

*****1

VS.

**RECAUDADORA DE RENTAS DE LA
TESORERÍA MUNICIPAL DEL XXI
AYUNTAMIENTO DE MEXICALI.**

EXPEDIENTE: 201/2021

PRINCIPAL.

Mexicali, Baja California, diecisiete de octubre del dos mil veintidós.

SENTENCIA DEFINITIVA, que declara la **validez** de la *resolución impugnada* porque el cumplimiento de las obligaciones fiscales son de orden público y no sujeto al arbitrio de los términos contractuales entre particulares.

GLOSARIO

- *Parte demandante*: *****1

- *Recaudadora*: Recaudadora de Rentas del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

- *Tesorero*: Tesorero del Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

- *Ley de Hacienda*: Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

Ley: Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California¹.

- *Tribunal Estatal*: Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

- *Juzgado*: Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

- *Contrato de arrendamiento*: El celebrado por *****2, como arrendadora, y *****3, como arrendataria.

¹ Ordenamiento legal aplicable para resolver el presente asunto será en términos de la ley vigente a su inicio, esto es, la abrogada Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California, publicada el siete de agosto del dos mil diecisiete, salvo los que se refiere a los artículos **48, 49, 50, 51, 52 y 53** de la nueva ley en materia de notificaciones, por virtud de lo dispuesto en el artículo tercero transitorio de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, tomo CXXVIII, número 43, sección I de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno.

- *Sucesión a bienes:* Sucesión testamentaria a bienes de *****2, en la cual se nombró únicos y universales herederos a *****4, *****4, *****4 e *****4, todos de apellidos *****4.

- *Contrato de donación:* Mediante el cual *****4 *****4, *****4 e *****4, realizaron la donación pura y simple a *****5 de los inmuebles identificados como *****6 y *****7, ambos de la Colonia *****8 de Mexicali, Baja California.

- *Tercero arrendatario:* *****3.

- *ISAI:* Impuesto sobre adquisición de inmuebles.

ANTECEDENTES DEL JUICIO

I. Presentación. La demanda se presentó en fecha once de junio de dos mil veintiuno.

II. Acto impugnado: Resolución de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno, emitida por la *Recaudadora*, contenida en el oficio *****9.

III. Admisión. La demanda se admitió a trámite en acuerdo del nueve de junio de dos mil veintiuno.

IV. Contestación. La *Recaudadora* y el *Tesorero* contestaron la demanda en términos de sus escritos en autos.

V. Audiencia. La audiencia de pruebas y alegatos se celebró el siete de diciembre de dos mil veintiuno; y se citó a las partes para oír sentencia.

COMPETENCIA

Este *Juzgado* es competente para conocer del presente juicio por razón de la materia, al impugnarse requerimientos de pago en materia fiscal; atento a lo previsto en el artículo **22**, fracción II, de la *Ley del Tribunal*.

Así también, este *Juzgado* es competente para conocer del presente juicio conforme a lo previsto en el artículo **23**, de la *Ley*,

ya que el domicilio del predio materia del requerimiento se encuentra dentro de su circunscripción territorial.

CAUSALES DE IMPROCEDENCIA Y SOBRESEIMIENTO.

1. Improcedencia del juicio únicamente en contra del Tesorero Municipal del XXIV Ayuntamiento de Mexicali, Baja California.

La fracción IX del artículo **40** de la Ley, prevé la improcedencia de juicio en los demás casos en que resulte de alguna disposición de la Ley.

Por su parte el inciso A, fracción II del artículo **31** de la Ley, dispone que en el juicio de justicia administrativa es parte la autoridad que realizó el acto o emitió la resolución impugnada.

A efecto de que surja la improcedencia del juicio por la causal en cita, es menester que sea consecuencia de la misma Ley, sin que de manera expresa y específica esté consignada como tal, toda vez que puede surtirse cuando del conjunto de disposiciones que la integran y de su interpretación, se revelen casos en que su procedencia sería contraria a la naturaleza del juicio de justicia administrativa; como lo es el que forme parte del juicio unas autoridades que no realizaron el acto o emitieron la resolución impugnada.

De esta manera se determina que, al señalarse en la demanda como parte de la controversia al **Tesorero** (con el carácter de demandada) que no emitió ni participó en la emisión del acto impugnado, la procedencia del juicio de justicia administrativa resulta contraria a su naturaleza; y por ello se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción IX del artículo **40** de la Ley que rige a este Tribunal, en relación con el artículo **31**, fracción II, inciso A), de la Ley.

Como consecuencia de lo anterior, se decreta el sobreseimiento del presente juicio de justicia administrativa, únicamente en contra el **Tesorero**, con fundamento en el artículo **41**, fracción II de la Ley.

2. Improcedencia invocada por la Recaudadora.

La causal de improcedencia invocada por la **Recaudadora** es **infundada**, en razón de que estima que debe decretarse el sobreseimiento del presente asunto en razón que el demandante no agotó el recurso de revisión previsto en la Ley de Hacienda.

Lo anterior, en virtud que el artículo 35 de la Ley, establece que cuando las Leyes o Reglamentos de las distintas Dependencias Estatales, Municipales o de sus Organismos Descentralizados establezcan medios de defensa o algún recurso administrativo, **será optativo** para el particular agotarlo o intentar directamente el juicio contencioso administrativo. De igual forma, podrán promover dicho juicio, dentro del plazo legal, cuando una vez interpuesto un recurso administrativo o medio de defensa, se hubieren desistido del mismo.

Planteamiento del Problema. Establecer si para la determinación del ISAI deben considerarse las construcciones.

La parte demandante en esencia indica que la autoridad demandada para determinar el pago del ISAI debió excluir el valor de las construcciones adheridas a los inmuebles en razón que ella solo ha adquirido la propiedad de los lotes sobre los que se edificó.

Que la forma en que adquiere la propiedad de los inmuebles es a través de un contrato de donación, pero este solo dispone los lotes en forma simple, sin construcciones.

Que incluso, en este momento la propietaria de las construcciones adheridas los inmuebles es la arrendataria del inmueble, pues conforme al contrato de arrendamiento es quien construyó con la anuencia de la *Arrendataria*.

Con base en esos razonamientos la demandante expone que es jurídicamente inválido que la autoridad haya establecido que para el cálculo del ISAI deban ser valoradas las construcciones en los lotes, por ello la determinación debía corresponder a la hipótesis de cálculo de adquisición de inmueble sin construcciones y no, como lo hizo la autoridad,

Los argumentos expuestos por la demandante son **infundados**, en virtud que las construcciones adheridas al inmueble es uno de los factores gravables de conformidad con la Ley de Hacienda, en su artículo 75 BIS B, el cual precisa a los bienes inmuebles consistentes en el suelo, o **en el suelo y las construcciones adheridas a él**.

Con lo cual, contrario a lo sostenido por la parte demandante, las construcciones adheridas al suelo del inmueble sí constituyen un elemento a tomar en consideración para el cálculo del ISAI; sin que pase desapercibido para este Juzgador las manifestaciones de la inconforme en el sentido de que ella solo adquirió la propiedad del suelo y no las construcciones realizadas por un tercero que en este momento se encuentra como arrendatario del inmueble y lo dedica a un giro comercial.

Ello, en virtud que tomando en consideración la cronología de la propiedad del inmueble, misma que expuso la demandante, el inmueble objeto del ISAI fue dado en arrendamiento en fecha anterior a que lograra la adquisición y si bien, conforme al *contrato de arrendamiento* que obra en autos, se tiene que efectivamente el tercero arrendatario es

quien realizará las construcciones; también es cierto que se establece que dichas edificaciones quedaran a favor del propietario del suelo del inmueble.

En efecto, la cláusula “DÉCIMA NOVENA.- CONSTRUCCIONES Y MEJORAS”, establece:

“Todas las construcciones o mejoras que experimente los “inmuebles arrendados”, al igual que los derechos de agua, drenaje y energía eléctrica quedaran en favor de “La Arrendadora” al concluir término del contrato, sus prórrogas y en su caso, los plazos que se acordasen en los nuevos contratos que se celebren, sin que “La Arrendadora” esté obligada a cubrir a la “La Arrendataria” contraprestación alguna por este concepto.

Sin perjuicio de lo anterior queda establecido, que la “La Arrendataria” podrá retirar los equipos diversos que sean de su propiedad y que se hallen colocados o instalados en los “inmuebles arrendados”, sin causar daño a los mismos, así como aquellos en que aunque estén incorporados a las construcciones, puedan separarse de ellas sin dañar su solidez o estabilidad”.

Es decir, si bien de la cláusula en comento se desprende que será hasta el vencimiento del contrato, sus prórrogas y en su caso, los plazos que se acordasen en los nuevos contratos que se celebren cuando dichas construcciones supuestamente quedaran a favor de la propietaria del suelo materia de arrendamiento; ello no puede considerarse un factor para la época de pago del impuesto.

En efecto, la época de pago del ISAI es precisamente al momento en que se adquiere el inmueble objeto y el cumplimiento de las obligaciones no puede quedar al arbitrio

de los particulares o a prácticas que pudieran resultar en evadir el pago.

Es decir, el momento en que la autoridad debe verificar el cumplimiento del pago del ISAI es en el acto traslativo de dominio y no en fechas posteriores; de ahí que, no resulte jurídicamente válido lo pretendido por la demandante en el sentido de estimar que la propiedad de las construcciones es del tercero arrendatario porque es quien lo construyó, pues estimar esa situación generaría una imposibilidad de recaudación para la autoridad demandada, pues, como se indicó la época de pago del ISAI es al momento en que se adquiere la propiedad de un bien raíz, sea con o sin construcciones, y no cuando se cumplen las obligaciones pactas por los particulares en actos jurídicos privados en los cuales la autoridad recaudadora no tiene intervención, sea por que no es de su competencia o porque dichos actos no requieren la intervención de dicha autoridad.

En ese sentido, tampoco pasa a desapercibido que la demandante manifestó que en el contrato de donación mediante el cual adquirió la propiedad del inmueble este solo tuvo por objeto el suelo y no las construcciones; sin embargo, ello carece de alcance para que este Juzgado tenga material para analizar la situación en la queda repartida la propiedad del inmueble.

Por ello, se estima que aun cuando las construcciones fueron realizadas por un tercero arrendatario, en razón del vínculo jurídico que los une contractualmente, dichas edificaciones se hicieron en provecho del propietario del suelo y no puede considerarse que dicho arrendatario sea el propietario de las construcciones.

Sirve por analogía la el criterio emitido por el Tercer Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito, en virtud que realiza la interpretación en el sentido que las construcciones realizadas por las empresas no constituyen un activo fijo para ellas, sino que las considera una inversión, situación que es análoga al punto estudiado en esta consideración, pues este proyecto verso precisamente en determinar si la demandante causó ISAI únicamente por lo que corresponde al suelo o el suelo y sus construcciones.

Dicho criterio tiene registro digital 224881, rubro y texto siguientes:

“ACTIVO FIJO, NO PUEDEN CONSIDERARSE COMO ADQUISICION DE BIENES DE, LAS MEJORAS Y CONSTRUCCIONES DE BIENES ARRENDADOS POR LAS EMPRESAS. Cuando el asunto trata sobre las mejoras realizadas en los inmuebles arrendados por las empresas, y propiedad de un tercero, aquéllas no pueden ser consideradas como adquisición de bienes de activo fijo para los efectos del artículo 163 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en virtud de que las construcciones y mejoras efectuadas fueron en provecho del propietario, y la empresa no adquirió para sí un bien de activo fijo, sino que la adquisición e inversión realizada, se adhirieron a unos establecimientos, que no son propiedad de la empresa, de lo que resulta que la deducción para la empresa no puede ser la prevista en el citado numeral, sino la comprendida en la fracción I, del artículo 44, del mismo ordenamiento legal, por actualizarse la hipótesis definida por la fracción VII, del artículo 46 de la misma Ley”.

Por lo expuesto, se declara la validez de la resolución impugnada y se:

RESUELVE

Único. Se declara la validez de la resolución impugnada.

Notifíquese por boletín jurisdiccional a las partes.

Así lo resolvió el magistrado titular del Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California², Roberto Alfonso Vidrio Rodríguez; firmando ante la presencia del secretario de acuerdos, Ismael Alexandro de Jesús Arizaga Núñez, que autoriza y da fe.

VERSIÓN PÚBLICA

² En términos de lo previsto en el artículo cuarto transitorio de la vigente Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

1

ELIMINADO: Nombre parte actora en foja 1.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

2

ELIMINADO: Arrendador en fojas 1 y 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

3

ELIMINADO: Arrendatario en fojas 1 y 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

4

ELIMINADO: Herederos en foja 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

5

ELIMINADO: Donatario en foja 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

6

ELIMINADO: Primer inmueble de la donación en foja 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

7

ELIMINADO: Segundo inmueble de la donación en foja 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

8

ELIMINADO: Colonia de los inmuebles en foja 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

9

ELIMINADO: Oficio de la resolución en foja 2.
Fundamento legal: artículos 116, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 4, fracción XII, 80 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California, 171, párrafo primero y 172 del Reglamento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Baja California. La clasificación de la información como confidencial se realiza en virtud de que el presente documento contiene datos personales y/o datos personales sensibles, los cuales conciernen a una persona física identificada e identificable, por lo que no puede difundirse, publicarse o darse a conocer, sin el consentimiento de su titular, de conformidad con los principios de licitud, finalidad, lealtad, consentimiento, calidad, proporcionalidad, información y responsabilidad en el tratamiento de los datos personales.

EL SUSCRITO, **HÉCTOR HERNÁNDEZ ESTRADA**, SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA DEFINITIVA DICTADA POR MAGISTRADO DEL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA DE FECHA **DIECISIETE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIDOS**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **201/2021** EN LA QUE SE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CONSIDERADO COMO LEGALMENTE RESERVADOS Y/O CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **9 (NUEVE)** FOJAS ÚTILES.-----

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS **80, 83**, FRACCIÓN VI, INCISO B) DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ARTÍCULOS **57, 58, 59, 60** Y DEMÁS APLICABLES DEL REGLAMENTO EN MATERIA DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, ARTÍCULO **25**, FRACCIÓN XV DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA Y ARTÍCULOS **56 Y 57** DE LOS LINEAMIENTOS GENERALES EN MATERIA DE CLASIFICACIÓN Y DESCLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN, ASÍ COMO PARA LA ELABORACIÓN DE VERSIONES PÚBLICAS DEL SISTEMA NACIONAL DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS. LO QUE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A **OCHO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS**, DOY FE.-----



JUZGADO PRIMERO
MEXICALI, B.C.