



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/5ªSERA/JDN-319/2024

TIPO DE JUICIO: NULIDAD

EXPEDIENTE: TJA/5ªSERA/JDN-319/2024.

PARTE ACTORA: [REDACTED]
[REDACTED] EN SU
CARÁCTER DE APODERADO LEGAL
DE LA SOCIEDAD MERCANTIL [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

AUTORIDAD DEMANDADA:
DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO
PREDIAL Y CATASTRO DEL
AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA,
MORELOS Y/OTROS.

MAGISTRADO: JOAQUÍN ROQUE
GONZÁLEZ CEREZO.

SECRETARIO DE ESTUDIO Y CUENTA:
VICENTE RAÚL PARRA CASTILLO.

COLABORÓ: MA. GUADALUPE
OLIVARES VILLA.

Cuernavaca, Morelos, a tres de septiembre del dos mil
veinticinco.



1. RESUMEN DE LA RESOLUCIÓN

SENTENCIA que se emite dentro de los autos del expediente número **TJA/5ªSERA/JDN-319/2024**, en fecha tres de septiembre de dos mil veinticinco, promovido por [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la sociedad mercantil [REDACTED] [REDACTED] contra actos del **Director General De Impuesto Predial y Catastro; Tesorero Municipal y Junta Local Catastral todos del Municipio de Cuernavaca, Morelos**, en la que se declara la **ilegalidad** del acto impugnado, consistente en la resolución administrativa, emitida por los integrantes de la Junta Local Catastral en el acta de la Centésima Trigésima Junta Catastral Ordinaria del Municipio de Cuernavaca, Morelos, de once de octubre de dos mil veinticuatro, notificada el siete de noviembre de dos mil veinticuatro, y por ende su **nulidad para los efectos** señalados en el sub capítulo 8.1 de la presente resolución, la cual se dicta al siguiente tenor:

"2025, Año de la Mujer Indígena"

2. GLOSARIO

Parte actora:

[REDACTED]
en su carácter de Apoderado
Legal de la Sociedad Mercantil
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/5ªSERA/JDN-319/2024

**Autoridades
demandadas:**

- 1) Director General de Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos;
- 2) Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos; y
- 3) Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca, Morelos.

Acto Impugnado:

“...La ilegal actualización de valor catastral, notificada con fecha 07 de noviembre del año en curso, con un valor supuestamente actualizado de [REDACTED] cantidad totalmente ilógica y carente de realidad jurídica y económica, relativo al inmueble con clave catastral [REDACTED] ubicado en [REDACTED] llevada a cabo por la Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca...” (Sic)

LJUSTICIAADMVAEMO: *Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.¹*

¹ Publicada el tres de febrero de dos mil dieciséis en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” 5366.



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/5ªSERA/JDN-319/2024

"2025, Año de la Mujer Indígena"

LORGTJAEMO:

Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos².

LEYCATASTROEDOMOR:

Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.

**REGCATASTROCUERN
AVACA:**

Reglamento del Catastro del Municipio de Cuernavaca, Morelos.

LGHMPALEM:

Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos.

**LEYPROCEDIMIENTOAD
MVOEDOMOR:**

Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

CPEUM:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

² Publicada el diecinueve de julio de dos mil diecisiete en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" 5514.



CPROCIVILEM:

*Código Procesal Civil del
Estado Libre y Soberano de
Morelos.*

Tribunal:

Tribunal de Justicia
Administrativa del Estado de
Morelos.

"2025, Año de la Mujer Indígena"

3. ANTECEDENTES DEL CASO

1.- En fecha dos de diciembre de dos mil veinticuatro, compareció la **parte actora**, por su propio derecho ante este **Tribunal** a promover Juicio de nulidad en contra del **Director General de Impuesto Predial y Catastro, Tesorero Municipal y Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca, Morelos**. En fecha cinco de diciembre del dos mil veinticuatro,³ se admitió la demanda indicando como acto impugnado el referido en el glosario de esta sentencia.

Además, se acordó procedente la suspensión solicitada, bajo la condición de que, en un plazo de cinco días, la **parte actora** exhibiera la garantía por el importe total de [REDACTED] cantidad que resulta del crédito fiscal que impugna, con el fin de que las

³ Visible a fojas 41 a 52 del expediente principal.



cosas se mantuvieran en el estado que se encontraban e incluso para efectos de que las autoridades demandadas o aquellas que carecen de ese carácter, se abstuvieran de ejecutar requerimiento de pago contenido en la actualización de valor catastral notificada con fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro.

En consecuencia, se formó el expediente respectivo y se registró en el Libro de Gobierno correspondiente, ordenándose emplazar a las **autoridades demandadas**, para que en un plazo improrrogable de diez días produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de Ley.

2.- Por diversos autos de fecha once de febrero de dos mil veinticinco,⁴ se les tuvo a las **autoridades demandadas**, dando contestación a la demanda entablada en su contra, se ordenó dar vista a la **parte actora** dichas contestaciones de demanda y anexos, por el plazo de tres días y se le hizo del conocimiento su derecho de ampliar la demanda en un término de quince días.

3.- Por acuerdo de fecha catorce de marzo del dos mil veinticinco,⁵ se tuvo precluido su derecho la **parte actora** para desahogar la vista ordenada en el párrafo que precede.

⁴ Visible a fojas 117 a 122 y 222 a la 227 del expediente principal.

⁵ Visible a foja 231 del expediente principal.



4.- En auto de fecha catorce de marzo de dos mil veinticinco⁶, se tuvo por precluido su derecho a la **parte actora** para ampliar la demanda.

5.- Por auto de treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco,⁷ se ordenó abrir el periodo probatorio por el plazo común de cinco días para las partes.

6.- Mediante proveído de fecha veintiocho de abril de dos mil veinticinco⁸, se tuvo por perdido su derecho a las partes en el presente juicio para ofrecer y ratificar pruebas; sin embargo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 53 de la **LJUSTICIAADMVAEMO**, se admitieron las pruebas documentales para mejor decisión del presente asunto y se procedió a señalar día y hora para la celebración de la audiencia de Ley.

7.- Con fecha veintidós de mayo de dos mil veinticinco⁹, se llevó a cabo la audiencia de Ley, en donde se hizo constar que no comparecieron las partes, desahogándose las pruebas admitidas y se continuó con la etapa de alegatos; teniendo a las autoridades demandadas Director General de Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos y Tesorero Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos y a la parte actora, formulando los alegatos que a su parte correspondían, precluyendo su derecho para formularlos

⁶ Visible a fojas 230 del expediente principal.

⁷ Visible a foja 233 del expediente principal.

⁸ Visible a fojas 235 a la 238 del expediente principal.

⁹ Visible a fojas 274 y 276 del expediente principal.



a la autoridad demandada Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca, Morelos, quedando en estado de resolución el presente asunto; la cual se emite al tenor de los siguientes capítulos:

4. COMPETENCIA

Este **Tribunal** es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con lo dispuesto por el artículo 109 bis de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos*; los artículos 1, 3 y 7 de **LJUSTICIAADMVAEMO**; 1, 4, 16, 18 inciso B) fracción II, sub inciso a)¹⁰ y disposición transitoria segunda del decreto dos mil quinientos noventa y uno publicado en el periódico oficial 5579 del dieciséis de febrero del dos mil dieciocho, demás relativos y aplicables de la **LORGTJAEMO**.

Porque como se advierte de autos se trata de un juicio de nulidad que promueve la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por conducto de su apoderado legal, en contra de la actualización de valor catastral determinada en el acta de la centésima trigésima junta catastral ordinaria del Municipio de

¹⁰ 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;



Cuernavaca, Morelos, de fecha once de octubre del dos mil veinticuatro.

5. EXISTENCIA DEL ACTO IMPUGNADO

La **parte actora** señaló como acto impugnado:

“...La ilegal actualización de valor catastral, notificada con fecha 07 de noviembre del año en curso, con un valor supuestamente actualizado de [REDACTED] cantidad totalmente ilógica y carente de realidad jurídica y económica relativo al inmueble con clave catastral [REDACTED] ubicado en [REDACTED], llevada a cabo por la Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca...” (Sic)

Cuya existencia quedó acreditada con las copias certificadas de los documentos que obran en el expediente con clave catastral [REDACTED] ubicado en el archivo de la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro dependiente de la Tesorería Municipal de Cuernavaca, documentales que obran a fojas 142 a la 221 del expediente principal.

La cual, al haberse presentado en copia certificada y no haber sido objeto de impugnación en los términos establecidos en el artículo 59¹¹ y 60¹² de la **LJUSTICIAADMVAEMO**; y en

¹¹ **Artículo 59.** Las partes podrán impugnar la validez o autenticidad de los documentos ofrecidos como prueba, en la propia contestación de la demanda, cuando hubiesen sido exhibidos con el escrito inicial, o dentro del término de tres días contados a partir de la fecha en el que el documento de que se trate se agregue a los autos.

¹² **Artículo 60.** Cuando se impugne la validez o autenticidad de un documento, la impugnación se tramitará en la vía incidental observándose en su caso lo siguiente:
1. Para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna, sino que se deberá, fundamentar las causas de impugnación;



lo dispuesto por los artículos 437, primer párrafo¹³ y 491¹⁴ del **CPROCIVILEM**, aplicable supletoriamente a la ley antes mencionada de conformidad a su numeral 7¹⁵, hace prueba plena.

6. PROCEDENCIA

"2025, Año de la Mujer Indígena"

II. En el mismo escrito en que se haga la impugnación deberán ofrecerse las pruebas relacionadas con la misma;

III. Del escrito de impugnación, se dará vista al oferente del documento impugnado, para que dentro del término de tres días hábiles manifieste lo que a su derecho corresponda; al desahogar esta vista, el oferente deberá ofrecer a su vez, las pruebas que se relacionen con la impugnación;

IV. Cuando el oferente del documento impugnado no desahogare la vista o no ofreciera pruebas relacionadas con la impugnación se tendrán por ciertas las afirmaciones del impugnante y el documento de que se trate no surtirá efecto probatorio alguno;

V. Desahogada la vista a que se refiere la fracción III de este Artículo, las Salas citarán a una audiencia a la que comparecerá, además de las partes, los peritos y testigos en caso de haberse ofrecido las pruebas pericial o testimonial;

VI. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior se rendirán las declaraciones y dictámenes respectivos y se dictará resolución;

VII. La Sala tendrá la más amplia libertad para la apreciación de las pruebas en el incidente de impugnación, basándose en los principios generales del derecho, la lógica y la experiencia, y

VIII. Si se declara la falsedad o falta de autenticidad del documento impugnado, éste se tendrá por no ofrecido para todos los efectos legales correspondientes.

La resolución que se dicte en el incidente de impugnación no admite recurso alguno.

¹³ **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

¹⁴ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

¹⁵ **Artículo 7.** Los juicios que se promuevan ante el Tribunal se sustanciarán y resolverán con arreglo a los procedimientos que señala esta Ley. A falta de disposición expresa y en cuanto no se oponga a lo que prevé este ordenamiento, se estará a lo dispuesto por el Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos; en materia fiscal, además a la Ley General de Hacienda del Estado de Morelos, el Código Fiscal del Estado de Morelos, la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, y la ley o decreto que crea un organismo descentralizado cuyos actos se impugnen; en materia de responsabilidad de los servidores públicos a la ley estatal en la materia, en lo que resulten aplicables.



Las causales de improcedencia, por ser de orden público, deben analizarse preferentemente las aleguen o no las partes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 párrafo último¹⁶ de la **LJUSTICIAADMVAEMO**, en relación con lo sostenido en la siguiente tesis de jurisprudencia de aplicación análoga y de observancia obligatoria para esta potestad en términos de lo dispuesto en los artículos 215 y 217 de la *Ley de Amparo*.

IMPROCEDENCIA. ESTUDIO PREFERENCIAL DE LAS CAUSALES PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 73 DE LA LEY DE AMPARO.¹⁷

De conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 73 de la Ley de Amparo las causales de improcedencia deben ser examinadas de oficio y debe abordarse en cualquier instancia en que el juicio se encuentre; de tal manera que si en la revisión se advierte que existen otras causas de estudio preferente a la invocada por el Juez para sobreseer, habrán de analizarse, sin atender razonamiento alguno expresado por el recurrente. Esto es así porque si bien el artículo 73 prevé diversas causas de improcedencia y todas ellas conducen a decretar el sobreseimiento en el juicio, sin analizar el fondo del asunto, de entre ellas existen algunas cuyo orden de importancia amerita que se estudien de forma preferente. Una de estas causas es la inobservancia al principio de definitividad que rige en el juicio de garantías, porque si, efectivamente, no se atendió a ese principio, la acción en sí misma es improcedente, pues se entiende que no es éste el momento de ejercitarla; y la actualización de este motivo conduce al sobreseimiento total en el juicio. Así, si el Juez de Distrito para sobreseer atendió a la causal propuesta por las responsables en el sentido de que se consintió la ley reclamada y, por su

¹⁶ **Artículo 37.** El juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa es improcedente en contra de:

El Tribunal deberá analizar de oficio si concurre alguna causal de improcedencia de las señaladas en este artículo, y en su caso, decretar el sobreseimiento del juicio respectivo.

¹⁷ Tipo de documento: Jurisprudencia, Novena época, Instancia: Primera Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: IX, Enero de 1999, Página: 13.



parte, consideró de oficio que respecto de los restantes actos había dejado de existir su objeto o materia; pero en revisión se advierte que existe otra de estudio preferente (inobservancia al principio de definitividad) que daría lugar al sobreseimiento total en el juicio y que, por ello, resultarían inatendibles los agravios que se hubieren hecho valer, lo procedente es invocar tal motivo de sobreseimiento y con base en él confirmar la sentencia, aun cuando por diversos motivos, al sustentado por el referido Juez de Distrito.

Es menester señalar que, si bien los artículos 17 *Constitucional*, 8 numeral 1 y 25 numeral 1 de la *Convención Americana sobre Derecho Humanos*, que reconocen el derecho de las personas a que se les administre justicia, el derecho a ésta última y contar con un recurso sencillo y rápido, o efectivo, de ninguna manera pueden ser interpretados en el sentido de que las causales de improcedencia del juicio de nulidad sean inaplicables, ni que el sobreseimiento en él, por sí viola esos derechos.

Por el contrario, como el derecho de acceso a la justicia está condicionado o limitado a los plazos y términos que fijen las leyes, es claro que en ellas también pueden establecerse las condiciones necesarias o presupuestos procesales para que los tribunales estén en posibilidad de entrar al fondo del asunto planteado y, decidir sobre la cuestión debatida.

Por tanto, las causales de improcedencia establecidas en la **LJUSTICIAADMVAEMO** tienen una existencia justificada, en la medida en que, atendiendo al objeto del juicio, a la oportunidad en que puede promoverse, o bien, a los principios que lo regulen, reconoce la imposibilidad de examinar el fondo



del asunto, lo que no lesiona el derecho a la administración de justicia, ni el de contar con un recurso sencillo y rápido, o cualquier otro medio de defensa efectivo; pues la obligación de garantizar ese recurso efectivo, no implica soslayar la existencia y aplicación de los requisitos procesales que rigen al medio de defensa respectivo.

La autoridad demandada, Tesorero Municipal de Cuernavaca, Morelos, invoca como causales de improcedencia del presente juicio administrativo las previstas en las fracciones XIV, XV y XVI del artículo 37, en relación con la fracción II del artículo 38, ambos de la **LJUSTICIAADMVAEMO** y por su parte el Director General del Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento Municipal de Cuernavaca y el mismo en su carácter de Secretario Técnico de la Junta Local Catastral del Ayuntamiento Municipal de Cuernavaca, en representación de dicho cuerpo colegiado, invocó las causales de improcedencia previstas en las fracciones III, XIV, XV y XVI del artículo 37 de la **LJUSTICIAADMVAEMO**.

Artículo 37. El juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa es improcedente en contra de:

III: Improcedencia cuando el acto impugnado sea consentido expresamente o por manifestaciones de voluntad que impliquen tal consentimiento.

XIV. Cuando de las constancias de autos se desprenda claramente que el acto reclamado es inexistente.



XV. En contra de actos o resoluciones de las dependencias que no constituyan en sí mismos actos de autoridad.

XVI. En contra de actos o resoluciones de organismos públicos descentralizados que no sean de naturaleza fiscal.

Por su parte, el artículo 38, fracción II, dispone que el juicio es improcedente contra actos de autoridades que no hayan emitido el acto impugnado.

Las cuales se analizan a continuación.

De un análisis a la fracción III, se señala que, en los autos que integran el expediente que se resuelve, no consta manifestación expresa o tácita de consentimiento por parte del actor respecto del acto impugnado, por lo que esta causal no resulta aplicable ni procedente para declarar la improcedencia del juicio.

Por lo que respecta a la fracción XIV. El acto impugnado fue emitido por la Junta Local Catastral, mediante el acta centésima trigésima de fecha once de octubre del año dos mil veinticuatro, quien, al ser un órgano colegiado, este se encuentra integrado entre otros funcionarios, por el Director General de Impuesto Predial y Catastro como Secretario Técnico y el Tesorero Municipal como Vocal de dicha Junta, y dicha acta se encuentra agregada en autos, por lo que no puede considerarse inexistente. Por ende, esta causal de improcedencia no es aplicable.



El acto impugnado es un acto administrativo de valoración catastral emitido por la autoridad competente, por lo que constituye un acto de autoridad susceptible de impugnación en el juicio administrativo. Por tanto, la causal prevista en la fracción XV, es improcedente.

La Junta Local Catastral y la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro son órganos facultados para emitir actos de naturaleza fiscal en materia catastral, vinculados con la determinación de la base gravable del impuesto predial. Por ende, no se trata de actos de organismos descentralizados que carezcan de naturaleza fiscal, por lo que esta causal la fracción XVI tampoco es aplicable.

Ahora bien, respecto al artículo 38, fracción II de la **LJUSTICIAADMVAEMO**, este resulta improcedente ya que de las constancias que obran en autos se desprende que el acta centésima trigésima de fecha once de octubre de dos mil veinticuatro, es emitida por la Junta Catastral, y esta al ser un órgano colegiado, se encuentra integrado entre otros funcionarios por el Director General de Impuesto Predial y Catastro como Secretario Técnico y el Tesorero Municipal como Vocal de dicha Junta, por lo que el acto impugnado si fue emitido por las autoridades demandadas.

Por lo expuesto, las causales de improcedencia invocadas por las autoridades demandadas, Director General de Impuesto Predial y Catastro, Secretario Técnico de la Junta



Local Catastral y Tesorero Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, contenidas en las fracciones III, XIV, XV y XVI del artículo 37 y artículo 38, fracción II de la **LJUSTICIAADMVAEMO**, **deben ser calificadas como improcedentes**, toda vez que el acto impugnado es válido, existe competencia y naturaleza fiscal del mismo, no se acredita consentimiento del actor y fue emitido por las autoridades demandadas.

7. ESTUDIO DE FONDO

7.1 El planteamiento del caso

Como antes se indicó la parte actora demanda la nulidad del acto que señaló como impugnado, consistente en:

“...La ilegal actualización de valor catastral, notificada con fecha 07 de noviembre del año en curso, con un valor supuestamente actualizado de [REDACTED] cantidad totalmente ilógica y carente de realidad jurídica y económica relativo al inmueble con clave catastral [REDACTED] ubicado en [REDACTED] llevada a cabo por la Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca...” (Sic)

Del cual quedó demostrada su existencia y se analizará su legalidad o ilegalidad, así como la procedencia de las pretensiones.

7.2 Presunción de Legalidad

En la República Mexicana, así como en el estado de Morelos, los actos de autoridad gozan de presunción de legalidad, esto



en términos del primer párrafo del artículo 16 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* del que se advierten los requisitos de mandamiento escrito, autoridad competente, fundamentación y motivación, como garantías instrumentales que, a su vez, revelan la adopción en el régimen jurídico nacional del principio de legalidad, como una garantía del derecho humano a la seguridad jurídica, acorde al cual las autoridades sólo pueden hacer aquello que expresamente les facultan las leyes, lo cual se apoya en el siguiente criterio:

PRINCIPIO DE LEGALIDAD. CARACTERÍSTICAS DE SU DOBLE FUNCIONALIDAD TRATÁNDOSE DEL ACTO ADMINISTRATIVO Y SU RELACIÓN CON EL DIVERSO DE INTERDICCIÓN DE LA ARBITRARIEDAD Y EL CONTROL JURISDICCIONAL.¹⁸

Del artículo 16, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierten los requisitos de mandamiento escrito, autoridad competente y fundamentación y motivación, como garantías instrumentales que, a su vez, revelan la adopción en el régimen jurídico nacional del principio de legalidad, como una garantía del derecho humano a la seguridad jurídica, acorde al cual las autoridades sólo pueden hacer aquello para lo que expresamente les facultan las leyes, en el entendido de que éstas, a su vez, constituyen la manifestación de la voluntad general. Bajo esa premisa, el principio mencionado tiene una doble funcionalidad, particularmente tratándose del acto administrativo, pues, por un lado, impone un régimen de facultades expresas en el que todo acto de autoridad que no represente el ejercicio de una facultad expresamente conferida en la ley a quien lo emite, se considerará arbitrario y, por ello, contrario al derecho a la seguridad jurídica, lo que legitima a las personas para cuestionar la validez de un acto desajustado a las leyes, pero, por otro, bajo la adopción del mismo principio como base **de todo el ordenamiento, se genera la presunción de que toda actuación de la autoridad deriva del ejercicio de una facultad que la ley le confiere, en tanto no se demuestre lo contrario, presunción de legalidad ampliamente reconocida tanto en la doctrina como en la legislación nacional.** Así, el principio de legalidad, apreciado en su

¹⁸ Época: Décima Época. Registro: 2005766. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, febrero de 2014, Tomo III. Materia(s): Constitucional. Tesis: IV.2o.A.51 K (10a.) Página: 2239.



mayor amplitud, da cabida al diverso de interdicción de la arbitrariedad, pero también conlleva que éste opere a través de un control jurisdiccional, lo que da como resultado que no basta que el gobernado considere que determinado acto carece de fundamentación y motivación para que lo estime no obligatorio ni vinculante o lo señale como fuente de un derecho incontrovertible a una sentencia que lo anule, sino que, en todo caso, está a su cargo recurrir a los órganos de control a hacer valer la asumida ausencia o insuficiencia de fundamento legal y motivación dentro de dicho procedimiento y, a su vez, corresponderá a la autoridad demostrar que el acto cuestionado encuentra sustento en una facultad prevista por la norma, so pena de que sea declarado contrario al derecho a la seguridad jurídica, lo que revela que los procedimientos de control jurisdiccional, constituyen la última garantía de verificación del respeto al derecho a la seguridad jurídica, cuyas reglas deben ser conducentes y congruentes con ese propósito.

(El énfasis en propio)

Por lo anterior, la carga de la prueba corresponde a la **parte actora**. Esto vinculado con el artículo 386 primer párrafo¹⁹ del **CPROCIVILEM** de aplicación complementaria a la **LJUSTICIAADMVAEMO** de conformidad a su artículo 7,²⁰ cuando el primero señala, que la parte que afirme tendrá la carga de la prueba de sus respectivas proposiciones de hecho y los hechos sobre los que el adversario tenga una presunción legal.

7.3 Pruebas

De los autos se advierte que, solo se admiten, las que se establecen a continuación:

¹⁹ **ARTICULO 386.-** Carga de la prueba. Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. Así, la parte que afirme tendrá la carga de la prueba, de sus respectivas proposiciones de hecho, y los hechos sobre los que el adversario tenga a su favor una presunción legal.

²⁰ En líneas anteriores inserto.

**PRUEBAS PARA MEJOR PROVEER**

1. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copia certificada de la Escritura Pública número [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] registradas en la Pagina [REDACTED] dentro del Volumen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pasado ante la fe del Licenciado [REDACTED] [REDACTED] en su carácter del Notario Público número Dos de la Primera Demarcación Notarial del Estado de Morelos, misma que se encuentra resguardada dentro del Seguro de esta Sala.
2. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en impresión de la Constancia de la Clave Única de Registro de Población a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].²¹
3. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en impresión de la Constancia de Situación Fiscal a nombre de [REDACTED] [REDACTED], de fecha siete de octubre de dos mil veinticuatro.²²
4. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copia simple del Acta de Notificación del Valor Catastral, de fecha veintidós de agosto de dos mil veinticuatro, emitida por la Dirección General de Impuesto Predial y

²¹ Visible a fojas 21 del expediente principal.

²² Visible a foja 22 del expediente principal.



Catastro de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.²³

5. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copia simple del Estado de Cuenta a nombre de [REDACTED] emitida por el Municipio de Cuernavaca, Morelos.²⁴

6. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en original del Acta de Notificación del Valor Catastral, de fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro, emitida por la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.²⁵

7. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copia simple del Acta de la Centésima Trigésima Junta Catastral Ordinaria del Municipio de Cuernavaca, Morelos celebrada en fecha once de octubre de dos mil veinticuatro.²⁶

8. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copias certificadas constantes de treinta y seis fojas útiles, mismas que corresponden a diversas documentales que obran dentro del archivo de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos.²⁷

²³ Visible a foja 23 del expediente principal

²⁴ Visible a foja 24 del expediente principal

²⁵ Visible a foja 25 del expediente principal

²⁶ Visible a fojas de la 27 a la 40 del expediente principal.

²⁷ Visible a fojas de la 81 a la 116 del expediente principal.



9. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copia simple del Estado de Cuenta a nombre de [REDACTED], emitida por el Municipio de Cuernavaca, Morelos, con vigencia de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticinco.²⁸
10. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en la impresión fotostática a color constante de dos fojas, mismas que corresponde a planos catastrales.²⁹
11. **LA DOCUMENTAL.** Consistente en copias certificadas constantes de setenta y ocho fojas útiles, mismas que corresponden al Expediente con clave catastral [REDACTED], ubicado en el archivo de la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro.³⁰

Documentales que se tienen por auténticas al no haber sido objeto de impugnación en los términos establecidos en el artículo 59³¹ y 60³² de la **LJUSTICIAADMVAEMO**; por lo que

²⁸ Visible a foja 139 del expediente principal.

²⁹ Visible a foja 140 y 141 del expediente principal.

³⁰ Visible a fojas de la 142 a la 221 del expediente principal.

³¹ **Artículo 59.** Las partes podrán impugnar la validez o autenticidad de los documentos ofrecidos como prueba, en la propia contestación de la demanda, cuando hubiesen sido exhibidos con el escrito inicial, o dentro del término de tres días contados a partir de la fecha en el que el documento de que se trate se agregue a los autos.

³² **Artículo 60.** Cuando se impugne la validez o autenticidad de un documento, la impugnación se tramitará en la vía incidental observándose en su caso lo siguiente:

IX. Para tener por impugnado un documento, no bastará decir que se impugna, sino que se deberá, fundamentar las causas de impugnación;

X. En el mismo escrito en que se haga la impugnación deberán ofrecerse las pruebas relacionadas con la misma;

XI. Del escrito de impugnación, se dará vista al oferente del documento impugnado, para que dentro del término de tres días hábiles manifieste lo que a su derecho corresponda; al desahogar esta vista, el oferente deberá ofrecer a su vez, las pruebas que se relacionen con la impugnación;



conforme a lo dispuesto por los artículos 437, primer párrafo³³ y 491³⁴ del **CPROCIVILEM**, aplicable supletoriamente a la ley antes mencionada de conformidad a su numeral 7³⁵, haciendo prueba plena.

7.4 Razones de impugnación.

Las razones de impugnación de la **parte actora** se encuentran visibles en el escrito inicial de demanda foja 05 a la 12, los cuales se tienen aquí como íntegramente reproducidas como si a la letra se insertasen; sin que esto cause perjuicio o afecte su defensa, pues el hecho de transcribirlas en el presente fallo no significa que este **Tribunal** esté imposibilitado para el

"2025, Año de la Mujer Indígena"

XII. Cuando el oferente del documento impugnado no desahogare la vista o no ofreciera pruebas relacionadas con la impugnación se tendrán por ciertas las afirmaciones del impugnante y el documento de que se trate no surtirá efecto probatorio alguno;

XIII. Desahogada la vista a que se refiere la fracción III de este Artículo, las Salas citarán a una audiencia a la que comparecerá, además de las partes, los peritos y testigos en caso de haberse ofrecido las pruebas pericial o testimonial;

XIV. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior se rendirán las declaraciones y dictámenes respectivos y se dictará resolución;

XV. La Sala tendrá la más amplia libertad para la apreciación de las pruebas en el incidente de impugnación, basándose en los principios generales del derecho, la lógica y la experiencia, y

XVI. Si se declara la falsedad o falta de autenticidad del documento impugnado, éste se tendrá por no ofrecido para todos los efectos legales correspondientes.

La resolución que se dicte en el incidente de impugnación no admite recurso alguno.

³³ **ARTICULO 437.-** Documentos públicos. Son documentos públicos los autorizados por funcionarios públicos o depositarios de la fe pública, dentro de los límites de su competencia, y con las solemnidades o formalidades prescritas por la Ley. Tendrán este carácter tanto los originales como sus copias auténticas firmadas y autorizadas por funcionarios que tengan derecho a certificar.

³⁴ **ARTICULO 491.-** Valor probatorio pleno de los documentos públicos. Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos indubitables, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las defensas que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

³⁵ Previamente transcrito



estudio de las mismas, cuestión que no implica violación a precepto alguno de la **LJUSTICIAADVMAEMO**.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS.³⁶

El hecho de que el Juez Federal no transcriba en su fallo los conceptos de violación expresados en la demanda, no implica que haya infringido disposiciones de la Ley de Amparo, a la cual sujeta su actuación, pues no hay precepto alguno que establezca la obligación de llevar a cabo tal transcripción; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión al quejoso, dado que no se le priva de la oportunidad para recurrir la resolución y alegar lo que estime pertinente para demostrar, en su caso, la ilegalidad de la misma.

La parte actora sostiene que el acto administrativo impugnado, consistente en la actualización del valor catastral del inmueble de su representada, adolece de vicios sustanciales de legalidad y constitucionalidad, por las siguientes razones:

Primera. Violación a los principios de legalidad y seguridad jurídica. Señala que la resolución impugnada infringe los artículos 14, 16 y 31 fracción IV de la **CPEUM**, así como el artículo 6 de la **LEYPROCEDIMIENTOADMVOEDOMOR** y demás relativos, al carecer de los requisitos mínimos de validez que debe revestir todo acto administrativo. La autoridad demandada no fundó ni motivó debidamente su competencia formal, material y territorial para emitir el acto controvertido, omitiendo precisar el artículo, inciso y sub inciso que le otorga tal atribución. La

³⁶ SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. **JURISPRUDENCIA** de la Novena Época. Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VII, Abril de 1998. Tesis: VI.2o. J/129. Página: 599.



actualización del valor catastral a la cantidad de [REDACTED] resulta ilógica y desproporcionada, al representar un incremento superior al [REDACTED] respecto del valor anterior, sin base jurídica ni económica, lo que evidencia la ausencia de fundamentación y motivación exigidas por la normativa aplicable. Por lo tanto, la resolución debe ser declarada nula de pleno derecho.

Segunda. Falta de fundamentación y motivación en la determinación del valor catastral. La parte actora argumenta que la autoridad responsable no precisó los cálculos, tablas de valores unitarios, tipo de inmueble, región, zona, valor máximo, valor mínimo, lote o tipo que sirvieron de base para la determinación del nuevo valor catastral. La resolución impugnada omite detallar el procedimiento seguido, los criterios aplicados y los fundamentos técnicos que justifiquen el monto asignado, colocándose a la parte actora en estado de indefensión. Además, la autoridad clasificó el inmueble como [REDACTED] pese a que su uso de suelo es de área verde, sin que exista publicación de nuevas tablas de valores unitarios desde 2007 ni justificación legal para la actualización. Estas omisiones vulneran el principio de legalidad tributaria, así como los principios de proporcionalidad y equidad, pues el valor asignado es incongruente y desproporcionado respecto al valor real del inmueble.



Tercera. Inobservancia del procedimiento legal para la actualización catastral. La parte actora refiere que la actualización del valor catastral no se realizó conforme a ninguno de los procedimientos previstos en el artículo 71 de la **LEYCATASTROEDOMOR**, a saber: declaración del contribuyente, avalúo directo por perito autorizado, valuación directa conforme a instructivos aprobados, o determinación con base en valores unitarios debidamente comunicados. La autoridad omitió proporcionar estudio técnico, documentación, información o registro alguno que sustente la determinación, incurriendo en arbitrariedad y violando los derechos fundamentales de la parte actora.

Cuarta. Violación al derecho de audiencia y debido proceso en el recurso de revisión. Se alega que, al tramitar el recurso de revisión promovido, la autoridad responsable no practicó un nuevo avalúo por personal especializado, como exige el artículo 97 del **REGCATASTROCUERNAVACA**. Tampoco garantizó la intervención de peritos independientes ni la adecuada sustanciación de pruebas, en perjuicio del derecho de defensa y del principio de exhaustividad en la resolución de recursos administrativos. Esta omisión agrava la ilegalidad del acto impugnado y refuerza la procedencia de su nulidad.

Por lo expuesto, la parte actora solicita se declare la nulidad lisa y llana del acto administrativo impugnado, por carecer de fundamentación y motivación, exceder las



facultades legales de la autoridad emisora, omitir los procedimientos y formalidades esenciales previstos en la legislación aplicable, y vulnerar los principios de legalidad, seguridad jurídica, proporcionalidad y equidad tributaria.

7.5 Contestación a la demanda

La **autoridad demandada** Tesorero Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos, manifiesta que la resolución impugnada no fue emitida por la autoridad que representa, siendo la Junta Local Catastral del Municipio y la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro las autoridades que emiten el acto impugnado.

Así mismo manifiesta que el acto impugnado, fue emitido por autoridad competente, sin que pase por inadvertido que la última revalorización ejecutada al inmueble data del año dos mil siete, que en aquella época aquellos valores no encontraban sustento, ya que el metro cuadrado de terreno se encontraba en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cuando la tabla de valores unitarios de terreno y construcción publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" precisa que la región que le corresponde a la zona de "Tabachines" debe ser valorado el metro cuadrado de terreno en un rango de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por ende está debidamente fundada y motivada, que resultan improcedentes las pretensiones formuladas por el

actor, así mismo que las razones impugnación vertidas no deben ser consideradas toda vez que las mismas se devienen de infundadas, inoperante e inatendibles.

Por su parte la autoridad demandada Director General de Impuesto Predial y Catastro, así como la Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca, Morelos. Expone que el acto impugnado que se le atribuye la ilegal actualización de valor catastral, notificada el siete de noviembre de dos mil veinticuatro, de la que el inconforme solicita su nulidad de manera general de la revaluación.

Manifiesta que la resolución impugnada fue emitida de manera razonada y apegada a la norma buscando en todo momento procurar los derechos de la moral actora, por lo que se debe de declarar la legalidad de la resolución.

7.6 Análisis de la contienda

Es infundada la PRIMERA razón de impugnación.

El actor sostiene que la resolución impugnada carece de la debida fundamentación y motivación, así como de una adecuada precisión de la competencia formal, material y territorial de la autoridad emisora, en contravención a los artículos 14 y 16 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y al artículo 6 de la **LEYPROCEDIMIENTOADMVOEDOMOR**.



ARTÍCULO 6.- Se consideran, para efectos de esta Ley, elementos de validez del acto administrativo:

I.- Que sean emitidos por autoridades competentes, a través del servidor público facultado para tal efecto; tratándose de órganos colegiados, deberán ser emitidos reuniendo el quórum, habiendo cumplido el requisito de convocatoria, salvo que estuvieren presentes todos sus miembros en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

II.- Que su objeto sea posible de hecho y esté previsto por el ordenamiento jurídico aplicable, determinado o determinable y preciso en cuanto a las circunstancias de tiempo y lugar;

III.- Que cumpla con la finalidad de interés público, derivado de las normas jurídicas que regulen la materia, sin que puedan perseguirse otros fines distintos de los que justifican el acto;

IV.- Que conste por escrito, salvo el caso de la negativa ficta;

V.- Que sea expedido sujetándose a las disposiciones relativas al procedimiento administrativo previstas en esta Ley;

VI.- Que sea expedido sin que medie error sobre el objeto, causa o motivo, o sobre el fin del acto;

VII.- Que sea expedido sin que medie dolo o violencia en su emisión;

VIII.- Que manifieste el órgano del cual emana;

IX.- Que sea expedido sin que medie error respecto a la referencia específica de identificación del expediente, documentos o nombre completo de las personas;

X.- Que sea expedido señalando lugar y fecha de emisión;

XI.- Tratándose de actos administrativos que deban notificarse, deberá hacerse mención de la oficina en que se encuentra y puede ser consultado el expediente respectivo;



XII.- Tratándose de actos administrativos recurribles, deberá hacerse mención de los recursos que procedan; y

XIII.- Que sea expedido determinando expresamente todos los puntos propuestos por las partes o establecidos por la ley.

De los antecedentes y constancias se advierte que la resolución impugnada sí señala de manera expresa los preceptos legales que otorgan competencia a la Junta Local Catastral y a la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro, citando los artículos 4 fracción II y 6 fracción II de la **LEYCATASTROEDOMOR**, así como los artículos 9 fracción II, 10, 11 fracción VI, 12 y 14 del **RCATASTROMUNICVAMO**.

Artículo 4.- El Catastro del Estado de Morelos se integra por:

...

II.- El Catastro Municipal de cada Ayuntamiento, que es el Sistema de Información Catastral que contiene el censo y los datos estadísticos resultantes de las funciones técnicas, analíticas, valorativas, recaudatorias y registrales de los predios ubicados en el territorio de los Municipios, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación

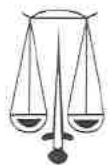
Artículo 6.- Son autoridades en materia de Catastro, en los ámbitos de competencia que señala esta Ley:

... II.- Los Ayuntamientos del Estado de Morelos en sus respectivas jurisdicciones Municipales; y

Artículo 9.- AUTORIDADES EJECUTORAS. Los trabajos catastrales serán ejecutados por:

...

II.- La Junta Catastral, con funciones de Contraloría, con las atribuciones que le señala este Reglamento.



Artículo 10.- JUNTA LOCAL CATASTRAL. La Junta Local Catastral se instalará dentro del primer año de cada administración y se integrará de la siguiente forma:

I.- Por el presidente municipal o quien éste tenga a bien designar, con el carácter de presidente;

II.- Por el titular de la sindicatura municipal, con el carácter de vocal;

III.- Por el titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con el carácter de vocal;

IV.- Por el titular de la Tesorería Municipal, con el carácter de vocal;

V.- Por el Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas; con el carácter de Vocal;

VI.- Por el Regidor Presidente de la Comisión de Hacienda, Programación y Presupuesto, con el carácter de Vocal;

VII.- Por el Titular de la Dirección General de Impuesto Predial y Catastro, como secretario técnico; y.

VIII.- Por seis representantes elegidos de entre los profesionales del ramo: uno del Colegio de Notarios, uno del Colegio de Ingenieros, uno del Colegio de Arquitectos, uno de la Asociación de Arquitectos de Cuernavaca A.C., uno del Colegio de Valuadores y un representante de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios reconocidos oficialmente; seleccionados por el presidente municipal de las ternas que remitan dichos órganos colegiados, dentro de los primeros noventa días siguientes de cada tres años, término en el que serán relevados de su cargo. La omisión a la presentación de ternas, faculta a la Junta Local Catastral para nombrar a los representantes de entre las listas de notarios y valuadores que existan en la dirección y de los arquitectos, Ingenieros que se encuentren registrados ante la secretaría competente y de profesionales inmobiliarios.

Artículo 11.- FUNCIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL. La Junta Local Catastral tendrá las siguientes funciones:

...



VI.- Conocer los recursos de revisión que interpongan los interesados ante la dirección, comunicando sus resoluciones a ésta y a la Tesorería, en un plazo no mayor de cinco días posteriores a su fallo;

Artículo 12.- SESIONES DE LA JUNTA LOCAL. La Junta Local Catastral, sesionará la segunda semana de cada mes, requiriendo la mitad más uno de sus integrantes para sesionar.

En dado caso de no existir quórum, se realizará segunda Convocatoria, llevándose a cabo la sesión con los miembros que asistan, quince minutos después, en términos de la primera Convocatoria.

Artículo 14.- DEFINITIVIDAD DE LAS RESOLUCIONES DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL. Las resoluciones dictadas por la Junta Local Catastral, tendrán el carácter de irrevocables.

Además, la resolución detalla el procedimiento seguido y la autoridad que la emite, cumpliendo con los requisitos de competencia formal, material y territorial.

Respecto a la **fundamentación y motivación**, la resolución expone los elementos normativos y técnicos utilizados para la determinación del nuevo valor catastral, incluyendo la referencia a la tabla de valores unitarios publicada en el Periódico Oficial, la aplicación de factores de demérito y la justificación técnica y social del ajuste. Si bien el actor argumenta que la motivación es insuficiente, de la revisión integral se advierte que la autoridad sí expuso las razones y circunstancias particulares consideradas para la actualización del valor.

Este agravio es **INFUNDADO**, ya que la resolución impugnada cumple con los requisitos mínimos de



fundamentación, motivación y competencia exigidos por los artículos 14 y 16 *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y el artículo 6 de la **LEYPROCEDIMIENTOADMVOEDOMOR**.

Del análisis de la **SEGUNDA** razón de impugnación expuesta por el actor, se duele de **la falta de precisión en cálculos, valores y procedimiento técnico; violación al principio de legalidad tributaria y proporcionalidad**.

El actor sostiene que la autoridad no precisó los cálculos, tablas de valores, región, zona, tipo de inmueble ni fundamentos técnicos para arribar al valor catastral actualizado, y que el procedimiento fue subjetivo y carente de transparencia, vulnerando el principio de legalidad tributaria y proporcionalidad.

Del análisis de la resolución impugnada se desprende que la autoridad sí refiere expresamente la tabla de valores unitarios de terreno y construcción vigente (publicada el veintiocho de junio de dos mil siete), así como la aplicación de factores de demérito por superficie y forma, y la consideración del uso de suelo, superficie y características del predio. Si bien el actor considera insuficiente la explicación, la autoridad expone el método seguido, el valor unitario base [REDACTED] el factor de demérito [REDACTED] y el resultado final [REDACTED].

"2025, Año de la Mujer Indígena"



Respecto a la **proporcionalidad tributaria**, la autoridad justifica el incremento en el contexto de una actualización después de [REDACTED], y aplica factores de ajuste para no afectar desproporcionadamente al contribuyente, lo que revela un ejercicio razonable de la facultad discrecional, en términos del artículo 31 fracción IV de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y los artículos 93 Ter-4 y 93 Ter-7 de la **LGHMPALEM**.

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 93 Ter-7.- El valor catastral se actualizará cada dos años. Las Autoridades Fiscales deberán actualizarlo de conformidad con lo previsto en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, o bien por el contribuyente, mediante los formatos que autorice la autoridad competente. Si es determinado el valor por el contribuyente, este valor servirá de base de tributación y estará sujeto a comprobación de la Autoridad Catastral. Una vez iniciado el procedimiento por la autoridad catastral o por el contribuyente, sólo procederá su actualización por el procedimiento optado.

La presentación por el contribuyente de los formatos a que se refiere el párrafo anterior, se hará dentro del mes de enero del año inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral; su incumplimiento dará lugar a que la autoridad fiscal establezca la sanción pecuniaria de conformidad con lo dispuesto en el Título VI, Capítulo I, del Código Fiscal para el Estado de Morelos.



El contribuyente no podrá declarar un valor inferior al catastralmente registrado salvo los casos previstos en la Ley de Catastro Municipal para el Estado Morelos

El agravio es **INFUNDADO**, pues la autoridad sí expone el procedimiento técnico y legal seguido, y justifica el ajuste conforme a los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributaria.

Por lo que respecta a la **TERCERA** razón de impugnación hecha valer por el demandante, en el que substancialmente hace valer la **violación al procedimiento de determinación y actualización de valor catastral**.

El actor argumenta que la determinación del valor catastral no se realizó conforme a los procedimientos previstos en el artículo 71 de la **LEYCATASTROEDOMOR**, ya que no hubo declaración del contribuyente, avalúo directo por perito autorizado, ni valuación conforme a instructivos aprobados.

Sin embargo, el propio artículo 71 fracción IV permite la determinación del valor con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción, lo cual fue precisamente el método seguido por la autoridad, conforme a la tabla de valores vigente y los factores de ajuste aplicados. El procedimiento está previsto en la ley y fue debidamente justificado en la resolución impugnada.

Artículo 71.- La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal



competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

IV.- Determinación del valor con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción. Dicha determinación se podrá efectuar considerando la documentación oficial del municipio; la información proporcionada al catastro por los propietarios o poseedores de predios, o los registros de información con que cuenten las mismas Autoridades.

El agravio es **INFUNDADO**, pues la autoridad actuó conforme a la fracción IV del artículo 71 de la **LEYCATASTROEDOMOR**, aplicando valores unitarios y factores de ajuste legalmente previstos.

Por último y del estudio que se realiza de la **CUARTA** razón de impugnación, deriva en la **omisión de nuevo avalúo en el procedimiento de revisión artículo 97 del REGCATASTROCUERNAVACA**.

El actor sostiene que, conforme al artículo 97 del **REGCATASTROCUERNAVACA**, debió practicarse un nuevo avalúo por personal especializado, distinto de quienes realizaron la valuación original, y que debió señalarse día y hora para diligencia con asistencia de partes y peritos.

De la revisión del expediente, no se advierte constancia de que se haya practicado un nuevo avalúo en los términos estrictos del artículo 97, ni que se haya señalado formalmente día y hora para diligencia con asistencia de partes y peritos, lo que constituye una omisión procesal relevante, ya que dicho



precepto es de orden público y tiene por objeto garantizar la imparcialidad y transparencia en la revisión del valor catastral.

El agravio es **FUNDADO**, en virtud de que la autoridad omitió practicar el nuevo avalúo y la audiencia técnica prevista en el artículo 97 del **REGCATASTROCUERNAVACA**, lo que constituye una violación al procedimiento legalmente establecido y afecta el derecho de defensa del actor.

"2025, Año de la Mujer Indígena"

Artículo 97.- PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE REVISIÓN. Presentado el recurso dentro del término señalado y una vez admitido, la Junta Local Catastral mandará practicar un nuevo avalúo por el personal especializado de la Dirección, estando recusados de oficio los ingenieros o técnicos que hicieron el avalúo o la revalorización.

Para el efecto de analizar el nuevo avalúo, se señalará día y hora determinados para una diligencia con asistencia de parte impugnada y perito que nombre, pudiendo desahogar las pruebas documentales en dicha diligencia que estime pertinente.

El personal técnico nombrado para la revalorización, emitirá su dictamen dentro de las 24 horas siguientes a la fecha de la diligencia, obtenidos los dictámenes, la Junta Local Catastral resolverá en definitiva con vista de diligencias, peritajes y documentos ofrecidos como pruebas y emitirá su resolución en cualquiera de las dos sesiones próximas al momento en que el expediente quedó en estado de resolución.

En consecuencia, **procede declarar la nulidad de la resolución impugnada únicamente por la violación al procedimiento prevista en el artículo 97 del REGCATASTROCUERNAVACA**, debiendo la autoridad



reponer el procedimiento, practicar el nuevo avalúo con personal distinto, señalar día y hora para la audiencia técnica con asistencia de partes y peritos, y emitir una nueva resolución debidamente fundada y motivada.

7.7 Pretensiones

La actora reclama:

La nulidad lisa y llana de los actos administrativos "...la ilegal actualización de valor catastral notificada con fecha 07 de noviembre del año en curso, con un valor actualizado de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] cantidad totalmente ilógica y carente de realizada, relativo al inmueble con clave catastral [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] esto ante la indebida fundamentación y motivación de la ilegal actualización del valor catastral POR PARTE DE LA JUNTA LOCAL CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, ASÍ COMO POR EL DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS, EN CONSECUENCIA SE DECLARE LA NULIDAD DEL ACTA DE LA JUNTA MENCIONADA DE FECHA 11 DE OCTUBRE DEL 2024. (SIC)

Misma que resulta **procedente**, con base a los razonamientos vertidos en el capítulo que precede.

7.8 Término para cumplimiento

Se concede a las autoridades demandadas **Director General de Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos; Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos y Junta Local**



Catastral del Municipio de Cuernavaca, Morelos; un término de **diez días** para que, den cumplimiento voluntario a lo ordenado en el presente fallo, una vez que cause ejecutoria; apercibidas que, de no hacerlo así, se procederá a la ejecución forzosa en términos de lo dispuesto por los artículos 90³⁷ y 91³⁸ de la **LJUSTICIAADMVAEMO**.

Al cumplimiento de este fallo están obligadas las autoridades, que aún y cuando no han sido demandadas en el presente juicio, por sus funciones deban intervenir en el cumplimiento de esta sentencia.

"2025, Año de la Mujer Indígena"

³⁷ **Artículo 90.** Una vez notificada la sentencia, la autoridad demandada deberá darle cumplimiento en la forma y términos previstos en la propia resolución, haciéndolo saber a la Sala correspondiente dentro de un término no mayor de diez días. Si dentro de dicho plazo la autoridad no cumpliera con la sentencia, la Sala, le requerirá para que dentro del término de veinticuatro horas cumplimente el fallo, apercibida que, de no hacerlo así, sin causa justificada, se le impondrá una de las medidas de apremio prevista en esta ley.

³⁸ **Artículo 91.** Si a pesar del requerimiento y la aplicación de las medidas de apremio la autoridad se niega a cumplir la sentencia del Tribunal y no existe justificación legal para ello, el Magistrado instructor declarará que el servidor público incurrió en desacato, procediendo a su destitución e inhabilitación hasta por 6 años para desempeñar cualquier otro empleo, cargo o comisión dentro del servicio público estatal o municipal. En todo caso, la Sala procederá en la forma siguiente:

I. Si la ejecución consiste en la realización de un acto material, la Sala podrá realizarlo, en rebeldía de la demandada;

II. Si el acto sólo pudiere ser ejecutado por la autoridad demandada y esta tuviere superior jerárquico, la Sala requerirá a su superior para que ordene la complementación de la resolución; apercibido que, de no hacerlo así, sin causa justificada, se le impondrán las medidas de apremio previstas en esta ley;

III. Si a pesar de los requerimientos al superior jerárquico, no se lograre el cumplimiento de la sentencia, y las medidas de apremio no resultaren eficaces, se procederá en los términos del párrafo primero de este artículo, y

IV. Para el debido cumplimiento de las sentencias, el Tribunal podrá hacer uso de la fuerza pública.

Ningún expediente podrá ser archivado sin que se haya debidamente cumplimentado la sentencia y publicado la versión pública en la Página de Internet del Tribunal.



En aval de lo afirmado, se invoca la siguiente tesis de jurisprudencia, 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.³⁹

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 109 bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; los artículos 1, 18 inciso B fracción II sub inciso I) y demás relativos y aplicables de la **LORGTJAEMO** 1, 2 y 3, 85 y 86 de la **LJUSTICIAADMVAEMO** se resuelve al tenor de los siguientes:

8. EFECTOS DEL FALLO

Por las razones expuestas:

8.1 Son parcialmente **fundadas** las razones de impugnación hechas valer por la **parte actora**; por ende, se declara la **ilegalidad** del acto impugnado consistente en la ilegal actualización de valor catastral del inmueble ubicado en

³⁹ Época: Novena Época; Registro: 172605; Instancia: Primera Sala; Tipo de Tesis: **Jurisprudencia**; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta; Tomo XXV, Mayo de 2007; Materia(s): Común; Tesis: 1a./J. 57/2007; Página: 144.

notificada con fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro, por cuanto a la violación al procedimiento prevista en el artículo 97 del **REGCATASTROCUERNAVACA**, declarándose la **nulidad** de la misma, para el efecto de que:

1. Las autoridades demandadas repongan el procedimiento y realicen nuevo avalúo por personal especializado, el cual deberá ser distinto al que realizó el avalúo original.

2. Señale día y hora para celebración de audiencia técnica con asistencia de la parte impugnante y perito que se nombre, en la cual se desahogaran las pruebas documentales que se estimen pertinentes.

3. Emitir una nueva resolución debidamente fundada y motivada.

8.2 Se concede a las autoridades demandadas **Director General de Impuesto Predial y Catastro del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos; Tesorería Municipal del Ayuntamiento de Cuernavaca, Morelos y Junta Local Catastral del Municipio de Cuernavaca, Morelos;** un término de **diez días** para dar cumplimiento voluntario a lo ordenado en el presente fallo, una vez que cause ejecutoria; apercibida que, de no hacerlo así, se procederá a la ejecución forzosa en términos de lo dispuesto por los artículos 90 y 91 de la **LJUSTICIAADMVAEMO** antes



referenciados; así mismo, deberán proveer en la esfera de su competencia, todo lo necesario para el eficaz cumplimiento de la presente resolución.

8.3 Se levanta la suspensión otorgada a la parte actora por auto de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro, en la cual se determinó que se otorgaba para el efecto de que las cosas se mantuvieran en el estado que se encontraban e incluso para efectos de que las autoridades demandadas o aquellas que carecen de ese carácter, se abstuvieran de ejecutar requerimiento de pago contenido en la actualización de valor catastral notificada con fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro.

9. PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO. Este Tribunal es competente para conocer y fallar el presente asunto, en los términos precisados en el capítulo 4 de la presente resolución.

SEGUNDO. Son parcialmente **fundados** los motivos de impugnación aducidos por [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad Mercantil [REDACTED] en términos de las aseveraciones vertidas en el subtítulo 7.6.

TERCERO. Se **declara la ilegalidad** del acto impugnado, y por ende se declara su **nulidad para los efectos** precisados en el sub capítulo 8.1 de la presente resolución.



CUARTO. Se levanta la suspensión otorgada al actor mediante auto de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro.

QUINTO. En su oportunidad, archívese el presente asunto como definitiva y totalmente concluido.

10. NOTIFICACIONES

Notifíquese a las partes como legalmente corresponda

11. FIRMAS

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; 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 y ponente en el presente asunto; en términos de la Disposición Transitoria Cuarta del decreto número 3448 por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la *Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos* y de la *Ley de*



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/5ªSERA/JDN-319/2024

Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 5629 de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho; 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

"2025, Año de la Mujer Indígena"



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

TJA/5ªSERA/JDN-319/2024

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:** que estas firmas corresponden a la resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en la que se resolvió el juicio de nulidad **TJA/5ªSERA/JDN-319/2024**, promovido por [REDACTED] **EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD MERCANTIL** [REDACTED] en contra del **DIRECTOR GENERAL DE IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA, MORELOS Y OTROS**, misma que es aprobada en Pleno de fecha tres de septiembre del dos mil veinticinco. **CONSTE.**

MGOV/hmc