



SALA SUPERIOR

TOCA NÚMERO: TJA/SS/REV/117/2025.

EXPEDIENTE NÚM: TJA/SRA/II/185/2023.

ACTOR: C. [REDACTED]

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL Y DIRECTOR DE INGRESOS, AMBOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

MAGISTRADO PONENTE: MTRO. LUIS CAMACHO MANCILLA.

- - - Chilpancingo, Guerrero, trece de marzo del dos mil veinticinco.-----

- - - V I S T O S para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca número TJA/SS/REV/117/2025, relativo al recurso de revisión interpuesto por el Licenciado [REDACTED], en su carácter de representante autorizado de las autoridades demandadas, en contra de la sentencia definitiva de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, emitida por la Magistrada de la Sala Regional Acapulco I, Guerrero, de este Tribunal en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente número TJA/SRA/II/185/2023, en contra de las autoridades demandadas citadas al rubro, y

RESULTANDO

1.- Mediante escrito recibido con fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, compareció ante la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, la C. [REDACTED], por su propio derecho a demandar la nulidad del acto impugnado consistente en: *“La ilegal determinación que modifica la base gravable de \$867,863.24 a la cantidad de \$3,471,452.96 al predio catastrado a nombre de la parte actora, clasificado con la Cuenta Catastral 030-001-005-0067, mediante comprobante de pago CFDI folio 2100209260 del año 2021, y mediante comprobante de pago CFDI folio 2200478479-del año 2022.* - - - 2. *La ilegal determinación que modifica la base gravable de la cantidad \$867,863.24 a la cantidad \$5,467,240.96 al predio catastrado a nombre de la parte actora, clasificado con la Cuenta Catastral 030-001-005-0067, mediante LIQUIDACIÓN Y/O CALIFICACIÓN de fecha 20 de febrero de 2023 que realiza un cobro total de \$34,010.00 (treinta y cuatro mil diez pesos 00/100 m.n.).”*. Relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.



2.- Mediante auto de fecha diez de marzo de dos mil veintitrés, la Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, acordó admitir la demanda, integrándose al efecto el expediente número TJA/SRA/II/185/2023, se ordenó el emplazamiento respectivo a las autoridades demandadas, quienes dieron contestación a la demanda instaurada en su contra en tiempo y forma, se les tuvo por ofrecidas las pruebas, por opuestas las excepciones y defensas que estimaron procedentes.

3.- Seguida que fue la secuela procesal con fecha veintiocho de junio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la Audiencia de Ley declarándose vistos los autos para dictar sentencia en el citado juicio.

4.- Con fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, la Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I, dictó sentencia definitiva, mediante la cual con fundamento en el artículo 138 fracción II del Código de la Materia, **declaró la nulidad de los actos impugnados**, para el efecto "... que la autoridad demandada deje insubsistentes las Facturas de Pago del Impuesto Predial con números de Folios 2100209260 y 2200478479 de fechas veinte de febrero de dos mil veintitrés, por concepto de impuesto predial así como la Base Gravable de \$3,471,452.96 (TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 96/100 M.N.), correspondientes a los ejercicios fiscales dos mil veintiuno y dos mil veintidós, y deberá proceder a emitir un acto en el que conste que en el cobro del Impuesto Predial de los ejercicios fiscales señalados, se respetó la Base Gravable por la cantidad de \$867,863.24 (OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 24/100 M.N.); contenida en la Factura de Pago del Impuesto Predial con Número de Folio 2000080994 de veinticuatro de febrero del dos mil veinte, y de resultar diferencias a favor de la actora, se realice la devolución correspondiente; asimismo, deberá dejar insubsistente, el Estado de Cuenta Número 1410168, de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, respecto de la cuenta catastral número 030-001-005-0067, relativo al inmueble de la actora ubicado en Departamento [REDACTED]

[REDACTED] de Acapulco, Guerrero; así como dejar sin efecto la base gravable correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veintitrés por la cantidad de \$5,467,240.96 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS 96/100 M.N.P, contenida en el Estado de Cuenta Número 1410168, de fecha veinte de febrero de dos mil veintitrés, y determinar el cobro del



Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veintitrés conforme a la base gravable del año fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$867,863.24 OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS 24/100 M.N.); contenida en la Factura de Pago del Impuesto Predial con Número de Folio 2000080994 de veinticuatro de febrero del dos mil veinte.”.

5.- Inconforme con los términos en que se emitió la sentencia de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, las autoridades demandadas, a través de la autorizado interpuso el recurso de revisión ante la propia Sala Regional, en el que hizo valer los agravios que estimó pertinentes, mediante escrito presentado en la Sala Regional de origen el día catorce de agosto de dos mil veintitrés, admitido que fue el citado recurso, se ordenó correr traslado con la copia de los agravios respectivos a la parte actora, para el efecto a que se refiere el artículo 221 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero; y una vez cumplimentado lo anterior, se remitió el recurso y el expediente en cita a esta Sala Superior, para su respectiva calificación.

6.- Calificado de procedente dicho recurso e integrado que fue por esta Sala Superior el toca número TJA/SS/REV/117/2025, se turnó con el expediente respectivo al C. Magistrado Ponente, para el estudio y resolución correspondiente, y;

CONSIDERANDO

I.- Que la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 105 fracción V, 135 y 138 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 1°, 2 y 218 fracción VIII del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado, es competente para resolver los recursos de revisión que se interpongan en contra de las resoluciones emitidas por las Salas Regionales sobre los procedimientos contenciosos en materia administrativa y fiscal que se planteen entre las autoridades del Estado de Guerrero, los Ayuntamientos y Organismos Públicos Descentralizados con funciones de autoridad y los particulares, así como también las resoluciones que dicten las autoridades competentes en aplicación de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos.



En el presente asunto las autoridades demandadas interpusieron el recurso de revisión en contra de la sentencia definitiva de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, luego entonces, se surten los elementos de la competencia de los actos reclamados para que conozca esta Sala Superior el presente recurso de revisión.

II.- Que el artículo 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, establece que el recurso de revisión deberá ser interpuesto ante la Sala Regional que haya emitido la resolución, dentro del plazo de los cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la misma, y en el asunto que nos ocupa consta en autos a fojas número 71 que la sentencia ahora recurrida fue notificada a las autoridades demandadas el día siete de agosto de dos mil veintitrés, transcurriendo en consecuencia el término para la interposición de dicho recurso del día ocho al catorce de agosto de dos mil veintitrés, en tanto que el escrito de mérito fue presentado en la Sala Regional el día catorce de agosto de dos mil veintitrés, según se aprecia de la certificación hecha por la Segunda Secretaria de Acuerdos de la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, visible en la foja número 04 del toca que nos ocupa; resultando en consecuencia que el recurso de revisión fue presentado dentro del término que señala el numeral 219 del Código de Procedimientos Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

III.- Que de conformidad con el artículo 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, el recurrente debe expresar los agravios que le cause la resolución impugnada, y como consta en los autos del toca que nos ocupa, la autorizado de las autoridades demandadas, vierten en concepto de agravios los argumentos que, para su mejor comprensión, se transcriben a continuación:

Causa agravios a mi representada la sentencia impugnada, en razón de que la misma es incongruente, violentando en su perjuicio los principios de legalidad, tutelados por el artículo 4 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 763, y en consecuencia la misma es contraria a lo dispuesto por los artículos 26, 132 y 133 del mismo ordenamiento legal invocado, en razón de que la sentencia no fue dictada en observancia a disposiciones del Código que rige la materia, tampoco se observaron los principios de legalidad, oficiosidad y buena fe, lo anterior en razón de lo siguiente:

Como se puede advertir del contenido de la sentencia, la Magistrada resolutora realiza una incorrecta interpretación, puesto que no toma en cuenta las fechas de pago que la propia actora reconoce, tal como puede observarse en el capítulo de hechos de



la contestación de demanda, y relacionando con el contenido de la documental anexada por mi representada al momento de realizar contestación a la demanda, toda vez que se puede apreciar que la fecha de impresión de los comprobantes de pago fue con fecha 24/01/2022 y 07/01/2021, resultando entonces que fue omisa en realizar un examen exhaustivo de todas y cada una de las cuestiones que fueron sometidas a su conocimiento, esto porque mis representadas, de su escrito de contestación a la demanda, se desprende que invocaron la causal de improcedencia y sobreseimiento contenidas en los artículos 78 fracción XI, 79 fracción IV, en relación con el artículo 46 del Código de Procedimientos Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, toda vez que esta se excede al declarar la nulidad e invalidez del Procedimiento Administrativo de Revaluación, cabe destacar que de las constancias que se agregan a la contestación de demanda por parte de mi representada, toda vez que se acredita la causal de improcedencia contenida en el artículo 78, en su fracción XI.

De lo anterior, se advierte que la A quo, antes de entrar al estudio de fondo, debe valorar las causas de sobreseimiento e improcedencia, asimismo, valorar, motivar y fundar, sus argumentos y consideraciones, así como tomar en consideración las constancias de autos y de forma clara, precisa y lógica, a fin de dictar resolución definitiva; de lo cual se advierte que el presente fallo viola directamente los preceptos 4, 26, 128, 129 y 130 fracciones II y IV de la ley de materia, como se aprecia en toda la sentencia recurrida, en el entendido que la Sala responsable no respeta los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe; asimismo, no funda ni motiva sus argumentos, así pues no entra al fondo del asunto de acuerdo a las constancias que obran en el presente juicio que nos ocupa.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable a página 143, Volumen 97-102, Tercera Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, cuyo rubro y texto dicen:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. De acuerdo con el artículo 16 de la Constitución Federal, todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado.”

En concordancia con las disposiciones legales transcritas, es evidente que la Sentencia de cinco de julio del dos mil veintitrés, fue dictada en contravención a ellas, ya que la Magistrada fue omisa en realizar un pronunciamiento de todas y cada una de las cuestiones que fueron sometidas a su conocimiento, es decir no realizó un examen exhaustivo de la contestación de demanda, así como de las causales de improcedencia que fueron ofrecidas por mis representadas, ya que de haberlo hecho se habría percatado que el presente juicio es improcedente.

IV.- Del estudio realizado a los motivos de inconformidad expuestos por la parte revisionista, esta Plenaria determina que son **infundados e inoperantes**



para modificar o revocar la sentencia definitiva de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, en atención a las siguientes consideraciones:

Como se observa de la sentencia combatida la Magistrada Instructora al resolver el expediente que se analiza, dió cumplimiento a lo previsto por los artículos 136 y 137 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, número 763; es decir, cumplió con el principio de congruencia y exhaustividad que deben de contener toda clase de sentencias, debido a que es clara, precisa y congruente con las cuestiones planteadas por las partes, como se observa en el considerando TERCERO en la que hizo una fijación clara y precisa de la litis que se originó con motivo de la demanda y las contestaciones a la misma, que consistió en determinar si los actos impugnados fueron dictados o no por las demandadas conforme a derecho, con respecto de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que todo acto de autoridad debe contener, y al deducir la Juzgadora que el acto ahora impugnado por el actor carece de los requisitos de fundamentación y motivación, determinó declarar la nulidad de los mismos.

Es infundado el agravio que refiere la revisionista en el sentido de que en la sentencia recurrida no se analizó la extemporaneidad de la presentación de la demanda, ya que en el considerando SEGUNDO, se observa que la Magistrada de la Sala Regional Acapulco, se pronunció al respecto, desestimando dicha causal de extemporaneidad de la demanda que prevé el artículo 78 fracción XI del Código Procesal Administrativo del estado de Guerrero, toda vez que de los actos impugnados que obran a fojas número 15, 16 y 17 del expediente principal se observa que fueron emitidos por las demandadas con fecha veinte de febrero del dos mil veintitrés, y en términos del artículo 49 del Código de la Materia, el término de quince días que prevé para presentar la demanda le transcurrió a la parte actora del día **veintiuno de febrero al trece de marzo del dos mil veintitrés**, luego entonces, tenemos que a foja 01 del expediente que se revisa obra el escrito de demanda, la cual contiene el sello de recibido de la Oficialía de Partes de la Sala Regional Acapulco, con fecha **ocho de marzo del dos mil veintitrés**, en consecuencia, tenemos que la demanda se presentó dentro del término de quince días que prevé el artículo 49 del Código de la Materia, motivo por lo cual, no se actualiza la causal de improcedencia, prevista en el artículo 78, fracción XI del citado Código Procesal Administrativo, y esta Plenaria comparte el criterio de la Sala Regional Acapulco I.



De la sentencia combatida también se advierte que la Magistrada determinó declarar la nulidad de los actos impugnados en atención a que estos carecen de los requisitos de legalidad y seguridad jurídica que todo acto de autoridad debe contener, previstos en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y que al no darle a conocer a la contribuyente el reavalúo del inmueble de su propiedad catastrado, las autoridades demandadas la dejaron en estado de indefensión, con lo que le impide conocer los motivos que originaron el incremento del valor catastral del inmueble, como se advierte de los estados de cuenta con números de folio 2100209260, 2200478479 y 1402168, de fechas veinte de febrero del dos mil veintitrés, que contiene los actos reclamados, de la cuenta catastral número 030-001-005-0067, en autos a fojas número 15, 16 y 17 del expediente en estudio; situación que vulnera también en perjuicio de la demandante el derecho de audiencia, consagrado en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, causándole afectación a su interés jurídico, como propietaria del bien inmueble.

Que de igual forma, de la sentencia impugnada también se observa que la resolutora señaló que, la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, prevé que en caso de valuación o revaluación, unitaria o masiva, la autoridad hacendaria tiene la obligación de hacer del conocimiento al particular la determinación que al efecto emita, ya que tal omisión deja en estado de indefensión a la contribuyente, al desconocer el procedimiento, los datos o elementos que consideró la autoridad para conducirse de la forma en que lo llevó a cabo, ya que el artículo 43 de la citada Ley, prevé que para el proceso de valuación catastral masivo, se requiere la elaboración, revisión y aprobación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la valuación o revaluación de los predios, la modificación de los valores en el catastro y su notificación; en ese sentido, determinó que la liquidación del impuesto predial carece de la fundamentación y motivación prevista en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Razón por la que ésta Sala Superior comparte el criterio de la Sala Regional Acapulco I, al indicar que los actos impugnados no se encuentran fundados ni motivados, en razón de que los Estados de Cuenta del impuesto predial que fue materia de impugnación del juicio principal, no se estableció el procedimiento ni los motivos que llevaron a la autoridad demandada al aumento de la base gravable, ni tampoco los fundamentos que otorgan competencia legal para llevar a cabo dicho



acto, sino que se realizó el incremento de forma unilateral y arbitraria inobservando lo dispuesto por el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que contiene los requisitos de legalidad que debe contener todo acto de autoridad, ello con independencia de que hubiera un aumento en las tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, puesto que dicha circunstancia no excluye a las autoridades de la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan.

Sirve de apoyo a lo anterior, la tesis I.3o.C.52 K, con número de registro 184546, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, Abril de 2003, Página 1050.¹

Bajo ese contexto, se corrobora que la Magistrada realizó el examen y valoración adecuada de todas y cada una de las pruebas exhibidas por las partes con base en las reglas de la lógica y la experiencia, de conformidad con el artículo 132 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 763, de igual forma expresó los razonamientos de manera adecuada y por último señaló cuidadosamente los fundamentos de la valoración realizada y de su decisión en la resolución controvertida; fundándose en los artículos 132, 133 y 134 del Código de la Materia; por tal razón esta Plenaria concluye que la Instructora cumplió debidamente el principio de congruencia y exhaustividad, de acuerdo a los artículos 136 y 137 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 763², en consecuencia, procede a confirmar la sentencia definitiva de fecha cinco de julio del dos mil veintitrés.

¹ ACTOS DE MOLESTIA. REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBEN REVESTIR PARA QUE SEAN CONSTITUCIONALES.



² Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 763.

ARTÍCULO 136.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación y resolverán todos los puntos que hayan sido objeto de la controversia.

ARTÍCULO 137.- Las sentencias que dicten las Salas del Tribunal no requieren de formulismo alguno, pero deberán contener lo siguiente:

- I.- El análisis de las causales de improcedencia o sobreseimiento del juicio, en su caso;
- II.- La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y la valoración de las pruebas rendidas;
- III.- Los fundamentos legales y las consideraciones lógico jurídicas en que se apoyen para dictar la resolución definitiva;
- IV.- El análisis de todas las cuestiones planteadas por las partes, a excepción de que, del estudio de una de ellas sea suficiente para acreditar la invalidez del acto impugnado; y
- V.- Los puntos resolutivos en los que se expresarán los actos cuya validez se reconozca o la nulidad que se declare, la reposición del procedimiento que se ordene, en su caso, o los términos de la modificación del acto impugnado.



Resulta aplicable al presente caso la tesis aislada con número de registro 803585, publicada en la página 27, del Semanario Judicial de la Federación, Octava Época.³

En atención a las anteriores consideraciones, y en ejercicio de las facultades jurisdiccionales que los artículos 190 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado y 21 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, confiere a esta Sala Colegiada, resulta procedente confirmar la sentencia de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, dictada en el expediente número TJA/SRA/II/185/2023, por la Magistrada de la Sala Regional Acapulco I, de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 192 fracción V, 218 fracción VIII, 219, 220, 221 y 222 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, que otorgan competencia a este Órgano Jurisdiccional para resolver este tipo de controversias administrativas, así como el tipo de recurso que ahora nos ocupa, en los términos señalados anteriormente, y tal como ha quedado asentado y se desprende de los considerandos primero y cuarto de la presente resolución, es de resolverse y se;

R E S U E L V E

PRIMERO.- Son infundados y por lo tanto inoperantes los agravios hechos valer por la autorizada de la parte demandada, en su escrito de revisión a que se contrae el toca TJA/SS/REV/117/2025, para revocar la sentencia impugnada, en consecuencia;

SEGUNDO.- Se confirma la sentencia definitiva de fecha cinco de julio de dos mil veintitrés, dictada en el expediente número TJA/SRA/II/185/2023, por la Magistrada de la Sala Regional Acapulco I de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado

³ CONGRUENCIA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES, PRINCIPIO DE LA.





de Guerrero, en virtud de los razonamientos vertidos en el último considerando del presente fallo.

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 autorizado 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 en sesión de pleno de fecha trece de marzo de dos mil veinticinco, por unanimidad de votos 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 en este asunto el primero de los nombrados, ante la Secretaria General de Acuerdos MAYBELLINE YERANIA JIMÉNEZ MONTIEL, que da fe.---



MTRO. 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.


SALA SUPERIOR
M. en D. MAYBELLINE YERANIA
JIMÉNEZ MONTIEL.
SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS.
CHILPANCINGO, GRO.

TOCA NÚMERO: TJA/SS/REV/117/2025.
EXPEDIENTE NÚM: TJA/SRA/II/185/2023.