



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
NÚMERO: 0423/2019

ACTOR: \*\*\*

AUTORIDAD DEMANDADA: INSTITUTO DE  
VIVIENDA SOCIAL Y ORDENAMIENTO DE LA  
PROPIEDAD DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

MAGISTRADO PONENTE: ALFONSO ROMÁN QUIROZ

Aguascalientes, Aguascalientes, a catorce de septiembre de  
dos mil veinte

VISTOS para resolver en definitiva los autos del juicio de  
nulidad número 0423/2019, en cumplimiento a la ejecutoria de amparo  
directo administrativo número 034/2020, dictada por el Cuarto Tribunal  
Colegiado del Trigésimo Circuito, con residencia en esta ciudad, se deja  
insubsistente la sentencia del diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve y en su  
lugar, se dicta el presente fallo, y;

#### RESULTANDO

I. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del  
Poder Judicial del Estado el siete de marzo de dos mil diecinueve, remitido a esta  
Sala al día hábil siguiente \*\*\*\* demandó de la autoridad al rubro indicada,  
la nulidad de una resolución administrativa que formula en los siguientes  
términos:

***“II.- ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE IMPUGNAN:***

*Se demanda la nulidad de la resolución contenida en el oficio número  
IVSOP/DJ/33/2019, emitida por el Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la  
Propiedad del Estado de Aguascalientes, mediante la cual dicha autoridad determina  
improcedente la devolución de la cantidad que resulte por concepto de pago de lo  
indebido en virtud del pago en exceso realizado por mi representada en el contrato de  
compraventa de fecha veinte de Junio de 2018.”*

II. El once de junio de dos mil diecinueve, previo requerimiento, se  
admitió a trámite la demanda, se recibieron las pruebas ofrecidas en  
términos del propio acuerdo, y se ordenó emplazar a la autoridad  
demandada.

III. Por auto de *veintiséis de julio de dos mil diecinueve*, se tuvo a la autoridad demandada por contestando la demanda, se admitieron las pruebas que ofreció en términos del propio acuerdo y se corrió traslado para que el actor formulara ampliación a la demanda si a su interés conviniera.

IV. Mediante proveído del *dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve*, se admitió la ampliación de demanda.

V. Por auto del *cinco de noviembre de dos mil diecinueve*, se recibió la contestación de ampliación de demanda, pronunciándose esta Sala en relación a las pruebas ofrecidas en términos del propio acuerdo y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de juicio.

VI. En audiencia de juicio celebrada el *diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve*, se agotó el periodo de alegatos, y se citó el asunto para dictar sentencia definitiva, que fue dictada el *diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve*.

VII. Inconforme con dicha sentencia, el actor promovió amparo directo administrativo que fue radicado bajo el número **034/2020** del Cuarto Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, quien concedió el Amparo y Protección de la Justicia Federal, para el efecto de que esta Sala:

- 1) Deje Insubsistente la sentencia reclamada;
- 2) Emita otra en su lugar, con plenitud de jurisdicción, y tomando en cuenta las consideraciones expuestas en la ejecutoria de amparo, se pronuncie de manera congruente y exhaustiva con respecto a los conceptos de nulidad identificados como primero y segundo del escrito inicial de demanda; así como el primero del recurso de ampliación, vertidos por la parte actora, que obran a fojas 3 a 6, 102 a 103 -vuelta-, del juicio natural.

Lo que se cumple.

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO. Competencia.** Esta Sala Administrativa es competente para resolver el presente asunto, de conformidad con lo previsto en los artículos 51, párrafo segundo, y 52, tercer párrafo, de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 33 A, y 33 F, último



párrafo, de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 1, primer párrafo, y 2, fracción I de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes toda vez que la parte actora impugna una resolución definitiva emitida por el Secretario de Obras Públicas del Estado de Aguascalientes, que según la parte actora le causa agravio.

**SEGUNDO. Precisión y existencia de la resolución impugnada.**

Con fundamento en el artículo 60, fracción I de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes<sup>1</sup>, y a fin de fijar con exactitud la cuestión a resolver, se precisa que la resolución impugnada en el presente juicio lo es la contenida en el oficio número IVSOP/DJ/33/2019, emitido el *once de febrero de dos mil diecinueve* por parte del Director Jurídico y de Ordenamiento de la Propiedad del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes y mediante el cual **niega la devolución de la cantidad solicitada por supuesto exceso en el pago de bien inmueble adquirido.**

Prueba que obra de la foja 13 a 15 de los autos, por haberse acompañado a la demanda, siendo una DOCUMENTAL PÚBLICA que al ser expedida por servidor público en ejercicio de sus funciones, merece pleno valor probatorio de conformidad al artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes por disposición de sus numerales 3º y 47.

**TERCERO. Estudio de las causales de improcedencia.**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, último párrafo, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado, se procede al estudio de las causales de improcedencia invocadas por la demandada, según la fracciones II y IV del artículo 26, de la Ley en cita, las que, de resultar procedentes, provocarían el sobreseimiento del presente juicio, impidiendo el análisis de los conceptos de reclamación

<sup>1</sup> "ARTICULO 60.- Las sentencias que dicte la Sala no necesitarán formulismo alguno, pero deberán contener:

I.- La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y valoración de las pruebas que se hayan rendido;..."

expresados por la parte demandante.

Manifiesta la parte demandada que se actualiza la causal de improcedencia de **falta de competencia de esta Sala** para conocer de la acción intentada por la parte actora, ya que la misma emana de un contrato civil celebrado entre la parte actora y la demandada.

La causal de improcedencia invocada es **INFUNDADA**

Es así, porque si bien, el acto cuya nulidad se demanda deriva de un acto de compraventa de bien inmueble, celebrado entre la parte actora y la demandada, no obstante ello, de las constancias que obran en el expediente y particularmente del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio que obra de la foja 138 a 145 de los autos, se desprende que dicho contrato de compraventa, tiene su origen en un acto administrativo consistente en una **subasta pública**, con lo cual, la resolución impugnada adquiere carácter de acto administrativo y por tanto, esta Sala resulta competente para su conocimiento, en los términos ya analizados en el PRIMER considerando de la presente sentencia.

Agrega la demandada que se configura la causal de improcedencia de **consentimiento tácito**, en virtud de que la parte actora conoció la superficie del inmueble desde el año dos mil dieciséis, en que se adjudicó en pública subasta el inmueble, sin que la parte actora hubiere manifestado inconformidad en relación con la superficie del terreno vendido.

La causal de improcedencia invocada es **INFUNDADA**, en virtud de que la parte actora manifiesta en los hechos de su demanda, que conoció la diferencia de superficie a partir del levantamiento topográfico realizado por la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, de fecha *quince de enero de dos mil diecinueve*, mismo que adjuntó a su demanda (fojas 36 a 38 de los autos) y que a partir de dicho conocimiento, solicitó la devolución de cantidades que le fuera rechazada a través de la resolución que impugna; siendo que de las constancias que obran en el expediente, no obra constancia alguna de que la parte actora hubiera conocido de la diferencia de superficie física del terreno vendido y sin que deba confundirse la diferencia de superficie



física del terreno vendido, con la superficie útil del terreno (lo que se analizará más adelante), por lo que la causal de improcedencia invocada es **infundada**.

De ahí que no se configuren las causales de improcedencia invocadas por la autoridad demandada.

CUARTO. Al no haberse actualizado causal de improcedencia alguna, procede el estudio de los conceptos de nulidad expresados por la parte actora; mismos que no se reproducen en obvio de repeticiones; sin que se haga necesaria su transcripción por no ser un requisito formal de las sentencias.

Del mismo modo, se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, las defensas opuestas por la demandada; sin que puedan ser tomados en cuenta los motivos y fundamentos legales para la emisión del acto impugnado que no hayan sido invocados en éste, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 37 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

#### QUINTO. Antecedentes de la resolución impugnada

Previo al estudio de los conceptos de nulidad planteados, esta Sala considera conveniente precisar los antecedentes de la resolución impugnada, al tiempo que se hace referencia y valoración de material probatorio necesario para resolver la presente controversia.

I. En fecha *ocho de agosto de dos mil trece*, la parte actora \*\*\*\* donó a favor del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes, el bien inmueble descrito como el predio dos de la subdivisión SB20100500455, \*\*\*\* con una superficie de ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados.

Hecho que se desprende del antecedente I de la Escritura de Compraventa número siete mil quinientos cuarenta y dos, exhibida por la parte actora y que obra de la foja 21 a 30 de los autos, prueba DOCUMENTAL PÚBLICA con valor probatorio pleno, en términos de lo

dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

2. En fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciocho, se celebró entre la ahora actora y la demandada, contrato de compraventa con reserva de dominio, derivado del proceso de subasta pública Número 001-IVSOP-2016, respecto del bien inmueble descrito como cabecero número 2, de la subdivisión 20100500455, \*\*\*\*\*, con una superficie de 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), con un precio pactado por la cantidad total de \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.).

Cabe destacar que el predio objeto de compraventa, es el mismo que fuera donado previamente por la parte actora y que ha sido descrito en el primer antecedente del presente capítulo.

El contrato de compraventa descrito, obra de la foja 138 a la foja 145 de los autos, al haber sido ofrecido por la parte demandada en contestación a la ampliación de demanda.

Prueba DOCUMENTAL PÚBLICA con valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

3. En fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, se emitió la escritura número siete mil quinientos cuarenta y dos, del volumen ciento cuarenta y seis, del protocolo del Licenciado Adrián Ventura Dávila, Notario Público Número Cincuenta y Cinco en el Estado, mediante la cual, se formaliza la compraventa con reserva de dominio respecto del predio dos, de la subdivisión SB20100500455 ubicado en \*\*\*\*\*, con una superficie de ocho mil seiscientos sesenta y dos sesenta y cuatro metros cuadrados, pactándose un precio de \$8,772,000.00 (Ocho Millones



Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.).

Es decir, se trata de la formalización de la operación descrita en el segundo antecedente del presente capítulo.

Siendo que dicha escritura obra de la foja 21 a la 30 de los autos, siendo una prueba DOCUMENTAL PÚBLICA con valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

4. El quince de enero de dos mil diecinueve, la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, emitió a solicitud de la parte actora, un levantamiento topográfico, en relación al bien inmueble objeto de compraventa y que ha sido descrito en los antecedentes anteriores.

Respecto de dicho levantamiento topográfico, es importante resaltar que la superficie de la escritura ampara 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), en tanto que físicamente dicho predio presenta solamente 7,145.40m<sup>2</sup> (siete mil ciento cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados), destacando también que en el plano anexo, se establece una superficie no utilizable, correspondiente al NAME (nivel de aguas máximas extraordinarias) de 1,742.36m<sup>2</sup> (mil setecientos cuarenta y dos punto treinta y seis metros cuadrados).

Prueba DOCUMENTAL PÚBLICA que obra en copias certificadas de la foja 36 a 38 de los autos al haber sido ofrecida por la parte actora y que tiene valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

5. Inconforme con la diferencia entre la superficie física y de escrituración, la parte actora solicitó a la ahora demandada la devolución de cantidades que consideró pagada en exceso por la referida compraventa; negando la demandada la devolución solicitada a través de la resolución impugnada y que ha sido precisada en el SEGUNDO considerando de la presente sentencia.

#### SEXTO. Estudio de los conceptos de nulidad

Para el estudio de los conceptos de nulidad planteados, por razón de orden, se modificará el orden en que fueron planteados, procediendo esta Sala a agruparlos, de acuerdo a su afinidad temática.

En el SEGUNDO y TERCER conceptos de nulidad del escrito de ampliación de demanda, la parte actora hace valer argumentos en relación a la inaplicabilidad de las causales de improcedencia invocadas por la parte demandada.

Tales conceptos de nulidad son INATENDIBLES, en virtud de que esta Sala, en el considerando TERCERO de esta sentencia, ya analizó las causales de improcedencia invocadas por la demandada, determinando que las mismas **no se actualizaban**, por lo que a nada práctico llevaría el estudio y análisis de los referidos conceptos de nulidad, de ahí que los mismos resultan inatendibles.

A continuación, esta Sala EN TÉRMINOS DE LA EJECUTORIA DE AMPARO QUE SE CUMPLE, procederá a analizar de manera conjunta, **exhaustiva y congruente**, los conceptos de nulidad planteados como PRIMERO y SEGUNDO del escrito inicial de demanda, así como el PRIMERO del escrito de ampliación de demanda, al estar íntimamente relacionados.

Así, la parte actora manifiesta en el PRIMERO concepto de nulidad del escrito inicial de demanda, que la negativa de devolución solicitada es ilegal, en virtud de que **es falso que ella hubiere conocido en forma previa la superficie real del inmueble y que al resultar dicha superficie menor a la escriturada, en consecuencia hubo un pago en exceso que debe ser devuelto**, siendo que la parte demandada pretende desconocer los términos y condiciones establecidos en el contrato de





compraventa y en el cual se establece que la venta del inmueble y el precio pagado por el mismo, es libre de afectaciones o restricciones, por lo que debe contener en su totalidad, una superficie útil aprovechable por los 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), que fueron escriturados.

Es decir, que las partes deben atenerse a lo expresamente pactado y dar cumplimiento a ello.

Agrega en el SEGUNDO concepto de nulidad, que debe prevalecer lo pactado en la escritura pública de compraventa, sobre las defensas pretendidas de la demanda, siendo que la donación referida por la demandada no tiene relación con el caso de estudio, insistiendo en que no se tenía conocimiento de la superficie real del inmueble, siendo que la demanda reconoce que la superficie del inmueble lo era por 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), por lo que de haberse conocido una superficie menor utilizable, ello se hubiera consignado en la escritura.

Manifiesta que realizó el pago del inmueble adquirido atendiendo a la superficie por ella conocida por los 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), y bajo el supuesto de que los mismos se encontraban libres de afectaciones y restricciones, por lo que atendiendo a lo pactado en el contrato de compraventa, debe procederse a la devolución de la cantidad que corresponda por los metros cuadrados inutilizables del inmueble, es decir, por los 3,364.5m<sup>2</sup> (tres mil doscientos sesenta y cuatro punto cinco metros cuadrados)

Asimismo, en el PRIMERO concepto de nulidad del escrito de ampliación de demanda, manifiesta la parte actora que la demandada incumplió con su carga probatoria de acreditar los hechos constitutivos de sus excepciones.

Ello, porque ofrece pruebas que no se vinculan con el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública número siete mil quinientos cuarenta y dos, siendo que ni el avalúo exhibido, ni las

copias simples del Periódico Oficial del Estado, de fechas 29 de marzo y 11 de abril de 2016, guardan relación con el procedimiento de subasta pública, por ella referido, ni que la compraventa celebrada derivara de tal procedimiento, por lo que tanto el avalúo como dichas publicaciones, resultan insuficientes para acreditar tales hechos y que por ello y atendiendo a la literalidad de la escritura número siete mil quinientos cuarenta y dos, debe entenderse que la parte actora pagó la cantidad de \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.), por un inmueble de 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), libre de afectaciones o restricciones, cuando en realidad éste no tiene la superficie pactada, derivando en que se haya hecho un pago en exceso por su parte.

Agrega que no tuvo conocimiento del citado avalúo, toda vez que la demandada no exhibió la cédula de notificación o el acta de la sesión de recepción y apertura de posturas llevada a cabo, donde se haya hecho constar que dicho avalúo, fue el que fungió dentro del procedimiento de subasta, por lo que no existe certeza de que el multicitado avalúo exhibido, fuera realmente el documento que sirvió de base para determinar el monto mínimo a subastar.

Asimismo, manifiesta que resulta irrelevante que el predio adquirido sea el mismo que en su momento donó a la autoridad enajenante, lo que no puede ser imputable a la actora por la circunstancia de haber sido previamente la propietaria del inmueble ya que de los antecedentes del contrato de donación, no existe un documento de referencia respecto a una superficie no útil, sino que siempre se manejó una superficie total de 8,662.64m<sup>2</sup> (Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), por lo que esa circunstancia no puede ser imputable a la parte actora.

Los conceptos de nulidad de estudio son **PARCIALMENTE FUNDADOS**

Es así, porque a partir del levantamiento topográfico que la parte actora exhibe, se desprende que el bien inmueble objeto de compraventa, tiene una superficie física menor a la superficie escriturada,



por lo que existió un pago en exceso por parte de la actora, como a continuación se analiza.

Es así, porque como ha quedado analizado en el capítulo de antecedentes de esta sentencia, en fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciocho, se celebró entre la ahora actora y la demandada, contrato de compraventa con reserva de dominio, derivado del proceso de subasta pública Número 001-IVSOP-2016, respecto del bien inmueble descrito como cabecero número 2, de la subdivisión 20100500455, ubicado en \*\*\* una superficie de 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), con un precio pactado por la cantidad total de \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.).

Siendo que como consecuencia de lo anterior, en fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, se emitió la escritura número siete mil quinientos cuarenta y dos, del volumen ciento cuarenta y seis, del protocolo del Licenciado Adrián Ventura Dávila, Notario Público Número Cincuenta y Cinco en el Estado, mediante la cual, se formaliza la compraventa con reserva de dominio respecto del predio dos, de la subdivisión SB20100500455 \*\*\* con una superficie de ocho mil seiscientos sesenta y dos sesenta y cuatro metros cuadrados, pactándose un precio de \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.).

Es de destacarse que en la referida escritura, no se establece afectación o limitación respecto de la superficie de venta, pues en la Cláusula tercera de la escritura, solamente se establece la limitación de USO COMERCIAL del predio, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y Compatibilidad Urbanística, quedando el comprador a tramitar los permisos necesarios para el giro comercial que se desarrolle.

En virtud de lo anterior, debe entenderse que la superficie vendida fue la de 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) que se establece en dicha escritura.

No obstante lo anterior, del levantamiento topográfico de

fecha *quince de enero de dos mil diecinueve*, emitido por la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, emitió a solicitud de la parte actora (fojas 36 a 38 de autos), en relación al bien inmueble objeto de compraventa, arrojó como resultado que el referido predio ampara una superficie de escritura de 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), en tanto que físicamente dicho predio presenta solamente 7,145.40m<sup>2</sup> (siete mil ciento cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados), por lo que existe una diferencia entre la superficie escriturada y física en 1,517.24 (mil quinientos diecisiete metros punto veinticuatro).

Como consecuencia de lo anterior la parte actora efectuó un pago en exceso por el inmueble comprado, en virtud de que el mismo tiene una superficie física menor a la escriturada, con lo cual, lo procedente era devolver a la solicitante la cantidad solicitada derivada de la diferencia entre la superficie física y escriturada y al no haberlo hecho así, emitió un acto con error en su causa o motivo de negativa, violando con ello en perjuicio de la parte actora lo establecido en el artículo 4º, fracción VII de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes, que textualmente establece:

*“ARTICULO 4º.- Son elementos y requisitos del acto administrativo:*

*[...]*

*VII.- Ser expedido sin que medie error sobre el objeto, causa o motivo, o sobre el fin del acto;*

*[...]*

Lo anterior, tomando como base el referido levantamiento topográfico mismo que es un DOCUMENTO PÚBLICO con valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes y adicionalmente tomando en consideración que la parte demandada no ofreció prueba alguna tendente a controvertir la diferencia entre la superficie física y



de escrituración del bien inmueble.

Por lo que la negativa de devolución consignada en la resolución impugnada se emitió en violación a las disposiciones aplicadas, con lo cual se incurrió en la causal de nulidad a que se refiere el artículo 61, fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, por lo que procede **DECLARAR SU NULIDAD PARA EL EFECTO** de que la autoridad demandada en respuesta a lo solicitado por la parte actora reconozca la diferencia entre la superficie física y de escrituración por una superficie de 1,517.24m<sup>2</sup> (mil quinientos diecisiete metros punto veinticuatro) metros cuadrados y como consecuencia de ello, devuelva a la parte actora la cantidad que de ello se derive, lo que se precisará en el considerando SÉPTIMO de esta sentencia.

No pasa inadvertido que al formular su demanda y ampliación a la misma, la actora reclama la devolución del pago por una superficie de 3,264.5m<sup>2</sup> (Tres Mil Doscientos Sesenta y Cuatro Punto Cinco) metros cuadrados, superficie que es mayor a la inicialmente solicitada en el escrito que dio lugar a la resolución impugnada dentro del presente juicio.

Es improcedente ordenar tal devolución.

En principio, porque al hacerlo se vulneraría el principio de congruencia externa que rige en el dictado de las sentencias.

En efecto, para decidir la presente controversia, debemos atender no solo a la demanda y resolución impugnada, sino que al haber recaído esta última a una petición del particular demandante, su validez debe examinarse en relación directa con dicha petición.

Luego, resulta inoperante, por no haber sido materia de su solicitud inicial; el que ahora pretenda la variación de la misma, pues la resolución impugnada no se ocupó de ello y por ende, no resulta válido que en demanda y ampliación a la misma reclame una superficie mayor que no fue materia del acto concreto de autoridad impugnado dentro del presente juicio, en tanto que tampoco resulte ser producto de una actuación

novedosa o desconocida por el actor al momento de presentar su demanda.

Es así, porque la litis en el presente juicio se fijó a partir de la pretensión de la parte actora contenida en su solicitud de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecinueve (fojas 16 y 17 de autos), de la cual se desprende que en la misma realizó solamente el reclamo de devolución por 1,517.24m<sup>2</sup> (mil quinientos diecisiete metros punto veinticuatro metros cuadrados) como consecuencia de la diferencia entre la superficie física y de escrituración del bien inmueble objeto de compraventa, impugnando la respuesta negativa a dicha solicitud.

En virtud de lo anterior, el análisis de esta Sala, debe circunscribirse a lo originalmente solicitado y a la respuesta (negativa) que a dicha solicitud recayó, ello, aún y cuando en la resolución impugnada se haga referencia al avalúo supuestamente conocido por la parte actora y a superficies contenidas en él, incluyendo el concepto de “superficie útil” que del mismo se deriva, pues dicha referencia no la realizó la autoridad para admitir la procedencia de la solicitud, sino por el contrario, para negarla.

Por lo que, de introducirse este elemento novedoso, traería por consecuencia una incongruencia en el dictado de la sentencia, pues la misma se apartaría de lo que originalmente fue solicitado ante la autoridad demandada.

Asimismo el reclamo de superficie no útil que ahora pretende reclamar, resulta INFUNDADO, pues al respecto, cabe resaltar que la misma deriva de la existencia de un arroyo en el inmueble objeto de compraventa, situación que en forma indubitable sí era del conocimiento de la parte actora incluso en forma previa a la formalización del contrato de compraventa, lo anterior, en virtud de las siguientes consideraciones:

- De los antecedentes descritos, se comprueba que la parte actora fue propietaria en forma previa del bien inmueble que después le fuera vendido por la demandada, con lo cual es inconcuso que la parte actora sabía de la existencia del arroyo y que por tanto no toda la superficie del inmueble objeto de compraventa era útil;
- Obra en el expediente de la foja 138 a 145 de autos,



original del contrato de compraventa con reserva de dominio que dio origen al acto impugnado, mismo que fuera firmado por la parte actora y en el cual, en el capítulo de antecedentes, se destaca que la parte actora realizó una visita ocular al inmueble, con lo cual se confirma el conocimiento de la parte actora de la existencia de un arroyo en el inmueble objeto de reclamación;

Adicionalmente el conocimiento de dicha “superficie no útil” derivada de la existencia de un arroyo, queda comprobada en virtud de que desde la presentación de la solicitud de devolución que dio origen a la resolución que se impugna, la parte actora exhibió como sustento de la misma, el levantamiento topográfico del *quince de enero de dos mil diecinueve* (foja 38 de autos), siendo que en el mismo, además de la diferencia entre la superficie de escrituración y física, cuyo reclamo ha sido declarado procedente en esta sentencia, se estableció una superficie no útil por la presencia de dicho arroyo y la restricción federal por nivel de aguas máximas extraordinarias (NAME), la cual es marcada en dicho levantamiento topográfico (zona sombreada en la parte sur del predio), siendo que, se insiste, su solicitud se basó únicamente en la diferencia existente entre la superficie escriturada y la física.

En tal mérito, resulta improcedente que la parte actora pretenda manifestar que la existencia del arroyo y por tanto de superficie no útil le era desconocida y que se enteró de dicha situación hasta la respuesta a su solicitud.

No es obstáculo para las consideraciones que anteceden y por las cuales se declaran fundados los conceptos de nulidad de la parte actora, las razones que para la negativa de la devolución solicitada, expuso la parte demandada al emitir la resolución que se impugna y al exponer sus defensas y que se hacen consistir en lo siguiente:

a) Que la devolución objeto de reclamación realiza, refiere al mismo inmueble que fuera donado previamente por la parte actora a la demandada a través de escritura pública número *doce mil ciento cuarenta y tres*, del volumen *trescientos veinticuatro* de fecha *ocho de agosto de dos mil trece*, ante la

fe del notario público número treinta y nueve del Estado; siendo que en dicha escritura se señaló que el terreno tenía una superficie de 8,662.24 (Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Dos punto Sesenta y Cuatro) metros cuadrados y no los 7,145.40 (Siete Mil Ciento Cuarenta y Cinco punto Cuarenta Metros) que da origen a la solicitud de devolución, realizando la parte actora incluso una manifestación de predio del *doce de agosto de dos mil trece* en la que confirma la superficie por 8,662.24 (Ocho Mil Seiscientos Sesenta y Dos punto Sesenta y Cuatro) metros cuadrados.

El argumento de estudio es INFUNDADO

Es así, porque si bien es cierto de las escrituras que obran en el expediente, se acredita que el bien adquirido por la parte actora y que es objeto de su reclamación, se trata del mismo inmueble que la parte actora donó previamente a la demandada, en cuya escritura se estableció idéntica superficie por 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados).

No obstante lo anterior, al efectuarse un análisis exhaustivo de las constancias relativas a ambas operaciones, se advierte que en ninguna de ellas consta que la parte actora haya tenido conocimiento previo de la diferencia entre la superficie física y la escriturada; por el contrario, de las mismas constancias invocadas por la parte demandada se comprueba que la parte actora tuvo como superficie del inmueble la señalada en la escrituración de donación, es decir 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados), así lo confirma la manifestación de Predio por la parte actora ante el Instituto Catastral del Estado del *doce de agosto de dos mil trece* (foja 69 de los autos) y la escritura pública número *doce mil ciento cuarenta y tres*, del volumen *trescientos veinticuatro* de fecha *ocho de agosto de dos mil trece*, ante la fe del notario público número treinta y nueve del Estado (fojas 64 a 68 de autos); es decir, si bien el bien inmueble objeto de reclamo era conocido por la parte actora, ya que esta fue propietaria del mismo en forma previa, no obstante, no existe elemento de prueba que revele que la parte actora en actos previos a la compraventa (donación y manifestación), conocía que respecto de dicho bien inmueble existía una diferencia entre la





superficie real y de escrituración de dicho bien y si bien la diferencia de superficie tiene como origen la donación de la parte actora, no obstante, ello en todo caso sería motivo de acción diversa de la demandada; pues ambas operaciones son independientes.

b) Que el avalúo de fecha seis de junio de dos mil dieciséis expedido por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes y que era necesario para vender en subasta pública el bien, estableció que se hacía sobre una superficie útil de 5,398.14 (Cinco Mil Trescientos Noventa y Ocho punto Catorce) metros cuadrados, es decir, no sobre los 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) que por tanto la parte actora conocía perfectamente la superficies del inmueble, lo que se deriva de las constancias de adjudicación de subasta pública que obran dentro del expediente 1658/2016 del Índice de esta Sala, ello, al conocer los antecedentes de la operación a través de socios comunes y al haber participado en la licitación pública, habiendo incluso realizado una visita ocular al inmueble, sin que en dicho proceso manifestara dudas en relación con la superficie.

Los argumentos de estudio son INFUNDADOS

Es así, porque no existe en el expediente prueba alguna que revele que la parte actora conoció en el proceso de licitación el avalúo del bien inmueble a que hace referencia la demandada.

Siendo que la parte actora en su demanda y ampliación **negó en forma lisa y llana** conocer dicho avalúo, por lo que ante dicha negativa y la afirmación de la autoridad demandada en el sentido de que sí lo conocía, correspondía a dicha autoridad el comprobar el extremo de su afirmación, sin que así lo haya hecho cuando a ella correspondía la carga de la prueba en términos de lo dispuesto por el artículo 235 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes.

Ello, porque si bien la parte demandada exhibió dicho presunto avalúo (fojas 71 a 79 de autos) del que se desprende una superficie útil menor a los 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) objeto de la compraventa, no

obstante no hay prueba alguna de que dicho avalúo esté vinculado con la Subasta de la cual derivó la compra venta, pues si bien, del mismo se desprende que fue solicitado por el Titular del IVSOP, no obstante ello, de su contenido no se desprende que el mismo haya formado parte de la licitación 001-IVSOP-2016 de la cual derivó la compraventa del inmueble objeto de reclamo; asimismo y bajo el supuesto no concedido de que dicho avalúo haya formado parte del proceso de licitación, no existe evidencia de que el mismo haya sido notificado o dado a conocer a la parte actora, en forma previa a la operación de compraventa del inmueble.

Por el contrario, del análisis adminiculado del material probatorio que obra en el expediente, esta Sala arriba a la conclusión de que la parte actora no conoció en forma previa el contenido de dicho Avalúo en relación a las superficie útil y valor de metro cuadrado determinado, ello, como a continuación se analiza:

a) Obran en autos las constancias del proceso de licitación 001-IVSOP-2016, de las cuales se puede obtener lo siguiente:

- Obra a fojas 89 a 99 de los autos copia simple del Periódico Oficial del Estado de fecha *veintinueve de marzo de dos mil dieciséis*, copia simple que al tratarse de una publicación oficial invocada por la demandada, esta Sala procede a traer a la vista, por tratarse de un hecho notorio y toda vez que resulta necesario para resolver la controversia.

Es aplicable en lo conducente la jurisprudencia por unificación de criterios con número de identificación 2a./J. 64/2000, sustentada en la novena época por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que en su rubro y texto señala:

*“PRESTACIONES LABORALES APOYADAS EN UN DECRETO PRESIDENCIAL. CARGA DE LA PRUEBA. Si bien es cierto que corresponde al trabajador la carga de la prueba cuando reclama prestaciones extralegales contempladas en los contratos colectivos o individuales, dicha carga no le toca cuando la prestación emana de un decreto presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación, ya que la función de éste consiste, de acuerdo con el artículo 2o. de la ley que lo rige, en difundir, entre otros, los decretos expedidos por el presidente de la República, a fin de que sean observados debidamente, bastando que el trabajador*



*especifique la fecha de la publicación a fin de que la Junta esté obligada a traerlo oficiosamente a su vista para constatar su contenido y resolver la controversia planteada con apego a la verdad, valorando prudentemente su contenido, en relación con las demás pruebas ofrecidas, determinando sobre la procedencia o improcedencia y alcance de las prestaciones que el actor alega ahí se contienen.”*

Así, al consultar el referido Periódico Oficial del Estado, se obtiene que en el mismo se realizó la convocatoria de la subasta pública 001-IVSOP-2016, la cual, en su partida 2, aparece el predio objeto de compraventa cuyo supuesto pago en exceso reclama la parte actora, describiéndose que el predio licitado constaba de una superficie de 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) y no por superficie menor; asimismo, en la referida convocatoria, en el apartado denominado “PRECIO MÍNIMO DE VENTA”, se estableció:

*“El Precio Mínimo de Venta por los inmuebles que conforman las partidas 1 a 9 de las Bases de la Subasta Pública, es aquél que se refleja en los avalúos comerciales realizados sobre cada uno de los inmuebles por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, según corresponda a cada partida...”*

De lo transcrito, se obtiene que el precio mínimo de venta se estableció a partir de avalúo comercial emitido por el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, para el proceso de subasta pública.

No obstante lo anterior, la misma convocatoria, en relación con los avalúos, precisa lo siguiente:

*“...Avalúos resguardados en sobre cerrado, sellado y rubricado por la Titular de la Secretaría de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Gobierno del Estado y rubricado por la Titular de la Secretaría de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Gobierno del Estado de Aguascalientes, por cada uno de los inmuebles que integran cada partida, ante la fe del Notario Público Número 45 de los del Estado de Aguascalientes, el Lic. Luis Perales de León, hasta ser abierto en la sesión de Recepción y Apertura de Posturas Económicas y Emisión de Fallo o en su caso, en alguna etapa previa en la que se declare desierta en los términos de las Bases.”* (Los resaltes son de esta

Sala)

De lo transcrito, se desprende que en el Proceso de Licitación Pública, los Avalúos permanecieron cerrados y sellados hasta el momento de apertura y/o Fallo, es decir que no fueron de conocimiento previo de los que acudieron a la licitación.

- Ahora bien, como precedente del expediente en que se actúa cobra relevancia lo actuado dentro del expediente de esta misma Sala bajo el número 1658/2016 del cual obra en autos copia certificada, destacando el Acta de Sesión de Recepción y Apertura de Posturas Económicas y Emisión de Fallo de la Subasta Pública Número 001-IVSOP-2016 del día *cuatro de mayo de dos mil dieciséis*, visible de las fojas 208 a 215 de los autos y en relación a los avalúos, se manifestó lo siguiente:

“II. APERTURA DE SOBRES QUE CONTIENE AVALÚOS DE LOS INMUEBLES

*En este acto, el Lic. Ricardo Vázquez López, Director General Jurídico de la Secretaría de Fiscalización y Rendición de Cuenta del Gobierno del Estado de Aguascalientes procede a abrir los sobres que tiene resguardado que contienen la información y documentación que refleja el Precio Mínimo de Venta de cada uno de los inmuebles según corresponda a cada Partida de los Inmuebles Objeto de la Subasta Pública 001-IVSOP-2016, dando lectura en voz alta a los mismos y del valor que respecto a cada uno de los inmuebles fue determinado para efectos de estas Bases y que es el Precio Mínimo de Venta”* (Los resaltes son de esta Sala)

Más adelante en esa misma, acta, en el punto III, Apertura de Sobres con Posturas Económicas, se manifestó lo siguiente:

“III. APERTURA DE SOBRES CON POSTURAS ECONÓMICAS

[...]

*Considerando que la cantidad ofrecida por ENERGÍA Y SERVICIOS TERRA, S.A. DE C.V. respecto de la partida 2 es menor al valor reflejado en los avalúos de la Partida 2, a continuación el Director General del IVSOP le da al postor la oportunidad de mejorar su postura, a lo que el Postor ofrece la cantidad de \$8,772,000.00.00 (sic) (OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)*

[...]”

De lo transcrito, se obtiene que si bien en el Acta de Sesión de Recepción y Apertura de Posturas Económicas y Emisión de Fallo de la Subasta Pública fueron abiertos los sobres que contenían los avalúos, no obstante, de dicha Acta no se desprende que los mismos hayan sido



dados a conocer en detalle a los participantes, entre ellos, a la parte actora, pues solamente se manifestó que se dio “lectura en voz alta a los mismos y al valor determinado para efecto de las bases”.

En efecto, en la referida acta se dice haber dado “lectura” a dichos avalúos, sin embargo no se especifica si se realizó la lectura íntegra de los mismos o solamente del valor determinado para efecto de las bases; es decir, no se puede inferir de dicha lectura, que se haya dado a conocer a la parte actora los detalles de dicho Avalúo; en la especie y en lo que interesa a la presente litis, no se desprende que se le haya dado a conocer a la parte actora el valor por metro cuadrado determinado, ni la composición y desglose de la superficie del mismo, sino en todo caso el valor total que sirvió de base o de piso para la licitación, lo que se corrobora posteriormente cuando se hace referencia a que el valor de postura de la parte actora fue menor al valor base determinado en el avalúo, dándosele la oportunidad de mejorar su postura.

Por otra parte, es de resaltar que en la mencionada Acta no se transcribieron ni anexaron como parte integral de la misma los referidos Avalúos, ni el valor por metro cuadrado, ni la conformación de las superficies, sino solamente se asentó lo previamente transcrito y en virtud de ello, no hay forma de constatar si el avalúo al cual se dio apertura y posterior lectura en la Sesión de Recepción y Apertura de Posturas Económicas y Emisión de Fallo de la Subasta Pública, respecto al valor determinado para efecto de las bases, se trata del mismo Avalúo exhibido por la demandada en el Presente Juicio (foja 71 a 79 de autos), pues no existe medio de prueba que los vincule, como ya fue analizado previamente.

b) Obra en el expediente el contrato de compraventa con reserva de dominio del *dieciséis de marzo de dos mil dieciocho*, celebrado entre la ahora actora y la demandada (fojas 138 a 145), contrato de compraventa con reserva de dominio, derivado del proceso de subasta pública Número 001-IVSOP-2016, respecto del bien inmueble descrito como cabecero número 2, de la subdivisión 20100500455, \*\*\*; en dicho contrato, se hace referencia, con una superficie de 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto

sesenta y cuatro metros cuadrados), es decir, el contrato se realizó por dicha superficie y no por superficie menor y el precio pactado fue en cantidad total de \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.).

c) Obra en el expediente copia certificada de la escritura número siete mil quinientos cuarenta y dos, del volumen ciento cuarenta y seis, del protocolo del Licenciado Adrián Ventura Dávila, Notario Público Número Cincuenta y Cinco en el Estado del *veintiuno de junio de dos mil dieciocho* (foja 132 a 136 de autos), mediante la cual, se **formaliza la compraventa con reserva de dominio** respecto del predio dos, de la subdivisión SB20100500455 \*\*\*, con una superficie de 8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) y no por superficie menor, pactándose un precio de \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.).

Siendo que los documentos públicos analizados se tratan de pruebas DOCUMENTALES PÚBLICAS con valor probatorio pleno, en términos de lo dispuesto por los artículos 281 y 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la materia contenciosa administrativa, conforme lo disponen los artículos 3 y 47 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

Tampoco es obstáculo, la afirmación de la parte demandada en el sentido de que el bien inmueble y sus características eran del total conocimiento de la parte actora tanto por los antecedentes de la donación efectuada, como por haber realizado una visita ocular al mismo durante el proceso de licitación.

Argumentos que resultan igualmente INFUNDADOS

Es así, porque en relación a la operación previa de donación, la misma ya fue analizada, concluyéndose que en dicha siempre apareció como superficie del inmueble ocho mil seiscientos sesenta y dos sesenta y cuatro metros cuadrados, y no superficie menor y sin que exista prueba del conocimiento previo por parte de la actora en relación la existencia de una superficie menor; y en cuanto a la visita ocular realizada por la parte



actora, si bien de los antecedentes del contrato de compraventa con reserva de dominio del *dieciséis de marzo de dos mil dieciocho* se desprende que dicha visita sí se realizó y que con ello sin duda la parte actora tenía conocimiento de la existencia de un arroyo en el inmueble y por tanto de que no toda la superficie del mismo era útil (lo que se analizó previamente), **no obstante** de dicha visita ocular no puede derivarse la conclusión de que la parte actora supo o se enteró que existía una diferencia entre la superficie física del inmueble en relación con la superficie de escrituración del mismo, **pues tal diferencia no puede ser inferida a partir de una "visita ocular"**, pues ello requiere trabajos de medición topográfica especializados como los realizados en el levantamiento topográfico que la parte actora anexó como base de su solicitud, de ahí lo infundado de los argumentos de la autoridad demandada.

De todo lo anteriormente analizado, se concluye que todas las operaciones realizadas por la parte demandada, en la especie: subasta pública, contrato de compraventa y escrituración, hacen referencia a una operación por la compra venta de un inmueble con una superficie de **8,662.64 (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados)** y no por una superficie menor, sin que por otra parte, exista medio de prueba que acredite que la parte actora sabía en forma previa a la celebración del contrato de compraventa que en realidad la superficie del inmueble era menor, de ahí lo infundado de los argumentos de la parte demandada.

**SÉPTIMO.** En términos del análisis realizado en el considerando SEXTO de la presente sentencia se **DECLARA LA NULIDAD** de la resolución impugnada contenida en el oficio número **IVSOP/DJ/33/2019**, emitido el *once de febrero de dos mil diecinueve* por parte del Director Jurídico y de Ordenamiento de la Propiedad del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes y mediante el cual **niega a la parte actora la devolución de la cantidad solicitada por exceso en el pago de bien inmueble adquirido,**

PARA EL EFECTO de que la autoridad demandada:

a) Deje insubsistente la resolución impugnada;

b) Emita nueva resolución en la que declare procedente la solicitud formulada por la parte actora (fojas 16 a 17 de los autos) reconociendo que en la **compraventa con reserva de dominio** respecto del predio dos, de la subdivisión SB20100500455 \*\*\*, con una superficie escriturada 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) y en la cual se pagó \$8,772,000.00 (Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.); existió un pago en exceso, en virtud de que el inmueble vendido tiene una superficie física de solamente 7,145.40m<sup>2</sup> (siete mil ciento cuarenta y cinco punto cuarenta metros cuadrados), por lo que existe una diferencia entre la superficie escriturada y física en 1,517.24 (mil quinientos diecisiete metros punto veinticuatro) a favor de la parte actora.

c) Como consecuencia de lo anterior, ordene el pago a la parte actora de la cantidad de \$1,536,387.56 (Un Millón Quinientos Treinta y Seis Mil Trescientos Ochenta y Siete Pesos 56/100 M.N.), resultado de dividir el pago total de dicho inmueble (\$8,772,000.00 Ocho Millones Setecientos Setenta y Dos Mil Pesos 00/100 M.N.), entre 8,662.64m<sup>2</sup> (ocho mil seiscientos sesenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) escriturados y multiplicados por la diferencia de superficie física de 1,517.24 (mil quinientos diecisiete metros punto veinticuatro).

Se emite la resolución para efectos y no lisa y llana, en virtud de que si bien el análisis de los conceptos de nulidad son de fondo, lo que daría lugar a una nulidad lisa y llana, no obstante, en el caso de estudio, la resolución impugnada deriva de una respuesta a solicitud de la parte actora que debe ser atendida.

Al respecto resulta aplicable la Jurisprudencia por Contradicción de Tesis, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, misma que puede ser consultada en el Semanario Judicial de la Federación y Su Gaceta; Novena Época, Registro: 195532, Tomo VIII, Septiembre de 1998, Materia(s): Constitucional, Administrativa,





Tesis: P./J. 45/98, Página: 5, cuyo rubro y texto establece lo siguiente:

“SENTENCIAS DE NULIDAD FISCAL PARA EFECTOS. EL ARTÍCULO 239, FRACCIÓN III, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, QUE ESTABLECE ESE SENTIDO ANTE LA ACTUALIZACIÓN DE LA AUSENCIA DE FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, NO VIOLA LA GARANTÍA DE LEGALIDAD CONSAGRADA EN EL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL.

El sentido de lo dispuesto en el último párrafo de la fracción III, del artículo 239 del Código Fiscal de la Federación, en cuanto a que el Tribunal Fiscal de la Federación debe emitir una sentencia de nulidad para efectos cuando se actualice la causal prevista en la fracción II, del artículo 238 del mismo ordenamiento legal, referente a la ausencia de fundamentación y motivación de la resolución impugnada, se desentraña relacionándolo armónicamente con el párrafo primero de esa misma fracción, dado que así se distingue la regla de que la sentencia puede declarar la nulidad de la resolución para determinados efectos y una excepción, cuando la resolución involucra las facultades discrecionales de la autoridad administrativa. Reconocida esa distinción en la hipótesis en que la resolución carece de fundamentación y motivación (artículo 238, fracción II), y la variada competencia que la Ley Orgánica del Tribunal Fiscal de la Federación otorga al mismo tribunal, descuellan, que para poder determinar cuándo la sentencia de nulidad debe obligar a la autoridad administrativa a dictar una nueva resolución, y cuándo no debe tener tales efectos, *es necesario acudir a la génesis de la resolución impugnada*, a efecto de saber si se originó con motivo de un trámite o procedimiento de pronunciamiento forzoso, o con motivo del ejercicio de una facultad discrecional. *Cuando la resolución se dictó como culminación de un procedimiento o en relación con una petición, donde el orden jurídico exige de la autoridad un pronunciamiento, la reparación de la violación detectada no se colma con la simple declaración de nulidad, sino que es preciso que se obligue a la autoridad a dictar otra, para no dejar incierta la situación jurídica del administrado, en el sentido que sea, pero fundada y motivada.* Consideración y conclusión diversa amerita el supuesto en que la resolución nace del ejercicio de una facultad discrecional de la autoridad, en la que opera la excepción señalada, dado que el tribunal, al declarar la nulidad de la resolución, no puede obligar a la autoridad administrativa a que dicte nueva resolución, porque equivaldría a que se sustituyera a la autoridad administrativa en la libre apreciación de las circunstancias y oportunidad para actuar que le otorgan las leyes, independientemente de que también perjudicaría al administrado actor en vez de beneficiarlo, ya que al darle ese efecto a la nulidad, se estaría obligando a la autoridad a actuar, cuando ésta, podría no encontrar elementos para fundar y motivar una nueva resolución, debiendo abstenerse de emitirla. Por la misma causa, la sentencia que declara nula una resolución infundada e inmotivada, emitida en ejercicio de facultades discrecionales, no puede impedir que la autoridad administrativa pronuncie una nueva resolución, en virtud de que con tal efecto le estaría coartando su poder de decisión, sin haber examinado el fondo de la

*controversia. Las conclusiones alcanzadas responden a la lógica que rige la naturaleza jurídica del nacimiento y trámite de cada tipo de resoluciones, según la distinción que tuvo en cuenta la disposición en estudio, de tal modo que en ninguna de las dos hipótesis viola la garantía de legalidad consagrada en el artículo 16 constitucional, ya que si bien este dispositivo fundamental no establece la posibilidad de que ante la anulación de una resolución administrativa por falta de fundamentación y motivación, se obligue a la autoridad que la emitió, a que reitere el acto de molestia, es inconcuso que cuando dicha autoridad, en virtud de las leyes que rigen su competencia, o con motivo de una instancia o recurso del demandante, debe pronunciarse al respecto, la sentencia anulatoria de su acto infundado e inmotivado que la obligue a dictar otra resolución y hasta a indicarle los términos en que debe hacerlo, como establece la regla general de la disposición examinada, además de que tiene por objeto acatar el derecho de petición que garantiza el artículo 8o. constitucional, viene a colmar la pretensión del particular, pues le asegura una resolución depurada conforme a derecho.”*

Por las razones que informan el presente fallo y con fundamento en los artículos 59, 60, 61, fracción III y 62, fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, se resuelve:

**PRIMERO.** En cumplimiento a la ejecutoria de amparo directo administrativo 034/2020 dictada por el Cuarto Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito, contra actos de esta autoridad derivados del juicio de nulidad en que se actúa número 0423/2019, al haberse dejado insubsistente la sentencia definitiva de diecisiete de diciembre de dos mil diecinueve, se dicta la presente sentencia.

**SEGUNDO.** La parte actora acreditó parcialmente su acción.

**TERCERO.** Se **DECLARA LA NULIDAD** de la resolución impugnada contenida en el oficio número IVSOP/DJ/33/2019, emitido el once de febrero de dos mil diecinueve por parte del Director Jurídico y de Ordenamiento de la Propiedad del Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad del Estado de Aguascalientes y mediante el cual niega a la parte actora la devolución de la cantidad solicitada por exceso en el pago de bien inmueble adquirido, **PARA LOS EFECTOS** precisados en el considerando **SÉPTIMO** de la presente sentencia.

**CUARTO.-** Infórmese al Cuarto Tribunal Colegiado del Trigésimo Circuito del cumplimiento a la ejecutoria de amparo directo



administrativo número 34/2020, remitiéndose copia fotostática certificada de esta sentencia.

QUINTO. Notifíquese personalmente.

Así lo resolvió esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, por unanimidad de votos de los Magistrados Enrique Franco Muñoz, Rigoberto Alonso Delgado y Alfonso Román Quiroz, siendo ponente el último de los nombrados, quienes firman en unión de la secretaria general de acuerdos, Licenciada María Hilda Salazar Magallanes, quien autoriza y da fe.

La resolución anterior se publicó en lista de acuerdos de quince de septiembre de dos mil veinte. Conste