

Cuernavaca, Morelos, a trece de diciembre de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del expediente administrativo número **TJA/3ªS/236/2016**, promovido por [REDACTED] contra actos de la **DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS y OTRA; y,**

R E S U L T A N D O:

1.- Mediante auto de veintiocho de junio de dos mil dieciséis, se admitió la demanda promovida por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en contra de la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS y SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; en la que señaló como acto reclamado *"La resolución contenida en el oficio número SDS/DGC/493/2016 de fecha 25 de Mayo del 2016..."* (sic); y como pretensiones *"PRIMERO.- Que se declare la nulidad de la Resolución contenida en el Oficio No. SDS/DGC/493/2016 de fecha 25 de Mayo del 2016. SEGUNDO.- Que se dé debida solución al planteamiento pasmado en mi escrito de fecha 17 de mayo del presente, mismo que fue recibido con-fecha 23 del mismo mes y año.* (sic) 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.

2.- Por autos diversos de diez de agosto de dos mil dieciséis, se tuvo por presentados Director de Actualización Geográfica, Estadística e Informática, actuando en ausencia del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS; y al SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, haciendo valer causales de improcedencia, por cuanto a las pruebas señaladas se les dijo que

debían ofrecerlas en la etapa procesal oportuna, sin perjuicio de tomarse en consideración en la presente sentencia, las documentales exhibidas; con dicho escrito y anexos se mandó dar vista a la parte actora por el término de tres días para que hiciera valer las manifestaciones que en derecho le correspondían.

3.- Mediante auto de veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, se hizo constar que la parte actora fue omisa a la vista ordenada en relación a la contestación vertida por las autoridades responsables, por lo que se le precluyó su derecho para hacer manifestación alguna.

4.- En auto del uno de septiembre de dos mil dieciséis, se tuvo por precluido el derecho de la parte actora para interponer ampliación de demanda, en términos de la hipótesis prevista en la fracción II del artículo 80 de la Ley de Justicia Administrativa en vigor; en consecuencia, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para las partes.

5.- Previa certificación, por auto de diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis, se hizo constar que las partes no ofertaron medio probatorio dentro del término concedido para tal efecto, por lo que se les precluyó su derecho para hacerlo con posterioridad, sin perjuicio de tomar en consideración en la presente sentencia las documentales exhibidas en sus respectivos escritos de demanda y de contestación; por último, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

6.- Es así que, el diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, tuvo verificativo la audiencia de ley, haciéndose constar la incomparecencia de las partes, ni de persona alguna que legalmente las representara; que no había pruebas pendientes de recepción y que las documentales se desahogaban por su propia naturaleza; pasando a la etapa de alegatos, en la que se hizo constar que la parte actora y las autoridades demandadas no los exhibieron por escrito, declarándose precluido su derecho para hacerlo con posterioridad; cerrándose la

instrucción que tiene como consecuencia citar a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- 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, 3, 16, 19, 23 fracción VI, 25, 40 fracción I, 124, 125 y 128 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado de Morelos¹.

II.- En términos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 125 de la Ley de Justicia Administrativa en vigor, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que, el acto reclamado es el oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; mediante el cual produjo contestación al escrito de diecisiete del mismo mes y año, suscrito por [REDACTED]

III.- La existencia del acto reclamado fue aceptada por la autoridad Director de Actualización Geográfica, Estadística e Informática, actuando en ausencia del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra; pero además, se encuentra debidamente acreditada con el original del oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis; exhibido por la autoridad demandada, que corre agregado en autos, al cual se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del

¹ Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5366, vigente a partir del día cuatro de febrero del dos mil dieciséis.

Código Procesal Civil de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado, por tratarse de un documento público emitido por una autoridad municipal en cumplimiento de sus funciones. (foja 006)

Documental de la que se desprende que, mediante oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; refirió a [REDACTED] que después de una minuciosa búsqueda en el acervo catastral, se encontró la declaración del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles del predio registrado bajo la clave 1100-34-012-391, en la que se observa que el valor catastral declarado por el propio enjuiciante en relación a dicho inmueble, es por la cantidad de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.), mediante escritura pública setenta y tres mil quinientos nueve de siete de octubre de dos mil once, ante la Notaría Pública Número Cinco de Cuernavaca, Morelos; por lo que de acuerdo a lo previsto por el artículo 94 Ter-2 de la Ley General de Hacienda Municipal, el valor que se considerará para el cobro del impuesto predial será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, valor catastral y valor comercial.

IV.- Las autoridades demandadas SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, y Director de Actualización Geográfica, Estadística e Informática, actuando en ausencia del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de producir contestación al juicio mediante diversos escritos, hicieron valer las causales de improcedencia previstas en las fracciones X, XI, XIV y XVI del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; consistentes en que el juicio ante este Tribunal de Justicia Administrativa 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*; que es improcedente *contra actos derivados de actos consentidos*;

que es improcedente *cuando de las constancias de autos se desprende claramente que el acto reclamado es inexistente*; y que es improcedente en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta ley, respectivamente.

V.- El artículo 76 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 concurre alguna causal de improcedencia prevista en la ley; y, en su caso, decretar el sobreseimiento respectivo.

Es así que este Tribunal advierte que respecto del acto reclamado al SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 76 de la ley de la materia consistente en que el juicio de nulidad es improcedente *en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta ley*, no así respecto del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS.

En efecto, de la fracción I del artículo 40 de la ley de la materia se desprende que son autoridades para los efectos del juicio de nulidad aquellas que en ejercicio de sus funciones **"...dicten, ordenen, ejecuten o pretendan ejecutar las dependencias que integran la Administración Pública Estatal o Municipal, sus organismos auxiliares estatales o municipales..."**

Por su parte, la fracción II inciso a) del artículo 52 de la ley en cita, determina que son partes en el procedimiento la autoridad demandada **"...que dicte, ordene, ejecute o trate de ejecutar el acto, resolución o actuación de carácter administrativo impugnados"**.

Ahora bien, si la autoridad demandada SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, no emitió el oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, dirigido a [REDACTED]

██████████ toda vez que de la documental valorada en el considerando tercero de este fallo, se advierte claramente que la autoridad emisora del acto lo fue el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; resulta inconcuso la actualización de la causal de improcedencia en estudio.

En consecuencia, lo que procede es **sobreseer** el presente juicio respecto del acto reclamado a la autoridad demandada DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, en términos de la fracción II del artículo 77 de la ley de la materia.

Como ya fue aludido, la autoridad Director de Actualización Geográfica, Estadística e Informática, actuando en ausencia del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de producir contestación al juicio hizo valer las causales de improcedencia previstas en las fracciones X, XI, XIV y XVI del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; consistentes en que el juicio ante este Tribunal de Justicia Administrativa 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*; que es improcedente *contra actos derivados de actos consentidos*; que es improcedente *cuando de las constancias de autos se desprende claramente que el acto reclamado es inexistente*; y que es improcedente *en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta ley*, respectivamente.

Aduciendo dicha autoridad al respecto que, el acto que reclama el promovente deriva de otro acto que no fue impugnado, y por tanto consentido tácitamente, que la autoridad realizó la revalorización del bien inmueble con motivo de una compraventa, dicho acto fue realizado con la notificación del valor catastral de veintinueve de febrero de dos mil doce, avaluó que cancela al anterior por la compraventa; por lo que el acto reclamado deriva de otro consentido.

Es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción X y XI del artículo 76 de la ley de la materia, consistentes en que el juicio ante este Tribunal de Justicia Administrativa 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*, y que es improcedente *contra actos derivados de actos consentidos*, respectivamente.

Lo anterior es así, porque el acto reclamado en el juicio lo es el oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; mediante el cual produjo contestación al escrito de diecisiete del mismo mes y año, suscrito por [REDACTED] a través del cual el aquí actor solicitó al responsable la revalorización del predio ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Consecuentemente, se reserva al estudio de fondo del presente asunto, el análisis de la respuesta otorgada por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, sobre la petición del promovente, así como de las pruebas que integran el expediente administrativo correspondiente al inmueble registrado con clave catastral [REDACTED]
[REDACTED]

Pero además, se tiene que el término de quince días hábiles contados para presentar la demanda ante este órgano jurisdiccional previsto por el artículo 79 de la ley de la materia; según las constancias exhibidas por la autoridad demandada, comenzó a correr desde el treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis y concluyó el veinte de junio del mismo año; y si la demanda fue presentada el veinte de junio del presente año, según se desprende del sello fechador de la Oficialía de Partes Común de este Tribunal, la misma resulta ser oportuna; resultando infundadas las causales en estudio.

De la misma forma, es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción XIV del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; consistente en que el juicio ante este Tribunal de Justicia Administrativa es improcedente *cuando de las constancias de autos se desprende claramente que el acto reclamado es inexistente*.

Ello es así, porque la existencia del acto reclamado quedó acreditada con la constancia valorada en el considerando tercero del presente fallo.

Por último, es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 76 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; consistente en que el juicio ante este Tribunal de Justicia Administrativa es improcedente *en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta ley*.

Lo anterior es así, porque analizadas las constancias que integran los autos este Tribunal no advierte la actualización de hipótesis alguna de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, que arroje como consecuencia el sobreseimiento del juicio.

Al no existir alguna otra causal de improcedencia sobre la cual este Tribunal deba pronunciarse, se procede enseguida al estudio de fondo de la cuestión planteada.

VI.- Las razones de impugnación hechas valer por la parte actora se encuentran visibles a fojas dos a cuatro del sumario, mismas que se tienen aquí por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

La parte actora aduce substancialmente, lo siguiente.

1.- La resolución impugnada le fue notificada a un tercero, sin que haya mediado citatorio previo, por lo que se viola el procedimiento

previsto para las notificaciones por los artículos 86 y 87 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

2.- La resolución impugnada viola lo previsto por los artículos 6 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos; 18 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; 7, 11 y 12 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, porque el responsable no hace ninguna referencia a los dispositivos legales que fundamenten la actuación y determinen la competencia del órgano emisor; que el oficio impugnado fue signado por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, y no fue suscrita por el Director General de Catastro, autoridad que se encuentra prevista por el artículo 7 inciso a) del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, y la designación de encargado de despacho no se encuentra en ningún dispositivo legal.

3.- Es incorrecto lo determinado por la responsable en el oficio impugnado, porque el importe correspondiente a la declaración del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, no fue declarada por el actor; que además en el formato correspondiente se observa que no se trata de una firma autógrafa de quien lo signa.

Agrega el recurrente que, la autoridad demandada en el oficio impugnado le refirió que después de una minuciosa búsqueda en el acervo catastral, se encontró la declaración del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles del predio registrado bajo la clave [REDACTED] en la que se observa que el valor catastral declarado por el propio enjuiciante en relación a dicho inmueble, es por la cantidad de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.), mediante escritura pública setenta y tres mil quinientos nueve de siete de octubre de dos mil once, ante la Notaría Pública Número Cinco de Cuernavaca, Morelos; por lo que de acuerdo a lo previsto por el artículo 94 Ter-2 de la Ley General de Hacienda Municipal, el valor que se considerará para el cobro del impuesto predial

será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, valor catastral y valor comercial.

Añade el enjuiciante al respecto que, el artículo 3 fracción XV de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, define el valor catastral como "El obtenido a una fecha determinada, mediante la aplicación de valores unitarios de suelo y construcción a las partes integrantes del predio, en combinación con los factores de incremento y demérito correspondientes, y aplicado por la autoridad municipal competente"; y que en el oficio impugnado la autoridad demandada no demuestra como dio cabal cumplimiento al procedimiento que establece tal precepto legal.

4.- Se le deja en estado de indefensión porque la autoridad ignora lo previsto por el artículo 74 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, porque la revalorización solicitada es con motivo de la compraventa efectuada por el actor, según escritura pública setenta y tres mil quinientos nueve, de siete de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta avalúo practicado por Valuación Profesional Mexicana S.A. de C.V.; que el monto de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.), que consta en el documento público mencionado corresponde al avalúo efectuado por el vendedor del bien cuando lo adquirió; por lo que para efectos de operación de la compraventa de su parte sirvió de base el valor del bien inmueble por la cantidad de \$1'253,700.00 (un millón doscientos cincuenta y tres mil setecientos pesos 00/100 M.N.).

Al respecto, la autoridad Director de Actualización Geográfica, Estadística e Informática, actuando en ausencia del DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, al momento de producir contestación al juicio manifestó que la notificación fue practicada mediante comparecencia a la oficina que ocupa la Dirección General de Catastro, a la persona facultada por el actor; que el encargado de despacho de la dependencia que se trate,

cuenta con las mismas funciones del servidor público a quien se suple, que la simple ostentación del cargo le faculta a emitir los actos de su competencia, que el artículo 55 del Reglamento de Gobierno y de la Administración Pública Municipal de Cuernavaca, Morelos, establece que las ausencias temporales y definitivas serán cubiertas por la persona que al efecto designe el Presidente Municipal como encargado de despacho de los asuntos de la competencia de la autoridad; el actor dirigió escrito a la Dirección General de Catastro Municipal, por lo que fue atendida su solicitud; la cantidad de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.), fue declarada como valor del inmueble, según la compraventa realizada por el actor, por lo que el valor más elevado fue considerado para el pago del impuesto predial; tal como se advierte del formato correspondiente a la declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, así como la copia del plano catastral del predio en la que se establece el valor del predio; por lo que resulta legal el oficio impugnado.

Son **infundados** en una parte, e **inoperantes** en otra los argumentos antes precisados.

En efecto, resultan **fundados** pero **inoperantes** los argumentos precisados en el **arábigo uno**, consistentes en que la resolución impugnada le fue notificada a un tercero, sin que haya mediado citatorio previo, por lo que se viola el procedimiento previsto para las notificaciones por los artículos 86 y 87 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

Ciertamente, de las constancias que integran el expediente administrativo correspondiente al inmueble registrado con clave catastral [REDACTED] exhibido por la autoridad demandada, al cual se le confiere valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado (fojas 106-291), se advierte que el oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO

DE CUERNAVACA, MORELOS; no fue notificado en forma personal al aquí actor de conformidad con lo previsto por el capítulo noveno de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; sin embargo, **es inoperante**, porque el mismo fue notificado a [REDACTED] [REDACTED] con fecha treinta de mayo de dos mil dieciséis, que resulta ser el autorizado para oír y recibir notificaciones en el presente juicio; por lo que, el actor tuvo conocimiento del contenido del oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, cumpliéndose con la finalidad de la notificación, tan es así que estuvo en aptitud de promover oportunamente el presente juicio.

Así, resultan **inoperantes** las manifestaciones hechas valer por el actor, puesto que a nada práctico conduciría reponer la notificación del oficio impugnado, puesto que el recurrente se impuso de su contenido.

De la misma forma, resultan inoperantes las manifestaciones hechas valer por el actor, precisadas en el arábigo dos, en el sentido de que la resolución impugnada viola lo previsto por los artículos 6 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos; 18 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; 7, 11 y 12 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, porque el responsable no hace ninguna referencia a los dispositivos legales que fundamenten la actuación y determinen la competencia del órgano emisor; que el oficio impugnado fue signado por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, y no fue suscrita por el Director General de Catastro, autoridad que se encuentra prevista por el artículo 7 inciso a) del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, y la designación de encargado de despacho no se encuentra en ningún dispositivo legal.

Lo anterior es así, porque si bien en el oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS, no citó el

fundamento legal de su competencia; lo cierto es que, la emisión del mismo deriva de la solicitud presentada por el propio recurrente con fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, ante la Dirección General de Catastro del citado Municipio; por lo que la autoridad aludida en primer orden únicamente dio contestación a la solicitud del aquí actor, no creando, modificando o extinguiendo algún derecho u obligación del enjuiciante, por lo que es **inoperante** que la autoridad demandada no señaló el fundamento de su competencia.

Debiéndose precisar además que, el artículo 55 del Reglamento de Gobierno y de la Administración Pública Municipal de Cuernavaca, Morelos, dice "Las ausencias temporales de los titulares de las Dependencias municipales y de las unidades administrativas que tengan adscritas, **serán cubiertas por la persona que designe el Presidente Municipal.** Tratándose de ausencias definitivas, el Presidente Municipal **nombrará el encargado del despacho de los asuntos, hasta en tanto éste o el Cabildo, en los casos que así proceda, designe al nuevo titular.**

Por tanto, el Encargado de Despacho es el servidor público designado por el Presidente Municipal que tiene las mismas facultades del titular de la dependencia municipal respectiva; resultando **infundados** los argumentos relativos a que la designación de encargado de despacho no se encuentra en ningún dispositivo legal.

Así también, son **infundadas** las aseveraciones precisadas en los **arábigos tres y cuatro**, que se estudian en su conjunto al encontrarse estrechamente vinculadas, como a continuación se explica.

Es **infundado** que, es incorrecto lo determinado por la responsable en el oficio impugnado, porque el importe correspondiente a la declaración del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, no fue declarada por el actor; que además en el formato correspondiente se observa que no se trata de una firma autógrafa de quien lo signa; que, el artículo 3 fracción XV de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, define el valor catastral como "El obtenido a una

fecha determinada, mediante la aplicación de valores unitarios de suelo y construcción a las partes integrantes del predio, en combinación con los factores de incremento y demérito correspondientes, y aplicado por la autoridad municipal competente"; y que en el oficio impugnado la autoridad demandada no demuestra como dio cabal cumplimiento al procedimiento que establece tal precepto legal; y que, se le deja en estado de indefensión porque la autoridad ignora lo previsto por el artículo 74 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, porque la revalorización solicitada es con motivo de la compraventa efectuada por el actor, según escritura pública setenta y tres mil quinientos nueve, de siete de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, en la que consta avalúo practicado por Valuación Profesional Mexicana S.A. de C.V.; que el monto de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.), que consta en el documento público mencionado corresponde al avalúo efectuado por el vendedor del bien cuando lo adquirió; por lo que para efectos de operación de la compraventa de su parte sirvió de base el valor del bien inmueble por la cantidad de \$1'253,700.00 (un millón doscientos cincuenta y tres mil setecientos pesos 00/100 M.N.).

En efecto, los artículos 93 Ter, 93 Ter-2, 93 Ter-4, 94 Ter-1 fracciones I y II, y 94 Ter-2 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, establecen:

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.

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-4.- La base del impuesto es el valor catastral de los predios objeto del mismo.

El valor catastral, será determinado por la dependencia del Catastro Municipal, de conformidad con las disposiciones que

establece la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y su Reglamento.

Cuando el Avalúo Catastral resulte inferior al Avalúo Bancario o al precio de enajenación, se considerará como valor catastral el que resulte superior entre estos.

ARTÍCULO 94 Ter-1.- Para los efectos de esta Sección, se entiende por adquisición la que se derive de:

I.- Todos los actos por los que se trasmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte, la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal;

II.- La compraventa en la que el comprador se reserve la nuda propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

ARTÍCULO 94 Ter-2.- El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Ter de esta Ley, será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

En la determinación del valor del inmueble, se incluirá el valor de Construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas.

Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará sobre el valor más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

Las Tesorerías Municipales, establecerán las reglas de carácter general para práctica de avalúos. Para los efectos de este impuesto, los avalúos que se emitan tendrán vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha que se realicen. No producirán efectos fiscales los avalúos que no reúnan los requisitos a que refiere este artículo.

Preceptos legales de los que se desprende que están obligados al pago del impuesto predial las personas físicas y morales que sean propietarias del suelo y construcciones adheridas a él; 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 la base del impuesto es el valor catastral de los predios objeto del mismo**; que se entiende por adquisición todos los actos por los que se trasmita la propiedad, y que, el valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Ter de esa Ley, **será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y**

el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

Ahora bien, el artículo 56 del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, dice:

Artículo *56.- EXCEPCIONES PARA APLICACIÓN DE AVALÚOS.- Los avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación realizada por la Dirección General y se aplicarán para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

...

c).- En las revalorizaciones motivadas por la transmisión de las totalidades de los derechos reales, el avalúo será tomado del valor más alto entre el avalúo catastral, el valor de operación o el valor comercial, dado este último siempre por un avalúo, realizado por perito valuador autorizado por la Secretaría;

...

Dispositivo normativo del que se desprende que los avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación realizada por la Dirección General y se aplicarán para el efecto del impuesto predial a partir del siguiente bimestre, excepto en **las revalorizaciones motivadas por la transmisión de las totalidades de los derechos reales, el avalúo será tomado del valor más alto entre el avalúo catastral, el valor de operación o el valor comercial.**

En este contexto, analizadas las constancias que integran expediente administrativo correspondiente al inmueble registrado con clave catastral [REDACTED] valorado en líneas precedentes; se advierte que corre agregada la copia certificada del plano catastral de dicho inmueble, expedido con fecha **veintitrés de mayo de dos mil once** (foja 145); en el que el valor registrado del bien inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] corresponde a la cantidad de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.); **cantidad que se advierte de los propios antecedentes** descritos en la escritura pública número setenta y tres mil quinientos nueve, de siete de octubre de dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público Cinco de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, **en la que consta**

la compraventa realizada por el aquí actor y su cónyuge; por lo que es dicha cantidad la que debe tomarse como base para el pago del impuesto predial; no obstante de que al realizarse la adquisición del inmueble se haya emitido un avalúo comercial de monto menor al registrado en la Dirección General de Catastro.

Pues como fue aludido, los artículos 93 Ter-4 y 94 Ter-2 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, establecen de forma clara que la base del impuesto es el valor catastral de los predios objeto del mismo; y que el valor del inmueble que se considerará para los efectos de la adquisición de un bien inmueble **será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada;** por lo que fue correcta la determinación de la autoridad demandada cuando manifestó al actor que la revalorización solicitada era improcedente.

Debiéndose aclarar al inconforme que el artículo 56 inciso c) del Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos, establece la facultad de la autoridad municipal para revalorizar los bienes inmuebles en el caso de transmisión de la totalidad de los derechos reales, en el caso de que, el monto de la operación o el valor comercial resulte más alto, que el valor registrado catastralmente, **y no como lo pretende el aquí actor,** esto es, disminuir el valor registrado del bien inmueble.

Cabe agregar que el actor ofertó en el juicio las pruebas consistentes en, original del oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; original del acuse corresponde al formato para la declaración para el pago de impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, presentado por la Notaria Número Cinco de la Primera Demarcación Notarial en el Estado de Morelos; original del escrito suscrito por [REDACTED] presentado ante la Dirección General de Catastro el veintitrés de mayo de dos mil

dieciséis; copia simple de la escritura pública setenta y tres mil quinientos nueve de siete de octubre de dos mil once, ante la Notaría Pública Número Cinco de Cuernavaca, Morelos; copia simple del recibo oficial folio 44939, expedido por el Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, el siete de octubre de dos mil once, por concepto de pago de impuesto sobre adquisición de inmuebles; copia simple del plano catastral del bien inmueble ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] copia simple del estado de cuenta correspondiente al impuesto predial del inmueble registrado bajo la clave catastral [REDACTED] a nombre de

[REDACTED] copia simple del recibo oficial glosa [REDACTED] expedido el veintidós de diciembre de dos mil catorce, por la Tesorería Municipal de Cuernavaca, Morelos, por concepto de pago anticipado de servicios de infraestructura y recolección de residuos; copias simples del reglamento interior del condominio denominado La escondida; copias simples del avalúo comercial emitido por Valuación Mexicana S.A. de C.V., con fecha veintinueve de julio de dos mil once; copia simple del certificado de no adeudo de servicios municipales del inmueble registrado bajo la clave catastral [REDACTED] emitido el veintidós de junio de dos mil once; copias simples de los recibos oficiales glosas [REDACTED]

[REDACTED] expedidos por el Municipio de Cuernavaca, Morelos, por concepto de impuesto predial y servicios municipales, el veintisiete de diciembre de dos mil trece y veintidós de diciembre dos mil catorce.

En este contexto, las pruebas anteriores que valoradas en su conjunto en términos de lo dispuesto por los artículos 442, 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos de aplicación supletoria a la ley de la materia, conforme a las reglas de la lógica y la experiencia, **no resultan suficientes para acreditar la ilegalidad del** oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; mediante el cual produjo contestación al escrito de diecisiete del mismo mes y año, suscrito por [REDACTED]

Por el contrario, le perjudican pues de ellas se advierte que el aquí recurrente desde años anteriores conocía el valor catastral correspondiente al bien inmueble registrado bajo la clave catastral [REDACTED] [REDACTED] por la cantidad de \$1'430,000.00 (un millón cuatrocientos treinta mil pesos 00/100 m.n.); tan es así, que realizó el pago del impuesto predial de los ejercicios previos a la solicitud materia del presente juicio.

En las relatadas condiciones, son **infundados** en una parte, e **inoperantes** en otra, los motivos de impugnación aducidos por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] consecuentemente, **se declara la validez** del oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; por lo que son **improcedentes** las pretensiones deducidas en el juicio; lo anterior, al tenor de las consideraciones esgrimidas en el cuerpo de la presente resolución.

Por lo expuesto y fundado y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 23 fracción VI, 40 fracción I, 124, 125 y 128 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.- Se **sobresee** el juicio promovido por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en contra del SECRETARIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, de conformidad con los argumentos vertidos en el considerando V de esta sentencia.

TERCERO.- Son **infundados** en una parte, e **inoperantes** en otra, los motivos de impugnación aducidos por [REDACTED] [REDACTED] en contra del acto reclamado al ENCARGADO DE

DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; conforme a las razones y motivos expuestos en el considerando VI de este fallo, en consecuencia;

CUARTO.- Se **declara la validez** del oficio número SDS/DGC/493/2016, de veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, suscrito por el ENCARGADO DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS; mediante el cual produjo contestación al escrito de diecisiete del mismo mes y año, suscrito por [REDACTED]

QUINTO.- Resultan **improcedentes** las pretensiones aducidas por el promovente en su escrito de demanda.

SEXTO.- 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 **Licenciado ORLANDO AGUILAR LOZANO**, Titular de la Segunda Sala; Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala; Magistrado **Dr. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS**, Titular de la Tercera Sala y ponente en este asunto; Magistrado **Licenciado MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala; y Magistrado **M. en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala; ante la Licenciada **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

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

MAGISTRADO PRESIDENTE

LICENCIADO ORLANDO AGUILAR LOZANO
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3^aS/236/2016

MAGISTRADO

M. EN D. MARTÍN JASSO DÍAZ
TITULAR DE LA PRIMERA SALA

MAGISTRADO

DR. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS
TITULAR DE LA TERCERA SALA

MAGISTRADO

LICENCIADO MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA

MAGISTRADO

M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA

SECRETARIA GENERAL

LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

NOTA: Estas firmas corresponden a la Resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/3^aS/236/2016, promovido por [REDACTED] contra actos de la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, MORELOS y OTRA; aprobada en sesión de Pleno del trece de diciembre de dos mil dieciséis.