

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE GUERRERO.  
SEGUNDA SALA REGIONAL ACAPULCO.  
EXP. NUM: TJA/SRA/II/004/2018**

- - - Acapulco, Guerrero., a veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho. - - - - -  
- - - Vistos para resolver en definitiva los autos del juicio contencioso administrativo promovido por la C. \*\*\*\*\* , en contra de actos que atribuye a los CC. DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE TRASLADOS DE DOMINIO DEL AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.- Con fundamento en los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, se procede a dar lectura a la demanda, contestación y demás constancias que obran en autos. - - - - -

**R E S U L T A N D O**

- - - **1º.**- Por escrito ingresado el nueve de enero de este año, la C. \*\*\*\*\* , compareció ante este Tribunal de Justicia Administrativa, a demandar la nulidad del acto que atribuye a los CC. DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE TRASLADOS DE DOMINIO DEL AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, consistente en la liquidación de “I.S.A.I. (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles)” y derecho de certificado catastral, con folio 23716, relativa a la escritura pública 56,342 de la Notaría Tres del Distrito Notarial de Tabares. - - - - -  
- - - La parte actora relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que consideró pertinentes. - - - - -  
- - - **2º.**- Los CC. ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE TRASLADOS DE DOMINIO Y ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE INGRESOS dieron contestación a la demanda mediante escrito ingresado el once de abril de este año, haciendo valer causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio y sosteniendo la validez del acto. - - - - -  
- - - **3º.**- La parte actora no presentó escrito de ampliación de demanda, como se acordó el tres de septiembre de este año. - - - - -  
- - - **4º.**- Mediante acuerdo del tres de septiembre de dos mil dieciocho, fue llevada a cabo la audiencia de ley, en que se tuvieron por admitidas las pruebas ofrecidas y exhibidas por las partes. No se recibieron alegatos de las partes contenciosas. - - - - -

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

- - - **PRIMERO.**- Que esta Sala Regional es competente para conocer y resolver la controversia planteada, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 y 29 de la Ley Orgánica de este órgano jurisdiccional, 1, 2 y 3 y demás relativos del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, por tratarse de una liquidación, cuya determinación se atribuye a autoridades municipales. - - - - -  
- - - **SEGUNDO.**- Que la existencia del acto impugnado, consistentes en la liquidación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Derechos del Certificado Catastral, se encuentra debidamente acreditada en autos, en términos de lo dispuesto por los artículos 49 fracción III y 90 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, en virtud de que la parte actora anexó a su escrito de demanda la liquidación con folio 23716, relativa a la escritura 56,342 de la Notaría Pública número Tres del Distrito Notarial de Tabares. - - - - -  
- - - **TERCERO.**- Señalan las autoridades demandadas, de manera igual, que: - - - - -

"PRIMERA.- Se actualizan las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 74 fracciones VI y XIV, 75 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos en vigor, en el sentido de que el acto impugnado consistente en:

"1). La liquidación del I.S.A.I. (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles) y derecho del certificado catastral, con folio 23716, relativa a la escritura pública 56,342 de la notaría pública número TRES del Distrito Notarial de Tabares."

Lo anterior, no causa afectación a los intereses jurídicos del actor, en razón de que dicho acto fue emitido conforme a los artículos 27, 27 Bis, 31, 32, 33, 35, 36 Bis fracción II, de la Ley de Hacienda número 677; 21, 22 y 24 de la Ley Número 408 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2017 y toda vez de que existe y consta en el Aviso de Movimiento de Propiedad de Inmueble, con número de folio 171757 con una fecha de operación del cuatro de marzo de dos mil diecisiete, realizados ante la fe del Notario Público Por Ministerio de Ley LICENCIADO JORGE OCHOA JIMENEZ, NOTARIO PUBLICO NUMERO TRES, DEL DISTRITO NOTARIAL DE TABARES, conforme al artículo 43-Bis de la Ley de Catastro Municipal, así como la Ley de Hacienda Municipal vigentes en esta Ciudad y Puerto, pruebas que desde este momento se ofrecen en el presente juicio en copias debidamente certificadas, así también existe el certificado catastral de fecha ocho de diciembre de dos mil diecisiete, mediante el cual se registró como contribuyente a la C. \*\*\*\*\* , así como el certificado de no adeudo de fecha ocho de noviembre de dos mil diecisiete, deslinde catastral de Régimen de Propiedad en Condominio de fecha dieciocho de enero del año dos mil diecisiete, certificado de no adeudo de Impuesto Predial de fecha dieciocho de enero del año dos mil diecisiete, y avalúo con fines fiscales solicitado por la C. \*\*\*\*\* , documentos con los cuales se demuestra que la parte actora realizó una compraventa y por ende cubrió el pago por concepto de Impuestos Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), mediante el recibo oficial F-678715 de fecha 16 de noviembre de 2017, sin embargo el actor realizó el pago por su propia voluntad, sin que mediara determinación o coacción alguna por parte de las autoridades que representamos, porque dicho pago no fue realizado o motivado por la actuación de alguna autoridad, como sin sustento lo pretende hacer valer la parte actora del presente juicio, sino que simplemente, en dicho recibo se registro el cumplimiento de la obligación tributaria a cargo del contribuyente, como causante del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, como lo señala el artículo 21 de la ley de Ingresos número 408, para el ejercicio Fiscal 2017, supuesto legal en que las autoridades que en este acto representamos, no hemos manifestado nuestra voluntad con relación al cumplimiento de esa obligación tributaria, ya que únicamente se expidió el recibo de pago como comprobante del cumplimiento de la obligación tributaria (Pago del Inmueble Sobre Adquisición de Inmuebles) a cargo del gobernado.

Resulta aplicable por analogía la Tesis PC.IV.A. J/6 A (10ª.), página 1415, Fuente Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, Enero de 2015, Decima Época, Materia Administrativa, que a la letra dice:

Décima Época  
Registro digital: 2008187  
Instancia: Plenos de Circuito  
Jurisprudencia  
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación  
Libro 14, Enero de 2015, Tomo II  
Materia(s): Administrativa  
Tesis: PC.IV.A. J/6 A (10a.)  
Página: 1415

IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. EL RECIBO DE PAGO DE AQUÉL NO CONSTITUYE UNA RESOLUCIÓN IMPUGNABLE A TRAVÉS DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN).El recibo de pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, previsto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, no constituye un acto o resolución de la autoridad administrativa impugnables a través del juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la entidad, porque se trata de un simple comprobante del cumplimiento de la obligación fiscal a cargo del sujeto pasivo en la cantidad que fue autodeterminada, ya sea por sí, o bien, por conducto del notario público que actúa en su calidad de auxiliar de la administración pública.

PLENO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

CONTRADICCIÓN DE TESIS 12/2013. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado en Materias de Trabajo y Administrativa, y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa, ambos del Cuarto Circuito. 28 de octubre de 2014. Mayoría de dos votos de los Magistrados Luis Alfonso Hernández Núñez y Sergio Javier Coss Ramos. Disidente: Jorge Meza Pérez. Ponente: Sergio Javier Coss Ramos. Secretario: Noel Israel Loera Ruelas. Tesis y/o criterios contendientes:

El sustentado por el Tribunal Colegiado en Materias de Trabajo y Administrativa del Cuarto Circuito, al resolver el amparo directo 542/2013, y el diverso sustentado por Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, al resolver el amparo directo 294/2013.

Nota:  
De la sentencia que recayó al amparo directo 294/2013 resuelto por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, derivó la tesis aislada IV.2o.A.69 A (10a.) de título y subtítulo: "ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. LA NOTA OFICIAL ELABORADA POR LOS FEDATARIOS PÚBLICOS QUE CONTIENE LA CUANTIFICACIÓN DEL IMPUESTO RELATIVO, SE TRADUCE, AL DARSE SU ACEPTACIÓN FICTA POR LA TESORERÍA MUNICIPAL ANTE LA QUE SE PRESENTA, EN UN ACTO DE AUTORIDAD (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN)."

Esta tesis es objeto de la solicitud de sustitución de jurisprudencia 1/2015, pendiente de resolverse por el Pleno en Materia Administrativa del Cuarto Circuito.

De lo anterior se desprende, que el pago realizado por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), fue emitido en base a dichos ordenamientos legales, y no conforme a la propia voluntad, tal como se comprueba con las documentales que se exhiben ya que el actor en el presente juicio, en ningún momento anexa a su escrito de demanda estos documentos, queriendo sorprender la buena fe de su Señoría, ya que en los archivos de esta Dirección, existen tales documentos, y por ende se puede acreditar que existió un movimiento de propiedad, y por tal razón el pago de dicho concepto se encuentra en todo momento ajustado a derecho, es decir se encuentra ajustada a los lineamientos legales, por lo que también existen los motivos de su imposición, esto en razón de la existencia de un contrato de compraventa, entre \*\*\*\*\* S.A. DE C.V., en su carácter de vendedor y \*\*\*\*\* en su carácter de compradora, por tal motivo (contrato de compraventa) se actualizan los numerales antes descritos, y de ello la parte actora en todo momento tenía conocimiento de tales movimientos catastrales, y ahora muy cómodamente pretende la devolución del pago realizado cuando este es un impuesto que se debe cubrir al realizar la compraventa, por lo que dicho cobro se encuentra ajustado a derecho".

- - - Las demandadas señalan, de manera medular que se actualiza la fracción VI y XIV del artículo 74 y II del artículo 75 del Código de la Materia, porque el actor realizó el pago por su propia voluntad y porque llevó a cabo una compraventa. - - - - -

- - - Al respecto debe señalarse que dado que el actor señala que la liquidación que impugna es en base a la que se efectuó el cobro, dado que refiere, en el hecho 3 de su demanda, que el notario realizó el pago en base a una liquidación y agrega que esa es la liquidación que le proporcionaron en la Dirección de Catastro e Impuesto Predial como la liquidación relativa, lo que no fue negado por las autoridades demandadas, es decir, que no indican las autoridades demandadas que no haya sido en base a la referida liquidación que procedió el cobro, sí afecta, la liquidación combatida, el interés jurídico de actor, dado que en base en ella es que se llevó a cabo el cobro del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y por Certificado Catastral, no configurándose el supuesto de improcedencia previsto en la fracción VI del artículo 74 del Código de la Materia. - - - - -

- - - Por otra parte, aun cuando el notario efectúa los pagos de contribuciones por cuenta de terceros, de acuerdo al artículo 61, fracción VIII de la Ley 971 del Notariado en el Estado de Guerrero y que en el caso que nos ocupa el notario ante quien se lleva la escrituración de la compraventa realizó el pago por cuenta del actor el dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, ello no prueba que se trate, la liquidación combatida de un acto consentido, porque la realización del pago no prueba que se trate, el acto impugnado, de un acto consentido, porque no existe prueba en autos que acredite que la liquidación le hubiere sido dada a conocer, al demandante, antes del citado pago, no configurándose alguno de los supuestos previstos en los artículos 74 y 75 del Código de la Materia y por lo que procede continuar con el estudio de la controversia. - - - - -

- - - **CUARTO.**- Que procede el análisis de los conceptos de nulidad e invalidez expuestos por las partes, sin que se efectúe su transcripción, ya que no existe dispositivo legal que obligue a ello y que tales conceptos son del conocimiento tanto de la parte actora como de las autoridades demandadas, a quienes se emplazó oportunamente con copia de la demanda en que aquellos motivos de inconformidad se contienen, sin que ello signifique la posibilidad de que la suscrita juzgadora deje de atender al principio de congruencia y exhaustividad que debe ser observado en toda resolución jurisdiccional, porque la falta de cita literal de los conceptos de nulidad e invalidez no será obstáculo para que los argumentos expuestos para demostrar la razón que asiste, sean atendidos de manera integral. - - - - -

- - - Sirve de sustento el criterio del Segundo Tribunal Colegiado de Circuito, contenido en la jurisprudencia VI.2°.J/129, visible en la página 599, del Tomo VII, Abril de 1998, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a la letra señala: - - - - -

Novena Época  
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
 Tomo: VII, Abril de 1998  
 Tesis: VI.2°. J/29  
 Página: 599

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. EL JUEZ NO ESTÁ OBLIGADO A TRANSCRIBIRLOS. 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 la 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”.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 374/88. Antonio García Ramírez. 22 de noviembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Galván Rojas. Secretario: Vicente Martínez Sánchez.  
 Amparo en revisión 213/89. Jesús Correa Nava. 9 de agosto de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Arnoldo Nájera Virgen. Secretario: Nelson Loranca Ventura.  
 Amparo en revisión 322/92. Genoveva Flores Guillén. 19 de agosto de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Jorge Alberto González Álvarez.  
 Amparo en revisión 673/97. José Luis Pérez Garay y otra. 6 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Loranca Muñoz. Secretario: Gonzalo Carrera Molina.

Amparo en revisión 673/97. Damián Martínez López. 22 de enero de 1998. Unanimidad de votos.  
Oponente: José Mario Machorro Castillo. Secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretario: José Zapata Huesca.

- - - Esta sala del conocimiento estima que le asiste la razón a la parte actora cuando sostiene que la liquidación combatida carece de fundamentación y motivación, ya que de la revisión a la documental en que consta la referida liquidación con folio 23716, se observa que la autoridad no indicó ningún precepto legal en que se hubiera apoyado, ni las causas o motivos por los que arribó a las cantidades señaladas, con lo que violó, en perjuicio del actor, su derecho previsto en el artículo 16 constitucional que dispone que los actos de autoridad que impliquen una molestia consten en escrito debidamente fundado y motivado, por lo que se declara la nulidad de la misma con fundamento en el artículo 130, fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado. - - - - -

- - - Asimismo, con fundamento en los artículos 131 y 132 de código citada y tomando en cuenta que el actor reconoce haber llevado a cabo una operación de compraventa el diecinueve de agosto de dos mil diecisiete; que están obligados al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles las personas físicas morales que adquieran inmuebles de acuerdo al artículo 27 de la Ley de Hacienda Municipal número 677, por lo que el actor sí es sujeto de pago del dicho impuesto; que procede el pago de derechos por expedición de Certificado Catastral de conformidad con lo previsto en el artículo 62-E, fracciones V y VI de la citada Ley de Hacienda, por lo que para la obtención del mismo, el demandante sí está obligado al pago del derecho relativo, los CC. DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL Y JEFE DEL DEPARTAMENTO DE TRASLADOS DE DOMINIO deben dejar sin efecto la liquidación impugnada y emitir otra, en que de manera fundada y motivada, comuniquen al actor el monto que por concepto de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y por derechos por Certificado Catastral por la operación de compraventa consignada en la escritura 56,342 procede y de resultar alguna diferencia respecto del monto ya cubierto, favorable al actor, se efectúe, al demandante, la devolución de la diferencia correspondiente. - - - - -

- - - Por lo expuesto y fundado en los artículos 74, 75, 128 a 132 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, es de resolverse y se: - - - - -

**RESUELVE**

- - - I.- No es de sobreseerse ni se sobresee el presente juicio, por las razones y fundamentos contenidos en el considerando tercero de esta resolución. - - - - -

- - - II.- La parte actora probó su acción y en consecuencia; - - - - -

- - - III.- Se declara la nulidad de la liquidación impugnada, por las razones y fundamentos y para los efectos descritos en el considerando último de esta resolución. - - - - -

- - - IV.- NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA Y TERCERO PERJUDICADO Y POR OFICIO A LAS AUTORIDADES DEMANDADAS. - - - - -

- - - Así lo resolvió y firma la C. Magistrada de la Segunda Sala Regional Acapulco del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, ante la C. Primera Secretaria de Acuerdos que autoriza y DA FE. - - - - -

**LA C. MAGISTRADA DE LA SEGUNDA  
SALA REGIONAL ACAPULCO.**

**LA C. PRIMERA SECRETARIA DE  
ACUERDOS.**

**M. en D. MARIA DE LOURDES SOBERANIS  
NOGUEDA.**

**LIC. MA.NATIVIDAD BERNABE ESCOBAR.**