

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

OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA; A DIECIOCHO DE MAYO DE DOS MIL VEINTIUNO (18/05/2021). - - - - -

VISTOS los autos del Juicio de Nulidad 0490/2016, promovido por la Ciudadana ***** , solicitando la nulidad del avalúo catastral, de fecha ***** de ***** de dos mil dieciséis (**/**/2016), emitido por el Delegado Catastral en Ejutla de Crespo, del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, y otros; y, - - - - -

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Con fecha ocho de noviembre de dos mil dieciséis (08/11/2016), se recibió el escrito de demanda en la Oficialía de Partes de este Tribunal, y con fecha veinte de enero de dos mil diecisiete (20/01/2017), se tuvo por admitida a trámite, ordenándose emplazar a Juicio a las autoridades demandada. - - - - -

SEGUNDO.- Por acuerdo de siete de julio de dos mil diecisiete (07/07/2017), se tuvo al Director de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, contestando en tiempo la demanda, en representación de la demandada Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Oaxaca, no así en representación de la Delegada antes citada, como lo pretendía, por lo que se tuvo a las demandadas Delegada Catastral del Distrito Fiscal de Ejutla, Oaxaca y Tesorero Municipal de Ejutla de Crespo Oaxaca, contestando la demanda en sentido afirmativo; por lo que mediante proveído de cinco de septiembre de dos mil dieciocho (05/09/2018), y se fijaron las trece horas del cinco de diciembre de dos mil dieciocho (05/12/2018) para llevar a cabo la audiencia final. - - - - -

TERCERO.- El once de diciembre de dos mil diecinueve (11/12/2019), se celebró la Audiencia Final, sin que comparecieran las partes, se desahogaron pruebas, y no se recibió escrito de alegatos, quedando el asunto integrado y en estado de resolución; y, - - - - -

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

PRIMERO.- COMPETENCIA: Esta Tercera Sala Unitaria de Primera Instancia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Oaxaca, **es**

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

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 un avalúo catastral expedido por una autoridad administrativa de carácter estatal, pues de conformidad a lo establecido en el penúltimo artículo citado, éste Tribunal tiene Jurisdicción en todo el territorio del estado. - - - - -

SEGUNDO.- PERSONALIDAD: La personalidad de las partes, quedó acreditada en los términos de los artículos 163 fracción I inciso a) y 164 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado, ya que la administrada ***** , promueve por su propio derecho. - - -

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

Por lo que respecta a **las autoridades demandadas**, quedó acreditada en los términos del artículo 151 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado, pues el Director de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal dependiente de la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, exhibió copia certificada del nombramiento y protesta de ley; la Delegada Catastral del Distrito Fiscal de Ejutla de Crespo, exhibió copia certificada de su nombramiento y protesta de ley; y el Tesorero Municipal de Ejutla de Crespo, Oaxaca, presentó copia certificada de su nombramiento y protesta de ley, documentos que al ser cotejados con su original por un servidor o fedatario público, en ejercicio de sus funciones, se le concede pleno valor probatorio, conforme a lo dispuesto por el artículo 203, fracción I de la Ley citada. - - - - -

TERCERO.- 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.

La prueba DOCUMENTAL ofrecida y admitida a la parte actora *****
 ***** ***** ***** , consiste en copias simples de los siguientes documentos: **a).-**
 Copia simple de recibo de pago con folio ***** , por concepto de traslado de
 dominio, expedido por la Tesorería Municipal de Ejutla de Crespo, Oaxaca, de
 fecha ***** de ***** de dos mil dieciséis (**/**/2016); **b).-** Copia simple de recibo
 de pago de fecha ***** de ***** de dos mil dieciséis (**/**/2016), expedido por
 “SERVICIOS CATASTRALES, SERVICIOS DE LA SECRETARÍA DE
 FINANZAS.”

Por lo que respecta a la **autoridad demandada:** Director de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal dependiente de la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, se admitieron las DOCUMENTALES consistentes en: **a).**- Cuadernillo de copias certificadas en trece fojas, del registro de la cuenta catastral *****, a nombre de la administrada *****; **b).**- Copia certificada del recibo de pago con folio ***** de ***** de ***** de dos mil dieciséis (**/**/2016).

Datos personales protegidos por el artículo 116 de la LGTAIP y el artículo 56 de la LTAIPEO.

Respecto de las autoridades demandadas Delegada Catastral del Distrito Fiscal de Ejutla de Crespo, y Tesorero Municipal de Ejutla de Crespo, Oaxaca, **no existen pruebas que valorar en su favor**, en atención a que con fecha siete de julio de dos mil diecisiete (07/07/2017), se les tuvo contestando la demanda en sentido afirmativo.

Las pruebas aportadas al Juicio, consistentes en documentos en copias simples y copias certificadas por el Jefe de Unidad de Delegaciones Catastrales y por la Directora de Ingresos y Recaudación de la secretaría de Finanzas del poder Ejecutivo del Estado, remitidos tanto por la administrada como por la parte demandada, tienen **valor probatorio pleno**, porque en las copias certificadas aparece el avalúo catastral impugnado donde aparece el nombre del servidor público que lo emitió, además del nombre, firma y sello de la dependencia a la que pertenecen; de acuerdo a los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento Interno del Instituto Catastral 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.”*

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 fracción I de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado de Oaxaca.

LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, ofrecida por la administrada y demandada Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, 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 la administrada y demandada Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, 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.

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

CUARTO.- AGRAVIOS.- Esta Juzgadora no realiza la transcripción de los agravios vertidos por la 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.

La autoridad demanda Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Oaxaca, a través del Director de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de dicha Secretaría, quien se encarga de su defensa jurídica en este asunto no hizo valer causales de improcedencia, y toda vez que esta Juzgadora no advierte que se actualice alguna causa que impida el estudio de fondo de este asunto, en consecuencia, este Juicio de Nulidad **NO SE SOBRESEE**.-----

SEXTO.- ESTUDIO DE FONDO. Ahora bien, esta Juzgadora toma en cuenta los argumentos y pruebas ofrecidas por las partes, con los que arriba a la siguiente conclusión:

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

La administrada solicita la nulidad del avalúo catastral de fecha ***** de ***** de dos mil dieciséis (**/**/2016), emitido por el Delegado Catastral en Ejutla de Crespo, del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, y la devolución de los pagos de impuestos derivados del mismo; al respecto debe decirse, que en el escrito de demanda, la actora manifestó, que su Notario le informó del pago de \$3,658.00 (TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.) por concepto de traslado de dominio, en virtud de que su propiedad había sido valuada en \$182,900.60 (CIENTO OCHENTA Y DOS MIL, NOVECIENTOS PESOS 60/100 M.N.) entregándole copia simple del avalúo; así también le informó sobre el pago de \$2,118.00 (DOS MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS 00/100 M.N.) por concepto de registro catastral de un bien inmueble en el sistema integral derivado de un traslado de dominio, y el pago de la cantidad de \$254.00 (DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.), por impuesto de Desarrollo Social; manifestando la administrada que a pesar de su inconformidad, ese mismo día realizó el pago.

Ahora bien, contrario a lo expuesto por la actora, esta Juzgadora considera, que el acto impugnado se encuentra fundado y motivado, pues en principio se toma en cuenta, que en el propio formato de datos para generar línea de captura (foja 8), aparecen los artículos en los que se fundan el pago de derechos, mas no de impuestos, como así lo prevé el artículo 68 fracción I de la Ley Estatal de Derechos; además, en ese mismo documento se advirtió a la contribuyente: *“UNA VEZ EFECTUADO EL PAGO NO PROCEDERÁN DEVOLUCIONES DE IMPORTES O MODIFICACIÓN DE DATOS, MISMOS QUE APARECEN EN LA CÉDULA CATASTRAL.”*; por lo que previo al pago

que efectuó la actora, una vez que tuvo de conocimientos los montos y conceptos a pagar, tuvo a su alcance el Recurso de Revisión que se menciona el propio avalúo catastral, así como también pudo solicitar una verificación física, si se encontraba inconforme con el valor otorgado a su inmueble, circunstancia que no realizó.

El avalúo catastral (foja 9) impugnado se advierte fundado y motivado, pues dicho documento contiene los artículos donde se justifica la valuación catastral, al efecto, los artículos 49 y 50 de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, en los cuales, se advierte la clasificación de bienes inmuebles, con relación al artículo 8 de ese mismo ordenamiento legal; es decir, la tipología y ubicación, basados también en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, el Instructivo Técnico de Valuación.

En cuanto al impuesto para el Desarrollo Social, este se encuentra contemplado en los artículos 58, 59, 60 y 61 de la Ley Estatal de Hacienda, por lo que también se advierte fundada esta circunstancia.

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

Por lo que respecta al pago del traslado de dominio, este es un impuesto que se genera al hacer un trámite ante Notario, como es la compra venta o donación, supuesto en el que se encuentra la actora, pues del Avalúo catastral se advierten como donatarios sus padres y ella como donataria, circunstancia que sin duda genera un pago de derechos catastrales, incluido el pago para Desarrollo Social, y el pago del traslado de dominio en el municipio, del cual va a depender el monto a pagar, de acuerdo al avalúo catastral, que es un 2% sobre el avalúo; y por último, debe pagar los derechos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, actualmente Instituto de la Función Registral; todos estos derechos e impuestos se deben pagar para concluir el trámite de una escritura donde pasará la propiedad y posesión a una persona, como en el caso del trámite realizado por la actora; estos pagos se realizan con la finalidad de cancelar la cuenta predial anterior y aperturar una nueva cuenta a nombre del nuevo propietario; en ese sentido, para valuar una propiedad, esos son los derechos que cobra el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca; además, derivado de ello, es en el municipio correspondiente, en que se debe pagar el impuesto de traslado de dominio, para que se aperture una cuenta nueva para efectos del pago predial que se realiza de manera anual en el Municipio correspondiente, en este caso el Municipio de Ejutla de Crespo Oaxaca; y por último, el pago de derechos ante el Instituto de la Función Registral, para cancelar el registro anterior, y aperturar el nuevo registro.

Respecto de lo manifestado por la actora, en cuanto al porque se catalogó su predio como URBANO y no como RÚSTICO, ello obedeció a que en su solicitud de trámite catastral, se declaró su predio como tipo rústico, uso habitacional; lo cual no puede ser posible, ya que la clasificación urbana es para habitación, y la rústica para agricultura, de conformidad con el artículo 8 fracciones I y II de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, y en el avalúo, claramente se observa que el predio de la actora tiene construcción HUE3 (construcción moderna habitacional unifamiliar económica) lo cual se corrobora con lo declarado en la solicitud de trámite catastral, donde se observa la superficie de construcción; por lo que no podría considerarse el predio de la actora como rústico, pues estos son los que se ubican fuera del centro de la población, y se utilizan para uso agrícola, ganadero, forestal, pesquero o preservación ecológica, circunstancias de las que escapa el predio de la actora, y contrario a lo manifestado por aquella, en el avalúo catastral impugnado, en la parte superior, se observan plasmados los artículos 49 y 50 de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, de cuyo contenido de advierte:

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

“ARTÍCULO 49.- Para efectos de esta Ley se entenderá por valor catastral, el que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, los Planos de Zonificación Catastral, así como del Instructivo Técnico de Valuación.

El Instructivo Técnico de Valuación que menciona la presente Ley, contendrá los factores de Mérito, Demérito y el procedimiento para su aplicación, así como los procedimientos de valuación.

Se entiende por factores de Mérito y de Demérito, el resultado de aplicar los factores que influyen en el valor del bien inmueble relativos al suelo y construcciones. Para la determinación del valor catastral, el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca y en su caso el Perito Valuador, se sujetarán a lo contemplado en el Reglamento de la presente Ley, considerando lo siguiente:

I. La información que sobre las características del bien inmueble manifieste el propietario o poseedor, considerando su uso, tipo y ubicación;

II. La información sobre las características del bien inmueble con que cuente el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, incluyendo la obtenida en la verificación física.

III. La aplicación del procedimiento de valuación establecido en el Instructivo Técnico de Valuación respectivo; y

IV. La aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, los Planos de Zonificación Catastral y el Instructivo Técnico de Valuación vigentes.”

“ARTÍCULO 50.- Tratándose de predios que estén fuera de la zonificación del municipio respectivo, para la determinación de los valores catastrales, se tomarán en consideración las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, el Instructivo Técnico de Valuación, atendiendo la clasificación de bienes inmuebles prevista en el artículo 8 de esta Ley.”

De lo transcrito se advierte, que es el último de los numerales mencionados (artículo 50), el cual dispone, que para determinar los valores catastrales, se debe tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 8 del mismo ordenamiento legal, el cual dispone:

“ARTÍCULO 8.- Para efectos de esta Ley y su Reglamento, la propiedad inmueble se clasifica en:

I. Predios Urbanos: los que se encuentran dentro del área de influencia de un centro de población y cuenta con equipamiento, servicios públicos y su destino predominante es habitacional, industrial, comercial o de servicios.

II. Predios Rústicos: los que se ubican fuera de los centros de población y su uso habitual es agrícola, ganadero, forestal, pesquero o de preservación ecológica, entre otros que señale el Reglamento.

III Predios Susceptibles de Transformación: los que se encuentran fuera del área a que se refiere la fracción I de este artículo y su destino o uso es para el desarrollo urbano o que se encuentran contemplados dentro de los planes de desarrollo de un centro de población, para crecimiento futuro, que no cuentan con servicios públicos.”

De ahí que resulte infundado el agravio esgrimido por la actora y fundado el avalúo catastral impugnado, respecto de esta circunstancia.

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.

Por otra parte, se toma en cuenta, que en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones; así como el Instructivo Técnico de Valuación, se toman todas las medidas y criterios para la valuación de los inmuebles, motivo por el cual, aun cuando se declarara la nulidad del acto impugnado, la actora tendría que pagar los mismos derechos catastrales, en consecuencia, no procede la nulidad del avalúo catastral, ni la devolución de los pagos solicitados, pues más allá de que se consideren fundados y motivados, la nulidad solicitada no impediría que la actora tuviera que realizar nuevamente los pagos aquí impugnados, de ahí que se declare la **VALIDEZ** del avalúo Catastral, practicado al inmueble propiedad de la actora, realizado por el Delegado Catastral en Ejutla de Crespo Oaxaca, del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca y por ende, improcedente la devolución de los pagos solicitados, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley de Procedimiento y Justicia Administrativa del Estado de Oaxaca.

Por lo expuesto y fundado y con apoyo además en los artículos 207 y 209 ambos 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.- No SE SOBRESEE EL JUICIO, en términos del considerando QUINTO de esta resolución. - - - - -

TERCERO.- Se declara la VALIDEZ del Avalúo Catastral practicado al inmueble propiedad de la actora, realizado por el Delegado Catastral en Ejutla de Crespo Oaxaca, del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca y por ende, improcedente la devolución de los pagos solicitados por la actora, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el considerando SEXTO de esta resolución. - - - - -

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 LA AUTORIDAD DEMANDADA. 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. - - - - -

Datos
personales
protegidos por
el artículo 116
de la LGTAIP y
el artículo 56
de la LTAIPEO.