



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3ªS/291/2024

Expediente:
TJA/3ªS/291/2024

Actora:

[REDACTED]

Autoridades demandadas:

TITULAR DE LA
COORDINACIÓN GENERAL
DE CONTRIBUCIONES
RELACIONADAS AL BIEN
RAIZ DEL MUNICIPIO DE
TEPOZTLÁN, MORELOS Y
PRESIDENTE MUNICIPAL
DEL MUNICIPIO DE
TEPOZTLÁN, MORELOS.

Tercero Interesado:
No existe.

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

Secretario de Estudio y Cuenta:
**SERGIO SALVADOR PARRA
SANTA OLALLA.**

Área encargada del Engrose:
**SECRETARÍA GENERAL DE
ACUERDOS**

Cuernavaca, Morelos, a veintiséis de noviembre de
dos mil veinticinco.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del
expediente administrativo número **TJA/3ªS/291/2024**,
promovido por [REDACTED], en su
carácter de albacea a bienes de [REDACTED].

contra el TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS Y PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS; y,

R E S U L T A N D O:

PRIMERO. ESCRITO DE DEMANDA.

Con fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro, [REDACTED] en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] presentó demanda de nulidad en contra de la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS y PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, en la que señaló como actos reclamados:

“...ES EL AUMENTO EXCESIVO DE LA BASE GRAVABLE DE MI PREDIO DE TLACUAPA, PERTENECIENTE AL PUEBLO DE [REDACTED] [REDACTED] MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS...”

SEGUNDO. ADMISIÓN DE DEMANDA.

Por auto de tres de diciembre del año dos mil veinticuatro, se admitió a trámite 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 que, de no hacerlo así, se tendría por contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo.

TERCERO. CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Una vez emplazados, por auto de catorce de febrero del dos mil veinticinco, se tuvo por presentados a [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **Presidente Municipal del Municipio de Tepoztlán, Morelos** y [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **Titular de la Coordinación General de Contribuciones Relacionadas al Bien Raiz del Municipio de Tepoztlán, Morelos**, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, haciendo valer causales de improcedencia, por cuanto a las pruebas que señalaron se les dijo que debían ofrecerlas en la etapa procesal oportuna, sin perjuicio de tomar en consideración en esta sentencia las documentales exhibidas; escrito y anexos con los que se ordenó dar vista a la parte promovente para efecto de que manifestara lo que su derecho correspondía.

CUARTO. PRECLUSIÓN DEL DERECHO CONTESTACIÓN A LA VISTA ORDENADA.

Por auto de siete de marzo de dos mil veinticinco, se hizo constar que la parte actora fue omisa a la vista ordenada en relación con la contestación de demanda de las autoridades demandadas **TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS** y **PRESIDENTE MUNICIPAL DE TEPOZTLÁN MORELOS**, por lo que se le precluyó su derecho para hacer manifestación alguna.

QUINTO. PRECLUSIÓN DEL DERECHO A LA AMPLIACIÓN DE DEMANDA; y APERTURA DEL JUICIO A PRUEBA.

Mediante auto de nueve de abril del dos mil veinticinco, se hizo constar que la parte actora no amplió su demanda, conforme a lo previsto por la fracción II del artículo 41 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, no obstante que se le corrió traslado con el escrito de contestación de demanda, teniéndose por perdido su derecho; en consecuencia, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para las partes.

SEXTO. ADMISIÓN DE PRUEBAS.

Previa certificación, mediante auto de tres de junio del dos mil veinticinco, se hizo constar que las partes no ofertaron las pruebas que a su parte correspondían, declarándose precluido su derecho para hacerlo, sin perjuicio de tomar en consideración al momento de resolver el presente juicio, las documentales exhibidas en su escrito inicial de demanda y contestaciones de demanda; por último, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

SÉPTIMO. AUDIENCIA DE LEY y CIERRE DE INSTRUCCIÓN.

Es así que, el veintiséis de agosto del dos mil veinticinco, 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; pasando a la etapa de alegatos, en la que se tuvo a la actora exhibiéndolos por escrito, no así a las autoridades demandadas, **declarándose precluido su derecho para tal efecto**, por lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por la fracción V del citado artículo se tuvo por concluido el periodo de alegatos, **declarando cerrada la instrucción ordenando se turnaran los autos a resolver**; citándose a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

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 Bis¹ de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos;

¹ARTÍCULO *109-bis.- La justicia administrativa estatal se deposita en un Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; será la máxima autoridad en la materia, dotado de plena jurisdicción y autonomía para dictar sus fallos, y no estará adscrito al Poder Judicial.

Dicho Tribunal de Justicia Administrativa tendrá a su cargo el conocimiento y resolución de las controversias de carácter administrativo y fiscal, que se susciten entre la administración pública estatal o municipal, sus organismos auxiliares estatales o municipales y los particulares; la determinación de existencia de conflicto de intereses; la emisión de resoluciones sobre la compatibilidad para el desempeño de dos o más empleos o comisiones con cargo a los presupuestos de los Poderes Públicos, los organismos públicos autónomos, los municipios y los organismos auxiliares de la administración pública, estatal o municipal; la imposición en los términos que disponga la Ley, de las sanciones a los servidores públicos por las responsabilidades administrativas que la ley determine como graves y a los particulares que participen en actos vinculados con dichas responsabilidades, así como fincar a los responsables el pago de las indemnizaciones y sanciones pecuniarias que deriven de los daños y perjuicios que afecten a la Hacienda Pública Estatal o Municipal o al patrimonio de los entes públicos estatales, la Universidad Autónoma del Estado de Morelos y los Organismos Públicos Autónomos creados por esta Constitución.

Para la investigación, substanciación y sanción de las responsabilidades administrativas de los miembros del Poder Judicial del Estado, se observará lo previsto en ésta Constitución, sin perjuicio de las atribuciones de las entidades de fiscalización sobre el manejo, la custodia y aplicación de recursos públicos.

El Tribunal de Justicia Administrativa estará integrado por siete magistrados; funcionará en términos de lo dispuesto en las normas aplicables.

1², 4³, 16⁴, 18 apartado B), fracción II, inciso a)⁵, y 26⁶ de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del

²**Artículo *1.** El Tribunal de Justicia Administrativa cuenta con las facultades, competencias y organización que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Particular del Estado, la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Morelos, la Ley General de Responsabilidades Administrativas y demás normativa aplicable; forma parte integrante del Sistema Estatal Anticorrupción y está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficientes para hacer cumplir sus determinaciones y resoluciones.

Las resoluciones que emitan las Salas de Instrucción, las Salas Especializadas, el Pleno Especializado en Responsabilidades Administrativas o el Pleno del Tribunal deberán apegarse a los principios de legalidad, máxima publicidad, respeto a los derechos humanos, verdad material, razonabilidad, proporcionalidad, presunción de inocencia, tipicidad y debido proceso.

Las instalaciones del Tribunal son inviolables y por tanto queda prohibido el acceso a cualquier persona armada. Para el caso de los elementos de seguridad que sean parte dentro de algún juicio, se abstendrán de portar su arma de cargo durante el desahogo de la diligencia. Para el cumplimiento de lo señalado en el presente párrafo, el Ejecutivo del Estado destinará elementos del área de Seguridad Pública.

³ **Artículo *4.** El Tribunal estará integrado por siete Magistrados, actuará y estará organizado de la siguiente manera:

I. En siete salas de las cuales cinco serán Salas de Instrucción y dos serán Salas Especializadas, teniendo éstas últimas competencias exclusivas en responsabilidades administrativas y así como en aquellos actos que deriven del órgano técnico de fiscalización, auditoría y control del Congreso del Estado, pudiendo auxiliar, previo acuerdo del Pleno y en caso de requerirse, en las demás materias; dicho acuerdo deberá ser publicado en el Periódico Oficial;

II. Un Pleno Especializado, que estará integrado por cuatro Magistrados, y

III. El Pleno, integrado por el total de los Magistrados. En caso de excusa o recusación de uno de los Magistrados, el Pleno y el Pleno Especializado se integrarán en términos del artículo 16 de esta Ley.

⁴ **Artículo *16.** El Pleno se conformará por el Magistrado Presidente y los seis Magistrados de las Salas.

Las sesiones del Pleno serán válidas con la concurrencia de la mayoría de sus miembros.

Las decisiones del Pleno se tomarán por unanimidad o mayoría de votos.

Cuando no se alcance la mayoría por la ausencia temporal de alguno de los Magistrados, el asunto que se discutiría en la sesión, se aplazará para la sesión del Pleno subsiguiente.

⁵ **Artículo *18.** Son atribuciones y competencias del Pleno:

B) Competencias:

II. Resolver los asuntos sometidos a su jurisdicción, por lo que conocerá de:

a) Los juicios que se promuevan en contra de cualquier acto, omisión, resolución o actuación de carácter administrativo o fiscal que, en el 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, en perjuicio de los particulares;

⁶ **Artículo *26.** El Tribunal funcionará en cinco Salas de Instrucción y dos Salas Especializadas, las que tendrán las facultades y competencia previstas en esta Ley.

Estado de Morelos; 1⁷, 3⁸, 85⁹, 86¹⁰ y 89¹¹ de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

⁷ **Artículo 1.** En el Estado de Morelos, toda persona tiene derecho a controvertir los actos, omisiones, resoluciones o cualquier otra actuación de carácter administrativo o fiscal emanados de dependencias del Poder Ejecutivo del Estado, de los Ayuntamientos o de sus organismos descentralizados, del órgano técnico de fiscalización, auditoría, control y evaluación del Congreso del Estado, así como de los organismos constitucionales autónomos, con excepción de los que tengan competencia en materia electoral, acceso a la información pública y de derechos humanos, que afecten sus derechos e intereses legítimos conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, los Tratados Internacionales y por esta ley.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 109 bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, se reconoce también el interés legítimo para controvertir la existencia conflicto de intereses considerando la situaciones en las que el juicio del servidor público en relación a su interés primario y la integridad de sus acciones en el empleo, cargo o comisión, pueda ser influenciado por un interés personal, familiar o de negocios que tiende a afectar el desempeño imparcial u objetivo de su función en cualquier forma; y la compatibilidad de dos o más empleos o comisiones de los servidores públicos del Estado deberá de atenderse conforme a la naturaleza y la eficiencia del empleo, cargo o comisión, las restricciones constitucionales, y la pertinencia en función de los horarios o funciones a desempeñar el servicio público frente a otro empleo.

En los asuntos promovidos por particulares, se atenderá a lo dispuesto para la promoción, respeto, protección y garantía de los Derechos Humanos conforme al artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁸ **Artículo 3.** El Tribunal de Justicia Administrativa cuenta con las facultades, competencia y organización que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, esta Ley y la normativa aplicable; forma parte activa del Sistema Estatal Anticorrupción y está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

⁹ **Artículo *85.** La sentencia deberá dictarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes contados a partir de que se publique el cierre de la instrucción. El Magistrado deberá formular el proyecto de sentencia dentro de los primeros treinta días del plazo señalado. La Secretaría General de Acuerdos lo deberá listar para su discusión y aprobación en la sesión de Pleno que corresponda, cuando menos siete días hábiles antes de la sesión de Pleno y deberá publicarla también en la Página de Internet del Tribunal.

Atendiendo a la complejidad del asunto y las cargas laborales del Tribunal, el dictado de la sentencia podrá prorrogarse por un periodo de veinte días más.

La publicación del proyecto en lista producirá el efecto de citación para sentencia.

¹⁰ **Artículo 86.** Las sentencias que dicte el Tribunal no necesitarán formulismo alguno; pero deberán ser redactadas en términos claros y precisos y contener:

- I. La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos;
- II. El examen de valoración de las pruebas que se hayan ofrecido y desahogado en autos;
- III. La exposición fundada y motivada de las consideraciones que se tomaron en cuenta para emitir la resolución;
- IV. Las cantidades liquidas que deban pagarse, cuando se trate de prestaciones de condena, y
- V. Los puntos resolutivos, en los que se expresará con claridad los alcances del fallo.

¹¹ **Artículo 89.** Las sentencias deberán ocuparse de todos los puntos litigiosos propuestos por las partes, y deberá resolver la procedencia o improcedencia de las pretensiones reclamadas

SEGUNDO. FIJACIÓN DEL ACTO RECLAMADO.

En términos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado aplicable, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] en su carácter de albacea a bienes de Carlos
[REDACTED] reclama de las autoridades demandadas
TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE
CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL
MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS Y PRESIDENTE
MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS:

"...ES EL AUMENTO EXCESIVO DE LA BASE GRAVABLE DE MI PREDIO DE [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ."

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

por el actor, de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado o en su caso, de las causales de improcedencia en que se sustenten las mismas.

De ser el caso deberán declarar la nulidad que dejará sin efecto el acto impugnado y las autoridades responsables quedarán obligadas a otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos, en los términos que establezca la sentencia.

Quando se decreta la nulidad de una resolución fiscal favorable a un particular, quedará ésta sin efecto, quedando expedito el derecho de las autoridades para percibir las contribuciones o créditos fiscales objeto de la resolución anulada, sin recargos, multas, ni gastos de ejecución y sin que en ningún caso pueda la autoridad hacer cobros de contribuciones que rebasen de cinco años anteriores a la fecha de la presentación de la demanda.

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

a). - EL AUMENTO EXCESIVO DE LA BASE GRAVABLE DE MI PREDIO DE [REDACTED], [REDACTED] DE LA [REDACTED] DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS.

TERCERO. EXISTENCIA DEL ACTO RECLAMADO.

La existencia de los actos reclamados fue aceptada por las autoridades demandadas, al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra; pero, además se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del Estado de Cuerna de Impuesto Predial, del predio con clave catastral [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] con vigencia 26/02/2025, expedido por la autoridad TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, exhibido por las responsables; documental a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, documental que obra glosado a foja separada y se encuentra resguardado en el seguro de la Tercera Sala de Instrucción de este Tribunal Pleno.

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.

Las autoridades demandadas, al momento de contestar el juicio incoado en su contra, hicieron valer conjuntamente las causales de improcedencia previstas en las fracciones III, IV, IX, y XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Este órgano jurisdiccional advierte que respecto de los actos reclamados a la autoridad demandada **PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS**, se actualiza la causal de improcedencia prevista en la **fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos**, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente *en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta ley*; no así respecto de la autoridad **TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS**.

En efecto, del artículo 18 apartado B), fracción, II inciso a), de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se desprende que son autoridades para los efectos del juicio de nulidad aquellas que en ejercicio de sus funciones **“...ordenen, ejecuten o pretendan ejecutar las dependencias que integran la Administración Pública Estatal o Municipal, sus**

organismos auxiliares estatales o municipales, en perjuicio de los particulares”.

Por su parte, la fracción II, inciso a), del artículo 12 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, determina que son partes en el procedimiento **“La autoridad omisa o la que dicte, ordene, ejecute o trate de ejecutar el acto, resolución o actuación de carácter administrativo impugnados, o a la que se le atribuya el silencio administrativo, o en su caso, aquellas que las sustituyan”.**

Como puede advertirse, de las documentales exhibidas por la parte actora, consistentes en Factura D1 25890 de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro, respecto del pago de impuesto predial, así como del Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral [REDACTED], a nombre de [REDACTED] [REDACTED], ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con vigencia 26/02/2025, expedido por la autoridad TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, se advierte que fue el TITULAR de la Dependencia municipal en cita, la autoridad que con nueve de julio de dos mil veinticuatro, emitió Factura D1 25890 de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro, respecto del pago de impuesto predial, así como del Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral [REDACTED] de la cual se hizo del conocimiento de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

██████ el valor catastral del predio ubicado en ubicado en

████████████████████.

En razón de lo anterior, **se actualiza la causal de improcedencia** en estudio, por cuanto a la autoridad demandada PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, señalada como responsable.

Consecuentemente, lo que procede es **sobreseer** el presente juicio promovido contra la autoridad demandada PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, en términos de la fracción II del artículo 38 de la ley de la materia, por actualizarse la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, ya citada.

Hecho lo anterior, este Tribunal estima innecesario entrar al estudio de las causales de improcedencia hechas valer por las autoridades demandadas respecto de las cuales se decretó el sobreseimiento del juicio.

Como fue señalado, la autoridad demandada TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, al momento de contestar el juicio incoado en su contra, hizo valer las causales de improcedencia previstas en las fracciones III, IV, IX, y XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

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*.

Toda vez que del análisis a las documentales valoradas en el considerando tercero del presente fallo, consistentes en Estado de Cuerna de Impuesto Predial, del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con vigencia 26/02/2025, así como de la Factura D1 25890 de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro, respecto del pago de impuesto predial, se advierte que el TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, hizo del conocimiento, la determinación del valor catastral del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], esto es, que la responsable modificó las condiciones bajo las cuales el inmueble se encontraba registrado; por tanto, si la parte actora exhibió copia certificada de la resolución de fecha treinta de enero de dos mil veintitrés, en el cual en el expediente 33/2020-3, radicado en el Juzgado Quinto Familiar de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos, en el juicio sucesorio intestamentario, se designó a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], como albacea de los bienes de [REDACTED] y considera que dicha determinación incide en su esfera jurídica, cuenta con interés jurídico para incoar el presente juicio.

Asimismo, resulta **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción IX 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 consentidos expresamente o por manifestaciones de voluntad que entrañen ese consentimiento*.

Ello es así, porque contrario a lo expuesto por el responsable, no obstante que el quejoso se dio por notificada del nuevo valor catastral asignado, y realizó el pago de los conceptos descritos en la Factura D1 25890 de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro; ello no implica su consentimiento expreso, pues, al promover el presente juicio la actora manifestó su inconformidad en contra de los actos que reclama.

De igual manera, es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción IV del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente en contra de *actos cuya impugnación no corresponda conocer al Tribunal de Justicia Administrativa*.

Lo anterior tomando en consideración que, como fue mencionado en el considerando primero, este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno se declaró competente para conocer y resolver el presente asunto.

Asimismo, es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente en *los demás*

casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta Ley.

Dado que analizadas las constancias que integran los autos, este Tribunal no advierte que se actualice la improcedencia del juicio al no haberse cumplido por la actora promovente alguna disposición de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos aplicable al presente asunto.

Por último, una vez analizadas las constancias que obran en autos, este órgano jurisdiccional no advierte alguna otra causal de improcedencia sobre la cual deba pronunciarse; por tanto, se procede enseguida al estudio de fondo de la cuestión planteada.

QUINTO. ESTUDIO DE FONDO.

La parte actora expresó como razones de impugnación las que se desprenden de su libelo de demanda, visibles a fojas cuarenta y cinco a cuarenta y siete, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

RAZONES DE IMPUGNACIÓN EN LA DEMANDA.

La promovente aduce substancialmente lo siguiente.

1.- Que su predio no ha tenido movimiento jurídico alguno, tampoco ha sido sabedor de ningún avalúo catastral emitido por la Dirección General de Catastro del Ayuntamiento de Tepoztlán, Morelos, que se le haya sido notificado para el cambio de la Base Gravable, que no obra constancia alguna que acredite que es sabedor del cambio de base gravable.

2.- Que las autoridades autorizaron de manera arbitraria y errónea sin sustento alguno, el aumento de la base gravable en la cuenta catastral que respalda su predio.

Con la finalidad de acreditar la procedencia de su acción, la parte actora exhibió con el escrito de demanda:

- Original de Factura D1 25890 de fecha nueve de julio de dos mil veinticuatro, por la cantidad de \$8,874.00 (ocho mil ochocientos setenta y cuatro pesos 00/100 m.n.), respecto del pago de impuesto predial del predio con clave catastral [REDACTED] a nombre de [REDACTED] el cual se encuentra ubicado en [REDACTED].
- Original de Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral [REDACTED] a nombre de [REDACTED] el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] en el cual se observa un valor de base gravable por la cantidad de \$718,250.00 (setecientos dieciocho mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.).
- Copa de oficio DCACRBR/2022-2024/0395 de fecha 06 de julio de 2024, expedido por el Director de Catastro y Administración de Contribuciones Relacionadas con el Bien Raíz de Tepoztlán, Morelos, en el cual hacen del conocimiento al quejoso que están debidamente fundamentados los valores asignados al predio, ya que para eso se tomaron en cuenta las tablas de zonificación y valores, así como la valuación del predio rústico, y que la base gravable se aumenta hasta el 5% anualmente.

CONTESTACIÓN DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES.

Por su parte, la autoridad demandada al momento de dar contestación a la demanda, como defensa a las razones de impugnación de la parte actora, manifestó que el acto reclamado no afecta el interés jurídico ni legítimo del demandante, toda vez que va dirigido a persona diversa, que efectivamente el incremento del valor catastral del predio es cierto, como fue mencionado en el oficio en el cual hacen del conocimiento al quejoso que están debidamente fundamentados los valores asignados al predio, ya que para eso se tomaron en cuenta las tablas de zonificación y valores, así como la valuación del predio rústico, y que la base gravable se aumenta hasta el 5% anualmente, sin embargo, esto no le reconoce derecho sobre algún bien o le incorpora el reconocimiento de algún derecho.

Con la finalidad de acreditar la procedencia de su acción, la parte actora exhibió con el escrito de demanda:

- Copia certificada de Estado de Cuenta de Impuesto [REDACTED] respecto del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] a nombre de [REDACTED] el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el cual se observa un valor de base gravable por la cantidad de \$718,250.00 (setecientos dieciocho mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.).
- Copia certificada de Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] a nombre de [REDACTED] el

cual se encuentra ubicado en [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el cual se observa un valor de base gravable por la cantidad de \$79,787.75 (setenta y nueve mil setecientos ochenta y siete pesos 75/100 m.n.).

Bajo este contexto, son **fundados** los argumentos hechos valer por el quejoso, como se explica.

Son fundados en el sentido de que la autoridad de manera arbitraria llevó a cabo una supuesta actualización de valores de la propiedad, sin fundar, ni motivar dicha determinación, y sin que le haya sido notificado el cambio de la Base Gravable, que no obra constancia alguna que acredite que es sabedor del cambio de base gravable.

En efecto, 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.

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 **TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS**, consistentes en las copia certificadas de Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral [REDACTED], el cual se encuentra ubicado en [REDACTED],

Tepoztlán, Morelos, en el cual se observa un valor de base gravable por la cantidad de \$718,250.00 (setecientos dieciocho mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.), así como de la copia certificada de Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral 1603-01-023-267 a nombre de [REDACTED] el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Tepoztlán, Morelos, en el cual se observa un valor de base gravable por la cantidad de \$79,787.75 (setenta y nueve mil setecientos ochenta y siete pesos 75/100 m.n.); 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 el Estado de Cuenta de Impuesto Predial, respecto del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] en el cual se observa un valor de base gravable por la cantidad de \$718,250.00 (setecientos dieciocho mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.), **se hubiera puesto en conocimiento de la recurrente** las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas que tuvo en consideración, para determinar la cantidad de \$718,250.00 (setecientos dieciocho mil doscientos cincuenta pesos 00/100 m.n.).

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 modificar o actualizar el valor catastral de un terreno.

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 modificación al valor catastral del terreno reconocido en el oficio DCACRBR/2022-2024/0395 de fecha 06 de julio de 2024, expedido por el Director de Catastro y Administración de Contribuciones Relacionadas con el Bien Raíz de Tepoztlán, Morelos, en el cual hacen del conocimiento al quejoso que están debidamente fundamentados los valores asignados al predio, ya que para eso se tomaron en cuenta las tablas de zonificación y valores, así como la valuación del predio rústico, y que la base gravable se aumenta hasta el 5% anualmente.

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 del aumento de la base gravable del predio con [REDACTED] [REDACTED] a nombre de [REDACTED] el cual se encuentra ubicado en San Andrés de la Cal, Tepoztlán, Morelos, para efecto, de que desahogue el procedimiento administrativo previsto en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el que notifique a la parte actora la fecha de verificación del predio de su propiedad conforme a lo previsto por el artículo 72 del citado ordenamiento; para efecto de su intervención respectiva; hecho lo anterior, emita una resolución en la que funde debidamente su competencia; y, de manera fundada y motivada haga de su conocimiento las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas tomándose en consideración lo establecido por el artículo 68 de la ley aplicable, para determinar el incremento al valor catastral.**

Se concede a la autoridad demandada TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, el plazo de **diez días hábiles** para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en el presente fallo e informe a la Sala del conocimiento, dentro del mismo

plazo, sobre dicho cumplimiento **adjuntando las constancias que así lo acrediten**; apercibida que en caso de no hacerlo así, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa contenidas en los artículos 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

En aval de lo afirmado, se transcribe la tesis de jurisprudencia en materia común número 1a./J. 57/2007, visible en la página 144 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Mayo de 2007, correspondiente a la Novena Época, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO DE LA EJECUTORIA DE AMPARO. ¹² Aun cuando las autoridades no hayan sido designadas como responsables en el juicio de garantías, pero en razón de sus funciones deban tener intervención en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, están obligadas a realizar, dentro de los límites de su competencia, todos los actos necesarios para el acatamiento íntegro y fiel de dicha sentencia protectora, y para que logre vigencia real y eficacia práctica.

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,

R E S U E L V E:

PRIMERO. - Este Tribunal en Pleno es **competente** para conocer y fallar el presente asunto, en los términos

¹² IUS Registro No. 172,605.

precisados en el considerando primero de la presente resolución.

SEGUNDO. - Se decreta el **sobreseimiento** del juicio respecto del acto reclamado por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] [REDACTED], contra el PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS; conforme a los argumentos expuestos en el considerando cuarto del presente fallo.

TERCERO. - Son **fundados** los argumentos hechos valer por [REDACTED], en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] contra actos del TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, en términos de las aseveraciones vertidas en el considerando quinto del presente fallo.

CUARTO. - Se declara la ilegalidad y como consecuencia la nulidad del aumento de la base gravable del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para los efectos precisados en la última parte del considerando quinto del presente fallo.

QUINTO.- Se concede a la autoridad demandada TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS, un término de **diez días** para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en el

presente fallo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución y exhiba ante la Sala Instructora las constancias que así lo acrediten; apercibido que de no hacerlo así, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa contenidas en los artículos 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

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 **GUILLERMO ARROYO CRUZ**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; **IRMA DENISSE FERNÁNDEZ AGUILAR**, Secretaria de Estudio y Cuenta, habilitada¹³ en suplencia por ausencia de la Magistrada 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; y Magistrado **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; ante **ANABEL SALGADO CAPISTRÁN**, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

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

¹³ Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3ªS/291/2024

MAGISTRADO PRESIDENTE

GUILLERMO ARROYO CRUZ

TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

IRMA DENISSE FERNÁNDEZ AGUILAR

**SECRETARIA DE ESTUDIO Y CUENTA, HABILITADA EN
SUPLENCIA POR AUSENCIA DE LA MAGISTRADA
TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

MAGISTRADA

VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS

TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

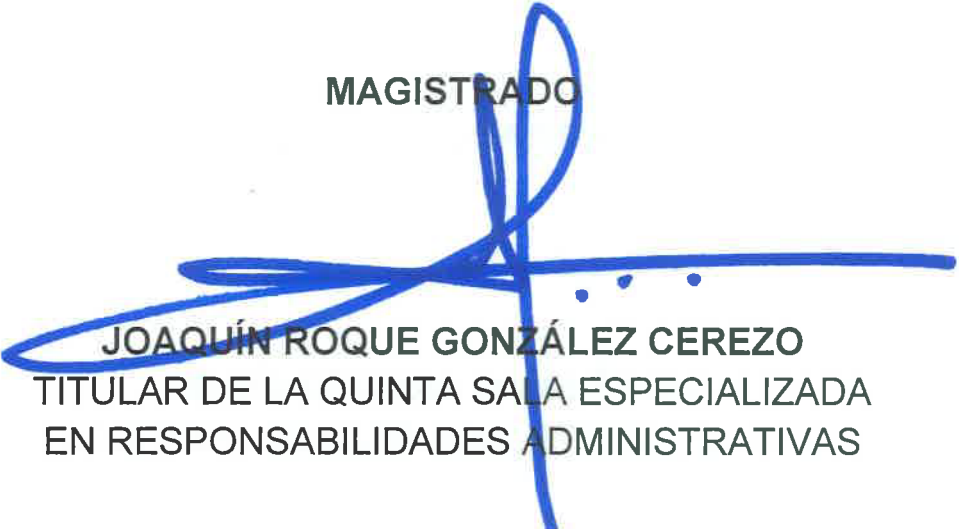
MAGISTRADO

MANUEL GARCÍA QUINTANAR

**TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS**

"2025, Año de la Mujer Indígena"

MAGISTRADO



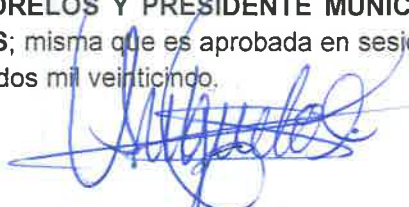
JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS



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/3ªS/291/2024, promovido por [REDACTED] carácter de albacea a bienes de [REDACTED] contra el **TITULAR DE LA COORDINACIÓN GENERAL DE CONTRIBUCIONES RELACIONADAS AL BIEN RAIZ DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS Y PRESIDENTE MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE TEPOZTLÁN, MORELOS**; misma que es aprobada en sesión de Pleno celebrada el veintiséis de noviembre de dos mil veinticinco.



“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”.