



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MÉXICO



Recurso de Revisión 139/2019

RECURRENTES: [REDACTED]

TERCERO INTERESADO: TESORERO MUNICIPAL, SUBDIRECTOR DE PATRIMONIO MUNICIPAL, PRIMER SÍNDICO MUNICIPAL, SUBDIRECTOR DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y JEFE DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS, TODOS DEL AYUNTAMIENTO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO

PONENTE:

ARLEN SIU JAIME MERLOS

Flalnepantla de Baz, Estado de México, veinte de junio de dos mil diecinueve.-----

VISTO para resolver en definitiva el recurso de revisión **139/2019**, interpuesto por [REDACTED] por conducto de su autorizado, en contra de la sentencia de veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, dictada por el Magistrado de la Segunda Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, en el expediente número **218/2018**, referente al juicio administrativo promovido por el **propio recurrente**; y -----

RESULTANDO

1.- Por escrito presentado ante la Segunda Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa de esta Entidad Federativa, el diecinueve de abril de dos mil dieciocho, [REDACTED] por su propio derecho, formuló demanda administrativa en contra del **Tesorero Municipal, Subdirector de Patrimonio Municipal, Primer Síndico Municipal, Subdirector de Impuestos Inmobiliarios y Jefe de Impuestos Inmobiliarios, todos del Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México**, señalando como acto impugnado: -----

El bloqueo de la clave catastral número [REDACTED] que corresponde al bien inmueble ubicado en [REDACTED] y la omisión a recibir del actor el pago de las contribuciones prediales.

2.- Substanciado el juicio en todas sus partes, el Magistrado de la Segunda Sala Regional de este Tribunal Administrativo, dictó sentencia el veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, en la que determinó: -----

"PRIMERO.- Se decreta el **sobreseimiento** en el juicio administrativo 218/2018 únicamente por cuanto hace al TESORERO MUNICIPAL, SUBDIRECTOR DE PATRIMONIO MUNICIPAL, PRIMER SÍNDICO MUNICIPAL Y SUBDIRECTOR DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS, TODOS DEL AYUNTAMIENTO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO...

SEGUNDO.- Se reconoce la **validez** de la negativa ficta a recibir el pago por concepto de impuesto predial respecto del inmueble ubicado en [REDACTED] y clave catastral [REDACTED]..."

Ello con base en las consideraciones anotadas en el documento en original agregado a fojas de la doscientos ochenta y seis a la doscientos ochenta y nueve del juicio administrativo número 218/2018. -----

3.- Por escritos presentados ante la Oficialía de Partes de la Segunda Sección de la Sala Superior de este Órgano Jurisdiccional, el cuatro de marzo de dos mil diecinueve, [REDACTED] por conducto de su autorizado, promovió recurso de revisión en contra de la sentencia de veinticuatro de enero del presente año, dictada por el Magistrado de la Segunda Sala Regional de este Tribunal, haciendo valer los agravios expuestos en el escrito que obran en las fojas de la dos a la nueve del expediente en que se actúa. -----

4.- Por acuerdo de once de marzo de dos mil diecinueve, el Presidente de la Segunda Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, admitió a trámite el recurso de revisión promovido; designándose como ponente a la Magistrada **ARLEN SIU JAIME MERLOS**. -----

5.- Mediante acuerdo de veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, se tuvo por desahogada la vista ordenada al **Tesorero Municipal, Subdirector de Patrimonio Municipal, Primer Síndico Municipal, Subdirector de Impuestos Inmobiliarios y Jefe**



de Impuestos Inmobiliarios, todos del Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México, mediante auto de once de marzo del año en curso. -----

6.- Mediante certificaciones de veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, se tuvieron por no desahogadas las vistas ordenadas a [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de liquidador único de "Lomas Verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable y por [REDACTED], apoderado Legal de "Lomas Verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable, a través de auto de fecha once de marzo de los corrientes; y -----

CONSIDERANDO

Esta Segunda Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, es competente para conocer y resolver el presente recurso de Revisión, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9 y 30 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México; 285 fracción IV y 288 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y 17 párrafo segundo del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México; así como los acuerdos del Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México de veintiséis de enero y tres de julio de dos mil dieciocho, publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México "Gaceta de Gobierno" el uno de febrero y cinco de julio de dos mil dieciocho, respectivamente. -----

II.- **Estudio del asunto.** El particular recurrente afirma que le depara perjuicio la resolución de treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, pronunciada por el Magistrado de la Segunda Sala Regional de este Órgano Jurisdiccional, para lo cual formuló los siguientes agravios: -----

- Que le causa agravio al revisionista, el segundo punto resolutivo en relación con el cuarto considerando de la sentencia que por esta vía se combate toda vez que tales aseveraciones del A quo, resultan a todas luces improcedentes e infundadas, afirma lo anterior, en virtud de que el

Magistrado del conocimiento al determinar no conceder valor alguno a la documental consistente en la copia certificada de la sentencia definitiva de doce de marzo de dos mil quince, dictada en el juicio de usucapión con número de expediente 185/2014, dictada por el Juez Sexto Mercantil, en la cual se declara como único propietario del inmueble materia de la litis al señor [REDACTED] viola en su perjuicio el principio de cosa juzgada, ya que a la fecha, pues la controversia señalada fue resuelta mediante sentencia definitiva que no fue recurrida por las partes, pretendiendo el inferior sustentar su argumento al referir que existe un diverso juicio de amparo otorgado a la moral "Lomas Verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable, determinación que además de no estar firme, deriva de un amparo concedido en favor de un tercero que nada tiene que ver con el presente juicio al no ser parte de él.

- Que suponiendo sin conceder, que la resolución dictada por el Juez Tercero de Distrito en el Estado de México con residencia en Naucalpan, en el amparo 1307/2018-VI, emitida en fecha veintinueve de noviembre del año próximo pasado, misma que otorgó al quejoso "Lomas Verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable, el amparo y protección, pudiera tener los alcances que el Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México, incluso el inferior pretende, tales modificaciones al juicio de usucapión no han ocurrido y por lo tanto la sentencia definitiva que resolvió la controversia al día de hoy se encuentra firme, ya que si bien el amparo se concedió para efectos de dejar insubsistente lo actuado dentro del juicio de usucapión radicado bajo el número 185/2014, dicha determinación no puede considerarse para resolver el presente proceso, ya que la determinación concedida en el amparo no se trata de una sentencia definitiva ni mucho menos que al día de hoy se encuentre firme, como indebidamente lo refiere el inferior, pues a la fecha se encuentra pendiente de resolver un recurso de revisión interpuesto en contra de la resolución de fecha veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, lo cual se puede acreditar con el acuse del referido recurso, mismo que se adjunta al presente como anexo uno.
- Que no omita mencionar, que la parte quejosa en dicho amparo, si bien resulta ser "Lomas verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable, dicha moral al día de hoy no es parte en el juicio materia del presente recurso, en el mismo orden de ideas y como se advierte de constancias la moral "Lomas verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable, no figura ni como parte actora, ni mucho menos como parte demandada en el juicio de origen; pues si bien el demandado Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez, Estado de México, al dar contestación a la demanda, refiere que "Lomas verdes" Sociedad Anónima de Capital Variable, es la única propietaria del domicilio ubicado en [REDACTED] dicha persona se insiste, no es parte en el juicio, luego entonces es claro que el inferior al negar darle valor a las pruebas aportadas por el actor, para lo cual argumenta la



existencia de una resolución dictada en un amparo el cual es concedido a una parte que no figura en el juicio, viola flagrantemente en perjuicio del justiciable el principio del debido proceso consagrado en el artículo 14 constitucional, al sustentar su determinación en un supuesto ya que a la fecha la resolución dictada en el amparo no ha quedado firme.

- Que el Magistrado del conocimiento al afirmar que resulta valida la negativa de la autoridad demandada a recibir el pago por concepto precial del inmueble en cuestión, bajo la razón concerniente en que existen dos claves catastrales del mismo inmueble"; le depara perjuicio pues a su consideración dicho argumento es falso, ya que de constancias claramente se puede advertir que las claves catastrales refieren a dos inmuebles distintos, pues una clave corresponde al inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED], siendo que la segunda cuenta se refiere al inmueble de [REDACTED] [REDACTED] motivo por el cual es ilegal que el inferior argumente la existencia de dos cuentas correspondientes a un mismo inmueble, cuando es claro que las mismas corresponden a dos lugares distintos el primero al número cuarenta y el segundo aun inmueble sin número, lo cual viola en perjuicio del recurrente el principio de congruencia y exhaustividad que son consustanciales para toda resolución judicial, pues no fue analizado a fondo lo expresado por las partes, las pruebas aportadas a juicio ni mucho menos las constancias que integran el mismo.



PRIMERA INSTANCIA

Los agravios antes sintetizados son **infundados**, para alterar el sentido del fallo que por esta vía se revisa por las siguientes consideraciones.-----

Primeramente, resulta preciso aclarar, que contrario a lo esgrimido por el inconforme, la sentencia dictada por el Juzgador del conocimiento es clara, precisa y congruente, con lo planteado por las partes en el juicio de origen, además de que en ella se efectuó el análisis de los argumentos vertidos por la accionante, por lo que no existe violación al precepto legal invocado por el demandante, a saber el artículo 273 fracciones III y IV del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.-----

Se afirma lo anterior, pues del fallo sujeto a revisión se desprende que el Juzgador de Primera Instancia valoró las pruebas aportadas, así como los argumentos vertidos por éste, por lo que emitió una sentencia clara, y congruente, lo que se corrobora con lo

vertido en el Considerando IV de la determinación sujeta a revisión, en donde el Juzgador natural claramente indicó:-----

"...IV.- Se procede al análisis en conjunto de los motivos de disenso que hace valer la parte actora en el escrito inicial de demanda..."

[...]

Una vez atendidos los planteamientos que en su defensa expresaron las autoridades demandadas, así como de la valoración conforme a los artículos 91, 92, 95, 100, 101, 103, 104 y 105 del Código Procesal de la Materia, a las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes, este Magistrado Regional que conoce del asunto determina que lo aducido por la parte actora es infundado para declarar ilegal el acto reclamado..."

Reproducción de la que se desprende, que al momento de emitir la sentencia que por esta vía se revisa, el A quo sin duda llevó a cabo el análisis de los argumentos sostenidos por el particular demandante en su escrito inicial de demanda, además de que, resulta preciso señalar que tal cómo lo apuntó el A quo, al tener a la vista la copia certificada de la sentencia definitiva de doce de marzo de dos mil quince, dictada dentro del juicio ordinario civil de usucapión con número de expediente 185/2014, a través de la cual el Juez Sexto Mercantil de Tlalnepantla, con Residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, declaró que el impetrante, [REDACTED] de poseedor se convirtió en propietario del predio ubicado en [REDACTED] no debe soslayarse que dicho juicio se entabló en contra de Lomas Verdes S.A de C.V. quién dicho sea de paso, no compareció a juicio; motivo por el que esta última controvirtió lo decidido por el Juzgador Mercantil de referencia mediante juicio de amparo número 1307/2018-VI; mismo que se resolvió en el sentido de amparar y proteger a Lomas Verdes S.A de C.V, en contra del juicio ordinario civil de usucapión con número de expediente 185/2014 como se le en seguida:-----

"...Por lo que atento a las razones citadas, es procedente determinar que si existe la violación a los derechos fundamentales de la parte quejosa, por lo que se concede el amparo a Lomas Verdes sociedad anónima de capital variable, al acreditarse en el caso que la diligencia practicada el tres de octubre de dos mil dieciocho fue contra las garantías que consagran los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los diversos 114, 116 y 117 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México".



Por tanto, en términos de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley de Amparo, procede conceder el amparo a la quejosa a efecto de que el Juez Sexto Mercantil de Primera Instancia de Tlalnepantla con residencia en Naucalpan, Estado de México:

I.- Deje insubsistente todo lo actuado dentro del procedimiento de origen, a partir de la diligencia de emplazamiento de Lomas Verdes, sociedad anónima de capital variable, del tres de octubre de dos mil catorce, practicada dentro del expediente 185/2014 y ordene practicar nuevamente dicho emplazamiento..."

"...La concesión del amparo se hace extensiva a los actos de ejecución reclamados a la Registradora del Instituto de la Función Registral del Estado de México de la oficina Registral de Naucalpan, por ser consecuencia del acto de la ordenadora..." (Sic)

De lo inserto se desprende que el Juzgado Tercero de Distrito en el Estado de México, mediante la determinación del veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho brindó la protección constitucional a Lomas Verdes, Sociedad Anónima de Capital Variable, a efecto de que el Juez Sexto Mercantil de Primera Instancia de Tlalnepantla con residencia en Naucalpan, Estado de México, dejara insubsistente todo lo actuado dentro del procedimiento de origen, a partir de la diligencia de emplazamiento de Lomas Verdes, Sociedad Anónima de Capital Variable, del tres de octubre de dos mil catorce, practicada dentro del expediente **185/2014** seguido y ordenara practicar nuevamente dicho emplazamiento.

Por ende tal como lo refirió el A quo, si la decisión del Juzgado Federal fue en el sentido de dejar sin efectos todo lo actuado en el expediente **185/2014** referente al juicio ordinario civil de usucapión, del cual conoció el Juez Sexto Mercantil de Tlalnepantla, con Residencia en Naucalpan de Juárez, Estado de México, promovido por [REDACTED] (actor en el juicio) en contra de Lomas Verdes Sociedad Anónima de Capital Variable, no existe duda alguna que con la documental analizada el justiciable no acredita la propiedad del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] pues pese a que ante el Juzgado Civil obtuvo un fallo favorable, lo cierto es que lo decidido en éste fue controvertido por Lomas Verdes Sociedad Anónima de Capital Variable quien alcanzó la concesión del amparo ya referido, por ende al ordenar la reposición

del juicio ordinario civil tenemos que no existe sentencia firme que lo reconozca como propietario del inmueble en mención, ello si se presta atención al hecho de que la sentencia en la que se le reconoció dicha calidad ha quedado insubsistente, por lo decidido en el juicio de garantías **1307/2018-VI**, por ende, en efecto la resolución de doce de marzo de dos mil quince, dictada en el juicio de usucapión en el expediente del juicio ordinario civil 185/2014, carece de eficacia probatoria para acreditar de forma fehaciente la propiedad del inmueble de referencia.-----

Así ante la evidente existencia de una controversia de carácter civil sobre la propiedad del predio materia de litis, la cual como se ha visto, no ha sido resuelta de forma definitiva, este Cuerpo Colegiado estima que es adecuado que la autoridad en el juicio de origen que ocupa a este Órgano Jurisdiccional, se niegue a aceptar de parte del accionante el pago por el concepto del impuesto predial del inmueble en mención, por todo lo anterior es de concluir que el acto que el actor reclama no le depara los perjuicios que alega, más aún tal como lo expresa en los agravios que hace valer en el presente medio recursivo, éste se encuentra controvirtiendo lo decidido en el juicio de amparo **1307/2018-VI** a través del recurso de revisión que este mismo confiesa promovió, por lo que no nos encontramos ante una sentencia firme, sino pendiente de resolverse en ambos casos, pues el resultado que obtenga en esta última definirá lo que traiga como resultado el juicio de usucapión promovido por el propio justiciable y hasta en tanto ello no suceda, la autoridad no se encuentra obligada a recibir el pago del impuesto predial que pretende el accionante, lo cual se reitera no le depara perjuicio alguno, por lo tanto el actuar de la demandad se presume legal y por tanto válido.-----

Cabe hacer la aclaración al justiciable, que es verdad cómo lo afirma que Lomas Verdes Sociedad Anónima de Capital Variable, no es parte en el juicio de origen, sin embargo, también resulta cierto que el juicio de usucapión que el actor inició, lo hizo precisamente en contra de la moral mencionada, asimismo no se debe soslayar que fue Lomas Verdes Sociedad Anónima de Capital Variable, quien tramitó el juicio de amparo tantas veces mencionado y quien a través del fallo que recayó a dicho medio de protección constitucional, obtuvo una sentencia favorable; por ende no existe



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MÉXICO



Recurso de Revisión 139/2018

duda alguna que hay relación entre las partes en mención no sólo en el juicio de usucapión y en el juicio de amparo, sino también en el juicio de origen, lo cual no le depara ningún perjuicio al accionante; de igual forma la cuestión relativa a la existencia de dos claves catastrales respecto del mismo predio, constituye una afirmación que no se desprende de ningún argumento que la autoridad sostenga en su escrito de contestación de demanda, dado que ésta siempre ha alegado que no existe el acto controvertido, sin embargo cabe hacerse notar que la enjuiciada si sostiene que la clave catastral con número [REDACTED] se encuentra a nombre del Municipio de Naucalpan de Juárez, como propietario y poseedor del mismo; manifestaciones que se insisten se deben aclarar mediante la vía correcta y ante juzgador competente, dado que lo que se destaca es el conflicto que subsiste respecto de la propiedad y posesión de un mismo inmueble, el cual se resolverá mediante los medios de defensa promovidos por los interesados.-----



Por todo lo expuesto, ante lo infundado de los agravios hechos valer por el particular [REDACTED] revisionista, lo correcto es confirma la sentencia del veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, pronunciada por el Juzgador Natural, en el juicio administrativo 218/2018.-----

En mérito de lo expuesto y fundado, se: -----

RESUELVE

PRIMERO.- Se **confirma** la sentencia dictada en fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, por el Magistrado de la Segunda Sala Regional de este Tribunal, en el expediente administrativo **218/2018**; por las razones previamente expuestas en el Considerando II de este fallo jurisdiccional. -----

SEGUNDO.- Notifíquese personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades demandadas en el juicio principal, así como al Secretario de Acuerdos autorizado para llevar a cabo las funciones de Magistrado de la Segunda Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México.-----

Así lo resolvió la Segunda Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa Estado de México, en sesión celebrada el veinte de junio de dos mil diecinueve, por unanimidad de votos del Magistrado Rafael González Osés Cerezo, Magistrada Arlen Siu Jaime Merlos y Magistrada América Elizabeth Trejo de la Luz, siendo ponente la segunda de los nombrados, quienes firman ante la Secretaria General de Acuerdos de la Sección, que firma y da fe.-----

**PRESIDENTE DE LA SEGUNDA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**


RAFAEL GONZALEZ OSÉS CEREZO

**MAGISTRADA DE LA SEGUNDA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**


ARLEN SIU JAIME MERLOS

**MAGISTRADA DE LA SEGUNDA
SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**


AMÉRICA ELIZABETH TREJO DE LA LUZ

**SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS DE LA
SEGUNDA SECCIÓN DE LA SALA SUPERIOR**


IVONEE ROA ANAYA

Esta hoja corresponde al recurso de revisión número **139/2019**. Fallado el día veinte de junio de dos mil diecinueve, de donde se compulsó en cinco fojas útiles. Recurrente: [REDACTED] en el sentido siguiente: **PRIMERO**.- Se **confirma** la sentencia dictada en fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, por el Magistrado de la Segunda Sala Regional de este Tribunal, en el expediente administrativo **218/2018**. CONSTE.-----

ASJM/JGS/rep.m.*

ELIMINADO. Fundamento legal: Artículos 3 y 143 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios. Así como lo dispuesto en los artículos 2 fracciones I, VII, VIII y XII, 6 y 16 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de México y Municipios. En virtud de tratarse de información concerniente a una persona identificada o identificable. (Los datos testados de este documento se encuentran en las páginas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 y 10).