

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE GUERRERO.  
SEGUNDA SALA REGIONAL ACAPULCO.  
EXP. NUM: TJA/SRA/II/030/2018**

--- Acapulco, Guerrero, a nueve de julio de dos mil dieciocho. -----  
--- Vistos para resolver en definitiva los autos del juicio contencioso administrativo promovido por el 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. -----

**RESULTANDO**

--- **1º.**- Por escrito ingresado el diecisiete de enero de dos mil dieciocho, el 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 23900, relativa a la escritura pública 57,822 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 dieron contestación a la demanda mediante escritos ingresados el quince de febrero y catorce de marzo de este año, haciendo valer causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio y sosteniendo la validez de los actos. -----

--- **3º.**- Mediante acuerdo del veintitrés de abril 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. Se recibieron alegatos de la parte actora, no así de las autoridades demandadas. -----

**CONSIDERANDO**

--- **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 y emisión se atribuye a autoridades municipales. -----

--- **SEGUNDO.**- Que la existencia del acto impugnado, 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 23900. -----

--- **TERCERO.**- Señalan las autoridades demandadas, de manera igual, que: -----

“PRIMERA.- Se actualiza la causal de improcedencia contenida en el artículo 74 fracción VI en relación con los artículos 75 fracción II, del Código Número 215 de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado en vigor, toda vez que los actos impugnados señalado por la parte acora consistente en:

“La liquidación del I.S.A.I. (Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles), y derecho del certificado catastral, con folio 23900, relativa a la escritura pública 57,822 de la notaría pública número TRES del Distrito Notarial de Tabares,...”

De lo expuesto como acto impugnado resulta de infundado lo solicitado por el actor en su capítulo de pretensión de que mi representada devuelva la cantidad pagada, pago que fue efectuado por el Notario Público número 3 del Distrito Notarial de Tabares, con motivo de la celebración del contrato de compraventa consignado en la escritura pública 57,822, pago que fue efectuado en base a los preceptos 27 y 27 Bis, de la Ley 677, de Hacienda Municipal, Artículo 2, fracciones I, XVIII y XIX, 4, 10, 20,22, 23, 32 y 33 de la Ley de Catastro Municipal No, 676, Artículos 25, Fracción I, Inciso a), y 82 Fracción V, de la Ley No. 648 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez que a letra dicen:

#### LEY DE HACIENDA MUNICIPAL AL NUMERO 677

ARTÍCULO 27.- Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecido en esta sección, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consisten en el suelo, o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que se refiere este gravamen (REFORMADO, P.P. 22 DE JUNIO DE 1984)

ARTÍCULO 27 BIS.- Es objeto de este impuesto la adquisición de bienes inmuebles que realicen personas físicas o morales en el territorio de los Municipio del Estado de Guerrero. (ADICIONADO, P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 2003).

#### LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 676

ARTÍCULO 2º.- Para los efectos de esta ley se entiende por:

I.- Predio:

XVIII.- Valuación: el proceso de obtención del valor catastral.

XIX.- Valor catastral: el obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de terreno y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble.

ARTÍCULO 4º.- El valor catastral de los predios será el obtenido por los procesos establecidos en esta Ley y su reglamento, el cual servirá de base para la determinación y aplicación del impuesto predial.

ARTÍCULO 10.- El catastro del municipio se basará en la planificación, medición y avalúo de cada uno de los predios que lo integran auxiliándose en tanto éstos trabajos se ejecutan, con las manifestaciones que conforme a esta ley presenten los contribuyentes.

ARTÍCULO 20.- La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley y su Reglamento. (REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2005)

Artículo 22.- Para determinar el valor catastral de cada predio, se aplicarán los valores unitario para el terreno y para los diferentes tipos de construcción que al efecto elabore la Dirección o Área de Catastro Municipal mismos que previamente estarán aprobados y autorizados por el H. Congreso del Estado.

Los Ayuntamientos municipales que remitan su iniciativa de Decreto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción al H. congreso del Estado, para su aprobación, previamente deberán ser revisadas y validadas por la Coordinación General de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, para vigilar el cumplimiento de los criterios y lineamientos técnicos y normativos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

En caso de que la Coordinación General de Catastro emita observaciones sobre la iniciativa de Decretos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, las hará del conocimiento del Ayuntamiento interesado y del H. Congreso del Estado, para que éste último valore la conveniencia de incluir dichas observaciones en el Decreto correspondiente." (sic) (ADICIONADO TERCER PARRAFO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2007)

ARTÍCULO 23.- El valor catastral de los predios determinado técnicamente, se convertirá en valor fiscal de los mismos y deberá considerar invariablemente el valor del terreno, el de las construcciones y obras de mejoramiento ó adicionales que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades competentes cuando ocurran las siguientes causas:

I.- Cuando el Avalúo tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos. (REFORMADA, P.O. 29 DE DICIEMBRE DEL 2000)

II.- Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones, o ampliaciones de las construcciones ya existentes.

III.- Cuando parte o la totalidad del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique el régimen de propiedad del predio.

IV.- Cuando teniendo un avalúo provisional fijado de conformidad con el artículo 24 de esta ley, se le fije el valor catastral técnicamente determinado, aunque no haya transcurrido el período que alude la Fracción I de este artículo.

V.- Cuando los predios se fusiones o se subdividan, o sea motivo de fraccionamiento ya sea urbano o campestre.

VI.- Cuando se cambie el régimen de propiedad individual por el de condominio, tiempo compartido y multipropiedad. (REFORMADA, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

VII.- Cuando se haya cancelado una exención fiscal concedida en los términos de ley.

VIII.- Cuando por cualquier motivo se modifiquen las características físicas, jurídicas y económicas que afecten su valor.

IX.- Cuando se cambie de predio rústico a suburbano y de suburbano a urbano. (ADICIONADA, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 1989)

X.- Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras públicas.

ARTÍCULO 32.- La valuación y revaluación catastral de predios se llevará a cabo por el personal autorizado de la Dirección o Área de Catastro Municipales, con base en los lineamientos normativos y

procedimientos técnicos establecidos en esta Ley y su Reglamento. (REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2005)

ARTÍCULO 33.- La valuación y revaluación catastral de los predios rústicos y urbanos se hará con aplicación específica de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y construcción, en la forma en que determine esta Ley y su Reglamento.

LEY NÚMERO 648 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018.

ARTÍCULO 18.- La base del impuesto será:

I.- Tratándose de bienes inmuebles:

a).- El valor más alto que resulte de considerar entre el avalúo catastral, el avalúo con fines fiscales elaborado por peritos valuadores, autorizados por la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado y el valor de operación.

ARTÍCULO 74.- Los derechos por certificaciones, copias de planos y demás servicios que proporcionen las dependencias del Ayuntamiento se pagarán conforme a la tarifa siguiente:

V.- Certificados catastrales de inscripción que se expidan por la adquisición de inmuebles:

a).- Cuando el importe de la operación sea hasta de \$58,603.60 pesos; la cantidad de \$350.50 pesos.

b).- Cuando el importe de la operación sea de \$58,604.30 a \$117,207.20 pesos; la cantidad de \$701.00 pesos.

c) Cuando el importe de la operación sea de \$117,207.90 a \$213,805.00 pesos; la cantidad de \$1,402.00 pesos.

e) Cuando el importe de la operación sea de \$404,898.00 a \$739,905.50 pesos; la cantidad de \$2,804.00 pesos.

f) Cuando el importe de la operación sea de \$739,906.20 a \$1,057,037.90 pesos; la cantidad de \$3,505.00 pesos.

g).- Cuando el importe de la operación sea de más de \$1,057,038.60 pesos; la cantidad \$4,206.00 pesos.

Por otro lado, es de señalar que en la demanda de actor bajo protesta de decir verdad, como antecede, relato que el Notario Público en mención, realizó el pago y demás tramites inherentes a la inscripción de su inmueble, por lo que constituye un hecho propio del mismo quejoso, aseverado en su propia demanda lo que hace prueba plena en su contra.

Encuentra sustento lo anterior en lo establecido en los artículos 61, fracción VIII de la Ley número 971 del Notario del Estado de Guerrero, que dispone:

ARTÍCULO T61.- Los Notarios tendrán las obligaciones siguientes:

VIII. Enterar en tiempo y forma las retenciones, impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales, por cuenta de terceros, que le correspondan a la operaciones notariales que se realicen bajo su responsabilidad;}

En este mismo sentido los artículos 19, 22, 23 y 24 de la LEY NÚMERO 648 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018:

ARTÍCULO 19.- Los contribuyentes y los otarios darán aviso de movimiento de propiedad inmueble a la oficina municipal correspondiente, y pagarán el impuesto dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que los otorgantes firmen la escritura pública o el contrato privado traslativo de dominio, si el título es otorgado en el Estado; dentro de los 30 días siguientes a la autorización si la escritura es tirada en cualquier otro lugar de la república, y dentro de los 90 días siguientes si se otorga fuera de la misma, según los siguientes supuestos:

I.- Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

II.- A la adjudicación de los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

III.- Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso. Cuando se realicen los supuestos de enajenación en los términos referidos por los incisos a) a la f) de la fracción X del artículo 23 de la presente Ley.

IV.- Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción positiva.

V.- En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en registro público, para poder surtir efectos ante terceros en los términos del derecho común, y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

ARTÍCULO 22.- Los Notarios Públicos o Funcionarios, que hagan sus veces, no autorizarán ninguna escritura en la que haga constar actos o contratos por los que se adquiera o se transmita la propiedad de bienes inmuebles y derechos reales, si no se les exhibe el comprobante de pago del impuesto de la tesorería municipal. En los testimonios se hará constar el número oficial del comprobante de pago y el monto del impuesto pagado.

ARTÍCULO 23.- El Registro Público de la Propiedad no inscribirá ningún acto, contrato o documento que implique adquisición o transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles o derechos reales, si no se comprueba el pago del Impuesto. ARTÍCULO

ARTÍCULO 24.- Son solidariamente responsables del pago de este impuesto y sus accesorios, los siguientes: I.- Los transmitentes, cuando el adquirente lo haya eludido. II.- Los Notarios Públicos,

Corredores y demás Funcionarios encargados de llevar la fe pública, cuando autoricen algún documento que sea objeto de este impuesto sin que previamente se haya efectuado el pago correspondiente a la tesorería municipal donde se encuentre ubicado el inmueble.

III.- Los demás Funcionario y Empleados que se haya cumplido las obligaciones inherentes a este gravamen, y IV. Los Peritos Valuadores autorizados que no apliquen correctamente en la valuación de predios los valores unitarios aprobados, atendiendo a la clasificación del terreno y construcción de que se trate, por las cantidades dejadas de recaudar.

Por el marco legal citado, permite precisar que los Notarios Públicos tienen la obligación de retener y enterar ante la autoridad hacendaria las contribuciones que se generen con motivos de la expedición de instrumentos notariales, como el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, ya que actúa un particular en auxilio del fisco municipal, este como intermediario.”

- - - Las demandadas señalan, de manera medular que se actualiza la fracción VI del artículo 74 del Código de la Materia, que refiere a que es improcedente el juicio contra actos que no afecten el interés jurídico o legítimo del actor y que dado que el notario efectuó el pago, ese es un acto propio del quejoso. - - - - -

- - - 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 demandada, 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 ocho de diciembre 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: - - - - -

“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 del seis de septiembre de dos mil diecisiete, se observa que la autoridad no indicó ningún preceptos 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 del código citado y tomando en cuenta que el actor reconoce haber llevado a cabo una operación de compraventa el cinco de diciembre 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 de 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 57,822 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 sobreseer 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 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 el C. Segundo Secretario de Acuerdos que autoriza y DA FE. -----

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

**EL C. SEGUNDO SECRETARIO DE  
ACUERDOS.**

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

**LIC. ALFREDO MORALES MIRANDA.**