JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

PARTE ACTORA: ********[1]**

AUTORIDAD DEMANDADA: RECAUDACION DE RENTAS MUNICIPAL DE TIJUANA

EXPEDIENTE 38/2025 JS

SECRETARIA DE ACUERDOS: MAYERLING LUGO ORTIZ

Tijuana, Baja California. El Juzgado Segundo de Primera Instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, **el veintisiete de agosto de dos mil veintiséis**, emite la siguiente:

S E N T E N C I A D E F I N I T I V A

Mediante la cual en el Juicio Contencioso Administrativo **38/2025 JS,** promovido por ************[1]** por su propio derecho en contra de la autoridad demandada **RECAUDACION DE RENTAS MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE TIJUANA,** se declara la nulidad del mandamiento de ejecución por falta de pago de ISAI de ocho de enero de dos mil veinticinco y se condena la devolución del pago efectuado como consecuencia de este.

Para una lectura más clara de la presente sentencia, se formula el siguiente **GLOSARIO:**

Constitución Federal:	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Constitución Estatal:	Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California.

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

Ley del Tribunal:	Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California publicada el dieciocho de junio de dos mil veintiuno.
Ley de Hacienda Municipal:	Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Baja California.
Código de Procedimientos:	Código de Procedimientos Civiles del Estado de Baja California.
Código Fiscal:	Código Fiscal del Estado de Baja California.
Juzgado Segundo:	Juzgado Segundo de Primera Instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.
Recaudador:	Recaudador de Rentas Municipal de Tijuana.
Demandante:	************$_1$**.

I. RESULTANDOS.

Antecedentes en sede administrativa.

1 El ocho de enero de dos mil veinticinco el Recaudador emitió mandamiento de ejecución por falta de pago de ISAI notificado al demandante el día veinte del mismo mes y año, dentro del cual se requiere el pago de la cantidad de $**********$_2$ pesos moneda nacional (**********$_2$ moneda nacional) más $**********$_2$ pesos moneda nacional (**********$_2$ pesos moneda nacional) de gastos de ejecución.

2 El veintiuno de enero de dos mil veinticinco el demandante realizó el pago del citado impuesto, a través del documento declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles número **********$_3$ y recibo de

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

pago número **********4 ambos de veintiuno de enero de dos mil veinticinco.

Antecedente en sede jurisdiccional.

3 El once de febrero de dos mil veinticinco el demandante por su propio derecho interpuso demanda en contra de la autoridad Recaudador con motivo de la emisión del mandamiento de ejecución por falta de pago de ISAI notificado al demandante el día veinte de enero de dos mil veinticinco.

4 El trece de febrero de dos mil veinticinco, se admitió la demanda en la **VÍA ORDINARIA**, ordenando el emplazamiento de la autoridad demandada y de la autoridad Tesorero Municipal como Titular de la dependencia, a quienes se les tuvo dando contestación, efectuando argumentos defensivos en relación al acto impugnado e invocando causales de improcedencia y sobreseimiento, según proveído del seis de junio del año en mención.

5 En el proveído en mención se fijó la litis dentro del presente juicio, resolviéndose sobre la admisión, desechamiento de las pruebas y se ordenó la preparación de aquellas que necesitan especial desahogo y se ordenó la apertura de periodo de alegatos.

6 El treinta de junio de dos mil veinticinco, se tuvo a la parte actora formulando alegatos y por perdido el derecho a las autoridades administrativas, y en consecuencia se tuvo por cerrada la instrucción y citado el presente asunto para oír sentencia, lo que se hace en los siguientes términos:

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

7 **Competencia.** Este Juzgado Segundo con residencia en Tijuana, es competente para resolver el presente juicio, en virtud de que la resolución impugnada es emitida por una autoridad municipal en materia fiscal, de conformidad con el artículo 26 fracción II, de la Ley del Tribunal.

8 Asimismo es competente por territorio en virtud de que se promueve por un particular, quien señaló domicilio en la ciudad de Tijuana, el cual se encuentra dentro de la circunscripción territorial de este Juzgado Segundo de Primera Instancia, que fue fijada por Acuerdos del Pleno de

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

este Tribunal, en sesión de fechas treinta de junio de mil novecientos noventa y cuatro, cinco de septiembre de dos mil diecisiete, veintiuno de junio de dos mil veintiuno y doce de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con lo dispuesto por los diversos artículos 20 fracción VI, 25 y 26 último párrafo de la Ley del Tribunal.

9 **Existencia del acto impugnado.** La parte actora señaló como acto impugnado consistente en mandamiento de ejecución por falta de pago de ISAI de ocho de enero de dos mil veinticinco, dentro del cual se requiere el pago de la cantidad de $**********$_2$ pesos moneda nacional (**********$_2$ moneda nacional) más $**********$_2$ pesos moneda nacional (**********$_2$ pesos moneda nacional) de gastos de ejecución.

10 Documental pública que fue exhibida en original por el demandante, la cual adminiculada con la confesión efectuada por la demandada al dar contestación al hecho 1 de la demanda, por lo hace prueba plena de su contenido, de conformidad con los artículos 322, fracción II, 323, 400 y 405 del Código de Procedimientos de aplicación supletoria y es eficaz para acreditar la existencia del acto combatido.

11 **Procedencia**. La autoridad demandada invoca como causales de improcedencia y sobreseimiento las siguientes:

a) Que el requerimiento de pago ha dejado de existir, siendo esto su objeto y materia, tomando en cuenta que el demandante realizó su declaración fiscal identificada bajo número **********$_3$ de forma espontánea a través de la autodeclaración, actualizándose el supuesto contenido en el articulo 54, fracción VIII de la Ley del Tribunal.

b) Que el demandante no efectuó motivos de inconformidad en contra de la autodeclaración de veintiuno de enero de dos mil veinticinco, actualizando el supuesto que contempla el artículo 54, fracción IX de la Ley del Tribunal.

c) Que el juicio de nulidad es improcedente en contra de la autodeclaración efectuada por el demandante, ya que no se trata de un acto o resolución de autoridad, sino de una acción voluntaria y libre de un particular.

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

18 **Causales que se declaran infundadas**, como a continuación se explica, estudiándose de forma conjunta al encontrarse relacionadas entre sí.

19 En primer término, en el caso de estudio, contrario a lo que indica la autoridad demandada la presentación de la declaración por parte del demandante no puede considerarse que ha dejado sin materia el presente juicio.

20 Lo anterior así, ya que, el demandante expresó en los hechos de su demanda que realizó el pago bajo protesta, siendo que, la citada declaración fue pagada un día posterior a la notificación del requerimiento, aunado a que como lo indica el demandante se realizó un pago por concepto de GASTOS DE EJECUCIÓN ISAI a cargo del demandante en relación al inmueble materia del presente juicio y relativo a UN REQUERIMIENTO efectuada por la autoridad administrativa de igual forma se efectuó el mismo día en que se realizó la declaración y pago del impuesto.

21 Lo que quedó debidamente acreditado con las copias certificadas exhibidas por la autoridad demandada al dar contestación, de la declaración y del recibo de pago número**************$_4$ y la copia con código QR número **************$_4$ las cuales dada su calidad de documentos públicos hacen prueba plena de su contenido, de conformidad con el artículo 322, fracción V, 323 y 405 del Código de Procedimientos de aplicación supletoria en materia administrativa, y son eficaces para sostener las afirmación del demandante, en cuanto a que efectuó el pago del impuesto un días después de la notificación del requerimiento y se realizó el pago derivado del requerimiento de pago por conceptos de gastos de ejecución, lo que acreditan que se realizó el pago con motivo del requerimiento.

22 De no haber sido así, el demandante no hubiese tenido la obligación de efectuar pago por conceptos de gastos de ejecución que derivan de forma específica de la actuación de los ejecutores de la recaudación de rentas, en los términos del artículo 172 de la Ley de Hacienda Municipal[1].

---

[1] **ARTICULO 172.-** Por gastos de ejecución se entenderá aquellos que, fuera de las asignaciones presupuestales por sueldos o gastos generales de las dependencias del Ayuntamiento, eroguen las oficinas exactoras durante el procedimiento administrativo de ejecución en cada caso concreto a saber:

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

23 Ante eso, es indudable que no se actualiza la causal de improcedencia invocada, ya que no puede considerarse que el contenido del requerimiento hubiese quedado sin materia al realizarse el pago del impuesto.

24 Por otra parte, tampoco con fundados las causales de improcedencia dirigidos a la declaración de pago de impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles identificada con número **********$_3$, ya que el demandante no la señaló como acto impugnado, sino como probanza para acreditar que realizó el pago como consecuencia del requerimiento efectuado por la demandada.

25 No habiendo invocada alguna otra causal de improcedencia o sobreseimiento que da ser estudiada en este apartado, ni menos aun esta Juzgadora advierte alguna que deba ser analizada de forma oficiosa, se considera que no existe impedimento para realizar legalidad del acto impugnado.

Estudio.

26 **Argumentos de las partes.** El demandante señala de forma resumida que, el acto impugnado violenta el contenido del artículo 49 Bis, fracción III de la Ley de Hacienda Municipal al no encontrarse debidamente fundado y motivado en cuanto a la determinación del crédito fiscal, ya que no describe el cálculo aritmético efectuado para arribar a las cantidades a pagar por el demandante.

27 Que se violenta el contenido de los artículos 49, 49 Bis, 112 y 113 de la Ley de Hacienda Municipal ya que no se le hizo de su conocimiento con anterioridad a la emisión del acto impugnado la resolución determinante del crédito fiscal; siendo que, debió notificársele el crédito fiscal de forma previa a su requerimiento; negando lisa y llanamente la notificación de ello.

I.- Honorarios de los ejecutores, depositarios y peritos.

II.- Impresión y publicación de convocatorias.

III.- Transporte del personal ejecutor y de bienes muebles embargados, o guarda y custodia de éstos.

IV.- Inscripción en el Registro Público del embargo de bienes raíces o negociaciones y certificados de gravámenes de los bienes secuestrados.

V.- Cualquier otra erogación que, con el carácter de extraordinaria; sea necesaria para el éxito del procedimiento aludido.

VERSIÓN PÚBLICA

28 Que el requerimiento de pago se encuentra afectado de nulidad ya que carece de una debida fundamentación y motivación en cuanto a la competencia del funcionario emisor.

29 Que el contenido del artículo 8 de la Ley de Hacienda Municipal para el ejercicio de año 2023, violenta el principio de proporcionalidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV de la Constitución Federal en virtud de que la sobretasa al impuesto sobre adquisición de bienes inmueble sigue la misma surte del impuesto para el fomento deportivo y educación que fue declarado inconstitucional.

30 Que, lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de Ingresos del Municipio de Tijuana para el ejercicio fiscal del año 2023 violenta lo dispuesto por los artículos 1,14 y16 de la Constitución Federal, toda vez que, existen dos normas vigentes que se contradicen entre sí, por lo que se solicita la aplicación de aquello que genere una protección más amplia para el gobernado.

31 Por su parte la autoridad demandada al dar contestación señala que, los argumentos expresados por el demandante son inoperantes, toda vez que, el demandante realizó la autodeclaración de forma espontanea y voluntaria, por lo que el objeto del requerimiento dejó de existir.

32 Lo anterior sin que constituya violación alguna a las partes por no transcribirse los motivos de inconformidad, al no ser una exigencia formal de las sentencias, sirviendo de sustento el criterio jurisprudencial emitido por el Pleno de este Tribunal, titulado **"AGRAVIOS EN REVISIÓN. ES INNECESARIO TRANSCRIBIRLOS EN LA RESOLUCIÓN." TESIS DE JURSPRUDENCIA 2/2024.**

33 **Análisis.** El argumento toral del demandante, se centra en la falta de resolución determinante del crédito fiscal previo a la emisión del requerimiento de pago contenido en el oficio ************$_5$** de ocho de enero de dos mil veinticinco, a nombre del demandante.

34 Requerimiento en mención que fue exhibido en original por el demandante, documental pública que adminiculada con la confesión de la autoridad demandada al dar

VERSIÓN PÚBLICA

respuesta al hecho 1 de la demanda, hacen prueba plena de su existencia y contenido de conformidad con el artículo 322, fracción II, 323, 400 y 405 del Código de Procedimientos de aplicación supletoria en materia administrativa.

35 Aunado a esto, la autoridad administrativa al dar contestación únicamente exhibe copia certificada de la declaración y el recibo de pago de los gastos de ejecución, ante esto, es evidente que, el argumento que vierte el demandante es fundado, en cuanto a que no le fue notificado previo al requerimiento de pago la resolución determinante del crédito fiscal por impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

36 Veamos, el artículo 75 BIS, establece la obligación del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmueble, el cual a la letra dispone:

> **ARTICULO 75 BIS B**.- Se establece el Impuesto sobre adquisición de inmuebles, el cual se regirá de la siguiente forma:
>
> **A.-** Son sujetos del Impuesto previsto en este artículo, las personas físicas y morales que adquieran bienes inmuebles consistentes en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en los Municipios del Estado, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles.
>
> Es objeto del impuesto la adquisición de los inmuebles a que se refiere el párrafo anterior.
>
> **I.-** Para efectos de este impuesto los actos mediante los cuales se adquieren bienes inmuebles, o derechos reales o posesorios serán los siguientes:
>
> a) La compraventa, aun y cuando el vendedor se reserve la propiedad;
>
> b) La prescripción positiva;
>
> c) La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de el, antes de que se celebre el contrato prometido;
>
> d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador;
>
> e) La dación de pago, liquidación, reducción de capital, pago en especie, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;
>
> f) La fusión de sociedades;
>
> g) La escisión de sociedades, cuando no se cumplan los requisitos que señala el artículo 14-B del Código Fiscal de la Federación;
>
> h) La aportación a fideicomiso o la cesión de derechos fiduciarios, cuando se consideren enajenación por el Código Fiscal de la Federación;

VERSIÓN PÚBLICA

j) La aportación a toda clase de sociedades y asociaciones;

El usufructo;

k) La cesión de derechos del heredero o legatario;

l) La Donación, legado y herencia;

m) La permuta, por cada adquisición; y,

n) Todo acto por el que se adquiera la propiedad o derechos reales o posesorios sobre bienes inmuebles, no enunciados en los incisos anteriores.

II.- La base para determinar el importe a pagar por concepto de este impuesto, será el que resulte mayor entre:

a) El valor del inmueble que resulte de actualizar el precio pactado;

b) El valor catastral; y,

c) El valor comercial del inmueble resultante del avalúo, realizado en los términos del apartado B de este artículo, que al efecto determine el perito valuador autorizado por la autoridad municipal.

Para los fines de este artículo, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor, cada uno de ellos del 50% del valor de la propiedad.

El valor del inmueble se actualizará, aplicándole al precio pactado el factor de actualización. Dicho factor se obtendrá dividiendo el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Banco de México, del mes inmediato anterior a aquel en que se realice el pago, entre el mencionado Índice correspondiente al mes anterior a aquel en que se efectuó la adquisición.

En los casos en que el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes anterior al más reciente del período, no haya sido publicado por el Banco de México, la actualización de que se trate se realizará aplicando el último índice mensual publicado.

Las autoridades fiscales estarán facultadas para ordenar, o tomar en cuenta el avalúo del inmueble referido en la fecha de la adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo, exceda en más de un 10% del precio pactado, este no se tomará en cuenta y el impuesto se calculará sobre el valor del avalúo, determinándose las diferencias de impuestos que resulten.

III.- Al valor obtenido conforme a la fracción anterior, se le aplicará una deducción equivalente al valor anual de la Unidad de Medida y Actualización vigente, la cual se aplicará conforme a lo siguiente:

Párrafo Reformado

a) Se considerarán como un solo inmueble, los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un período de 24 meses. De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la deducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir la verdad, al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste al monto de la deducción, y pagará en su caso, la diferencia de impuesto que corresponda. Lo dispuesto en este inciso no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte; y,

b) Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, la deducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte;

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA TE JA BAJA CALIFORNIA
VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

Fracción Reformada

IV.- El impuesto sobre adquisición de inmuebles a pagar, será el que resulte de aplicar a la base gravable la tasa del 2%.

V.- Se aplicará a la base gravable la tasa del 0%, cuando la adquisición sea por alguno de los siguientes supuestos:

a) Por donación, herencia o legado entre cónyuges;

b) Por donación, herencia o legado que se realicen de padres a hijos o de hijos a padres;

c) En las operaciones en que los adquirentes sean asociaciones civiles, o asociaciones religiosas que no persigan fines de lucro, y;

d) Por la adquisición de terrenos a través de títulos de propiedad, expedidos por el Registro Agrario Nacional que obtengan los ejidatarios.

La tasa del 0% no será aplicable cuando los donatarios, herederos o legatarios cedan sus derechos sobre los bienes gravables, y cuando los adquirentes a que se refiere el inciso d) cedan sus derechos a personas distintas a las que se hace alusión en dicho inciso.

VI.- Se estará exento del impuesto a que se refiere este artículo, cuando el adquirente sea la Federación, el Estado o el Municipio, y los bienes sean de los clasificados como del dominio público, de acuerdo al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

VII.- Los sujetos obligados al pago de este impuesto deberán efectuarlo en la Recaudación de Rentas Municipal, en que se encuentre ubicado el inmueble, dentro de los 30 días siguientes de la fecha en que se realice el acto generador, a través de la forma oficial que al efecto apruebe la autoridad fiscal Municipal, debiendo acompañar el avalúo practicado por perito autorizado en los términos del apartado B de este artículo, y el documento base de la operación.

La falta de formas oficiales no exime al contribuyente de la obligación del pago en el plazo señalado en el párrafo que antecede, pudiendo en todo momento el contribuyente pagar el impuesto por anticipado.

VIII.- Las autoridades judiciales, del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado este, deberán de remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación.

IX.- Los Notarios, Jueces, Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, las autoridades fiscales municipales y toda persona que se encuentre investida de fé publica, no autorizaran actos o contratos de adquisición de propiedad de inmuebles o de derechos reales o posesorios, ni harán inscripciones o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente:

a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere este artículo.

b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales, a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice el pago de este impuesto; y,

c) Que se ha efectuado el deslinde del predio.

Las comprobaciones a que se refiere esta fracción, serán, respecto del inciso a), mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, debiendo cumplir con los requisitos autorizados por dicha autoridad; en cuanto al inciso b), por medio del certificado de libertad de gravámenes fiscales, en el que se establezca

VERSIÓN PÚBLICA
RESOLUCIÓN

el periodo de validez que tendrá el certificado para su utilización, el cual deberá estar debidamente firmado por el titular y contar con el sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere al inciso c), con el acta o plano expedido por la dirección de catastro y control urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya.

X.- Los Notarios, Jueces y demás funcionarios públicos que violen lo dispuesto en la Fracción anterior, serán responsables solidarios del importe total de las prestaciones fiscales, que dejaren de pagar los contribuyentes de este impuesto sin perjuicio de las sanciones administrativas y de la responsabilidad penal en que incurran.

XI.- Las autoridades fiscales municipales, tendrán la obligación de resolver la aprobación del avalúo presentado respecto a la adquisición en el termino de siete días naturales y en el supuesto que no se resuelva en este plazo, se recibirá para los efectos de la determinación y pago del impuesto, pudiendo ejercer sus facultades de revisión posteriormente.

XII.- Los peritos valuadores, deberán estar registrados ante la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, de conformidad con los reglamentos municipales vigentes, en caso contrario se rechazarán los avalúos practicados.

B.- El avaluó que sirva de base para el cobro del impuesto previsto en este artículo, deberá sujetarse a las normas y reglas de valuación contenidas en los reglamentos municipales aprobados y publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, el cual deberá contener por lo menos:

I.Los métodos o enfoques para la determinación del valor comercial como lo son:

a).- Comparativo de Mercado;

b).- De costos; y,

c).- De ingresos.

Una vez calculado los valores de acuerdo a los tres enfoques, el valuador en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, deberá aplicar todos o algunos de ellos en la conclusión del valor comercial.

Los avalúos tendrán una vigencia de doce meses a partir de su elaboración. En caso de que después de realizado el avalúo se llevaren a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes al bien de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado.

El avalúo elaborado, deberá de contener la justificación de las metodologías y técnicas utilizadas, como también la documentación comprobatoria.

II. Además, el avalúo deberá de contener como mínimo lo siguiente:

1. Nombre del solicitante, propietario o posesionario;
2. Clave catastral del inmueble;
3. Antecedentes;
4. Fotografías del inmueble.
5. Características urbanas;
6. Descripción general del terreno;
7. Descripción general del inmueble;

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

8. Elementos de la construcción, accesorios y obras complementarias;
9. Consideraciones previas al avalúo;
10. Valor físico o directo;
11. Resumen de los valores;
12. Consideraciones previas a la conclusión; y,
13. Conclusión.

38 Del precepto en mención, para efectos de lo que aquí se resuelve, resalta que, establece la obligación de pago del citado impuesto a las personas físicas y morales que adquieran un bien inmueble en los Municipios del Estado de Baja Califoria, así como la adquisición de derechos reales o posesorios sobre los bienes inmuebles.

39 Indica además que los sujetos obligados al pago deberán efectuarlo en la Recaudación de Rentas en que se ubique el inmueble, dentro de los 30 días siguientes de la fecha en que se realice el acto generador, a través de la forma oficial que apruebe la autoridad, debiendo además acompañarse del avalúo practicado por perito autorizado y el documento base de la operación.

40 En el caso de estudio, de la lectura del requerimiento de pago, se advierte que la autoridad fiscal tuvo conocimiento que acto jurídico de compraventa se celebró el día trece de enero de dos mil veintitrés, al haber comparecido ante ella, con motivo de la validación del cálculo del citado impuesto.

41 Por lo que, al no comparecer el demandante a efectuar el pago de forma espontánea, el día ocho de enero de dos mil veinticinco y excedido el pago de treinta días que contempla el citado artículo 75, emitió el REQUERIMIENTO DE PAGO del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ISAI), ahora acto impugnado.

42 Sin embargo, como se adelantó, la autoridad administrativa no acreditó en autos con medio de convicción conducente, la existencia de la resolución determinante del crédito fiscal previo al inicio del procedimiento de ejecución que contempla la Ley de Hacienda Municipal en sus artículos 31, 32, 112 al 115; preceptos que a la letra disponen:

VERSIÓN PÚBLICA

ARTICULO 31.- El crédito fiscal nace en el momento en que se realizan las situaciones jurídicas o de hecho que, de acuerdo con las Leyes Fiscales dan origen a una obligación tributaria.

ARTICULO 32.- El Crédito Fiscal es la obligación determinada en cantidad líquida, y deberá pagarse en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas.

La determinación de los créditos fiscales y de las bases para su liquidación; su fijación en cantidad líquida, su percepción y su cobro corresponderá a las Dependencias Hacendarias Municipales respectivas, las que ejercitarán esas funciones por conducto de las dependencias y órganos que las leyes señalen.

A falta de disposición, el pago deberá hacerse:

a) Si es a las autoridades a las que corresponde formular la liquidación, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que haya surtido efectos la notificación de la misma;

b) Si es a los sujetos pasivos o responsables solidarios a quienes corresponde determinar en cantidad líquida la prestación, dentro de los 20 días siguientes al nacimiento de la obligación fiscal, y

c) Si se trata de obligaciones derivadas de contratos o concesiones que no señalen la fecha de pago, éste deberá hacerse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su celebración u otorgamiento.

I.- El pago de los Créditos Fiscales deberá hacerse en la Recaudación de Rentas del Municipio respectivo, o en las Oficinas autorizadas por el Titular de Hacienda Municipal que corresponda, en efectivo, salvo que las disposiciones aplicables establezcan que se haga en especie. El pago podrá hacerlo:

a) El deudor o sus representantes.

b) El responsable solidario, o cualquier persona que tenga interés en el cumplimiento de la obligación.

c) El tercero que sin ser interesado en el cumplimiento de la obligación, obre con el consentimiento expreso o tácito del deudor.

Los giros postales, telegráficos o bancarios, los cheques personales del contribuyente salvo buen cobro, se admitirán como efectivo. Los cheques certificados se admitirán como efectivo.

II.- La falta de pago de un Crédito Fiscal en la fecha o plazo establecido en las disposiciones respectivas, determina que el crédito sea exigible.

ARTICULO 112.- Los créditos a favor del Fisco y a cargo de particulares, que no fueren pagados oportunamente serán exigibles por medio del procedimiento administrativo de ejecución, excepto en los casos de contratos o concesiones en que se estipule, de manera expresa que los concesionarios contratantes no quedan sujetos a dicho procedimiento.

ARTICULO 113.- No cubierto un crédito a favor del Fisco en los términos del emplazamiento o si éste no fuere necesario, en la fecha de vencimiento del plazo señalado para su satisfacción, la oficina recaudadora correspondiente iniciará la ejecución administrativa por mandamiento motivado y fundado, ordenando que se requiera al deudor para que efectúe el pago en la caja de la propia oficina dentro de los tres días siguientes al del requerimiento, apercibiéndole de que,

VERSIÓN PÚBLICA

si no lo hiciere, se le embargarán bienes suficientes a garantizar el importe del crédito insoluto así como de los gastos y recargos.

En el mandamiento de ejecución se designará al ejecutor que deba practicar el requerimiento y el secuestro administrativo, para el caso de que el deudor no hiciere pago liso y llano en el plazo de tres días.

ARTICULO 114.- De no encontrarse al deudor en la primera búsqueda, el ejecutor lo citará para una hora del día siguiente, dejándole citatorio especial con la persona que se encuentre en el domicilio del deudor y si no hubiere, con el vecino más inmediato.

Si la persona citada o su representante legal no esperaren, se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio. En caso de que esta última persona, se negase a recibir la notificación, esta se hará por medio de instructivo que se fijará en el lugar visible de dicho domicilio, debiendo el notificador-ejecutor asentar razón de tal circunstancia para dar cuenta al titular de la oficina exactora.

ARTICULO 115.- Siempre que el procedimiento administrativo de ejecución hubiere de enderezarse en contra de alguna persona que desconozca o pueda desconocer válidamente el monto del crédito fiscal por no corresponderle a ella determinarlo ni haber sido notificada oportunamente, será indispensable que se emplace a dicha persona en los términos siguientes:

I.- El emplazamiento deberá expresar el nombre del deudor directo, el concepto, monto del adeudo y el plazo para el pago que será de quince días si la Ley no señala otro.

II.- Se hará personalmente al interesado o a su representante legal o por correo certificado, con acuse de recibo o bien por edictos en la forma que disponga la Ley.

43 De los preceptos en mención se tiene que, la determinación en cantidad líquida del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, es un crédito fiscal y el mismo se genera cuando se da la situación jurídica (compraventa y de un inmueble).

44 El crédito fiscal es una obligación determinada en cantidad líquida que, deberá pagarse en la fecha o dentro de los plazos legales, en el caso de estudio, al tratarse de un impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, como se advierte del citado artículo 75 Bis, este debe pagarse dentro de los treinta días siguientes a la realización del acto jurídico.

45 En caso contrario, la autoridad fiscal, tendrá la facultad para requerir su pago, generando de forma previa al procedimiento administrativo de ejecución, **su fijación en cantidad líquida informándose al contribuyente** y otorgando el plazo para su pago, bajo el apercibimiento que de incumplimiento se iniciará en su caso, el procedimiento administrativo de ejecución; siendo necesario como se asentó en el artículo 113, la existencia de un emplazamiento

VERSIÓN PÚBLICA

RESOLUCIÓN

(resolución determinante del crédito y plazo para su cumplimiento).

46 Lo anterior así, ya que, será hasta que el contribuyente incumpla en el plazo concedido que, nace la facultad de la autoridad hacendaria para iniciar su cobro forzoso a través del procedimiento administrativo de ejecución.

47 Lo anterior se corrobora además con lo deducido de los preceptos legales invocados, con el criterio de aplicación obligatoria de la Segunda Sala de la Corte, en la cual establece que previo al inicio del procedimiento administrativo de ejecución debe existir una resolución en la cual se determine en cantidad líquida la cantidad a pagarse por concepto del impuesto aludido.

48 Criterio aludido que a la letra dice:

> **PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN. PROCEDE CON MOTIVO DEL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO EN PARCIALIDADES EN QUE INCURRE EL CONTRIBUYENTE QUE AUTODETERMINÓ EL CRÉDITO FISCAL SI EXISTE UNA RESOLUCIÓN EJECUTIVA DE LA AUTORIDAD DEBIDAMENTE NOTIFICADA**.[2] De la interpretación armónica de los artículos 145 a 151 del Código Fiscal de la Federación, en relación con los diversos 59, 66 y 68 del propio ordenamiento legal, se concluye por una parte, que el ejercicio de las facultades de comprobación es de naturaleza discrecional y por otra, que el procedimiento económico-coactivo requiere para su procedibilidad de un título que traiga aparejada ejecución, esto es, de una resolución administrativa que dé certeza o defina una situación legal, que demuestre la existencia de una obligación patrimonial determinada, líquida y exigible en el momento en que se intenta el procedimiento en contra del contribuyente. De lo anterior se infiere que del solo incumplimiento de pago de las parcialidades autorizadas al contribuyente que se autodeterminó un crédito fiscal, derivan las consecuencias consistentes en la revocación de la autorización relativa y la de tornar exigible el crédito adeudado; sin embargo, para incoar el procedimiento administrativo, es menester que la autoridad competente emita una resolución consistente en el requerimiento de pago al contribuyente que la legitime para intentar aquél; lo anterior, sin perjuicio del ejercicio de la facultad de comprobación que tiene la autoridad fiscal para revisar si la autodeterminación del tributo se hizo conforme a derecho.

49 En ese sentido, también el Pleno de este Tribunal se ha pronunciado, sosteniendo el sentido que la Suprema Corte ha definido, si bien, en particular se analizó un impuesto considerado autoaplicativo como es el impuesto predial, a

[2] Registro digital: 192411. Instancia: Segunda Sala. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: 2a./J. 16/2000. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XI, Febrero de 2000, página 203. Tipo: Jurisprudencia

VERSIÓN PÚBLICA

mayor razón es aplicable en el caso de estudio, cuando el impuesto no es considerado autoaplicativo, siendo esto que, precisamente la autoridad fiscal es la obligada a determinarlo; criterio que a la letra dispone:

> **TESIS RELEVANTE 2/2023 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN. ES IMPROCEDENTE SI LA AUTORIDAD NO HA NOTIFICADO PREVIAMENTE LA RESOLUCIÓN QUE DETERMINA EN CANTIDAD LÍQUIDA Y EXIGIBLE LA CONTRIBUCIÓN OMITIDA, SIN IMPORTAR SU NATURALEZA AUTODECLARATIVA.**
>
> Hechos: La autoridad hacendaria inició el Procedimiento Administrativo de Ejecución previsto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, sin previamente haber notificado al contribuyente la determinación del crédito fiscal correspondiente por concepto de impuesto predial, bajo el argumento de que la contribución omitida era de naturaleza autodeclarativa.
>
> Criterio: Es improcedente iniciar el Procedimiento Administrativo de Ejecución sin que la autoridad previamente notifique la resolución que determine en cantidad líquida y exigible la contribución omitida, independientemente de la naturaleza autodeclarativa de ésta.
>
> Justificación: La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su tesis 2a./J. 16/2000, sostuvo que el Procedimiento Administrativo de Ejecución requiere para su procedibilidad de un título que traiga aparejada ejecución, esto es, de una resolución administrativa que demuestre la existencia de una obligación patrimonial determinada, líquida y exigible a cargo del particular. En esta lógica, si el impuesto predial es autodeclarativo y el particular no hizo la determinación en cantidad líquida respecto a dicha contribución, ello significa que no existe una resolución administrativa que pueda ejecutarse. Por tanto, de conformidad con el artículo 32, inciso a) de la Ley de Hacienda Municipal, lo procedente en el caso es que la autoridad sustituya al contribuyente y emita la resolución correspondiente que traiga aparejada ejecución, puesto que el cumplimiento de las obligaciones fiscales atiende a un interés público que no puede quedar a merced de la voluntad del particular que fue omiso en autodeterminarse. Así, el cobro de la contribución omitida no puede ser exigible mediante el Procedimiento Administrativo de Ejecución en tanto no se notifique la resolución determinante del crédito fiscal.

50 **Nulidad.** En virtud de lo anterior, es evidente que, en el caso de estudio se actualiza la causal de nulidad prevista en el artículo 108, fracción II de la Ley de Tribunal, al no haberse respetado las formalidades esenciales del procedimiento en su emisión, en particular, la falta de la resolución determinante del crédito fiscal a cargo del demandante por concepto de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, dejándolo en un estado de indefensión, al no tener certeza de los elementos valorado por la autoridad fiscal para concluir la determinación en cantidad líquida.

VERSIÓN PÚBLICA

51 **Efectos de la nulidad.** Con fundamento en el artículo 109, fracción II de la Ley del Tribunal, se condena a la autoridad demandada a emitir una resolución mediante la cual deje sin efectos el acto declarado nulo, consistente en el requerimiento de pago número ************$_4$** de ocho de enero de dos mil veinticinco.

52 Asimismo, dado que el demandante acreditó haber realizado al pago del impuesto como consecuencia del requerimiento de pago, como efecto de la nulidad decretada, la demandada deberá realizar las acciones correspondientes para la devolución del pago del impuesto, así como por el concepto de gastos de ejecución, en los términos de los recibos de pago identificados bajo número ************$_4$** y ************$_4$** ambos de veintiuno de enero de dos mil veinticinco.

53 Por todo lo antes expuesto, y conforme los artículos 108, fracción II y 109, fracción III de la Ley del Tribunal; es de resolverse y se...

III. R E S U E L V E:

PRIMERO. Se declara la nulidad del acto impugnado, consistente en requerimiento de pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles número ************$_5$** de ocho de enero de dos mil veinticinco.

SEGUNDO. Se condena a la autoridad demandada a emitir una resolución mediante la cual deje sin efectos el acto declarado nulo y la devolución del pago del impuesto, así como por el concepto de gastos de ejecución, en los términos de los recibos de pago identificados bajo número ************$_4$** y ************$_4$** ambos de veintiuno de enero de dos mil veinticinco.

TERCERO. Se hace del conocimiento de las partes, que conforme el numeral 121, de la Ley del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, en caso de haber inconformidad con la presente sentencia, se tiene el plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos la notificación de la presente sentencia, para interponer el recurso de revisión ante este Juzgado Segundo de primera instancia.

VERSIÓN PÚBLICA

CUARTO. Esta sentencia se firma de manera electrónica por la suscrita Magistrada de Sala, actuando en calidad de Titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia de este Tribunal y el Secretario que da fe, al tener el mismo valor de la firma autógrafa y se instruye al personal correspondiente para que, en su oportunidad, se incluya la evidencia criptográfica de la firma para la actualización del expediente físico, en términos de los puntos segundo, séptimo y octavo del Acuerdo del Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, en virtud del cual se autoriza la implementación del expediente electrónico y la firma electrónica avanzada, que regula la integración y tramite de expediente electrónico y el uso de firma electrónica avanzada.

Notifíquese a las partes Boletín Jurisdiccional previo aviso electrónico.

Así lo resolvió y firmó de manera electrónica[3], la Licenciada Flora Arguilés Robert, Magistrada de Sala, actuando en calidad de Titular del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, con residencia en Tijuana[4], ante la presencia y firma electrónica de la Secretaria de Acuerdos, Licenciada Mayerling Lugo Ortiz, quien autoriza y da fe.

VERSIÓN PÚBLICA

[3] De conformidad con el acuerdo de Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, en virtud del cual se autoriza la implementación del expediente electrónico y la firma electrónica avanzada dictado en sesión de fecha trece de julio de dos mil veintitrés

[4] De conformidad con lo dispuesto en el Resolutivo Cuarto del Acuerdo del Pleno del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa de Baja California, dictado en sesión de fecha veintiuno de junio de dos mil veintiuno, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, en el Tomo CXXVIII, número 47, de fecha dos de julio de dos mil veintiuno.

1	**ELIMINADO: Nombre, 3 párrafo (s) con 3 renglones, en fojas 1 y 2.** Fundamento legal: artículos 54, 99, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 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. 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.
2	**ELIMINADO: Cantidad, 8 párrafo (s) con 6 renglones, en fojas 2 y 4.** Fundamento legal: artículos 54, 99, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 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. 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.
3	**ELIMINADO: Número de declaración, 3 párrafo (s) con 3 renglones, en fojas 2, 4 y 6.** Fundamento legal: artículos 54, 99, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 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. 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.
4	**ELIMINADO: Número de recibo de pago, 7 párrafo (s) con 7 renglones, en fojas 3, 5 y 7.** Fundamento legal: artículos 54, 99, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 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. 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.
5	**ELIMINADO: Número de oficio, 3 párrafo (s) con 3 renglones, en fojas 7 y 17.** Fundamento legal: artículos 54, 99, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Apertura Institucional para el estado de Baja California, 55, 59 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. 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.

LA SUSCRITA, LICENCIADA AZUCENA MARGARITO ALCARAZ, SECRETARIA DE ACUERDOS DEL JUZGADO SEGUNDO DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, HACE CONSTAR: ----------

QUE LO TRANSCRITO CON ANTERIORIDAD, CORRESPONDE A UNA VERSIÓN PÚBLICA DE RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA DICTADA EN EL EXPEDIENTE **38/2025 JS,** EN LA QUE SUPRIMIERON DATOS QUE SE HAN CLASIFICADO COMO CONFIDENCIALES, CUBRIENDO EL ESPACIO CORRESPONDIENTE, INSERTANDO DIEZ ASTERISCOS; VERSIÓN QUE VA EN **DIECIOCHO** FOJAS ÚTILES. ----------

LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 54, 60 FRACCIÓN III, B), 99, 104 DE LA LEY DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA Y APERTURA INSTITUCIONAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y 55, 57, 58, 59 DEL REGLAMENTO EN MATERIA DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES DEL TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE BAJA CALIFORNIA, LO QUE SE HACE CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN LA CIUDAD DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, A LOS **TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISÉIS.** DOY FE. —----------

---

Jace

TRIBUNAL ESTATAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE BAJA CALIFORNIA

JUZGADO SEGUNDO
TIJUANA, B.C.

Azucena