

R. 118/2023



SALA SUPERIOR

**TOCA NÚMERO:** TJA/SS/REV/726/2023**EXPEDIENTE NÚM:** TJA/SRA/I/189/2022**ACTOR:** -----**AUTORIDADES DEMANDADAS:** DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.**MAGISTRADO PONENTE:** DR. HÉCTOR FLORES PIEDRA.

- - - Chilpancingo de los Bravo, Guerrero, a treinta de agosto de dos mil veintitrés. -----

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca número **TJA/SS/REV/726/2023**, relativo al recurso de revisión interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés**, emitida por la Magistrada de la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa en el juicio de nulidad citado al rubro, y

## RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado el **veintidós de abril de dos mil veintidós**, ante la oficialía de partes común de las Salas Regionales Acapulco I y II, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, compareció -----, a demandar de la autoridad Director de Catastro e Impuesto Predial del Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero, la nulidad del acto consistente en:

**“a).- EL ILEGAL INCREMENTO DE LA BASE GRAVABLE DE \$396,636.24, RESPECTO DE LA CUENTA 023-016-019-0000, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL, CUANDO LA BASE GRAVABLE ANTERIOR ES \$99,159.06, SIN QUE EXISTA FUNDAMENTO LEGAL PARA EL EXCESIVO INCREMENTO DEL 400\$, del predio ubicado en ----- de Acapulco de Juárez, Guerrero.**

**b).- EL ILEGAL INCREMENTO DE LA BASE GRAVABLE DE \$18'720,000.00 RESPECTO DE LA CUENTA CATASTRAL 023-055-019-0000, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL, CUANDO LA BASE GRAVABLE ANTERIOR ES \$4'680,000.00, SIN QUE EXISTA FUNDAMENTO LEGAL PARA EL**

*EXCESIVO INCREMENTO DEL 400%, del predio ubicado en Gran Vía Tropical número 35, Fraccionamiento las Playas, en esta Ciudad y Puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero.”*

Al respecto, relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

**2.-** Por acuerdo de fecha **veintiséis de abril de dos mil veintidós**, la Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa, acordó la admisión de la demanda, se integró el expediente número **TJA/SRA/II/189/2022**, ordenó el emplazamiento respectivo a la autoridad demandada, quien dió contestación en tiempo y forma, ofreció las pruebas que consideró pertinentes y opuso las causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio.

**3.-** Seguida que fue la secuela procesal, el **veintiuno de septiembre de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de ley declarándose vistos los autos para dictar sentencia definitiva.

**4.-** El **treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés**, la Magistrada Instructora dictó sentencia definitiva en la que con fundamento en el artículo 138 fracción II del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa, relativa a la omisión de las formalidades esenciales que deben revestir los actos de autoridad, declaró la nulidad de los actos impugnados, para el efecto de que:

*“(...) la autoridad demandada dejen(sic) insubsistentes los Estados de Cuentas Números 988872 y 988870, correspondientes a los ejercicios fiscales dos mil veintiuno y dos mil veintidós, que a continuación se describen: **1.-CUENTA CATASTRAL 023-016-019-0000**, relativa al inmueble ubicado en: Calle ----- de Acapulco, Guerrero, y Estado de Cuenta Número 988870 de fecha trece de abril de dos mil veintidós; así como dejar sin efectos la base gravable correspondientes a los ejercicios fiscales dos mil veintiuno y dos mil veintidós, por la cantidad de \$396,636. 24 (TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 24/100 M.N), y se determine el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veintiuno y dos mil veintidós, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución, conforme a la base gravable, por la cantidad de \$99,159.06 (NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS 06/100 M.N), contenido en la Factura con Número de Folio 2000044279 de fecha catorce de enero de dos mil veinte; **2.- CUENTA CATASTRAL 023-055-019-0000** relativa al inmueble ubicado en ----- en esta Ciudad de Acapulco, Guerrero, Estado de Cuenta 988870 de fecha trece de*

*abril de dos mil veintidós, así como dejar sin efectos la base gravable correspondiente a los ejercicios fiscales dos mil veintiuno y dos mil veintidós, por la cantidad de \$18,720,000 00 (DECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N). y se determine el pago del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veintiuno y dos mil veintidós, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución, conforme a la base gravable. por la cantidad de \$4,680,000.00 (CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), contenido en la Factura con Número de Folio 2000049349, de fecha quince de enero de dos mil veinte.”*

5.- Inconforme con la sentencia definitiva la actora, interpuso el recurso de revisión ante la Sala A quo, quien hizo valer los agravios que estimó pertinentes y una vez que se tuvo por interpuesto dicho recurso, se ordenó correr traslado con la copia de los agravios respectivos a la autoridad demandada, para el efecto a que se refiere el artículo 221 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 763, cumplimentado lo anterior, se remitió el recurso y el expediente en cita a la Sala Superior para su respectiva calificación.

6.- Calificado de procedente el recurso de mérito e integrado que fue por esta Sala Superior el toca número **TJA/SS/REV/726/2023**, se turnó con el expediente al Magistrado Ponente, para su estudio y resolución correspondiente, y

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

I.- Que la Sala Superior de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, de conformidad con el artículo 21 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, y 218 fracción VIII del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado, es competente para resolver el recurso de revisión hecho valer por la parte actora en contra de la sentencia definitiva de **treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés**, emitida por la Sala Regional Acapulco I.

II.- Que el artículo 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, establece que el recurso de revisión debe interponerse ante la Sala Regional que haya emitido la resolución, dentro del plazo de cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la resolución y en el asunto que nos ocupa consta en autos

que la sentencia definitiva recurrida fue notificada a la parte actora el veinte de abril de dos mil veintitrés, en consecuencia, el término para la interposición de dicho recurso transcurrió del veintiuno al veintisiete de abril del mismo año, y el escrito de mérito fue presentado ante la Sala Regional en esta última fecha, entonces, el recurso de revisión fue presentado en tiempo y forma.

III.- La parte actora ahora recurrente vierte en sus conceptos de agravios varios argumentos, mismos que se transcriben a continuación:

**“ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR CUANTO A QUE DETERMINA QUE NO ES PROCEDENTE LA PRETENSIÓN DE LA SOCIEDAD ACTORA MARCADA CON EL INCISO b).-** *Causa agravios a mi representada la sentencia que se combate en lo relativo a que la A quo, determina que no es procedente su pretensión consistente en que se acepte el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2021, 2022 y subsecuentes, sin el pago de las accesorias (multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución), en los inmuebles de su propiedad, lo que representa perjuicio a la sociedad actora, lo anterior es así por lo siguiente:*

**a).-** *La demanda de nulidad fue presentada por el ilegal, excesivo y desproporcionado incremento de la base gravable que representa un 400%, sin que exista justificación legal para tal incremento de la base gravable, motivo por el cual se solicitó la nulidad lisa y llana del acto impugnado (incremento del 400% sin justificación legal), sin embargo, esto no significa que se limiten las facultades de la autoridad demandada respecto de la actualización de la base gravable, es decir, **la pretensión de la sociedad actora es que se continúe cobrando con la base gravable que se tenía en el año 2020, hasta en tanto se emita una resolución debidamente fundada y motivada, esto es, que la autoridad demandada cumpla con el procedimiento administrativo de revaluación, es decir, que no le causen afectación al actor siempre y cuando fundamenten y motiven todos sus actos que como autoridades están obligadas a cumplir, de conformidad con lo que establecen los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, para que se cumpla y se respete el Principio de Legalidad y de Seguridad Jurídica.***

**b).-** *En esta misma tesitura, la demanda de nulidad fue presentada ante la falta de fundamentación y motivación para determinar el incremento de la base gravable para el ejercicio fiscal 2021, cuando en el año 2020 se tenía la base gravable de \$99,159.06 de la cuenta catastral 023-016-019-0000 y \$4'680,000.00 de la cuenta catastral 023-055-019-0000, lo que representa un incremento del 400%, sin que exista fundamentación legal para este incremento, máxime que **la autoridad demandada admitió que no existió revaluación catastral del inmueble, tampoco existió notificación a la parte actora, es por ello que ante la inexistencia del procedimiento administrativo de revaluación, resulta procedente declarar la nulidad lisa y llana de los actos impugnados, hasta en tanto la autoridad demandada emita un acto debidamente fundado y motivado, es decir, hasta que cumpla con lo ordenado en la Ley***

**de la materia tratándose de actualizaciones de la base gravable que es iniciar procedimiento administrativo de revaluación, cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos que se requieren para tenerse por legales.**

**c).- Es por ello, que acusa agravios a mí representada, la sentencia que ahora se recurre, al determinar que no es procedente la pretensión de continuar pagando con la base gravable de 2020, hasta en tanto no se emita una resolución en la que conste los fundamentos legales para el incremento de la base gravable, al considerar que se trata de actos futuros, lo que conlleva a estar presentando demandas de nulidad cada ejercicio fiscal, toda vez que **la autoridad demandada continuará siendo omisa para emitir actos legales y fundados, impidiendo al contribuyente de cumplir con sus obligaciones fiscales en tiempo y forma, al tener que demandar cada ejercicio fiscal retrasando por años el cumplimiento de esta obligación tributaria que como mexicanos estamos obligados a cumplir.****

**d).- Lo anterior en razón de que no existe negativa por la parte actora en que la autoridad demandada ejerza con sus facultades fiscales, de verificación y de recaudación, sino de que se cumplan los requisitos de formalidad para que se realice la actualización de la base gravable, en estricto cumplimiento a lo establecido en los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que contiene el Principio de Legalidad y Seguridad Jurídica, que les permite a las autoridades hacer únicamente lo expresamente señalado en la Ley, fundando y motivando sus actos, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicado al caso y por lo segundo que deberán señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares e inmediatas que hayan tenido en consideración para la emisión del acto, es necesario además que exista adecuación entre los motivos aludidos y las normas aplicadas.**

**Luego entonces, resulta procedente ordenar a la autoridad demandada aceptar el pago del impuesto predial con la base gravable de 2020, por el ejercicio fiscal 2021, 2022 y subsecuentes hasta en tanto emita un acto debidamente fundado y motivado en el que expresen los fundamentos legales y motivos del incremento de la base gravable, ya que de no hacerlo así la autoridad jamás emitirá acto conforme a la Ley, obligando al contribuyente a acudir cada ejercicio fiscal ante este H. Tribunal de Justicia Administrativa, demandando la nulidad del acto carente de fundamento legal y que hasta agotar todo el procedimiento, para obtener una nulidad que se obtendrá, lo que para ese entonces representará una justicia tardía, lo que también es una injusticia.**

*Es por ello, que se recurre la sentencia de fecha 31 de marzo de 2023, para que en su lugar se dicte otra en la que se declare la nulidad lisa y llana de los actos impugnados y se resuelva procedente la pretensión del acto, cuya finalidad es continuar pagando el impuesto predial hasta en tanto se emita una resolución fundada y motivada del acto impugnado para tener por legal la actualización o incremento de la base gravable.*

*La solicitud de revocación de la sentencia de fecha 31 de marzo de 2023, tiene sustento en los expedientes TJA/SRA/II/442/2021 y*

TJA/SRA/I/437/2021, TJA/SRA/I/505/2021, TOCA número TJA/SS/REV/440/2022 ACUMULADOS, este último en su sentencia de fecha 16 de noviembre de 2022, que lo que interesa a letra dice:

*En este contexto la Sala Regional resolvió conforme a derecho al declarar la nulidad del incremento de la base gravable por la cantidad de \$946.183.68 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS M.N.), correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno con fundamento en el artículo 138 fracción II del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 763.*

*No obstante lo anterior, esta Plenaria considera que le asiste la razón a la recurrente al señalar que al emitir la resolución que declaro(sic) la nulidad por vicios de forma, para el efecto de que la autoridad demandada emitiera el cobro del impuesto predial correspondiente al año dos mil veintiuno, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución, en el que conste la base gravable de \$236,545.92 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 92/100 M.N.), correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinte, contenida en la factura de pago digital del impuesto predial con número de folio 20001397005930, de fecha doce de marzo de dos mil veinte, relativa a la cuenta catastral número 116-066-0000, del inmueble ubicado en Lote 62, Manzana 66, Zona 104, colonia la Sabana de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, al caso la Sala Regional no solo debió declarar legal el pago del tributo, sino que **debió haber ordenado a la autoridad demandada acepte el pago del impuesto predial con la base gravable de dos mil veinte, por el ejercicio fiscal de dos mil veintiuno y subsecuentes, hasta en tanto no emita un acto debidamente fundado y motivado en el que expresen los fundamentos legales y motivos del incremento de la base gravable.***

*Lo anterior en virtud de que las analizadas las constancias procesales del expediente principal del que se desprenden las pretensiones de la actora del capítulo denominado pretensión que se deduce de su escrito de demanda así como la contenida en el tercer concepto de nulidad consistente en **que se declarara la nulidad del acto impugnado por haberse infringido la Ley Número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, además de no estar fundado y motivado las resoluciones que se impugna.***

*Así pues, de conformidad con los artículos 139 y 140 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero el objeto del juicio de nulidad que declare la nulidad de invalidez del acto impugnado **precisarán la forma y términos de restituir a los particulares en el pleno goce de los derechos indebidamente afectados o desconocidos cuando resulte procedente la demanda por lo que deberá restablecerse las cosas en el estado que guardan que guardaban antes de la afectación** y en este caso se obtiene al dejar sin efectos el acto reclamado consistente en el incremento de la base gravable para el ejercicio dos mil veintiuno, lo anterior tiene sustento en los numerales antes invocados que a la letra señalan:*

**Artículo 139.** Las sentencias que declaren la invalidez del acto impugnado precisarán la forma y términos en que las autoridades

demandadas deben otorgar o restituir a los particulares en el pleno goce de los derechos afectados.

**Artículo 140.** De ser fundada la demanda en la sentencia se declara la nulidad del acto impugnado se le dejará sin efecto y se fijará el sentido de la resolución que deberá dictar la autoridad responsable para otorgar o restituir al actor el goce de los derechos indebidamente afectados o desconocidos.

En consecuencia, al resultar fundado el agravio expresado por la actora a través del recurso de revisión a que se contrae el toca número TJA/SS/REV/440/2022, **es procedente confirmar la declaratoria de nulidad del acto impugnado y se modifica el efecto de la sentencia definitiva recurrida para quedar en los siguientes términos:**

**".. de que la autoridad demandada proceda a emitir el cobro del impuesto predial correspondiente al año dos mil veintiuno, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución, en el que conste la base gravable de \$236,545.92 (DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS 92/100 M.N.), correspondiente al año fiscal dos mil veinte contenida en la factura de pago digital del impuesto predial con número de folio 20001397005930, de fecha doce de marzo de dos mil veinte, relativa a la cuenta catastral número 116-066-0000, del inmueble ubicado en ----- de Acapulco de Juárez, Guerrero, hasta en tanto se emita una base gravable de manera fundada y motivada en consideración a lo que señala la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y el Reglamento de la Ley en comento.**

En las narradas consideraciones al resultar infundado e inoperantes los agravios expuestos por las demandadas y por otra parte fundados los agravios expresados por la parte actora **se modifica la sentencia recurrida** en ejercicio de las facultades jurisdiccionales que el artículo 190 del Código de Procedimientos de justicia administrativa del Estado de Guerrero y XXI fracción segunda de la ley orgánica del tribunal de Justicia Administrativa del Estado otorgan a esta Sala Colegiada se determina **que debe prevalecer la declaratoria de nulidad** contenida en la sentencia definitiva de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, emitida por la Sala Regional de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado en el expediente número TJA/SRA/I/505/2021, **pero por los razonamientos vertidos por esta Sala Superior en el considerando cuarto de este fallo.**

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Son fundados e inoperantes los agravios esgrimidos por el director de catastro del impuesto predial del Ayuntamiento de Acapulco de Juárez Guerrero, en el recurso de revisión que se contrae en toca para revocar la sentencia definitiva y recurrida.

**SEGUNDO.-** Resultan infundados y suficientes los agravios expresados por la parte actora para modificar el efecto de la sentencia recurrida a que se contrae el toca número TJA/SS/REV/440/2022, en consecuencia

**TERCERO.-** Se deja firme la declaratoria de nulidad contenida en la sentencia definitiva de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintidós, dictada por la Magistrada de la Sala Regional Acapulco uno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado en el expediente número TJA/SRA/II/505/2021; y **se procede a modificar únicamente el efecto de la misma en atención a las consideraciones expuestas en el último considerando de la presente sentencia.**

**Sentencia que se adjunta al presente recurso de revisión, como anexo para que surta los efectos legales a que haya lugar.** Luego entonces, de lo anterior se observa que resulta la pretensión de la parte actora, para el efecto de que se acepte el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2021, 2022 y subsecuentes con la base gravable de 2020 hasta en tanto no se emita una resolución debidamente fundada y motivada en estricto cumplimiento de lo que establece la Ley número 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento.”

**IV.-** Se estima pertinente precisar que los aspectos torales de los agravios hechos valer por la parte actora, substancialmente son los siguientes:

- Señala que la sentencia que se recurre le causa perjuicio en lo relativo a que la juzgadora determina que no es procedente su pretensión consistente en que se acepte el pago del impuesto predial de los ejercicios fiscales dos mil veintiuno, dos mil veintidós, y subsecuentes, sin el pago de accesorios (multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución), en los inmuebles de su propiedad;
- Refiere que en el presente asunto resulta procedente ordenar a la autoridad demandada acepte el pago del impuesto predial con la base gravable de dos mil veinte, por los ejercicios fiscales dos mil veintiuno, dos mil veintidós, y subsecuentes, hasta en tanto no se emita un acto debidamente fundado y motivado en el que exprese los fundamentos legales y motivos del incremento de las bases gravables, ya que de no hacerlo así, la autoridad jamás emitirá el acto conforme a la Ley, y de esa manera obliga al contribuyente a acudir en cada ejercicio fiscal ante éste H. Tribunal de Justicia, para demandar la nulidad del acto carente de fundamento legal y esperar hasta que se agote todo el procedimiento para obtener sentencia favorable, lo que representa una justicia tardía;
- Por último, solicita se declare la nulidad lisa y llana de los actos impugnados y se resuelva procedente la pretensión del acto cuya finalidad es continuar pagando el impuesto predial hasta en tanto se emita una



resolución fundada y motivada para tener por legal el incremento de las bases gravables.

Los agravios vertidos por la actora a juicio esta Sala Colegiada resultan **parcialmente fundados pero suficientes para modificar el efecto de la sentencia definitiva recurrida**, por las consideraciones siguientes:

Resulta **infundado** el argumento de la autorizada de la parte actora, relativo a que la nulidad debe ser lisa y llana.

Lo anterior, porque si la nulidad de los actos impugnados decretada en el expediente TJA/SRA/I/189/2022, es por la falta de formalidades del procedimiento de revaluación al determinar nuevas bases gravables, es decir, por la falta de formalidades que legalmente debe revestir los actos impugnados, entonces, no puede decretarse la nulidad lisa y llana, sino para el efecto de que la autoridad demandada proceda a emitir el cobro del impuesto predial por los ejercicios fiscales dos mil veintiuno, y dos mil veintidós, de las cuentas catastrales 023-016-019-0000, y 023-055-019-0000, en el que se respete la base gravable que aplicó en el año inmediato anterior, que es el año dos mil veinte.

En apoyo de esta consideración, se cita la jurisprudencia 2a./J. 17/2012 (10a.), con número de registro digital 2000421, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro VI, marzo de 2012, tomo 1, página 581, cuyo rubro y texto, prevén lo siguiente:

**“PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS, BASE DEL IMPUESTO RELATIVO PARA EL MUNICIPIO DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, PARA LOS EJERCICIOS FISCALES 2010 Y 2011, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.** *Las tablas de valores catastrales unitarios del referido municipio contenidas en los decretos publicados en el periódico oficial de la entidad el 31 de diciembre de 2009 y 2010, respectivamente establecen la descripción del tipo de construcción adherida al suelo objeto del impuesto predial, de cuyo estudio se advierten cinco categorías básicas, a saber, habitacional, comercial, industrial, recreativo y equipamiento urbano; así como dos subclasificaciones, la primera atendiendo su calidad: superior, mediana, económica, corriente y precaria; y la segunda, atendiendo su estado de conservación: excelente, bueno, regular, malo y pésimo. Sin embargo, los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para*

*clasificar determinada construcción atendiendo su calidad y estado de conservación no están establecidos en la norma, lo que genera incertidumbre e inseguridad jurídica al contribuyente, provocando que uno de los elementos de la contribución pueda elegirse discrecionalmente por la autoridad administrativa, lo que transgrede el principio de legalidad tributaria contenido en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, pues se permite un margen de arbitrariedad a la autoridad para la determinación de la base gravable del impuesto. Lo anterior no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto predial sino que, atendiendo a que la violación constitucional se genera por la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado tipo de construcción, el efecto de la declaratoria de inconstitucionalidad consistirá en que se aplique el monto de menor cuantía, señalado para la respectiva subclasificación de calidad y estado de conservación.*

(LO SUBRAYADO ES PROPIO)

Por otra parte, es **fundado** el argumento de la actora en sentido de que se debió ordenar a la autoridad demandada acepte el pago del impuesto predial con la base gravable de dos mil veinte, por los ejercicios fiscales dos mil veintiuno, dos mil veintidós, y subsecuentes, hasta en tanto no se emita un acto debidamente fundado y motivado en el que exprese los fundamentos legales y motivos del incremento de la base gravable.

Atendiendo a la pretensión de la actora del capítulo denominado "PRETENSIÓN QUE SE DEDUCE" de su escrito de demanda; así como los conceptos de nulidad, consistió en que se declare la nulidad del incremento de las bases gravables por no cumplir con el procedimiento de revaluación, y que se acepte el pago del impuesto predial de los ejercicios fiscales dos mil veintiuno, dos mil veintidós, y subsecuentes con la base gravable de correspondiente al año fiscal dos mil veinte, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución; la Sala de origen, debió ordenar a la demandada recibir el pago del impuesto predial respecto de las cuentas catastrales 023-016-019-0000, y 023-055-019-0000 correspondiente a los años fiscales dos mil veintiuno, y dos mil veintidós, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución, sobre la base gravable correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinte, hasta en tanto se emita una base gravable de manera fundada y motivada.

Lo anterior, porque de conformidad con los artículos 139 y 140 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, las

sentencias que declaren la nulidad e invalidez del acto impugnado, precisarán la forma y términos de restituir a los particulares en el pleno goce de los derechos indebidamente afectados o desconocidos, por lo que deben restablecerse las cosas al estado que guardaban antes de la afectación, y en este caso se obtiene al dejar sin efectos los actos impugnados consistentes en el incremento de las bases gravables por los ejercicios dos mil veintiuno, y dos mil veintidós, lo anterior tiene sustento en los numerales antes invocados que a la letra señala:

**CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL  
ESTADO DE GUERRERO**

*“Artículo 139. Las sentencias que declaren la invalidez del acto impugnado precisarán la forma y términos en que las autoridades demandadas deben otorgar o restituir a los particulares en el pleno goce de los derechos afectados.*

*Artículo 140. De ser fundada la demanda, en la sentencia se declarará la nulidad del acto impugnado, se le dejará sin efecto y se fijará el sentido de la resolución que deba dictar la autoridad responsable, para otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos indebidamente afectados o desconocidos.”*

En consecuencia, al resultar fundado el agravio expresado por la parte actora a través del recurso de revisión a que se contrae el toca número **TJA/SS/REV/726/2023**, es procedente confirmar la declaratoria de nulidad del acto impugnado y se modifica el efecto de la sentencia definitiva recurrida, para quedar en los siguientes términos:

La autoridad demandada proceda a recibir el pago del impuesto predial respecto de las cuentas catastrales 023-016-019-0000, y 023-055-019-0000 correspondiente a los años fiscales dos mil veintiuno, y dos mil veintidós, sin el pago de multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución, sobre la base gravable correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinte, y hasta en tanto no emita unas bases gravables debidamente fundadas y motivadas, la actora continuará pagando su contribución fiscal de las cuentas catastrales referidas, sobre las bases gravables del año fiscal dos mil veinte.

En las narradas consideraciones, al resultar **parcialmente fundados los agravios expuestos por la parte actora pero suficientes para modificar**

**el efecto de la sentencia definitiva recurrida**, en ejercicio de las facultades jurisdiccionales que el artículo 190 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, y 21, fracción II, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, otorgan a esta Sala Colegiada, se **CONFIRMA la declaratoria de nulidad** contenida en la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés**, emitida por la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en el expediente número **TJA/SRA/II/189/2022**, **para el efecto precisado por esta Sala Superior en el presente fallo.**

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en los artículos 218 fracción VIII del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado, así como el diverso 21 fracción II de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 467, es de resolverse y se;

## **RESUELVE**

**PRIMERO.-** Son **parcialmente fundados pero suficientes** los agravios expuestos por la parte actora en el recurso de revisión a que se contrae el toca **TJA/SS/REV/726/2023**, **para modificar el efecto de la sentencia definitiva**, en consecuencia;

**SEGUNDO.-** Se **CONFIRMA la declaratoria de nulidad** contenida en la sentencia definitiva de fecha **treinta y uno de marzo de dos mil veintitrés**, emitida por la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en el expediente número **TJA/SRA/II/189/2022**, y únicamente se **procede a MODIFICAR EL EFECTO de la misma**, en los **términos precisados por esta Sala Superior** en la presente resolución.

**TERCERO.-** Notifíquese la presente resolución en los términos del artículo 30 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

**CUARTO.-** Con copia autorizada de la presente resolución devuélvase el expediente principal a la Sala Regional de origen y en su oportunidad, archívense las presentes actuaciones como asunto totalmente concluido.

Así lo resolvieron por unanimidad los CC. Magistrados LUIS CAMACHO MANCILLA, OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS, MARTHA ELENA ARCE GARCÍA, HÉCTOR FLORES PIEDRA y EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS, siendo ponente el cuarto de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos JESÚS LIRA GARDUÑO, que da fe. -----

**LIC. LUIS CAMACHO MANCILLA**  
MAGISTRADO PRESIDENTE

**MTRA. OLIMPIA MARÍA AZUCENA  
GODÍNEZ VIVEROS**  
MAGISTRADA

**DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA**  
MAGISTRADA

**DR. HÉCTOR FLORES PIEDRA**  
MAGISTRADO

**DRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**  
MAGISTRADA

**LIC. JESÚS LIRA GARDUÑO**  
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS