fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018), por el Jefe de la Unidad Jurídica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca; **11.-** Original de reimpresión de cédula catastral con número de folio *****, de fecha ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018); **12.-** Certificación Notarial expedida por el Notario Público número Diecinueve en el Estado, con fecha ***** de ***** de dos mil diecinueve (**/**/2019); **13.-** Escrito que contiene un sello de recibido de fecha ***** de ***** de dos mil veinte (**/**/2020), por la Oficialía de Partes del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca; **14.-** Copia simple de formato de pago con número de folio *****, expedido con fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), por los Servicios Catastrales de la Secretaría de Finanzas; **15.-** Cuadernillo compuesto de veintinueve fojas certificadas, que corresponden a las impresiones del sistema informático registral, del registro *****, Tomo Único, de la Sección Primera "REGISTRO DE LA PROPIEDAD", del Distrito Judicial del Centro; **16.-** Cuadernillo compuesto de cinco fojas simples, de los documentos derivados del trámite de la cédula catastral con número de folio *****, de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); **17.-** Copia certificada de recibo de pago con número de folio *****, expedido con fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), por la Unidad de Recaudación de Rentas del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **18.-** Tres recibos de pago con números de folio *****, y *****, que contienen sellos originales de pago, de fechas ***** de ***** de dos mil veinte (**/**/2020), ***** de ***** de dos mil diecinueve (**/**/2019), y ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018), respectivamente; **19.-** Copia simple de cédula anual de situación fiscal mobiliaria con número de folio *****, expedida el día ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); **20.-** Copia simple de Avalúo fiscal inmobiliario de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); **21.-** Plano topográfico emitido por el Ingeniero *****; **22.-** Copia simple de orden de pago municipal con número de folio *****, de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), por la Unidad de Catastro de la Subdirección de Ingresos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **23.-** Copia simple de solicitud de reducción de gravámenes que se adeuda con el fisco municipal que contiene un sello de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); **24.-** Copia simple de dictamen número CHM/****/2021, expedido con fecha ***** de ***** de dos mil

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

veintiuno (**/**/2021), por la Comisión de Hacienda Municipal del Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **25.-** Copia simple de recibo de pago con número de folio *****, de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), por la Unidad de Recaudación de Rentas del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **26.-** Formato Único de liquidación de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), expedido por la Unidad de Recaudación de Rentas del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; **27.-** Copia simple de tres credenciales para votar con fotografía expedidas a favor de ***** *****, ***** *****, ***** *****, ***** *****; **28.-** Copia simple de tres vouchers de tarjetas de crédito; **29.-** Copia simple de dos comprobantes de pago a pensionado, expedidos a favor de ***** *****, y ***** *****, por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado; y **30.-** Copia simple de recibo de pago de nómina expedido a favor de ***** *****, por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.

Por lo que respecta a las **autoridades demandadas** Subdirector de Ingresos, Jefe del Departamento de Verificación y Valuación dependiente de la Unidad de Catastro, Jefe de la Unidad de Catastro dependiente de la Subdirección de Ingresos, y Presidente Municipal, con el carácter de Titular de la Comisión de Hacienda Municipal, todos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, se admitieron las pruebas **DOCUMENTALES** consistentes en: **1.-** Cuadernillo compuesto de treinta y dos fojas útiles certificadas, relativas al expediente de traslado de dominio instaurado por los actores ante la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

**Datos
personales
protegidos** por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPB GEO.

Los documentos remitidos en original por la parte actora, tienen **pleno valor probatorio**, pues son documentos originales y públicos, que contienen el nombre, cargo, firma y sello de la dependencia a la que pertenecen, las personas que los emitieron, de ahí la convicción sobre su existencia y veracidad de su contenido.

A los documentos certificados remitidos por la parte actora y autoridad demandada, se les concede **pleno valor probatorio**, pues fueron cotejados por personas con plenas facultades para ello, como el Registrador del Instituto de la Función Registral del Estado de Oaxaca, conforme a lo dispuesto por el artículo 14 fracción II del Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Oaxaca, y por el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, quien actuó de conformidad con el artículo 92 fracción IV de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca, de ahí la convicción sobre su existencia y la veracidad de su contenido; sirve de apoyo a lo anterior la jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con datos de identificación: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I, Décima Época,

pág. 873, Número de registro 2010988, Jurisprudencia (Común, Civil) Segunda Sala y bajo el rubro: “*CERTIFICACIÓN DE COPIAS FOTOSTÁTICAS. ALCANCE DE LA EXPRESIÓN “QUE CORRESPONDE A LO REPRESENTADO EN ELLAS”, CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 217 DEL CÓDIGO FEDERAL DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, TRATÁNDOSE DE LA EMITIDA POR AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES.*”

Respecto de los documentos que en copia simple remitió la parte actora, se les concede **valor probatorio indiciario**, pues no se trata de documentos aislados, por el contrario, se encuentran concatenados con los actos impugnados, respecto de los nombres de la parte actora, como la identificación del inmueble, valores, superficies, los cuales se encuentran plasmados en los referidos documentos, de ahí el valor otorgado. Sirve de apoyo a lo anterior, el criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con datos de identificación: Semanario Judicial de la Federación, Tomo V, Segunda Parte-2 Enero-Junio de 1990, Octava época, pág. 677, registro 226451 Jurisprudencia Civil, Común, Tribunales Colegiados de Circuito, y de rubro: “*COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA.*”

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGEO.

Luego entonces, las documentales ofrecidas cumplen con los requisitos de validez y eficacia, quedando de manifiesto la veracidad de su contenido, de conformidad a lo que establece el citado artículo 203 fracciones I y II de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, ofrecida por las autoridades demandadas, se constituye de la totalidad de las pruebas recabadas en el presente Juicio, y con ellas se confirma el contenido del enjuiciamiento, porque los hechos contenidos en las documentales son afirmaciones expresadas por ellas.

LA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA también ofrecida por las autoridades demandadas, se basa en los principios que las rigen, consistentes en determinar la consecuencia que la ley deduce de un hecho conocido, para averiguar la verdad de otro desconocido, y que, de no ofrecerse prueba en Contrario, se acredita de este modo el hecho cuestionado. En tanto que la presunción humana, es una inferencia que el Juez deduce de un hecho conocido, obtenido de la totalidad de las pruebas para arribar al que se desconoce. -----

TERCERO.- PERSONALIDAD: La personalidad de la parte actora *****
***** , ***** e ***** , quedó legalmente acreditada en términos de los artículos 163 fracción I, inciso a) y 164, ambos de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado, pues con los documentos remitidos al Juicio y a los que se les otorgó pleno valor probatorio en líneas que anteceden, se acreditó que los actores son los propietarios del inmueble que se vio involucrado en la elevación de la base catastral, surgiendo así la afectación a su esfera jurídica que les otorga el derecho de instaurar el presente juicio de ahí la acreditación de su interés jurídico.

Por lo que respecta a **las autoridades demandadas** Subdirector de Ingresos; Jefe del Departamento de Verificación y Valuación dependiente de la Unidad de Catastro; Jefa de la Unidad de Catastro dependiente de la Subdirección de Ingresos y Presidente Municipal con el carácter de Titular de la Comisión de Hacienda Municipal, todos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, se tiene por acreditada su personalidad, por disposición expresa del artículo 151 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa del Estado de Oaxaca, toda vez que ésta no fue objetada por la parte actora. - - - - -

CUARTO.- AGRAVIOS.- Esta Juzgadora no realiza la transcripción de los agravios vertidos por la parte actora, toda vez que no existe disposición legal que obligue a ello; lo anterior con el fin de facilitar y agilizar el estudio de la presente resolución. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia cuyo rubro es: *CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN. Visible en la Novena Época, pág. 830, registro 164618, Jurisprudencia Común, Segunda Sala, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.* - - - - -

QUINTO.- CAUSALES DE IMPROCEDENCIA Y SOBRESEIMIENTO.-
Las causales de **improcedencia y sobreseimiento** son de orden público y de estudio preferente a cualquier otra cuestión, porque aún de oficio deben ser examinadas, pues de actualizarse alguna de las hipótesis normativas, surge un impedimento para resolver el fondo del asunto, que obliga a declarar el sobreseimiento, tal y como se establece en los artículos 161 y 162, de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

Las autoridades demandas hicieron valer causales de improcedencia del juicio, referentes a FALTA DE DERECHO, FALTA DE ACCIÓN, IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA y LA NO EXISTENCIA DE INTERES JURÍDICO, las cuales se considera que no se actualizan, esto es así, pues como se indicó anteriormente, la parte actora realizó tramites catastrales

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

estatales y municipales, inconformándose de la diferencia en los valores establecidos por las autoridades municipales, de ahí que contrario a lo expuesto por la autoridad demandada, la parte actora si justificó su interés jurídico en este asunto y por ende su derecho a accionar ante este Tribunal.

Toda vez que esta Juzgadora no advierte que se actualice alguna otra causa que impida entrar al estudio de fondo de este asunto, consecuentemente **NO SE SOBRESEE ESTE JUICIO.** - - - - -

SEXTO.- ESTUDIO DE FONDO.- Del análisis efectuado por esta Juzgadora respecto a los actos impugnados y con las pruebas presentadas, se advierten los siguientes hechos:

El día el día ***** de ***** de dos mil dieciocho (**/**/2018), ante la fe del Notario Público número Veinticinco en el Estado, se realizó una compra venta, en la que como parte vendedora, resulta la señora ***** ***** ***** , y como parte compradora los actores ***** ***** ***** , ***** ***** ***** ***** e ***** ***** ***** , de lo cual se elaboró el acta número ***** del volumen ***** , respecto de la fracción restante que conserva del inmueble ubicado en la carretera a ***** número ***** , antes lote de terreno marcado con el número ***** de la calle ***** , del Fraccionamiento ***** ***** , en la agencia de ***** ***** , Oaxaca de Juárez, Distrito del Centro, Estado de Oaxaca, con una superficie de 8,934.69 metros cuadrados.

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

Debido a que el inmueble antes descrito, es la fracción restante, es decir, que antes tuvo otra u otras ventas, dividiéndose el terreno que principalmente era propiedad de la parte vendedora, de ahí la razón del porque en su escritura aparecen otras medidas y colindancias, y como consecuencia de ello, los actores tuvieron que solicitar y obtener la diligencia de apeo y deslinde ante el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, la cual se efectuó el día ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021).

Presentada solicitud ante el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, se llevó a cabo una verificación física del predio, esto porque los actores se inconformaron con la base catastral asignada (página 103 autos); posteriormente, los actores realizaron el pago de derechos arancelarios correspondientes, obteniendo AVALÚO CATASTRAL y CEDULA CATASTRAL, documentos de los que se advierte que se otorgó una base de \$5'312,867.86 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 86/100 M.N.), esto de acuerdo a los 8,720.93 m2 verificados, unos metros menos que lo que los actores manifestaron en su solicitud, es decir 8,934.69 m2, lo cual viene especificado

en la Cedula Catastral “Superficie declarada 8,934.69 M2 y Superficie/Cart. y/o Ver. Fis. 8,720.92 M2” (página 100 de autos).

Finalizado el trámite en el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, los actores presentaron Solicitud de Trámite de Registro Fiscal Municipal, ante la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, ya que el inmueble antes descrito se encuentra ubicado en la jurisdicción del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca (foja 168), de dicha solicitud se advierte, que los actores cumplieron con los requisitos ahí dispuestos, pues en la parte posterior de dicho documento, se enumeraron los documentos anexos para ser aceptada, entre los cuales para el trámite de traslado de dominio total/parcial, se solicitó en el punto 4. **“SOLICITUD Y CÉDULA EXPEDIDA POR EL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE OAXACA (ORIGINAL Y COPIA)”**.

De la solicitud antes descrita, también se observa, que se encuentran palomeados los campos cotejados con los documentos presentados, pero en la parte relativa a SUPERFICIE DEL INMUEBLE en la que aparece 8,934.69 m2, no se encuentra palomeada.

Continuando en el trámite de traslado de dominio, el día treinta de julio de dos mil veintiuno (30/07/2021), el Departamento de Cartografía y Estadística emite “UBICACIÓN CARTOGRÁFICA” foja 167 de autos, donde en la parte posterior de dicho documento, ubica el inmueble, plasmando croquis de macrolocalización y microlocalización, advirtiéndose en dos recuadros, los siguientes datos:

Datos personales protegidos por el artículo 116 de la LGTAIP y el artículo 61 de la LTAIPBGeo.

“DATOS DEL TERRENO M2	
SUPERFICIE DEL TERRENO SEGÚN ESCRITURAS, TITULO DE PROPIEDAD O ACTA DE POSESIÓN	9,829.90
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL	9,349.14

De los recuadros antes transcritos, se advierten superficies de casi 1,000 m2 superiores a la superficie manifestada en la solicitud de trámite catastral, y a lo verificado y plasmado en la Cédula Catastral (página 167 autos).

Ahora bien, la normatividad en la que se establece el procedimiento a llevar a cabo por los contribuyentes a fin de quedar inscritos en el padrón fiscal municipal, es el Reglamento del Sistema Catastral y de Registro de Bienes Inmuebles del Municipio de Oaxaca de Juárez, en el cual, en su artículo 13, fracción III, dispone como facultad de la Unidad de Catastro, la de recibir de los contribuyentes, directamente o a través de su representantes u oficinas

autorizadas para tales efectos, los avisos, solicitudes, autorizaciones, manifestaciones, instrumentos y demás documentación necesaria para la realización de los trámites en materia catastral e inmobiliaria; **en el caso particular**, dicha facultad fue ejercida al presentar los actores **solicitud de trámite de registro fiscal municipal** (foja 168 de autos)

En la fracción IV del referido numeral 13, del Reglamento del Sistema Catastral y de Registro de Bienes Inmuebles del Municipio de Oaxaca de Juárez, se advierte también como **facultad** de la Unidad de Catastro, **la de requerir** a los contribuyentes, la **rectificación** de errores u omisiones contenidos en los documentos que éstos presenten; **en el caso particular**, si la Unidad de Catastro Municipal, había identificado un error respecto de la superficie del predio a registrar por los actores, en la cedula catastral emitida por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, correspondía a dicha Unidad Catastral Municipal, realizar el requerimiento de la rectificación correspondiente, de conformidad con el numeral antes referido, **lo cual no realizó**, y la omisión de dicha obligación (requerimiento de rectificación de errores), implicó dejar en estado de indefensión a la parte actora, al desconocer el motivo por el cual la Unidad de Catastro Municipal realizó una rectificación de medidas y de la base gravable del predio de su propiedad.

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

Por otro lado, nunca se advirtió a la parte actora, que de acuerdo al Departamento de Cartografía y Estadística Inmobiliaria, su inmueble tenía 9,829.90 m², y que de acuerdo a sus tablas de valores, para calcular y elaborar un Avalúo Fiscal Inmobiliario, el Departamento de Verificación y Valuación, tomo esa superficie errónea, por lo que al ser más metros, incremento la base catastral que tenía de \$5'312,867.86 (CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS 86/100 M.N) a una base de \$6'747,243.36 (SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 36/100 M.N), es decir \$1'434,375.40 (UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS 40/100 M.N) de incremento (foja 166 de autos).

Por lo que la orden de pago expedida por la Subdirección de Ingresos de la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, así como el pago del impuesto de traslado de dominio y otros conceptos, la Cedula Anual de Situación Fiscal Inmobiliaria y los pagos prediales (163-165 de autos), al tener como base del **Avalúo Fiscal Inmobiliario** \$6'747,243.36 (SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS

CUARENTA Y TRES PESOS 36/100 M.N.) realizaron los cobros correspondientes, los cuales deben considerarse ilegales por su origen.

Por otra parte, las autoridades demandadas, no tomaron en cuenta que la cedula catastral emitida por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, tiene vigencia de un año, y que dicho documento no ha sido declarado nulo por autoridad alguna como lo dispone el artículo 5 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, y que el valor catastral ahí determinado, podría en dado caso, actualizarse, pero solo en el caso de que el Municipio correspondiente, en el caso, el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, lo solicite, de conformidad con el artículo 29 fracción VII y 30 tercer párrafo de la ley de Catastro para el Estado de Oaxaca; por lo que con el actuar de la autoridad demandada generó un escenario en que la cedula catastral emitida por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, es discordante con la cédula catastral emitida por la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, incluso, anuló la validez y vigencia de la cedula catastral primeramente emitida, lo cual coloca en un estado de incertidumbre a la parte actora; más aún, que no existe constancia en este asunto, que justifique que la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, haya informado al Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, la modificación que realizó sobre el bien de los actores, cuando dicha obligación se encuentra contenida en el artículo 27 segundo párrafo del Reglamento del Sistema Catastral y de Registro de Bienes Inmuebles del Municipio de Oaxaca de Juárez.

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

También es de destacarse, que ninguno de los numerales antes citados del Reglamento del Sistema Catastral y de Registro de Bienes Inmuebles del Municipio de Oaxaca de Juárez, fueron plasmados en los documentos emitidos por las autoridades demandadas, lo que sin duda impacta en la fundamentación de los actos impugnados, pues carecen de un requisito de validez, como es el dispuesto en el artículo 17 fracción V de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

Por lo que en relatadas consideraciones, lo procedente es conforme a la fracciones II y III, del artículo 208 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, declarar **la NULIDAD** del procedimiento iniciado por la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, posterior a la Solicitud de Trámite de Registro Fiscal Municipal, recepcionada el ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), por el Jefe de la Unidad de Catastro de la Subdirección de Ingresos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, y como consecuencia, toda vez que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, al estar viciados por su origen, se

declara la nulidad de la Ubicación del Inmueble por el Departamento de Cartografía y Estadística Inmobiliaria; el Avalúo Fiscal Inmobiliario, expedido por el Departamento de Verificación y Valuación; la Orden de pago Municipal, expedida por la Subdirección de Ingresos, Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; el Dictamen CHM/****/2021 expedido por la Comisión de Hacienda Municipal; el recibo de pago *****, de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); la Cédula Anual de Situación Fiscal Inmobiliaria y el formato único de liquidación de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); para **EFFECTOS** de que las autoridades demandadas, inicien nuevamente el procedimiento de registro municipal solicitado por los actores, **respetando la superficie y base catastral** otorgados por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, sobre el inmueble **ubicado en la carretera a ***** número ****, antes lote de terreno marcado con el número **** de la calle ****, del Fraccionamiento *****, en la agencia de *****, Oaxaca de Juárez, Distrito del Centro, Estado de Oaxaca**; debiendo emitir los documentos y recibos correspondientes (lo que incluye la cédula anual de identificación fiscal inmobiliaria), adecuándolos a la base catastral dispuesta por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, para lo cual habrán de deducir las cantidades resultantes de los pagos a efectuarse, del monto ya pagado por los actores, debiendo realizar la devolución del excedente, en el entendido que no habrá de incorporar recargos novedosos de los ya cobrados; lo que deberán cumplir en los plazos que establecen los artículos 212 y 213 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca. Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia con datos de identificación, Semanario Judicial de la Federación, Volumen 121-126, Sexta Parte, página 280, Jurisprudencia Común, Séptima Época, Tribunales Colegiados de Circuito, registro 252103, de rubro: “*ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.*”

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGEO.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 207, 208 y 209, de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, se: - - - - -

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Tercera Sala de Primera Instancia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Oaxaca, es legalmente competente para conocer y resolver del presente Juicio de Nulidad. - - - - -

SEGUNDO.- La personalidad de las partes quedó acreditada en autos.-

TERCERO.- Se declara la **NULIDAD** del procedimiento iniciado por la Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, posterior a

la Solicitud de Trámite de Registro Fiscal Municipal, recepcionada el ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021), por el Jefe de la Unidad de Catastro de la Subdirección de Ingresos del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, y como consecuencia, toda vez que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, al estar viciados por su origen, se declara la nulidad de la Ubicación del Inmueble por el Departamento de Cartografía y Estadística Inmobiliaria; el Avalúo Fiscal Inmobiliario, expedido por el Departamento de Verificación y Valuación; la Orden de pago Municipal, expedida por la Subdirección de Ingresos, Unidad de Catastro del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca; el Dictamen CHM/****/2021 expedido por la Comisión de Hacienda Municipal; el recibo de pago *****, de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); la Cédula Anual de Situación Fiscal Inmobiliaria y el formato único de liquidación de fecha ***** de ***** de dos mil veintiuno (**/**/2021); para **EFFECTOS** de que las autoridades demandadas, inicien nuevamente el procedimiento de registro municipal solicitado por los actores, **respetando la superficie y base catastral** otorgados por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, sobre el inmueble **ubicado en la carretera a ***** número ****, antes lote de terreno marcado con el número **** de la calle *******, del **Fraccionamiento *******, en la agencia de ***** ***** , Oaxaca de Juárez, **Distrito del Centro, Estado de Oaxaca**; debiendo emitir los documentos y recibos correspondientes (lo que incluye la cédula anual de identificación fiscal inmobiliaria), adecuándolos a la base catastral dispuesta por el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, para lo cual habrán de deducir las cantidades resultantes de los pagos a efectuarse, del monto ya pagado por los actores, debiendo realizar la devolución del excedente, en el entendido que no habrán de incorporar recargos novedosos de los ya cobrados; de conformidad con el considerando SEXTO de esta determinación. - - - - -

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGeo.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 172 fracción I y 173 fracciones I y II, de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA Y POR OFICIO A LAS AUTORIDADES DEMANDADAS. CÚMPLASE.** - - - - -

Así lo resolvió y firma la Licenciada TANIA RAMOS MARTÍNEZ, Magistrada Titular de la Tercera Sala de Primera Instancia del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca, quien actúa legalmente con el Licenciado ERNESTO GARCIA GONZALEZ, Secretario de Acuerdos de esta Sala, quien autoriza y da fe. - - - - -

**MAGISTRADA DE LA TERCERA SALA DE PRIMER INSTANCIA.
LICENCIADA TANIA RAMOS MARTÍNEZ.**

**SECRETARIO DE ACUERDOS DE LA SALA.
LICENCIADO ERNESTO GARCÍA GONZÁLEZ.**

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 61
de la
LTAIPBGEO.

