

Expediente:
TJA/3^aS/202/2023

Actor:

Autoridad demandada:
**DIRECTOR GENERAL DE
IMPUESTO PREDIAL Y
CATASTRO DEL MUNICIPIO DE
CUERNAVACA, MORELOS; y
TESORERO MUNICIPAL DEL
AYUNTAMIENTO DE
CUERNAVACA, MORELOS.**

Tercero Interesado:
No existe.

Magistrada Ponente:
**VANESSA GLORIA CARMONA
VIVEROS**, Titular de la Tercera Sala
de Instrucción.

Secretaria de Estudio y Cuenta:
EDITH VEGA CARMONA.

Área encargada del engrose:
**SECRETARÍA GENERAL DE
ACUERDOS.**

Cuernavaca, Morelos, a veintinueve de enero de dos
mil veinticinco.

VISTOS los autos del expediente número
TJA/3^aS/202/2023, promovido por [REDACTED]
[REDACTED] contra actos del **DIRECTOR GENERAL DE
IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE
CUERNAVACA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; y,**

RESULTANDO:

1.- ESCRITO DE DEMANDA.

Mediante escrito presentado el veinticinco de septiembre del dos mil veintitrés, [REDACTED] [REDACTED], promovió juicio de nulidad contra la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; y TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DE CUERNAVACA, MORELOS, en la que señaló como actos reclamados "(a) La NOTIFICACIÓN DE ADEUDO identificada con el folio [REDACTED], suscrita por la Encargada de Despacho de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca... (b) La ILEGAL INCORPORACIÓN AL PADRÓN CATASTRAL del predio comunal que poseo..." (sic)

2.- ADMISIÓN DE LA DEMANDA.

Por auto de treinta de octubre del dos mil veintitrés, se admitió la demanda presentada; en consecuencia, se ordenó formar el expediente respectivo y registrar en el Libro de Gobierno correspondiente. Con las copias simples, se ordenó emplazar a las autoridades demandadas para que dentro del término de diez días produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de ley respectivo.

3.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

Una vez emplazado, por auto de veinticuatro de noviembre del dos mil veintitrés, se tuvo por presentado a [REDACTED] en su carácter de DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA,

MORELOS, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo causales de improcedencia, por cuanto a las pruebas señaladas se le dijo que debía ofrecerlas en la etapa procesal oportuna; sin perjuicio de tomar en consideración en la presente sentencia las documentales exhibidas; escrito y anexos con los que se ordenó dar vista a la parte actora para efecto de que manifestara lo que su derecho correspondía.

Una vez emplazado, por auto de treinta de noviembre del dos mil veintitrés, se tuvo por presentado a [REDACTED] en su carácter de TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo causales de improcedencia, por cuanto a las pruebas señaladas se le dijo que debía ofrecerlas en la etapa procesal oportuna; sin perjuicio de tomar en consideración en la presente sentencia las documentales exhibidas; escrito y anexos con los que se ordenó dar vista a la parte actora para efecto de que manifestara lo que su derecho correspondía.

4.- VISTA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Por autos diversos de cuatro y catorce de diciembre de dos mil veintitrés, se tuvo a la parte actora realizando manifestaciones en relación a las contestaciones de demanda.

5.- AMPLIACIÓN DE DEMANDA.

Por proveído de seis de febrero de dos mil veinticuatro, se tuvo por presentada a [REDACTED], promoviendo ampliación de demanda contra el DIRECTOR DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, por lo que se ordenó correr traslado y emplazar a las autoridades demandadas para que dentro del término de diez días contestarán la ampliación de demanda instaurada en su contra; con el apercibimiento de ley respectivo.

6.- CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.

Por auto de veintiuno de febrero del dos mil veinticuatro, se tuvo por presentado a [REDACTED] en su carácter de DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, dando contestación en tiempo y forma a la ampliación a la demanda interpuesta en su contra, oponiendo causales de improcedencia, por cuanto a las pruebas señaladas se le dijo que debía ofrecerlas en la etapa procesal oportuna; escrito con el que se ordenó dar vista a la parte actora para efecto de que manifestara lo que su derecho correspondía.

Mediante acuerdo de cuatro de marzo del dos mil veinticuatro, se hizo constar que la autoridad demandada TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, no dio contestación a la ampliación de demanda interpuesta en su contra dentro del término establecido por la ley; por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Justicia Administrativa

del Estado de Morelos, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, declarándose precluido su derecho para hacerlo y por contestados los hechos de la ampliación de demanda en sentido afirmativo.

7.- VISTA CONTESTACIÓN A LA AMPLIACIÓN DE DEMANDA.

Por auto de cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se tuvo a la parte actora realizando manifestaciones en relación a la contestación a la ampliación de demanda; consecuentemente, se mandó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para las partes.

8.- OFRECIMIENTO DE PRUEBAS.

Por auto de veintisiete de junio del dos mil veinticuatro, se admitieron las pruebas ofertadas por la parte actora que conforme a derecho procedieron; por otra parte, se hizo constar que las autoridades demandadas no ofrecieron pruebas dentro del término concedido para tal efecto, por lo que se les declaró precluido su derecho para hacerlo con posterioridad, sin perjuicio de tomar en consideración en la presente resolución las documentales exhibidas con los escritos de contestación; en ese mismo auto se señaló fecha para la audiencia de ley.

9.- RECURSO DE RECONSIDERACIÓN.

Mediante resolución interlocutoria de fecha veintisiete de junio de dos mil veinticuatro, se ordenó modificar el auto que no tuvo por presentada a la quejosa ofertando las pruebas que a su derecho corresponden.

10.- AUDIENCIA DE LEY y CIERRE DE INSTRUCCIÓN.

Es así que el veintinueve de octubre del dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, ni de persona alguna que las representara, no obstante de encontrarse debidamente notificadas; que no había pruebas pendientes de recepción y que las documentales se desahogaban por su propia naturaleza; continuándose con la etapa de alegatos, en la que se hizo constar que la autoridad demandada TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, los exhibió por escrito; no así, la parte actora y el DIRECTOR DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, por lo que se les declaró su derecho para hacerlo con posterioridad; cerrándose la instrucción que tiene por efecto citar a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S:

PRIMERO.- COMPETENCIA.

Este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 109 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos; 1, 4, 16, 18 apartado B), fracción II, inciso a), y 26 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 1, 3, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

██████████ que también señale como acto impugnado. (Sic)".

Asimismo, ██████████, señaló como actos reclamados en el escrito por el cual amplía la demanda:

"(a) La ILEGAL INSCRIPCIÓN AL PADRÓN CATASTRAL del predio comunal de mi posesión, ubicado en calle Libertad, colonia ██████████, perteneciente al poblado de ██████████ de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos. Registro que, además de realizarse de manera unilateral por la autoridad codemandada sobre quien recae esta ampliación, se efectuó sin mi consentimiento, al no haberseme notificado previamente en términos de lo que ordenan los artículos 75 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, y 85 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos. Así también, por omitirse practicar las operaciones, movimientos y valuaciones a que hace referencia el artículo 23 del antedicho cuerpo reglamentario.

(b) La NOTIFICACIÓN DEL VALOR CATASTRAL elaborada el veinte (20) de septiembre del año dos mil cinco (2005) por el entonces -y actual- Director General de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Cuernavaca, Ingeniero Fernando Streber Montagne, en relación con el predio con clave catastral ██████████-██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, cuya ubicación ahí se precisa en calle ██████████, ██████████. Notificación que no se practicó en términos de lo que ordenan los artículos 75 del Reglamento de Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos y 85 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; y de la que no se deducen las operaciones, movimientos y valuaciones a

que hace referencia el artículo 23 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos.

(c) El documento administrativo denominado [REDACTED] de fecha diecinueve (19) de septiembre del año dos mil cinco (2005), emitido por la Dirección de Impuesto Predial y Catastro en relación al predio con clave catastral 1100-17-006-292, cuyo propietario o poseedor parece ser una persona de nombre [REDACTED] con domicilio para notificar ubicado en [REDACTED] Documento que se emitió en contravención a lo que ordenan los artículos 4, fracción I; y 6, fracciones I, IV, V, VI, VII y VIII de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos; y que no fue notificado en términos de lo que ordenan los artículos 75 del Reglamento de Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos y 85 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

(d) En virtud de la ilegalidad de los actos enunciados en los tres incisos que preceden, consecuentemente, se impugna el ESTADO DE CUENTA anexo al escrito de contestación, emitido el quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) por la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Cuernavaca, mediante el cual se establece una obligación de pago a cargo de una persona de nombre [REDACTED] en relación con el predio con clave catastral [REDACTED]2, cuya ubicación ahí se precisa en [REDACTED], de esta ciudad. Estado de Cuenta relativo al cobro de impuesto predial y servicios municipales que genera, en concepto de la autoridad emisora, un total de \$57,712.00 CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS DOCE PESOS, CERO CENTAVOS) por recargos, impuestos de años anteriores, honorarios, servicios de

infraestructura, limpia, recolección, traslado, disposición final de residuos sólidos, derechos de años anteriores y diversos recargos y honorarios, de los periodos comprendidos del bimestre "1-05 A 6-23" y "1-2005 A 6-2023". (sic)

Así, de la demanda, de los documentos exhibidos por la actora, y la causa de pedir, **se tienen como actos reclamados:**

1.- La cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, por medio de la cual se hizo del conocimiento de [REDACTED] (SIC), que efectuados los trabajos técnicos de valuación en términos del capítulo octavo relativo al Sistema de Valuación de la Ley de Catastro Municipal, artículos 68 al 83, se determina como valor catastral la cantidad de \$34,405.00 (treinta y cuatro mil cuatrocientos cinco pesos 00/100 M.N.), del predio registrado bajo la clave catastral número [REDACTED], ubicado en Libertad sn Texcaltepec, Morelos, del Municipio de Cuernavaca, en la que se asentaron como observaciones "ESTE AVALUO SE ELABORA POR ALTA SEGÚN PROG. DE REGULARIZACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO Y ACUERDO DE CABILDO S [REDACTED] DE FECHA 23/02/05 Y CONSTANCIA DE POSESION" (sic)

2.- El oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED], de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE

CUERNAVACA, MORELOS, a través del cual determinó a cargo de [REDACTED] (SIC), un adeudo por la cantidad de \$55,146.00 (cincuenta y cinco mil ciento cuarenta y seis pesos 00/100 m.n.), por concepto de impuesto predial y servicios públicos municipales, correspondiente a la clave catastral número [REDACTED] del inmueble ubicado en [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, correspondiente al periodo primer bimestre del dos mil cinco al sexto bimestre del dos mil veintidós.

En este contexto, no se tienen como actos reclamados en el juicio, los consistentes en "(a) *La ILEGAL INSCRIPCIÓN AL PADRÓN CATASTRAL del predio comunal de mi posesión, ubicado en [REDACTED], perteneciente al poblado de [REDACTED] de esta ciudad de Cuernavaca, Morelos...* (c) *El documento administrativo denominado BORRADOR PARA AVALUO de fecha diecinueve (19) de septiembre del año dos mil cinco (2005), emitido por la Dirección de Impuesto Predial y Catastro en relación al predio con clave catastral [REDACTED], cuyo propietario o poseedor parece ser una persona de nombre [REDACTED] con domicilio para notificar ubicado en [REDACTED], de esta ciudad...*" (sic)

Porque precisamente a través de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, hace del conocimiento a [REDACTED] (SIC), de nombre correcto [REDACTED]

██████████ aquí actora, que el predio de su posesión ubicado en calle ██████████ ██████████ ██████████ de esta Ciudad, fue registrado en el Sistema de Valuación Catastral Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, atendiendo el Programa de Regularización aprobada en el acuerdo de Cabildo número ██████████ 2 de fecha veintitrés de febrero de dos mil cinco, y la constancia de posesión; asignándole el valor catastral por la cantidad de \$34,405.00 (treinta y cuatro mil cuatrocientos cinco pesos 00/100 M.N.), derivado de los trabajos técnicos de valuación en términos del capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; cantidad que se aplicará para efectos del impuesto predial, conforme a lo previsto en el artículo 74¹ inciso a), del ordenamiento en cita.

De la misma forma, no se tiene como acto reclamado “...*el ESTADO DE CUENTA anexo al escrito de contestación, emitido el quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023) por la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro del Municipio de Cuernavaca*” (sic), porque **se trata únicamente de un acto declarativo** a través del cual la TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, exhorta al contribuyente a corregir su situación fiscal respecto de las omisiones detectadas, presentándole una propuesta de pago que no le ocasiona un perjuicio real en su esfera jurídica, en la medida en que a través de este acto la autoridad exclusivamente

¹ **Artículo 74.-** Los avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación y se aplicarán para efectos del impuesto predial, a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

a).- En los avalúos practicados a predios que hayan estado sustraídos a la acción fiscal, aplicándose en estos casos los efectos legales de recuperación de impuestos omitidos, en un periodo de cinco años anteriores al descubrimiento de la omisión;

señala una cantidad que obra en sus registros y que sólo tendrá en cuenta cuando ejerza sus facultades de comprobación y requerimiento de pago; actuación que llevó a cabo a través del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED], de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, a través del cual determinó a cargo de [REDACTED] (SIC), un adeudo por la cantidad de \$55,146.00 (cincuenta y cinco mil ciento cuarenta y seis pesos 00/100 m.n.), **por concepto de impuesto predial.**

En razón de lo anterior, únicamente se tienen como actos reclamados en el juicio, los descritos en los arábigos uno y dos, del presente apartado.

TERCERO.- EXISTENCIA DEL ACTO RECLAMADO.

La existencia de los actos reclamados precisados en el considerando anterior, fue reconocida por el DIRECTOR DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; y por el TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de producir contestación a la demanda y a su ampliación incoadas en su contra, así como con las documentales exhibidas por su parte, consistentes en copias certificadas del expediente con clave catastral [REDACTED], ubicado en el archivo de la Dirección General del Impuesto Predial y Catastro dependiente de la Tesorería Municipal de Cuernavaca, dependiente de la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos; así como del oficio de

cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED] B, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; a las que se les confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, por tratarse de documentos públicos emitidos por funcionarios en el cumplimiento de sus atribuciones. (fojas 29-34 y 51)

CUARTO.- CAUSALES DE IMPROCEDENCIA, EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

El último párrafo del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, dispone que lo aleguen o no las partes en juicio, este Tribunal deberá analizar de oficio, si en el particular se actualiza alguna de las causales de improcedencia previstas en la ley; y, en su caso, decretar el sobreseimiento respectivo.

La autoridad demandada DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de producir contestación al juicio, hizo valer las causales de improcedencia previstas en las fracciones X, XIV y XV del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; así como las defensas y excepciones consistentes en la falta de acción y derecho y la falta de legitimación a la causa y el proceso.

La autoridad demandada TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de contestar el escrito inicial de demanda, hizo valer la causal de improcedencia prevista en la fracción III del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Es **infundado** lo manifestado por la autoridad TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, en cuanto a que la parte actora no agotó el principio de definitividad en términos de lo dispuesto por el artículo 222 del Código Fiscal del Estado de Morelos en relación con el numeral 44 de la Ley de Justicia Administrativa, pues si bien el artículo 222 del Código Fiscal para el Estado de Morelos, **vigente a partir del uno de enero de dos mil dieciséis**, dispone que *“el recurso administrativo previsto en este ordenamiento deberá agotarse previamente a la promoción del juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en los términos que establece la Ley de Justicia Administrativa”*.

Es cierto que, el artículo 10 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, aplicable al presente asunto, **vigente desde el diecinueve de julio de dos mil diecisiete**, establece que *“Cuando las Leyes y Reglamentos que rijan el acto impugnado, establezcan algún recurso o medio de defensa, será optativo para el agraviado agotarlo o intentar desde luego, el juicio ante el Tribunal...”*; por tanto, bajo el principio **“la ley posterior deroga a la anterior”**; la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, **no sujeta la procedencia del juicio administrativo a que el actor de manera previa agote el recurso**

ordinario; estando en aptitud de acudir ante este Tribunal directamente; en consecuencia, es infundado lo alegado por la autoridad demandada.

Ahora bien, resulta **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción III del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente contra *actos que no afecten el interés jurídico o legítimo del demandante*.

Lo anterior es así, porque el interés jurídico de la promovente deviene de la **cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco**, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, pues a través de ella se le hace del conocimiento el registro del predio en posesión de la aquí actora en el Sistema de Valuación Catastral Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca cuyo valor catastral se aplicará para efectos del impuesto predial.

Es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción X del artículo 37 de la ley de la materia, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente contra *actos consentidos tácitamente, entendiéndose por tales, aquellos en contra de los cuales no se promueva el juicio dentro del término que al efecto señala esta Ley*.

Lo anterior es así, porque la parte actora expresó haber tenido conocimiento del acto reclamado **cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de**

septiembre de dos mil cinco, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, con fecha **veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés**, al momento en que la responsable en cita incorporó tal documentación cuando contestó la demanda, y la autoridad responsable no aportó prueba alguna para acreditar lo contrario.

Asimismo, es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción XIV del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente **cuando de las constancias de autos se desprende claramente que el acto reclamado es inexistente**.

Ello es así, porque la **existencia** de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, quedó acreditada con la documental descrita y valorada en el considerando tercero de este fallo.

De igual forma es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción XV del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente **contra actos o resoluciones de las dependencias que no constituyan en sí mismos, actos de autoridad**.

Ello es así, porque con la **cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco**, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, se hace del conocimiento de la aquí que el predio que dice tener en posesión se registró en el Sistema de Valuación Catastral Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, y le fue asignado valor catastral que se aplicaría para efectos del impuesto predial; por tanto, **dicho acto si se considera acto de autoridad**, pues con tal declaración de voluntad de la autoridad administrativa municipal se modificó la situación jurídica del predio en cuestión.

Hecho lo anterior, una vez analizadas las constancias que integran los autos este Tribunal no advierte alguna causal que arroje como consecuencia el sobreseimiento del juicio; por tanto, se procede enseguida al estudio de fondo de la cuestión planteada.

QUINTO.- ESTUDIO DE FONDO.

Las razones de impugnación hechas valer por la parte actora aparecen visibles a fojas cinco a diez, setenta y nueve a ochenta y uno, del sumario, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

La parte actora señaló que, es ilegal la incorporación al padrón catastral del predio comunal que posee, hecha de su conocimiento mediante la **cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco**, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO

DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, así como el cobro del impuesto predial contenido en el oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED] de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, a través del cual determinó a cargo de [REDACTED] (SIC), un adeudo por la cantidad de \$55,146.00 (cincuenta y cinco mil ciento cuarenta y seis pesos 00/100 m.n.), **por concepto de impuesto predial**; porque se omitió aplicar lo establecido en la fracción III del artículo 93 Ter-5 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, en razón a que el predio de su posesión cuya ubicación correcta es en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de Cuernavaca, Morelos, es un bien de carácter agrario que se encuentra enclavado en el núcleo comunal del poblado de Ocotepéc, en consecuencia la tasa aplicable no debe ser la que menciona la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, en el requerimiento impugnado, sino que se encuentra en un caso de excepción para los predios de naturaleza agraria, toda vez que la porción normativa supraindicada por la autoridad demandada establece enfáticamente que al tratarse de predios ejidales y comunales se estará en lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, abrogada por la ley agraria que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos; por tanto, si la Ley Federal de la Reforma Agraria se encuentra abrogada, entonces existe un vacío legal para aplicar el impuesto predial a los inmuebles comunales que se encuentran en los municipios del Estado de Morelos, porque

la fracción III del artículo 93 Ter-5 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, nos remite a los artículos del 106 al 108 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Asimismo, la quejosa refirió que, la incorporación al padrón catastral del predio comunal que posee, vulnera los requisitos formales exigidos por la ley, y sus derechos humanos de certeza y seguridad jurídicas y exacta aplicación de la ley consagrados en los artículos 1, 14 y 16 constitucionales, porque sin su consentimiento, ni autorización, se le asignó una clave catastral identificada como ■■■■■■■■ que se asignó arbitrariamente al bien raíz de carácter comunal que legalmente posee; que se incorporó al citado padrón sin haberse practicado las operaciones catastrales, informaciones, mediciones, mensura, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos administrativos a que alude el artículo 23 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, a fin de que se tomara en cuenta, primero, que el predio que posee se encuentra enclavado en el núcleo agrario que pertenece al poblado de Ocotepéc de esta ciudad; y, segundo, que de acuerdo a la fracción III del artículo 93 Ter-5 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, sobre dicho bien no se puede aplicar el impuesto predial. Por lo tanto, si existe un vacío legal que no permite aplicar el impuesto predial y el derecho por servicios públicos municipales en un predio sujeto al régimen comunal, su inscripción unilateral, realizada por el Director General del Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, deviene también ilegal.

Por su parte, la autoridad demandada TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de contestar la demanda señaló al momento de contestar el escrito inicial de demanda señaló que, las tierras afectadas por el régimen comunal no se encuentran exentas de pago del impuesto predial y servicios públicos municipales, que de conformidad con lo señalado en el artículo 31 fracción IV y 115 de la Constitución federal, es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos del Municipio en que residan de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, que las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios a favor de persona alguna respecto de las contribuciones que imponga el Municipio en uso de la facultad de su libre administración; que el hecho de que un bien inmueble se encuentre afectado por el régimen comunal no exime del pago de impuesto predial y de los servicios públicos municipales.

Por su parte, el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, al comparecer al presente juicio señaló que, la extinta Ley de la Reforma Agraria en su artículo 106 fracciones I y II establecía que: *I.- Los Municipios, los Estados y la Federación no podrán imponer sobre la propiedad ejidal más que un impuesto predial, II.- Entretanto se hacen los estudios para calcular la rentabilidad de las tierras ejidales, el impuesto predial se causará aplicando las tarifas que señalen las leyes fiscales sobre el valor fiscal de cada clase de tierras;* es decir que, desde aquella época si se encontraba contemplada una carga contributiva para los predios comunales y ejidales, y esta debía ser determinada aplicando

las tarifas fiscales sobre el valor de las tierras, sin embargo lo antes señalado dejó de tener efectos para los particulares en fecha veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, cuando fue derogada y superada por la actual Ley Agraria, misma que en los artículos Segundo y Tercero Transitorios señalan: ARTICULO SEGUNDO.- Se derogan la Ley Federal de Reforma Agraria, la Ley General de Crédito Rural, la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías y la Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesino, así como todas las disposiciones que se opongan a las previstas en la presente ley. En tanto no se expidan las disposiciones correspondientes, continuarán aplicándose, en lo que no se opongan a esta ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente ley. ARTICULO TERCERO.- La Ley Federal de Reforma Agraria que se deroga se seguirá aplicando respecto de los asuntos que actualmente se encuentran en trámite en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas, creación de nuevos centros de población y restitución, reconocimiento y titulación de bienes comunales.

Añade que, de lo antes señalado se advierte claramente que la Ley Agraria será la normativa que regulara los actos jurídicos de los núcleos ejidales y comunales, con las únicas excepciones de cuando el asunto relacionado a alguna parcela específica se encuentre "en trámite" o no exista la disposición legal correspondiente para su regulación; situación que a la postre no existe en el presente asunto, en primer lugar porque la adquisición de derechos y obligaciones por parte del particular promovente inician en el año dos mil tres, tal como se aprecia de la Cesión de Derechos que acompaña a su escrito de demanda y en

segundo lugar porque existen las disposiciones legales "vigentes" para la regular el régimen fiscal de los predios ubicados dentro del Municipio de Cuernavaca, puesto que los 6 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Cuernavaca, en relación a los artículos 93 Ter, 93 Ter-1, y 93 Ter-2 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, señalan que las personas físicas están obligadas al pago del impuesto predial; en lo que respecta a la incorporación al padrón catastral del predio comunal de su posesión; según los registros de esta Dirección General se advierte que la alta del predio con clave ■■■■■■ fue realizada en fecha veinte de septiembre del dos mil cinco, ello derivado del Programa de Regularización del H. Ayuntamiento y del Acuerdo de Cabildo ■■■■■■ de fecha 23 de Febrero de 2005 y de Constancia de Posesión, lo cual se sustenta en la Notificación del Valor Catastral emitida por el entonces Director de Predial y Catastro; y que, de conformidad a los artículos 31 fracción IV, 36 fracción / y 115 fracciones III y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ya que es obligación de todos los mexicanos el contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, situación que sucede en el caso que nos atañe ya que las contribuciones de las que hoy se adolece el promovente se encuentran debidamente normadas por las disposiciones fiscales conducentes; así mismo los ciudadanos deberán inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, en los términos que determinen las leyes, esto con el fin de tener un registro catastral de todos los inmuebles dentro de la jurisdicción de las municipalidades,

por lo que el registro del predio que nos ocupa no fue realizado de forma inaplicable, unilateral o incluso innecesaria sino que esto se realizó en estricto acatamiento al ordenamiento constitucional de supra relevancia, esto es que esta Dirección General estaba obligada a realizar el registro de conformidad a los artículos 4 fracción I y II del Reglamento de Catastro para el Municipio de Cuernavaca, en relación al artículo 58 fracción III, XXII del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública Municipal, siendo que como es de conocimiento esta Dirección General únicamente registra, integra, actualiza y diseña la inscripción de buena fe de los predios de su jurisdicción, esto con fundamento en el artículo 4 del Reglamento de Catastro del Municipio de Cuernavaca; y 17 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado.

Bajo este contexto, son **fundados** los agravios esgrimidos por la parte actora, como se explica a continuación.

En efecto es fundado, que la incorporación al padrón catastral del predio comunal que posee, vulnera los requisitos formales exigidos por la ley, y sus derechos humanos de certeza y seguridad jurídicas y exacta aplicación de la ley consagrados en los artículos 1, 14 y 16 constitucionales, porque sin su consentimiento, ni autorización, se le asignó una clave catastral identificada como **1 [REDACTED] [REDACTED]** que se asignó arbitrariamente al bien raíz de carácter comunal que legalmente posee; que se incorporó al citado padrón sin haberse practicado las operaciones catastrales, informaciones, mediciones, mensura, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros,

movimientos y actos administrativos a que alude el artículo 23 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, a fin de que se tomara en cuenta, primero, que el predio que posee se encuentra enclavado en el núcleo agrario que pertenece al poblado de Ocotepéc de esta ciudad; y, segundo, que de acuerdo a la fracción III del artículo 93 Ter-5 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, sobre dicho bien no se puede aplicar el impuesto predial. Por lo tanto, si existe un vacío legal que no permite aplicar el impuesto predial y el derecho por servicios públicos municipales en un predio sujeto al régimen comunal, su inscripción unilateral, realizada por el Director General del Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, deviene también ilegal.

Ciertamente, el artículo 68 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, establece que, **el Sistema de Valuación Catastral Municipal** está basado en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado y la tipología constructiva considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan.

Ahora bien, en el **capítulo octavo** de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, conformado por los artículos 68 al 83, se prevén las reglas que debe considerar la autoridad municipal para determinar el sistema de valuación catastral, **dentro de las que se encuentra el procedimiento que debe desahogar para efecto de modificar o actualizar el valor catastral de un terreno.**

En esa tesitura, el artículo 72 dispone que, ***“Los valuadores deberán presentarse, en forma ordinaria en horas y días hábiles en el predio objeto de la valuación y mostrar la identificación correspondiente. Si los propietarios, poseedores o encargados se opusieren en cualquier forma a la visita o a que se levante la información para la valuación, ésta se hará administrativamente con base en los elementos de que disponga la autoridad municipal.”*** **Precepto legal que prevé la intervención o derecho de audiencia del propietario o poseedor del inmueble a verificar.**

Asimismo, los artículos 19, 20, 22, 75, 76, 77 y 78 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, establecen:

Artículo 19.- Para los efectos del Catastro Municipal, la propiedad se clasifica en urbana, suburbana, rústica o rural.

Artículo 20.- Se entiende por propiedad urbana:
Los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestaciones de servicio común.

Artículo 22.- Se entiende por propiedad rústica o rural:

Los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, frutícola o actividades equivalentes en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como suburbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven valores en la plaza, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadores de producción o explotación económica.

Artículo 75.- La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la información rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

- a).- Valores de la tierra;
- b).- Valores de las construcciones, y
- c).- Valores de la zona.

Artículo 76.- La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

- I.- De terrenos edificados;
 - II.- De terrenos no edificados;
- Estos últimos subdivididos en:

- a).- Terrenos propios para construcción;
- b).- Terrenos propios para uso agrícola, forestal, frutícola o pecuario;
- c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal.**

Artículo 77.- La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento y afluencias.

Artículo 78.- Los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, **se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.**

Preceptos legales de los que se desprende que la propiedad se clasifica en urbana, suburbana, rústica o rural, que se entiende por propiedad urbana los bienes inmuebles que están ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestaciones de servicio común; que se entiende por propiedad rústica o rural los bienes inmuebles que estuvieren destinados en forma permanente a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, frutícola o actividades equivalentes en predios ubicados fuera de las zonas clasificadas como suburbanas, de acuerdo con las delimitaciones previas establecidas en los planos reguladores o en los parciales y que además conserven valores en la plaza, contemplados en enajenaciones u operaciones contractuales, generadores de producción o explotación económica; que la valuación catastral de la propiedad raíz

urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la información rendida, de acuerdo con los factores Valores de la tierra; Valores de las construcciones, y Valores de la zona; que la valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como **terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal**; que la valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento y afluencias; y que **los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.**

Por tanto, una vez desahogado el procedimiento previsto en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el que se hubiere respetado la garantía de audiencia del interesado, la autoridad municipal **debe emitir una resolución fundada y motivada**, esto es, debe citar los preceptos legales aplicables al caso, y las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

En el caso en particular, analizadas las constancias exhibidas por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, consistentes en la copia certificada del expediente registrado con la clave catastral [REDACTED] que forma parte del archivo que obra en la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, documentos que valorados conforme a los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de aplicación supletoria

a la ley de la materia, no se advierte que el responsable hubiere desahogado el procedimiento administrativo previsto en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el que se le **hubiere respetado su garantía de audiencia al interesado**; y que, además al momento de emitir la resolución que determina la inscripción del predio que posee la parte actora en el Sistema de Valuación Catastral Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, en el que se le asignó el valor catastral **se hubiera puesto en conocimiento de la recurrente** las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas que tuvo en consideración el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, para determinar la cantidad de \$34,405.00 (treinta y cuatro mil cuatrocientos cinco pesos 00/100 M.N.), del predio registrado bajo la clave catastral número [REDACTED] [REDACTED] ubicado en Libertad sn [REDACTED], del Municipio de Cuernavaca; tomando en consideración que conforme al marco legal aplicable, ya transcrito **los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.**

Pues de dicha documental, únicamente se advierten como observaciones “*ESTE AVALUO SE ELABORA POR ALTA SEGÚN PROG. DE REGULARIZACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO Y ACUERDO DE CABILDO [REDACTED] DE FECHA 23/02/05 Y CONSTANCIA DE POSESION*” (sic)

Documento que inclusive se debió poner en conocimiento de la parte actora, pues según lo expresado

en la documental en cita, la inscripción del predio que posee la quejosa en el Sistema de Valuación Catastral Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, **tiene su origen precisamente** en el “**[REDACTED] H. AYUNTAMIENTO Y ACUERDO DE CABILDO S [REDACTED] 2 DE FECHA 23/02/05 Y CONSTANCIA DE POSESION**” (sic)

Ciertamente, de entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados.

Así, la garantía de audiencia consiste en que las autoridades no pueden dictar resoluciones que afecten a una persona sin haberle dado oportunidad plena de ser oída en su defensa, dándole a conocer las cuestiones de hecho y de derecho involucrados, dándole oportunidad plena de rendir las pruebas y alegatos que a su derecho convenga.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 16 de la Constitución federal todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que deben señalarse, con precisión, las circunstancias

especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto; siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.

Por tanto, al no haberse cumplido por parte de la autoridad responsable el procedimiento previsto en los artículos 68 al 83, se prevén las reglas que debe considerar la autoridad municipal para determinar el sistema de valuación catastral, dentro de las que se encuentra el procedimiento que debe desahogar para efecto de inscribir, modificar o actualizar el valor catastral de un terreno; así como lo determinado por el artículo 78 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el sentido de que *“Los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.”*

Tampoco se advierte que, una vez desahogado el procedimiento previsto en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, previo el respeto de la garantía de audiencia del interesado, la autoridad municipal **emitiera una resolución fundada y motivada**, en la que citara los preceptos legales aplicables al caso, y las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento; esto es, **la inscripción del predio de la parte actora en el Sistema de Valuación Catastral Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, al que se le asignó como valor catastral del terreno la**

cantidad de \$34,405.00 (treinta y cuatro mil cuatrocientos cinco pesos 00/100 M.N.), del predio registrado bajo la clave catastral número [REDACTED] ubicado en [REDACTED] [REDACTED] del Municipio de Cuernavaca; determinación en la que debe considerarse que **los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valuarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.**

Del contexto anterior, es incuestionable que en el particular existe una afectación directa a los derechos fundamentales de la hoy actora por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 4 en su fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que establece que serán causas de nulidad de los actos impugnados la *“Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso”*; así, **lo procedente es decretar la nulidad lisa y llana de** cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, por medio de la cual se hizo del conocimiento de [REDACTED] [REDACTED] (SIC), que el predio ubicado en Libertad sn Texcaltepec, Morelos, del Municipio de Cuernavaca, fue registrado bajo la clave catastral número 1100-17-006-292.

No obstante, que este Tribunal **declaró la nulidad lisa y llana** de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, por el

DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, por medio de la cual se hizo del conocimiento de [REDACTED] (SIC), **acto administrativo del cual emana el oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED]**, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; **y que, en todo caso debe seguir la misma suerte**, atendiendo a que se trata de un acto derivado de aquel².

Es necesario precisar que, los artículos 93 Ter, 93 Ter-1, 93 Ter-2, 93 Ter-3 y 93 Ter-5, de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, disponen:

ARTÍCULO *93 Ter.- Están obligados al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo las personas físicas y morales que sean propietarias del suelo y Construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las Construcciones tenga un tercero. Los poseedores también están obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

² Tesis sustentada por el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Administrativa, que aparece publicada en el Informe de Labores rendido por el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al año de 1979, tercera parte, visible a página 39, cuyo contenido es:

“FRUTO DE ACTOS VICIADOS.-

Si un acto o diligencia de la autoridad está viciada y resulta inconstitucional, **todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma están condicionados por él, resultan inconstitucionales por su origen**, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serán aprovechados por quienes las realizan, y por otra parte los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.

Amparo directo 504/75.- Montacargas de México, S.A.- 8 de octubre de 1975.- Unanimidad de votos.”

ARTÍCULO *93 Ter-1.- Los propietarios o poseedores a los que se refiere el artículo precedente, tienen la obligación de registrar y manifestar las modificaciones que sufra el inmueble y las Construcciones adheridas al mismo.

ARTÍCULO *93 Ter-2.- Es objeto del impuesto predial, la propiedad o posesión de predios ubicados dentro del territorio del Municipio, cualquiera que sea su uso o destino.

ARTÍCULO *93 Ter-3.- Para la aplicación de la tarifa señalada en el artículo 93 Ter-5 de esta Ley, se equiparan los predios urbanos y rústicos a que se refiere la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

ARTÍCULO 93 Ter-5.- El Impuesto Predial se calculará anualmente, aplicando al valor catastral la siguiente:

TARIFA

I.- Predios Urbanos

a).- Hasta 70,000 2/millar

b).- Sobre el excedente a 70,000 3/millar

II.- Predios Rústicos 2/millar

III.- Cuando se trate de predios ejidales y comunales, se estará a lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 inclusive, de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

De su interpretación literal, tenemos que, en los municipios del Estado de Morelos, están obligados al pago del impuesto predial establecido en ese Capítulo las personas físicas y morales que sean propietarias del suelo y Construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las Construcciones tenga un tercero. Los poseedores también están obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca propietario o el derecho de propiedad sea controvertible. Que, los propietarios o poseedores a los que se refiere el artículo precedente, tienen la obligación de registrar y manifestar las modificaciones que sufra el inmueble y las

Construcciones adheridas al mismo. Que, es objeto del impuesto predial, la propiedad o posesión de predios ubicados dentro del territorio del Municipio, cualquiera que sea su uso o destino. Que, para la aplicación de la tarifa señalada en el artículo 93 Ter-5 de esta Ley, se equiparan los predios urbanos y rústicos a que se refiere la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos. Que, el **Impuesto Predial se calculará anualmente, aplicando al valor catastral la siguiente TARIFA:** I. Predios Urbanos hasta 70,000 2/millar; sobre el excedente a 70,000 3/millar. **Los predios rústicos 2/millar. Y que, cuando se trate de predios ejidales y comunales, se estará a lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 inclusive, de la Ley Federal de la Reforma Agraria.**

En esta tesitura, la actora, ofreció como prueba de su parte, copia certificada de la **constancia de posesión** expedida por el Comisariado de Bienes Comunales del Poblado de Ocotepéc, con fecha treinta y uno de marzo de dos mil tres, en la que se hace constar que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] encuentra en posesión de un [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con una superficie [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que ese predio se encuentra en la zona de terrenos comunales, confirmados por resolución presidencial de fecha veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, y acta de posesión y deslinde de fecha siete de octubre de mil novecientos sesenta y tres, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, a fojas 339/343, Tomo I, Volumen I, Sección 1^a.,Serie E, del mes de agosto de mil novecientos sesenta y cinco y bajo el número 49.

Prueba que, al ser valorada conforme a la lógica y la experiencia, de conformidad con lo previsto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, de aplicación supletoria, se obtiene que el **Comisariado de Bienes Comunales del Poblado de Ocotepc**, hizo constar que el predio sobre el cual versan los actos impugnados, se encuentra dentro del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en la zona de terrenos comunales, confirmados por resolución presidencial de fecha veinticuatro de diciembre de mil novecientos cuarenta y siete, en el Municipio de Cuernavaca, Morelos.

Por tanto, si el predio —sobre el cual se quiere cobrar el impuesto predial del periodo primer bimestre del dos mil cinco al sexto bimestre del dos mil veintidós —, es **comunal**, entonces le es aplicable lo que dispone el artículo **93 Ter-5, fracción III**, de la de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, transcrito antes transcrito, que dispone que el **Impuesto Predial se calculará anualmente, aplicando al valor catastral la siguiente TARIFA: ... Cuando se trate de predios ejidales y comunales, se estará a lo dispuesto por los artículos del 106 al 108 inclusive, de la LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.**

De la lectura del acto impugnado se puede apreciar que no se encuentra que se haya fundado en la LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA; aunado a que esta disposición legal fue derogada por la LEY AGRARIA, que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992.

Por tanto, si la LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA se encuentra derogada, entonces existe un vacío legal para aplicar el impuesto predial a los PREDIOS COMUNALES que se encuentran en los municipios del Estado de Morelos, porque el artículo **93 Ter-5, fracción III**, de la de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, nos remite a los artículos del 106 al 108, de la LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.

Sobre estas bases, es **ilegal** el acto impugnado **oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio IP-00011608**, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; porque aplica al predio con clave catastral [REDACTED] 2, el impuesto predial que corresponde a los **PREDIOS RÚSTICOS**, como se lee en el oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio IP-[REDACTED] 3, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; y que además, **es contrario a lo asentado en el documento denominado borrador para avaluó** que corre agregado al expediente con clave catastral folio [REDACTED] exhibido por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, ya valorado, **pues en dicha documental se desprende que el predio fue clasificado como URBANO.**

Bajo este contexto, con fundamento en lo previsto en la fracción II del artículo 4 de la Ley de Justicia Administrativa

del Estado de Morelos, que en su parte conducente establece: *“Serán causas de nulidad de los actos impugnados: ... II. Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso...”* **se declara la ilegalidad y como consecuencia la nulidad lisa y llana de la cédula de notificación del valor catastral, elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; y del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED] de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS.**

Por lo expuesto y fundado y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se,

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Tribunal en Pleno es **competente** para conocer y fallar el presente asunto, en los términos precisados en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- Son **fundados** los argumentos hechos valer en vía de agravio por [REDACTED], contra actos del DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE

CUERNAVACA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, en términos de los argumentos expuestos en el considerando V de esta sentencia.

TERCERO.- Se declara nulidad lisa y llana de la cédula de notificación del valor catastral, elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS.

CUARTO.- Se declara la nulidad lisa y llana del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio IP- [REDACTED] 08, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS.

QUINTO.- En su oportunidad archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **GUILLERMO ARROYO CRUZ**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; Magistrada **MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; Magistrada **VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción y ponente en este asunto; Magistrado **MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular

de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, quien emite voto concurrente; y Magistrado **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas, quien emite voto concurrente; ante **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS EN PLENO.**

MAGISTRADO PRESIDENTE



GUILLERMO ARROYO CRUZ

TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADA



MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO

TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN

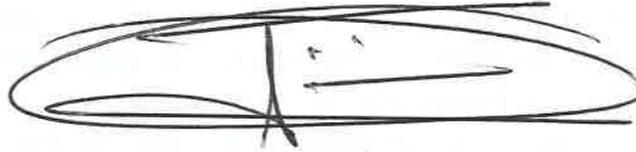
MAGISTRADA



VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS

TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO



MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

MAGISTRADO



JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

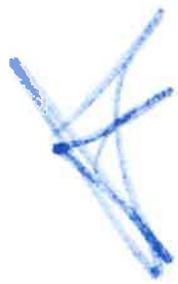


ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, **CERTIFICA:** Estas firmas corresponden a la Resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente TJA/3ªS/202/2023, promovido por [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] contra actos del DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, misma que es aprobada en sesión de Pleno celebrada el veintinueve de enero de dos mil veinticinco. **CONSTE.**



VOTO CONCURRENTE QUE FORMULAN LOS MAGISTRADOS TITULARES DE LA CUARTA Y QUINTA DE LAS SALAS ESPECIALIZADAS EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, **MANUEL**



GARCÍA QUINTANAR Y JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO, RESPECTIVAMENTE; EN EL EXPEDIENTE NÚMERO T-IA/3^{as}/202/2023, PROMOVIDO POR [REDACTED] EN CONTRA DEL DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; Y TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS.

¿Qué resolvimos?

En el presente juicio, se resolvió la nulidad lisa y llana de la cédula de notificación del valor catastral, elaborada el veinte de septiembre de dos mil cinco, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, y la nulidad lisa y llana del oficio de cumplimiento de obligaciones fiscales folio [REDACTED] de fecha treinta y uno de agosto de dos mil veintitrés, emitido por la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS.

Por lo que, en ese sentido, los suscritos Magistrados compartimos el proyecto de sentencia presentado.

¿Por qué emitimos este voto?

Se emite el presente voto, en razón de que en el proyecto se omite dar cumplimiento al último párrafo del artículo artículo 89³ de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado de*

³ **ARTÍCULO 89.-** Las sentencias deberán ocuparse ...

Las Sentencias deben de indicar en su caso si existió por parte de las Autoridades demandadas en sus actuaciones o por omisiones violaciones a la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos y las relativas al Sistema Estatal Anticorrupción, el Pleno del Tribunal deberá dar vista a los órganos internos de control correspondientes o a la Fiscalía Anticorrupción para que efectúen el análisis de la vista ordenada en la resolución y de ser viable realicen las investigaciones

Morelos, publicada el diecinueve de julio del dos mil diecisiete, en el periódico oficial 5514, el cual establece que en las sentencias que se dicten por este Tribunal, se debe indicar, si en su caso existió por parte de las autoridades demandadas en sus acciones u omisiones, violación a lo dispuesto por la *Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos*⁴, lo que se puso de conocimiento del Pleno del Tribunal para que se efectuaran las investigaciones correspondientes; obligación establecida en el artículo 49 fracción II de la *Ley General de Responsabilidades Administrativas*⁵.

Como se advierte del presente asunto, existen presuntas irregularidades cometidas por la conducta omisiva observada por la autoridad demandada, TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; ya que como se advierte en el presente asunto, no dio contestación a la ampliación de demanda entablada en su contra.

Omisión, que provocó que en el presente expediente número TJA/3^aS/202/2023, mediante el referido acuerdo de fecha cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se hizo constar que la autoridad demandada TESORERO MUNICIPAL DEL

correspondientes debiendo de informar el resultado de las mismas al Tribunal de Justicia Administrativa.

⁴ Actualmente *Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Morelos*, en vigor a partir del 19 de julio del 2017. Periódico Oficial 5514, publicado en esa misma fecha.

⁵ "Artículo 49. Incurrirá en Falta administrativa no grave el servidor público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan lo contenido en las obligaciones siguientes:

I...

II. Denunciar los actos u omisiones que en ejercicio de sus funciones llegare a advertir, que puedan constituir Faltas administrativas, en términos del artículo 93 de la presente Ley;

...

AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, no dio contestación a la ampliación de demanda interpuesta en su contra dentro del término establecido por la ley; por lo que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, declarándose precluido su derecho para hacerlo y por contestados los hechos de la ampliación de demanda en sentido afirmativo.

Lo que pudiera implicar descuido, negligencia o deficiencia en la atención de los asuntos que les compete a los servidores públicos de mérito o de otros implicados y que de seguirse repitiendo pudieran ocasionar se pierdan los juicios, así como la emisión de condenas económicas en detrimento de la institución para la que colaboran. Omisión que puede constituir violaciones al ejercicio del servicio público.

Motivo por el cual se considera que era pertinente se realizaran las investigaciones necesarias para delimitar las responsabilidades de los servidores públicos, que de acuerdo a su competencia pudieran verse involucrados en las presuntas irregularidades antes señaladas.

En ese orden de ideas, las Sentencias deben de indicar, en su caso, si existió por parte de las Autoridades demandadas en sus actuaciones o por omisiones, violaciones a la *Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Morelos* y las relativas al Sistema Estatal Anticorrupción; obligación además, establecida en el artículo 49 fracción II de la *Ley General de Responsabilidades Administrativas*; por lo

que este Tribunal, debió dar vista con el presente asunto al Órgano Interno de Control.

Siendo aplicable al presente asunto de manera orientadora la tesis aislada de la Décima Época, Registro: 2017179, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 55, Junio de 2018, Tomo IV, Materia(s): Común, Tesis: I.3o.C.96 K (10a.), Página: 3114, la cual a la letra dice:

PRESUNTOS ACTOS DE CORRUPCIÓN ADVERTIDOS DEL EXPEDIENTE. EL JUEZ DE AMPARO ESTÁ FACULTADO PARA DAR VISTA OFICIOSAMENTE A LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HUBIERA LUGAR.

Si de las constancias de autos y de las manifestaciones de las partes se advierten presuntos actos de corrupción cometidos, ya sea entre las partes o entre las partes y los operadores de justicia, el juzgador de amparo está facultado para dar vista oficiosamente a la autoridad competente para los efectos legales a que haya lugar. Por tanto, aunque no sea litis en el juicio de origen la cuestión del presunto acto de corrupción, sino la prestación de servicios profesionales entre el quejoso y su abogado patrono como tercero interesado, el Juez constitucional debe actuar en ese sentido.⁶

CONSECUENTEMENTE SOLICITAMOS SE INSERTE EN LA SENTENCIA DE MÉRITO LO ANTES EXPRESADO PARA QUE FORME PARTE INTEGRANTE DE MANERA TEXTUAL.

**FIRMAN EL PRESENTE ENGROSE LOS MAGISTRADOS
MANUEL GARCÍA QUINTANAR Y JOAQUÍN ROQUE**

⁶ TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 405/2016. 24 de agosto de 2016. Unanimidad de votos. Ponente: Paula María García Villegas Sánchez Cordero. Secretaria: María Alejandra Suárez Morales.

Esta tesis se publicó el viernes 15 de junio de 2018 a las 10:21 horas en el Semanario Judicial de la Federación.



GONZÁLEZ CEREZO, TITULARES DE LA CUARTA Y QUINTA DE LAS SALAS ESPECIALIZADAS EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE MORELOS, ANTE LA SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS, **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, CON QUIEN ACTUA Y DA FE.

MAGISTRADO



MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

MAGISTRADO



JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS



ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, CERTIFICA: Que la presente hoja de firmas, corresponde al **voto concurrente** que formulan los Magistrados titulares de la Cuarta y Quinta Salas Especializadas en Responsabilidades Administrativas del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, **MANUEL GARCÍA QUINTANAR** y **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, respectivamente; en el expediente TJA/3^oS/202/2023, PROMOVIDO POR **HELENA DA SILVA** EN CONTRA DEL DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; misma que es aprobada en Pleno de fecha veintinueve de enero de dos mil veinticinco. Doy Fe.

“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones IX y X y 6 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; 3 fracción XXI, 68 fracción VI, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 3 fracciones XXV y XXVII, 49 fracción VI, 84, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.