



*****1 Y OTRO

VS.

RECAUDADOR DE RENTAS DEL
MUNICIPIO DE MEXICALI Y
OTRAS AUTORIDADES.

EXPEDIENTE: 266/2020

SENTENCIA DEFINITIVA

Mexicali, Baja California, a diez de marzo de dos mil veinticinco.

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad de los actos impugnados.

GLOSARIO:

Ley del Tribunal:

Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California (vigente al inicio del presente juicio).

Tribunal:

Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Juzgado:

Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California.

Ley de Hacienda:

Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

Recaudador de Rentas:

Recaudador de Rentas del Ayuntamiento de Mexicali.

R E S U L T A N D O:

I. Demanda. Mediante escrito presentado el tres de noviembre de dos mil veinte, la parte actora promovió juicio contencioso administrativo contra las autoridades y por los actos impugnados que enseguida se precisarán.

II. Auto inicial. Recibida la demanda, previa prevención, se admitió el once de febrero de dos mil veintiuno, teniéndose como acto impugnado el requerimiento de pago del crédito fiscal que dio lugar a la adjudicación en remate del bien inmueble identificado como *****2 de esta ciudad, con clave catastral *****3, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio del embargo precautorio y la inscripción del título de

propiedad a favor de un tercero y, emplazándose como autoridades demandadas al Recaudador de Rentas Municipal de Mexicali, Ejecutor de esa Recaudación y al Registrador Público de la Propiedad y Comercio de Mexicali.

III. Trámite. Las autoridades demandadas Recaudador de Rentas Municipal de Mexicali y su Ejecutor, así como el tercero llamado a juicio Tertius Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, contestaron la demanda, no así el Registrador Público de la Propiedad y Comercio de Mexicali, por lo que por auto de ocho de marzo de dos mil veintidós se le tuvo por no contestada y por ciertos los hechos atribuidos por la parte actora.

Posteriormente, mediante proveído de cinco de julio de dos mil veintitrés, se admitió la ampliación de demanda presentada por la parte actora, ordenándose el emplazamiento correspondiente a las partes y, por auto de treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés se tuvo por contestada dicha ampliación por las autoridades de Recaudación de Rentas Municipal.

El veinticinco de septiembre de dos mil veintitrés se aperturó el periodo de alegatos, concediéndose el plazo de cinco días a las partes a efecto de que los formularan.

Luego, por auto de siete de febrero de dos mil veinticuatro se regularizó el procedimiento dejando sin efectos la apertura de alegatos en mención, a efecto de que se investigara si existían diversas personas a las que les podía revestir el carácter de terceros llamados a juicio, al ser adquirientes del inmueble que se encuentra en controversia.

Posteriormente, mediante proveído de catorce de febrero de dos mil veinticuatro se tuvo como terceros interesados a *****4 y *****4, al tener un derecho incompatible con la pretensión de la parte actora, quienes fueron emplazados tal y como se advierte de las diligencias que obran a fojas 346 a 349 y 393.

Finalmente, por auto de nueve de diciembre de dos mil veinticuatro de conformidad con la fracción V, del artículo 80 de la *Ley del Tribunal*, se concedió a las partes el término de cinco días para formular alegatos por escrito, y una vez transcurrido ese plazo, el veintiocho de enero de dos mil veinticinco se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Competencia.

Este *Juzgado* es competente para conocer y resolver la presente controversia, en razón de la naturaleza jurídica de los actos impugnados, de la autoridad emisora y por la ubicación del domicilio de la parte actora, el cual se encuentra en la circunscripción territorial de este *Juzgado*. Lo anterior, con fundamento en los artículos 1, 4, fracción II, 5, 21, 22, fracción II, antepenúltimo y penúltimo párrafo de la *Ley del Tribunal*.

Lo anterior, de conformidad con el artículo tercero transitorio de la nueva Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Precisión de los actos impugnados.

En el presente juicio contencioso administrativo, resulta necesario efectuar la precisión de los actos impugnados, dado que se estima que en el auto de admisión de once de febrero de dos mil veintiuno, el señalamiento de los mismos se hizo de manera imprecisa con lo efectivamente planteado por la parte actora en su demanda.

Lo anterior, con el objeto de lograr congruencia entre las pretensiones, lo que será resuelto y lo que razonablemente puede ser materia del juicio contencioso administrativo en función de los supuestos de su procedencia.

Debe decirse que, si en el auto admisorio de la demanda no se mencionan todos los actos efectivamente impugnados por la parte actora en el escrito relativo, el hecho de no recurrirlo no implica el consentimiento de que sólo los actos comprendidos en ese auto serán materia de la *litis*.

Ello es así porque no es el Juez quien plantea la controversia, sino las partes, pues corresponde a éstas la determinación de los puntos litigiosos en el proceso, dado que la *litis* o controversia se fija a partir de las pretensiones expresadas en los escritos de demanda y contestación, correspondiendo al Juez tomar en cuenta todo lo que plantean las partes para poder resolver el litigio, independientemente de que se comprenda o no en el auto de admisión de la demanda.

Al respecto resulta de aplicación obligatoria, la tesis de jurisprudencia 1a./J. 104/2004, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada con número de registro digital: 179549, cuyo rubro y texto se reproducen a continuación.

“LITIS EN EL JUICIO NATURAL. PARA SU FIJACIÓN DEBE ATENDERSE A LAS ACCIONES COMPRENDIDAS EN LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN Y NO A LAS ASENTADAS EN EL AUTO ADMISORIO DE AQUÉLLA (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE JALISCO Y TLAXCALA). Si en el auto admisorio de la demanda no se mencionan todas las acciones hechas valer por la parte actora en el escrito relativo, el hecho de no impugnarlo no implica el consentimiento de que sólo las acciones comprendidas en ese auto serán materia de la litis, pues estimar lo contrario significaría que el Juez es quien plantea la controversia, lo cual es inadmisibles, porque la determinación de los puntos litigiosos en un proceso no corresponde al juzgador, sino a las partes. En efecto, de acuerdo con los artículos 28 y 87, así como los diversos 478 y 479 de los Códigos de Procedimientos Civiles de los Estados de Jalisco y Tlaxcala, respectivamente, el litigio u objeto del proceso se fija a partir de las pretensiones expresadas en los escritos de demanda y contestación y, en su caso, de reconvencción y contestación a ésta, así como en el de desahogo de la vista que se dé con las excepciones y defensas opuestas, correspondiendo al Juez tomar en cuenta todo lo que plantean las partes para poder resolver el litigio, independientemente de que se comprenda o no en el auto que admite la demanda, para que, de esta manera, se cumpla con los principios de completitud de las sentencias, establecido por el artículo 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de congruencia de las mismas, conforme a los cuales, se debe resolver sobre todo lo efectivamente planteado por las partes.”

Es por ello, que con total independencia del contenido del acuerdo de admisión anteriormente identificado, es necesario que en esta sentencia se identifique la *litis*, fijando de manera clara los actos impugnados.

Para emprender la tarea anteriormente delimitada, este *Juzgado* seguirá las reglas y el método para la fijación y análisis de los actos impugnados, con apoyo en las tesis. VI/2004 de rubro: **“ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO”**¹, y la tesis II.3o.A.23 K de rubro: **“ACTOS RECLAMADOS EN EL AMPARO INDIRECTO. MÉTODO PARA SU FIJACIÓN Y ANÁLISIS POR EL JUEZ DE DISTRITO Y POR EL TRIBUNAL REVISOR, CUANDO EL SEÑALAMIENTO DEL QUEJOSO ES CONFUSO”**².

¹ Emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro digital: 181810.

² Emitida por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Segundo Circuito, con número de registro digital: 2007130.

En el escrito inicial de demanda (foja 1 de autos), en el apartado en que la parte actora identificó los actos impugnados, señaló:

I.- El requerimiento de pago, embargo precautorio y notificación del crédito fiscal que dio lugar a la adjudicación en remate del bien inmueble propiedad de los suscritos, del cual tuvimos conocimiento en fecha 27 de octubre de 2020, reservándose el derecho de ampliar la demanda, hasta en tanto conociéramos los hechos, motivos y fundamentos que haya dado origen al crédito fiscal de donde proviene los actos impugnados, por desconocerlos.

II.- La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Comercio, en vía de consecuencia del embargo precautorio.

III. La adjudicación en remate en favor del nuevo propietario HSBC MÉXICO, S.A. DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, COMO FIDEICOMISARIO DEL FIDEICOMISO *****5."

En el apartado V denominado *hechos que motivan la demanda*, la parte actora manifestó que no fue notificado de acto administrativo alguno en relación con algún crédito fiscal.

Luego, en su escrito aclaratorio, la parte actora en el penúltimo párrafo de la segunda foja, refirió que desconocía la existencia del crédito fiscal y del expediente relativo al procedimiento administrativo de ejecución y, en el último párrafo refirió que señalaba como acto impugnado la inscripción del título de propiedad a favor de tercero, en vía de consecuencia y no por vicios propios.

De lo anterior, se obtiene que la parte actora señaló expresamente como actos impugnados la notificación del crédito fiscal, el requerimiento de pago, el embargo precautorio y su inscripción, la adjudicación del bien inmueble y la inscripción de ese título de propiedad adjudicado en remate.

Asimismo, se advierte que manifestó desconocer la resolución determinante del crédito fiscal, indicando su intención de producir su ampliación de demanda en relación a los hechos y fundamentos que la originaron, una vez que la autoridad produjera su contestación.

En las relatadas condiciones, se tiene que fue inexacto que en el acuerdo inicial de demanda no se estableciera también como acto impugnado la determinación del crédito fiscal.



Ya que, resulta claro que, en el fondo, el acto efectivamente impugnado por la parte actora lo constituye la resolución determinante de crédito fiscal que negó conocer, la cual motivó el requerimiento de pago con el cual se inició el procedimiento administrativo de ejecución que culminó con el remate y adjudicación del bien inmueble que adujo es de su propiedad.

Por ende, debe precisarse que en la presente sentencia se tienen como actos impugnados:

- * La resolución en la que se determina el crédito fiscal por concepto de impuesto predial respecto del bien inmueble identificado como *****2 de esta ciudad, con clave catastral *****3.

- * La notificación de dicha resolución determinante.

- * El requerimiento de pago del crédito fiscal, así como los actos posteriores, emitidos en el procedimiento administrativo de ejecución, consistente en el embargo precautorio del inmueble, remate, adjudicación e inscripción del título de propiedad en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Resta decir que si bien la fijación de los actos impugnados en la presente sentencia, no coincide exactamente con los especificados en la demanda o en la admisión de la misma, ello no causa menoscabo a las autoridades demandadas quienes fueron debidamente emplazadas con el escrito inicial de demanda y el de su aclaración, y por ende no puede alegarse desconocimiento de su integral contenido del cual se advierten dichos actos controvertidos.

TERCERO. Existencia de los actos impugnados.

En el presente asunto la **existencia de los actos impugnados se encuentra acreditada**, en tanto que la autoridad *Recaudador de Rentas* al contestar la demanda, manifestó que la notificación del crédito fiscal que dio origen al procedimiento se realizó mediante edictos, que la parte actora sí fue emplazada a dicho procedimiento (foja 73 de autos) y, que al no verificarse el pago del adeudo se publicó la convocatoria a remate del inmueble con clave catastral *****3, el cual se adjudicó al tercero que formuló postura legal (foja 74); lo cual constituye una **confesión expresa** de dicha autoridad, con valor probatorio pleno de conformidad con los artículos 400 y 402 del Código de Procedimientos

Por Tanto, de dichas aseveraciones se advierte claramente que sí existe tanto la resolución determinante del crédito fiscal, como el procedimiento administrativo de ejecución, mismo que concluyó con la adjudicación del inmueble propiedad del actor.

CUARTO. Oportunidad.

Tomando en consideración que, en el presente juicio, existe controversia entre las partes respecto de la oportunidad en la presentación de la demanda, el estudio respectivo se efectuará en el considerando en el que se analizaran las causales de improcedencia invocadas por las partes.

QUINTO. Cuestiones necesarias para resolver.

En el presente caso se tiene que la parte actora en su escrito inicial de demanda y en el de aclaración, manifestó que no conocía los actos impugnados, esto es, la resolución en la que se determinó el crédito fiscal por concepto de impuesto predial, el requerimiento de pago con número de folio *****6 de treinta de septiembre de dos mil trece, así como los actos posteriores, emitidos en el procedimiento administrativo de ejecución que culminaron con la adjudicación del bien inmueble identificado como *****2 de esta ciudad, con clave catastral *****3, a un tercero.

Luego, de autos se obtiene que la autoridad Recaudador de Rentas del Ayuntamiento de Mexicali al contestar la demanda no remitió documental alguna relativa a los actos impugnados.

Ante tales circunstancias, resulta necesario destacar que la manifestación del desconocimiento de los actos administrativos impugnados por la parte actora genera, de manera consecuente, la obligación para la autoridad demandada de exhibir la constancia de su existencia y de su notificación al momento de la contestación de la demanda³, con la intención de que

³ Resulta aplicable la jurisprudencia **2a./J. 209/2007** emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con número de registro digital: **170712**, de rubro: **“JUICIO DE NULIDAD. SI EL ACTOR NIEGA CONOCER EL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO, LA AUTORIDAD AL CONTESTAR LA DEMANDA DEBE EXHIBIR CONSTANCIA DE ÉSTE Y DE SU NOTIFICACIÓN”**,

aquella pueda controvertirlos a través de la ampliación correspondiente, según lo previsto en la fracción del artículo 46⁴ de la *Ley del Tribunal*.

Pues de lo contrario se haría nugatorio su derecho de audiencia y de ampliación de su demanda, ya que no tendría los elementos necesarios para controvertir los actos impugnados, como lo es el contenido del crédito, notificación, el requerimiento y actos del procedimiento.

En el entendido que la oportunidad de exhibición de las constancias respectivas únicamente puede realizarse en el momento de la contestación de la demanda y, en consecuencia, no se admite posibilidad de su requerimiento posterior por parte del Juzgado, ya que de la *Ley del Tribunal* no se desprende disposición alguna de la que pudiera derivar que el incumplimiento por parte de la autoridad en la exhibición de las constancias en mención pueda o deba ser objeto de un requerimiento por parte del órgano jurisdiccional para su presentación.

En las relatadas circunstancias, en el asunto se advierte que existió una violación a esas reglas del procedimiento, dado que mediante proveído de once de abril de dos mil veintitrés se requirieron de manera oficiosa las constancias relativas al procedimiento administrativo de ejecución; y, por ende, **en respeto al principio de igualdad procesal, esas constancias no pueden ser tomadas en consideración para la resolución del presente caso.**

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia 2a./J. 117/2011, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro digital: 161281, de rubro y texto:

“JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. CUANDO EL ACTOR NIEGA CONOCER EL ACTO IMPUGNADO, NO ADMITE REQUERIMIENTO A LA AUTORIDAD. Conforme a la construcción de precedentes iniciada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver las contradicciones de tesis 188/2007-SS y 326/2010, la regla del artículo 16, fracción II, de la *Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo*, en una de sus partes, debe interpretarse en el sentido de que, frente al desconocimiento del acto administrativo impugnado por la actora, la obligación de la autoridad demandada de exhibir la constancia de su existencia y de su notificación debe cumplirse sólo en el momento de la contestación de la

⁴ **ARTÍCULO 46.-** El demandante tendrá derecho de ampliar la demanda dentro de los quince días siguientes a aquél en que surta efecto la notificación de la misma, en los casos siguientes:
(...)

II. Cuando el demandante no conozca los fundamentos o motivos del acto impugnado, sino hasta que la demanda esté contestada.

demanda, sin que sea admisible su requerimiento posterior por el Magistrado instructor. Lo anterior, por un lado, ante la ausencia de disposición normativa expresa que así lo establezca, resultando inaplicable el artículo 21, penúltimo párrafo, en relación con el diverso 15, penúltimo párrafo, del citado ordenamiento, que involucran el tratamiento general de la sustanciación del juicio de nulidad, ajena a la especialidad en que opera aquella regla y, por otro, en respeto a la garantía de audiencia y a los principios de economía e igualdad procesales, que serían incumplidos con una conclusión distinta.

Así como la tesis I.7o.A. J/45 sustentada por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro digital: 1681921281 de rubro y texto:

"CARGA DE LA PRUEBA EN EL JUICIO DE NULIDAD. CORRESPONDE A LA AUTORIDAD CUANDO LOS DOCUMENTOS QUE CONTENGAN LAS AFIRMACIONES SOBRE LA ILEGALIDAD DE SUS ACTUACIONES OBREN EN LOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS QUE AQUÉLLA CONSERVA EN CUSTODIA. El artículo 81 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio de nulidad, establece que el actor está obligado a probar los hechos constitutivos de su acción. Sin embargo, en el ámbito del derecho administrativo opera un principio de excepción que obliga a la autoridad a desvirtuar, inclusive, las afirmaciones sobre la ilegalidad de sus actuaciones que no estén debidamente acreditadas mediante el acompañamiento en autos de los documentos que las contengan, cuando éstos obren en los expedientes administrativos que aquélla conserva en custodia."

SEXTO. Análisis de las causales de improcedencia.

Previo al análisis que se haga de los motivos de inconformidad expresados por la parte actora, este órgano jurisdiccional debe analizar, de oficio, la procedencia del juicio, toda vez que se trata de una cuestión de orden público y de estudio preferente, lo aleguen las partes o no.

La autoridad *Recaudador*, refiere que se actualiza la causal de improcedencia establecida en la fracción IV del artículo 40, de la Ley del Tribunal, dado que la parte actora consintió los actos impugnados al haber tenido conocimiento de ello el veintiuno de octubre de dos mil veinte.

Dicha causal **resulta infundada**, como se verá a continuación.

Los citados numerales disponen:

Artículo 40.- El juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, es improcedente contra actos o resoluciones:

...

IV.- Respecto de las cuales hubiere consentimiento expreso o tácito, entendiéndose por este último cuando no se promovió medio de defensa en los términos de las Leyes respectivas o juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, en los plazos de la Ley.

Artículo 41.- Procede el sobreseimiento del juicio:

...

II.- Cuando durante el juicio apareciere o sobreviniere alguna de las causales de improcedencia a que se refiere el Artículo anterior;

...

Conforme al primer precepto legal transcrito, el consentimiento tácito se actualiza cuando no se promueve oportunamente el recurso ordinario previsto en la ley respectiva o la demanda de nulidad en los términos que señala el artículo 45 de la *Ley del Tribunal*.

El referido numeral 45 de la *Ley del Tribunal* establece que la demanda debe presentarse dentro de los quince días siguientes, a aquel en que haya surtido efectos la notificación del acto impugnado, o al día en que se haya tenido conocimiento del mismo y, que la entrega de una resolución por escrito al particular se entiende como notificación.

En el caso concreto, del análisis de la demanda se advierte que la parte actora manifestó que tuvo conocimiento de los actos impugnados hasta el veintisiete de octubre de dos mil veinte, a través del reporte de rechazo emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en relación al certificado de inscripción que solicitó, relativo al predio ubicado en *****2 de esta ciudad, mediante el cual se enteró que ese inmueble de su propiedad fue adjudicado en remate.

Por su parte, el *Recaudador* al contestar la demanda refirió que la parte actora tuvo conocimiento de los actos que combate el veintiuno de octubre de dos mil veinte, por ser el día en el que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio le notificó la imposibilidad de expedir el certificado de libertad de gravámenes que solicitó y, a efecto de acreditar tal cuestión exhibió la documental denominada *reporte de rechazo*.

Dicha constancia no resulta suficiente para acreditar que la parte actora efectivamente tuvo conocimiento de la imposibilidad de expedir el certificado que solicitó, pues fue exhibida en copia simple, aunado a que de la misma no se obtiene la fecha en que fue entregada al particular, sólo se advierte la fecha de expedición - veintiuno de octubre de dos mil veinte- (foja 75).



No obstante la controversia en relación a la fecha en que la parte actora tuvo conocimiento del reporte de rechazo emitido por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en el que se asentó que el inmueble ubicado en *****2 de esta ciudad, se encuentra registrado a nombre de diversa persona, no se estima necesario hacer mayor pronunciamiento, pues aún considerando que sucedió el veintiuno de octubre de dos mil veinte y no el veintisiete de ese mismo mes y año, la presentación de la demanda resulta oportuna.

Para mayor claridad se propone la siguiente representación gráfica.

OCTUBRE 2020						
Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12 inhábil	13	14	15	16	17	18
19	20	21 Fecha de conocimiento referida por la autoridad.	22 1	23 2	24	25
26 3	27 Inhábil. Fecha de conocimiento referida por la parte actora.	28 4	29 5	30 6	31	

NOVIEMBRE 2020						
Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
						1
2 Inhábil	3 7 Presenta demanda	4 8	5 9	6 10	7	8
9 11	10 12	11 13	12 14	13 15	14	15
16 Inhábil	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

En ese tenor, si la demanda fue presentada el tres de noviembre de dos mil veinte, según consta en el sello de recibido y en lo asentado por la Oficial de Partes adscrita, es **inconcuso que su presentación fue oportuna**; de ahí que, **resulta infundada** la causal de improcedencia en estudio.

Luego, el Recaudador y el tercero llamado a juicio Tertius Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada, invocaron la causal de improcedencia prevista en el artículo 40, fracción IX, en relación con el artículo 22, penúltimo párrafo de la *Ley del Tribunal*, al considerar que la parte actora no agotó el recurso ordinario establecido en la ley del acto, toda vez que la *Ley de Hacienda* en sus artículos 183 y 184 establece que contra los actos o resoluciones provenientes de autoridades fiscales “deberá interponerse” el recurso de revisión, por lo que estima que la parte actora estaba obligada a agotar dicho medio de defensa en virtud del principio de definitividad.

Resulta **infundada** la causal de improcedencia.

A fin de sustentar tal aserto, debe precisarse que el artículo 22 de la *Ley del Tribunal*, en la parte que interesa, dispone que son definitivos los actos o resoluciones que no puedan ser revocados o modificados, sino mediante recurso administrativo o medio de defensa previsto por la ley que rija el acto, o en el proceso contencioso administrativo.

En ese sentido, se advierte que dicho numeral únicamente indica cuándo un acto o resolución es definitivo, sin que de modo alguno implique que la parte actora deba agotar el medio de defensa o recurso administrativo previsto en otras leyes o reglamentos antes de interponer un juicio contencioso administrativo.

Lo anterior, ya que aun cuando las Leyes o Reglamentos de las distintas Dependencias Estatales, Municipales o de sus Organismos Descentralizados establezcan medios de defensa o algún recurso administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la *Ley del Tribunal*, será optativo para el particular agotarlo o intentar directamente el juicio contencioso administrativo, independientemente de que la normatividad señale operadores deónticos como “deberá”.

Así, en el presente caso se tiene que, contra el *Requerimiento*, en efecto procede el recurso de revisión aludido por la autoridad demandada, lo que significa que dicho acto impugnado es definitivo para efectos de la Ley del Tribunal, por tanto, la parte actora puede optar por



BAJA CALIFORNIA

agotarlo o intentar directamente el juicio contencioso administrativo; de ahí que, no se actualiza la causal de improcedencia invocada.

La autoridad Recaudadora de Rentas de Rentas del Ayuntamiento, consideró que el juicio deviene improcedente dado que la parte actora no indicó motivos de inconformidad en contra de la resolución impugnada.

No le asiste razón a la autoridad.

Lo anterior se aduce, dado que si bien es cierto que la parte demandante en su escrito inicial de demanda esgrimió sus motivos de inconformidad de manera genérica, ello aconteció en virtud de que manifestó el desconocimiento de la resolución determinante del crédito fiscal, del requerimiento de pago y del procedimiento administrativo de ejecución que dio lugar a la adjudicación en remate de su bien inmueble.

De ahí que, resultaba necesario que esa autoridad remitiera las constancias relativas a esos actos, a fin de que la parte actora, a través de la figura de ampliación de demanda, estuviera en aptitud de exponer argumentos encaminados a demostrar la ilegalidad de esas resoluciones.

Por lo que si en el caso esa autoridad no cumplió con esa carga, es claro que la parte demandante no tuvo la oportunidad de controvertir de manera directa las resoluciones impugnadas, y por ende no se actualiza la exigencia contemplada en la fracción VIII del artículo 47 de la *Ley del Tribunal*, consistente en la expresión de los motivos de inconformidad en contra de los actos controvertidos; de ahí que **resulta infundada** la causal de improcedencia hecha valer por la autoridad demandada.

Por otra parte, en cuanto a la causal de improcedencia contemplada en el artículo 40, fracción IX en relación con el artículo 31, fracción II, que refiere el *Recaudador* se actualiza por lo que hace al Notificador Ejecutor de esa Recaudación, **resulta fundada**.

Se aduce así, ya que dicha autoridad no tiene carácter de autoridad para efectos del juicio contencioso administrativo, pues en términos del citado artículo 31, fracción II y III de la *Ley del Tribunal*, tendrán el carácter de parte en el juicio, tanto la autoridad que emitió el acto impugnado como el Titular de la Dependencia de la que dependa la autoridad emisora del acto impugnado y, en el presente asunto, el requerimiento de pago, el procedimiento de remate y la adjudicación del inmueble en cuestión, fueron actos realizados por el Recaudador de Rentas Municipal, siendo el caso que el notificador ejecutor de dicha dependencia, sólo intentó notificar el citado requerimiento, sin que ello por ello pueda tener el carácter de demandado en la presente controversia.

En ese contexto, con fundamento en el artículo 40, fracción IX y 41, fracción II, en relación con el artículo 31 de la *Ley del Tribunal*, **procede sobreseer el juicio únicamente respecto al referido notificador ejecutor.**

Tomando en cuenta que las partes no hicieron valer diversas causales de improcedencia y sobreseimiento, ni este Juzgado advierte la actualización de ninguna de las previstas en la *Ley del Tribunal*, se procede al estudio de fondo del asunto.

SÉPTIMO. Estudio.

De un análisis integral del escrito de demanda se advierte que la parte actora expone, esencialmente, que desconoce completamente el origen y contenido del crédito fiscal relacionado con el impuesto predial del inmueble de su propiedad identificado como *****2 de esta ciudad, con clave catastral *****3, así como el procedimiento administrativo de ejecución que culminó en el embargo, remate y adjudicación de ese predio, dado que la autoridad no le notificó esos actos.

Al respecto, el Recaudador de Rentas demandado únicamente manifestó en su contestación, que la parte actora sí fue emplazado al procedimiento administrativo de ejecución, que la notificación del crédito fiscal que dio origen al procedimiento se realizó mediante edictos y que ante el incumplimiento del pago del adeudo se llevó a cabo el procedimiento de remate del inmueble, el cual fue adjudicado; sin exhibir prueba alguna para acreditar dichas cuestiones.

En ese sentido, los argumentos de disenso reseñados **son fundados**, por las razones que enseguida se expondrán.

Como quedó demostrado en el considerando quinto de esta sentencia, la autoridad demandada *Recaudador de Rentas*, ante el desconocimiento manifestado por la parte actora respecto a los actos impugnados, **estaba obligada a remitir las constancias relativas a los mismos; lo cual no realizó.**

Por tanto, en el caso, esa autoridad no cumplió con la carga de probar los hechos que motivaron la resolución determinante del crédito fiscal relacionada con el impuesto predial del inmueble con clave catastral *****3 y, por ende, tampoco los del inicio del procedimiento administrativo de ejecución que culminó en la adjudicación de dicho inmueble.

En ese sentido, resulta procedente **declarar la nulidad de los actos impugnados** con fundamento en el artículo 83, fracción IV, de la *Ley del Tribunal*, en tanto que en el momento procesal oportuno no quedó demostrado que se realizó la determinación del crédito fiscal y

su notificación, actos necesarios para conferir sustento a los actos dentro del procedimiento administrativo de ejecución.

Apoya lo anterior la jurisprudencia XXIII.3o.13 A del Tercer Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito con número de registro 178769, consultable en la página 1382 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta correspondiente a abril de dos mil cinco, tomo XXI, de rubro y texto siguientes.

“CRÉDITOS FISCALES. SI EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NO SE ACREDITA SU EXISTENCIA, DEBE DECRETARSE LA NULIDAD LISA Y LLANA Y NO LA NULIDAD PARA EFECTOS. Si en el juicio contencioso administrativo el actor afirmó en su demanda desconocer las resoluciones determinantes de los créditos fiscales a su cargo, así como la notificación de ellas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 209 Bis, fracción II, del Código Fiscal de la Federación, la autoridad, al contestar la demanda, debe acompañar la constancia del acto administrativo y de su notificación, con la finalidad de que el actor pueda combatirlos al momento de ampliar su demanda. Ahora bien, el incumplimiento a esta disposición legal trae consigo que la Sala Fiscal declare la nulidad lisa y llana de los créditos fiscales, acorde con lo dispuesto por el artículo 238, fracción IV, del citado ordenamiento, ya que si la autoridad demandada no acreditó la existencia de las resoluciones determinantes de esos créditos, ni tampoco la notificación de ellas, con base en este último precepto debe concluirse que no se realizaron los hechos que motivaron el procedimiento administrativo de ejecución, y es ésta la razón que impide declarar la nulidad para efectos, en términos de lo dispuesto por el artículo 238, fracción II, del Código Fiscal de la Federación, pues no podría conminarse a la autoridad demandada a dar a conocer a la demandante resoluciones determinantes de créditos fiscales que no se realizaron porque no se acreditó su existencia en el momento procesal oportuno.”

OCTAVO. Efectos de la nulidad

Como consecuencia de la nulidad declarada en el considerando que antecede, con fundamento en el artículo 84 de la *Ley del Tribunal*, corresponde en este apartado fijar los términos de la resolución que en su caso deba dictar la autoridad demandada y ordenar el hacer, el no hacer o el dar que correspondan para salvaguardar el derecho del afectado.

En términos de lo antes expuesto, **procede condenar** al Recaudador a dejar sin efectos la determinación del crédito fiscal y el requerimiento de pago, así como los actos emitidos con motivo del mismo, como lo es el embargo, remate y adjudicación del bien inmueble identificado como *****2 de esta ciudad y, la inscripción en el Registro

Público de la Propiedad de dicha adjudicación, realizando todos los actos tendientes que resulten necesarios para ello.

Incluso, es dable destacar que los efectos de la sentencia abarcen los actos posteriores en los que se transmitió la propiedad del bien inmueble en mención, sin que sea obstáculo que se trate de adquirentes de buena fe y de actos entre particulares, pues ello fue posible en virtud de un acto declarado nulo como consecuencia de este fallo.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 84 de la *Ley del Tribunal*, que establece que el efecto de la sentencia que declare fundada la pretensión del actor es volver las cosas al estado que tenían antes de la violación; de modo que los derechos de los adquirentes de buena fe no pueden prevalecer frente a los del actor, porque la sentencia de nulidad tiene por efecto destruir el vínculo jurídico respectivo, sin que ello signifique que los derechos que corresponden a éstos, se hayan extinguido, sino que se deben hacer valer contra quien verdaderamente resulte obligado.

Resulta aplicable en la especie, por las razones que la integran, la jurisprudencia P./J. 25/2009 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con registro digital con registro digital 167343, de rubro y texto:

TERCERO EXTRAÑO A JUICIO. PROCEDE EL JUICIO DE AMPARO PROMOVIDO POR ÉSTE RESPECTO DE UN JUICIO EN EL CUAL NO SE LE ESCUCHÓ AUN CUANDO LOS BIENES MATERIA DE ÉSTE SE HAYAN ADJUDICADO A UN TERCERO ADQUIRENTE DE BUENA FE. La fracción IX del artículo 73 de la Ley de Amparo, interpretada a contrario sensu, en relación con el artículo 80 del propio ordenamiento legal, permite afirmar que el juicio de garantías persigue una finalidad práctica, lo cual condiciona su procedencia a la posibilidad de que la sentencia que en él se dicte pueda producir la restitución al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada. Por ello, la adjudicación de un bien a favor de un tercero adquirente de buena fe, no puede considerarse como un acto consumado de manera irreparable en virtud de que (i) existe tanto la posibilidad material como jurídica de restituir al quejoso en el goce de la garantía violada y, (ii) el tercero adquirente con la calidad antes mencionada cuenta con los medios legales idóneos para defenderse ante un posible desposeimiento jurídico de un inmueble justamente adquirido por título oneroso. Por lo anterior, resulta procedente el juicio de amparo promovido por un tercero extraño a juicio aun cuando los bienes materia del juicio natural respectivo hayan sido previamente adjudicados a un tercero adquirente de buena fe.

En mérito de todo lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se



RESUELVE:

PRIMERO. Se decreta el **sobreseimiento** del presente juicio contencioso administrativo respecto al notificador executor de la Recaudación de Rentas Municipal de Mexicali.

SEGUNDO. Se declara la nulidad de la resolución determinante del crédito fiscal y el requerimiento de pago, así como el resto de los actos emitidos en el procedimiento administrativo de ejecución que culminó con la adjudicación del bien inmueble con clave catastral *****3.

TERCERO. Se condena al Recaudador de Rentas del Municipio de Mexicali, a dejar sin efectos la determinación del crédito fiscal y el requerimiento de pago, así como los actos emitidos con motivo del mismo, como lo es el embargo, remate y adjudicación del bien inmueble identificado como *****2 de esta ciudad, con clave catastral *****3, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de dicha adjudicación e incluso, deberán quedar sin efecto todos los actos posteriores a esa adjudicación, de conformidad con lo expuesto en el último considerando de este fallo.

Notifíquese a las partes mediante Boletín Jurisdiccional.

Así lo resolvió Raúl Aldo González Ramírez, Primer Secretario de Acuerdos del Juzgado Primero del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California en funciones de Juez Titular por Ministerio de Ley en términos del artículo 12 de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, según designación hecha mediante Acuerdo de Pleno de ocho de junio de dos mil veintitrés; y firma ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos, Brenda Rebeca Delgado Levy, que autoriza y da fe.

RAGR/BRDL

1

“ELIMINADO: Nombre de la parte actora 1 párrafo(s) con 1 renglones, en foja 1. Fundamento legal: artículos 115, 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: Domicilio 8 párrafo(s) con 8 renglones, en fojas 1, 6, 7, 14 y 17. Fundamento legal: artículos 115, 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: Clave catastral 8 párrafo(s) con 8 renglones, en fojas 1, 6, 7, 14 y 17. Fundamento legal: artículos 115, 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: Terceros interesados 2 párrafo(s) con 2 renglones, en fojas 2. Fundamento legal: artículos 115, 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: Fideicomiso 1 párrafo(s) con 1 renglón, en foja 5. Fundamento legal: artículos 115, 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: Número de requerimiento de pago 1 párrafo(s) con 1 renglones, en fojas 7. Fundamento legal: artículos 115, 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.”

LA SUSCRITA, **BRENDA REBECA DELGADO LEVY**, SECRETARIA DE ACUERDOS ADSCRITA AL JUZGADO PRIMERO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HAGO CONSTAR: -----

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE LA SENTENCIA **DEFINITIVA** DE FECHA **DIEZ DE MARZO DE DOS MIL VEINTICINCO**, RELATIVA AL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO **266/2020** 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 **17 (DIECISIETE)** PÁGINAS 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 SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE MEXICALI, BAJA CALIFORNIA, A **TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICINCO**, DOY FE.—



JUZGADO PRIMERO
MEXICALI B.C.