



Leyenda de clasificación en modalidad confidencial

En cumplimiento al dispositivo 63 de los Lineamientos en materia de Clasificación y desclasificación de información, así como para elaborar versiones públicas se indica lo siguiente:

<i>Nombre del área administrativa</i>	Tercera Sala
<i>Identificación del documento</i>	Juicio Contencioso Administrativo (EXP. 211/2019/3^a-III)
<i>Las partes o secciones clasificadas</i>	Nombre del apoderado legal de la parte actora
<i>Fundamentación y motivación</i>	<p>Artículo 72 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 3 fracción X, 12, 13, 14 y 42 de la Ley Número 316 de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; trigésimo octavo, quincuagésimo sexto, quincuagésimo séptimo, y sexagésimo tercero de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de las Versiones Públicas.</p> <p>Son datos personales que únicamente pueden ser revelados con autorización de sus titulares que fueron otorgados únicamente para finalidades de trámite y desahogo del procedimiento contencioso administrativo.</p>
<i>Firma de la Secretaria de Acuerdos:</i>	Mtra. Eunice Calderón Fernández. 
<i>Fecha y número del acta de la sesión del Comité</i>	25 de marzo de 2021 ACT/CT/SO/03/25/03/2021



TEJAV
Tribunal Estatal de Justicia
Administrativa de Veracruz

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO:
211/2019/3ª-III.

ACTOR: Eliminado: datos personales.
Fundamento legal: Artículo 72 de la Ley de
Transparencia y Acceso a la Información
Pública del Estado de Veracruz; 3 fracción X,
12, 13, 14 y 42 de la Ley de Protección de
Datos Personales en Posesión de Sujetos
Obligados para el Estado de Veracruz, por
tratarse de información que hace identificada
o identificable a una persona física.
APODERADO LEGAL DE "PEMEX
TRANSFORMACIÓN INDUSTRIAL."

AUTORIDADES DEMANDADAS: TESORERO
MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE
MINATITLÁN, VERACRUZ Y OTRA.

TERCERO INTERESADO: NO EXISTE.

**XALAPA-ENRÍQUEZ,
VERACRUZ, A TREINTA
DE ENERO DE DOS MIL
VEINTE.**

MAGISTRADO: **ROBERTO ALEJANDRO
PÉREZ GUTIÉRREZ.**

SECRETARIO: **FERNANDO GARCÍA RAMOS.**

SENTENCIA DEFINITIVA que declara la nulidad lisa y llana de la resolución contenida en el oficio número TM-103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve, mediante la cual se determina el impuesto predial correspondiente a diversos ejercicios a cargo del actor.

1. ANTECEDENTES DEL CASO.

1.1. El seis de marzo de dos mil diecinueve el Tesorero municipal del ayuntamiento de Minatitlán, Veracruz emitió el oficio con número TM-103/2019, mediante el cual determinó la cantidad que debería pagar el actor por concepto del impuesto predial generado por un inmueble de su propiedad.

1.2. El veinte de marzo de dos mil diecinueve, inconforme con la determinación anterior, el actor presentó una demanda de juicio de nulidad en la que señaló como autoridad demandada al Tesorero municipal del ayuntamiento de Minatitlán, Veracruz. Posteriormente, el actor amplió su demanda y señaló como acto impugnado la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece y que, a decir de la autoridad demandada, sirvió de base para la determinación impugnada.

1.3. Una vez celebrada la audiencia de ley el expediente se turnó para dictar la sentencia correspondiente que se pronuncia en los términos siguientes:

2. COMPETENCIA.

De conformidad con lo establecido en los artículos 116 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 67 fracción VI de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, 1, 2, 5, 8 fracción III, 23, 24 fracción IX de la Ley número 367 Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa; 1 y 280 fracción II del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave¹ vigente al momento de la presentación de la demanda, esta Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa del Estado de Veracruz, es competente para resolver el presente juicio contencioso administrativo.

3. PROCEDENCIA.

Las autoridades demandadas hicieron valer como causal de improcedencia la contenida en la fracción II del artículo 289 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado, relativa a que el acto impugnado fue controvertido en un proceso jurisdiccional anterior.

Según las autoridades, el oficio impugnado en este juicio es consecuencia de lo que reclamó en el juicio de nulidad identificado con el número 101/2016-II de la entonces Sala Regional Sur del extinto Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

Al respecto, las actuaciones que integran el juicio 101/2016-II obran anexas en vía de prueba del juicio que se resuelve (prueba 3). En ese orden, este órgano jurisdiccional advierte que en la sentencia que puso fin al primero de los juicios en mención se declaró la nulidad lisa y llana del acto impugnado. Además, que esa sentencia fue confirmada por la que dictó la Sala Superior de este órgano jurisdiccional y la misma causó estado al no ser impugnada.

¹ En adelante, Código de Procedimientos Administrativos.



Por tanto, a diferencia de lo sostenido por las demandadas, el oficio número TM-103/2019 impugnado en este juicio no se emitió en cumplimiento de la sentencia dictada en el juicio número 101/2016-II, pues como se dijo, en ese controvertido se declaró la nulidad lisa y llana de los actos impugnados, lo que significa que no se impuso condena alguna a la autoridad para emitir un nuevo acto.

En otras palabras, el oficio impugnado en este juicio no es consecuencia directa del primero de los juicios aludidos y si bien podría considerarse como un antecedente, lo cierto es que el oficio materia de este juicio entraña el ejercicio de las facultades de fiscalización de la autoridad demandada y constituye un nuevo acto administrativo combatido por el actor y debido a los vicios propios que, en su consideración, se actualizan en dicho acto. De ahí que, lo decidido en el juicio 101/2016-II no prejuzgue sobre la materia de controversia del presente juicio, pues se insiste, se trata de actos distintos. Por tanto la causal es infundada.

También hacen valer como causales de improcedencia las contenidas en las fracciones IV y V del artículo 289 del código en cita. Tales fracciones señalan la improcedencia del juicio en aquellos casos en los que el acto fue consentido de manera tácita o expresa. De acuerdo con las autoridades, la improcedencia del juicio deriva de que el actor impugna una determinación del impuesto predial, sin embargo, tal determinación fue pagada por el actor con posterioridad a la interposición del juicio de nulidad, lo que incluso acreditan con los recibos de pago correspondientes (pruebas 11 y 12).

Al respecto, se considera que tal causal es infundada puesto que el hecho de haber realizado el pago no implica su consentimiento. Esto es así, pues el particular que se siente afectado por un acto de autoridad consistente en un cobro mantiene la obligación consistente en liquidar el adeudo hasta que dicho cobro sea declarado nulo.

En consecuencia, el hecho de que el actor haya pagado no significa su adhesión o reconocimiento del mismo, ya que la finalidad que perseguía era evitar que la obligación incumplida siguiera produciendo actualizaciones, recargos o multas tanto es así, que en momento alguno, después de realizar el pago aludido se observa que el actor se haya

desistido de su acción o de la instancia, máxime que incluso amplió su demanda en par de ocasiones y en tales actuaciones procesales insistió en señalar como acto impugnado la determinación del impuesto predial en cita.

Ahora bien, una vez impuesto de las constancias que integran el expediente, se arriba a la conclusión de que el juicio contencioso que se resuelve reúne los requisitos generales y especiales previstos en los artículos 27 al 31, 280 Bis, 292 y 293 del Código de Procedimientos Administrativos, es decir, cumple con los requisitos de: forma, oportunidad, legitimación e interés jurídico exigidos por la norma.

4. ESTUDIO DE FONDO.

4.1 Planteamiento del caso.

El actor pretende que se declare la nulidad lisa y llana del oficio número TM-103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve, el cual contiene la determinación del impuesto predial correspondiente a los ejercicios dos mil dieciséis, dos mil diecisiete y dos mil dieciocho.

Su causa de pedir reside, en lo medular, en una indebida fundamentación y motivación del acto impugnado pues en el mismo se le determina un cobro a partir de un valor catastral que no se encuentra justificado. Según el actor el valor catastral que se debió tomar como base es el que aparece en la cédula catastral del año dos mil diez por ser la que se encontraba vigente y que asciende a la cantidad de \$303,388,402.84 (trescientos tres millones trescientos ochenta y ocho mil cuatrocientos dos pesos ochenta y cuatro centavos moneda nacional).

No obstante, ello no ocurrió puesto que la autoridad tomó como base para calcular el impuesto predial del actor una suma distinta y que asciende a \$310,062,496.24 (trescientos diez millones sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y seis pesos veinticuatro centavos moneda nacional) lo que, desde su óptica, resulta ilegal.

El actor también aduce que es ilegal el cobro de recargos por el ejercicio fiscal dos mil dieciséis, pues lo cierto es que la determinación del impuesto predial por ese ejercicio fue declarada nula en el juicio



número 101/2016 (pruebas 6 y 10), por lo que su falta de pago no es atribuible al particular, de ahí que la autoridad no tenga fundamento para incluir el cobro de recargos por este ejercicio fiscal.

Finalmente, señala que en el supuesto de que se desestimen sus argumentos anteriores, no debe dejarse de advertir que tiene derecho al descuento del veinte por ciento aplicable a los ejercicios fiscales dos mil diecisiete y dos mil dieciocho, pues si bien no cumplió con el pago de tales ejercicios ello se debió a que el juicio número 101/2016 (donde se analizó la legalidad de la determinación del ejercicio dos mil dieciséis y la base utilizada por la autoridad con tal fin) se encontraba pendiente de resolución y ello impidió que la autoridad realizará cobros por los ejercicios posteriores al del dos mil dieciséis.

Por su parte, las autoridades (quienes acreditaron su personalidad con la prueba 8) al contestar la demanda señalaron que si bien se utilizó una cantidad distinta (a la de la cédula de dos mil diez) para determinar el impuesto predial del actor por los ejercicios de dos mil dieciséis a dos mil dieciocho, ello obedeció a que se utilizó la de una cédula más reciente expedida el treinta de mayo de dos mil trece a solicitud del actor y en la cual se incrementó el monto del valor del inmueble.

Las autoridades aducen que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece es la que se encuentra vigente y justifica la determinación que ahora impugna el actor. En ese sentido, sostienen que el actor cumplió con el pago del impuesto predial del ejercicio dos mil quince, el cual se calculó con base en el valor catastral señalado en dicha cédula de dos mil trece, tal como se corrobora en el recibo de pago.

En ampliación de la demanda el actor impugnó la cédula de treinta de mayo de dos mil trece la cual, manifestó desconocer. En esencia, el actor se duele de que durante la tramitación del juicio 101/2016 la autoridad en momento alguno manifestó la existencia de tal cédula, por lo que no es válido que ahora señale su existencia. Aunado a ello, aducen que esa cédula contiene una supuesta revaluación catastral del inmueble, sin embargo, nunca fue notificado del procedimiento previo o incluso de la expedición de la misma, de ahí que no resulte legal que la autoridad apoye su determinación en la misma.

La autoridad se defendió bajo el argumento de que la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece es conocida por el actor pues ésta se emitió a partir de una solicitud suya. Aclara que si bien el actor nunca se presentó a recibir dicha cédula ello no implica su inexistencia, de ahí que resulte procedente haberla utilizado para elaborar la determinación impugnada en la demanda.

De la síntesis anterior se tienen los siguientes problemas jurídicos.

4.2 Problemas jurídicos a resolver.

4.2.1 Determinar si el oficio número TM-103/2019 se encuentra debidamente fundado.

4.2.2. Determinar, en su caso, si es procedente el cobro de recargos, así como la aplicación del descuento en la determinación contenida en el oficio número TM-103/2019.

4.2.3. Determinar si es correcto que la autoridad haya tomado como base para su determinación la cédula catastral expedida el treinta de mayo de dos mil trece.

4.3 Identificación del cuadro probatorio.

Es pertinente identificar las pruebas que se encuentran debidamente desahogadas dentro del juicio contencioso que se resuelve, con el objetivo de no dejar de lado alguna de ellas y darles la valoración que en derecho corresponda, por lo que una vez precisado lo anterior se tiene el siguiente material probatorio:

Pruebas de la parte actora.
1. Documental. Consistente en el oficio TM-103/2019 (fojas 29 a 32).
2. Documental. Consistente en acuse de recibo del oficio DCAS/SSC/GAI/ERAIC/0040/2019 (fojas 33 a 35).
3. Documental. Consistente en resolución de 12 de mayo de 2017 (fojas 36 a 59).
4. Documental. Consistente en la copia simple de la cédula catastral de 31 de marzo de 2010 (foja 60).
5. Documental. Consistente en copia simple del recibo 56243 (foja 61).
6. Documental. Consistente en el expediente 101/2016 resuelto por la Sala Sur del extinto Tribunal.
7. Instrumental de actuaciones.
Presuncional legal y humana.



Pruebas de las autoridades demandadas.

8. **Documental.** Consistente en copia certificada de los nombramientos (foja 91 y 210).
9. **Documental.** Consistente en copia certificada del recibo 56243 (foja 92).
10. **Documental.** Consistente en el expediente 101/2016 resuelto por la Sala Sur del extinto Tribunal.
11. **Documental.** Consistente en copia certificada del estado de cuenta de la transferencia realizada por el actor (fojas 95 a 101).
12. **Documental.** Consistente en los recibos de pago de 25 de marzo de 2019 (fojas 93 a 94).
13. **Documental.** Consistente en el escrito de contestación a la demanda (fojas 74 a 90).
14. **Documental.** Consistente en copia certificada del recibo de 24 de mayo de 2013 (foja 166).
15. **Documental.** Consistente en copia certificada de la carta poder a nombre de Ana María Alvarado Antonio (fojas 149 a 150).
16. **Documental.** Consistente en copia certificada de la credencial de elector de Ana María Alvarado Antonio (foja 149).
17. **Documental.** Consistente en copia certificada del formato DC 017 (foja 169).
18. **Documental.** Consistente en copia certificada del la cédula de información catastral de 30 de mayo de 2013 (foja 171).
19. **Documental.** Consistente en copias simples de otros trámites realizados por Ana María Alvarado Antonio (fojas 152 a 162).
20. **Documental.** Consistente en copia copia simple de la notificación de 5 de julio de 2019 (foja 163).
21. **Instrumental de actuaciones**
Presuncional legal y humana.

5. ESTUDIO DE LOS CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN

5.1 El oficio número TM-103/2019 no se encuentra debidamente fundado.

El artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo que a este estudio interesa, prevé que *“nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento”*.

Por su parte, el artículo 7, fracción II, del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz —en congruencia con el artículo 16 Constitucional— dispone que los actos administrativos deberán estar fundados y motivados.

En el caso, el análisis que se realiza al oficio número TM-103/2019 impugnado en este juicio (prueba 1) permite conocer cuáles fueron los

preceptos legales que utilizó la autoridad para sostener su competencia en la emisión del acto en cita.

Así, es posible advertir que la autoridad demandada Tesorero municipal del ayuntamiento de Minatitlán, Veracruz, invocó los artículos 7, fracción I, 35, fracción XII, 72 fracciones I, XVI, XIX inciso c), f), I) de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz; 116, 117 y 118 del Código Hacendario para el Municipio de Minatitlán, Veracruz, así como los artículos 5, 15 y 17 de las respectivas leyes de ingresos del municipio en comento de los ejercicios fiscales dos mil dieciséis, dos mil diecisiete y dos mil dieciocho.

De los ordenamientos citados puede establecerse que los mismos se refieren, en el caso de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz, a las facultades del ayuntamiento para resolver sobre el nombramiento del Tesorero municipal; a la facultad del tesorero para recaudar los conceptos que debe percibir el ayuntamiento; a su obligación de informar al ayuntamiento sobre las dificultades que presente el cobro de impuestos, y a la facultad para celebrar convenios con empresas especializadas en los trabajos para la ejecución del sistema de catastro, la actualización de los registros catastrales y a la elaboración de un padrón de terrenos baldíos.

En cuanto a las normas del Código Hacendario Municipal debe decirse que éstas aluden a la base del impuesto predial, cómo se calcula y las formas en que se realiza su pago, así como los descuentos que existen en atención a sus formas de pago. Por lo que toca a las leyes de ingresos que invoca la autoridad en sus respectivos artículos 5, 15 y 17 de cada una, las mismas refieren las tarifas y tasas del impuesto predial en cada año (de dos mil dieciséis a dos mil dieciocho), así como las bases para calcular las contribuciones adicionales sobre los impuestos y los porcentajes para estimar los recargos en caso de pagos extemporáneos.

Hasta aquí la fundamentación de la autoridad demandada en el acto impugnado. No obstante, este órgano jurisdiccional advierte que tratándose de la competencia de una autoridad para emitir un acto de autoridad la fundamentación debe ser exhaustiva, lo que en el caso no se surte.



Lo anterior cobra relevancia dado que, en la especie, el acto administrativo impugnado versa sobre la determinación de un impuesto que debe pagar el actor por concepto del impuesto predial que un inmueble de su propiedad generó durante tres ejercicios fiscales. Al ser esto así, no debe perderse de vista que de conformidad con el artículo 6, fracción VIII, inciso de la Ley de Catastro del Estado de Veracruz los ayuntamientos tienen la atribución **de celebrar, previa autorización del Congreso o de la Diputación Permanente, convenios con el Gobierno Estatal para efecto de que el Gobierno Municipal esté en condiciones de realizar diversas acciones en materia catastral.**

Algunas de esas acciones consisten, a saber: en la **determinación con base en las tablas de valores unitarios catastrales aprobadas por el Congreso, los valores de suelo y construcciones;** en realizar la **operación del padrón catastral** de su municipio de conformidad con los procedimientos previstos en las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y en **determinar los valores catastrales unitarios** provisionales de suelo y construcciones.

Tampoco se pasa por alto que en la aplicación del impuesto predial el ayuntamiento debe estar a la clasificación de predios y construcciones que establece la Ley de Catastro, **su Reglamento y las Tablas de Valores Unitarios autorizadas.** De igual forma, los valores que sirven de base gravable del impuesto se actualizan para cada ejercicio fiscal, de acuerdo a **la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones que autorice el Congreso y que las tasas o tarifas para el cobro de este impuesto se aplican a los valores mencionados.**

Ahora bien, es evidente que la determinación del impuesto predial por los ejercicios fiscales dos mil dieciséis, dos mil diecisiete y dos mil dieciocho contenida en el oficio número TM-103/2019 constituye una aplicación de las tablas de valores aprobadas previamente por el Congreso del Estado, que a su vez contienen los valores de suelo y construcciones del inmueble propiedad del actor y que para llevar a cabo esas acciones era necesario, por ministerio de ley, que la autoridad demandada ejerciera esas atribuciones dentro del marco de un convenio de colaboración con el Gobierno del Estado previamente autorizado por la legislatura estatal.

Pues bien, en el acto impugnado no se advierte que la autoridad demandada haya invocado los preceptos legales que enmarcan su competencia en los términos relatados. Esto es, no existe la cita de los artículos, fracciones e incisos correspondientes de la Ley de Catastro para el Estado, tampoco de su reglamento o de los otros reglamentos aplicables.

En el mismo sentido, la autoridad omitió hacer referencia a las tablas de valores catastrales debidamente autorizadas por el Congreso del Estado, pues aunque las mismas no hayan tenido modificaciones en relación con el último ejercicio fiscal debidamente pagado por la parte actora, lo cierto es que estaba obligado a invocar el decreto legislativo que prorroga la vigencia de las tablas de valores catastrales anteriores. De igual forma, se advierte que no hay referencia al convenio celebrado con el Gobierno del Estado en su carácter de autoridad catastral para que haya llevado a cabo la determinación del impuesto contenida en el oficio impugnado.

Por lo expuesto, con fundamento en los artículos 16 y 326, fracción II, del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz, se declara la **nulidad lisa y llana** de oficio número TM-103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve, por el que el **Tesorero del ayuntamiento de Minatitlán, Veracruz** determinó el monto que debía pagar el actor por concepto del impuesto predial correspondiente a los ejercicios fiscales dos mil dieciséis, dos mil diecisiete y dos mil dieciocho.

Sirve como criterio orientador, la Jurisprudencia No. 2a./J. 99/2007 sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, junio de 2007, página 287, cuyo rubro es: **NULIDAD. LA DECRETADA POR INSUFICIENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN DE LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, DEBE SER LISA Y LLANA.**

En virtud de que el análisis de uno de los problemas jurídicos satisface plenamente la pretensión del demandante en relación con el acto impugnado consistente en el oficio número 103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve, en aplicación del artículo 325, fracción IV,



del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz, se omite el análisis del otro problema jurídico relacionado con los vicios del acto administrativo anulado, pues cualquiera que fuera el resultado de ese análisis no deriva en un mayor beneficio para el demandante.

Cobra aplicación la jurisprudencia I.2o.A. J/23, de rubro²: **CONCEPTOS DE ANULACIÓN. LA EXIGENCIA DE EXAMINARLOS EXHAUSTIVAMENTE DEBE PONDERARSE A LA LUZ DE CADA CONTROVERSIA EN PARTICULAR.**

Así como, resulta aplicable, *en lo conducente y por analogía*, la jurisprudencia, de rubro: **CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. SU ESTUDIO DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO, PARA LOGRAR LA NULIDAD LISA Y LLANA, PUDIÉNDOSE OMITIR EL DE AQUELLOS QUE AUNQUE RESULTEN FUNDADOS, NO MEJOREN LO YA ALCANZADO POR EL ACTOR.**³

5.2 No es correcto que la autoridad haya tomado como base para su determinación la cédula catastral expedida el treinta de mayo de dos mil trece porque esta no se encontraba vigente.

En su escrito de ampliación a la demanda, el actor impugnó la cédula catastral del treinta de mayo de dos mil trece que, según lo vertido por la autoridad demandada en su contestación, sirvió de base para la determinación del impuesto predial contenida en el oficio declarado nulo en el problema jurídico anterior.

El actor señaló que la cédula catastral de treinta de treinta de mayo de dos mil trece no era de su conocimiento. En el mismo sentido manifestó desconocer el procedimiento del cual se originó tal acto por lo que, en esencia, pide que se declarara su nulidad.

² Emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, con número de registro 193430, Tomo X, agosto de 1999, página 647, que dice:

³ Jurisprudencia VII-J-2aS-14, sustentada por la Segunda Sección de la Sala Superior del Tribunal Federal de Justicia Administrativa, correspondiente a la Séptima Época, Año II, No. 14, septiembre 2012.

Al respecto, no deja de advertirse que la defensa de la autoridad demandada residió en señalar que la determinación del impuesto predial contenida en el oficio número 103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve, se limitaba a tomar como valor catastral el de la cédula catastral del inmueble emitida el treinta de mayo de dos mil trece la cual, abundó, era conocida por el actor pues ésta había servido de base para realizar la determinación correspondiente al ejercicio dos mil quince, ejercicio pagado y reconocido por el actor puesto que no lo impugnó en forma alguna.

En condiciones normales ello equivaldría a un consentimiento tácito, por parte del actor, en relación con el valor del inmueble que la autoridad tomó como base para calcular el impuesto de ejercicios fiscales anteriores, lo que implicaría la imposibilidad de impugnar una cédula (y el valor catastral que en la misma se contiene) después de que ha sido aplicada, aceptada y pagada por el actor con anterioridad.

No obstante, este órgano jurisdiccional estima que la premisa anterior solo puede ser válida a partir del hecho de que, efectivamente, la cédula catastral tomada en cuenta para la determinación del impuesto predial consentido (dos mil quince) sea la que se tomó como referente para determinar el impuesto en los subsecuentes ejercicios.

En otras palabras, si bien la autoridad sostiene que la cédula registral (y, por tanto, el valor catastral) con el que calculó el impuesto predial de dos mil quince (ejercicio pagado y no impugnado) es el mismo que el de los siguientes tres ejercicios, lo cierto es que la materia de la controversia gravita en torno a que la cédula registral tomada en cuenta para calcular su impuesto en el ejercicio dos mil quince no es la misma que la de los siguientes tres ejercicios. Aunado a lo anterior, el actor señala que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece nunca fue hecha de su conocimiento.

A partir de lo anterior este órgano jurisdiccional considera que **le asiste razón al actor** de conformidad con lo siguiente.

En ese orden, se advierte que tanto en el oficio número 103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve como en su contestación a la demanda y en las que recayeron a las ampliaciones de la demanda, las



autoridades señalaron que el actor había consentido el valor catastral (que aduce corresponde al de la cédula de treinta de mayo de dos mil trece), porque había pagado el impuesto predial correspondiente al dos mil quince y que se corroboraba con el correspondiente recibo de pago con número de folio 56243 (pruebas 5 y 9).

Aunado a lo anterior, la autoridad aportó las copias certificadas de la cédula catastral en comento, un formato mediante el cual la representante de la parte actora solicitó la expedición de dicha cédula, así como copias certificadas de distintos trámites realizados por la representante de la parte actora con la finalidad de demostrar que dicha representante había sido la persona que realizó el trámite tendiente a la obtención de la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece (pruebas 14, 15, 16, 17, 18 y 19).

Ahora bien, este Tribunal observa que, tal como manifestó el actor en su ampliación de la demanda, el monto que pagó en el dos mil quince por concepto de impuesto predial se calculó con un valor catastral diferente al contenido en la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece.

En efecto, la cédula en comento señala que el valor del inmueble es de \$311,840,701.00 (trescientos once millones ochocientos cuarenta mil setecientos un pesos cero centavos moneda nacional), mientras que el valor catastral que aparece en el recibo de pago invocado por la autoridad como muestra del consentimiento del actor es por la suma de \$310,062,496.24 (trescientos diez millones sesenta y dos mil cuatrocientos noventa y seis pesos veinticuatro centavos moneda nacional).

Esta diferencia en las cantidades evidencia que la autoridad no utilizó el valor catastral de la cédula de treinta de mayo de dos mil trece como afirmó en sus escritos de contestación a la demanda y de contestación a las ampliaciones de la demanda.

Entonces, se desvanece la afirmación de la autoridad en el sentido de que utilizó la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece para determinar el impuesto predial a cargo del actor por los ejercicios de dos mil dieciséis a dos mil dieciocho, pues como se vio, utilizó otro valor

catastral y no el de la cédula registral en comento. De ahí que su argumento en el sentido de que el valor registral contenido en esta cédula estaba consentido también pierda solidez pues, se insiste, el actor en dos mil quince pagó su impuesto predial, el cual fue calculado con otro valor catastral y no con el que la autoridad adujo.

Además, dado que la vigencia de la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece fue un planteamiento introducido por la autoridad demandada este órgano jurisdiccional se encuentra obligado a pronunciarse en torno al mismo en aras de emitir una sentencia exhaustiva. Así, se aprecia que dicha cédula catastral efectivamente es posterior a la cédula de treinta y uno de marzo de dos mil diez (prueba 4) así como un incremento en el valor del inmueble entre una y otra.

En ese mismo sentido, la autoridad manifestó que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece obedeció a una solicitud de actualización de valor catastral por parte de la representante del actor, lo que acreditó con el formato de solicitud respectivo (prueba 17) previamente valorado. En otras palabras: si la cédula de treinta de mayo de dos mil trece presenta un incremento en el valor del inmueble y es emitida en atención a una solicitud del particular, entonces es evidente para este Tribunal que dicha cédula representa una modificación del valor catastral del inmueble.

Al ser así las cosas, la autoridad se encontraba obligada a notificar oficiosamente y en forma personal al propietario o poseedor la expedición de dicha cédula catastral máxime que, como en la especie acontece, el particular señaló que desconocía su existencia.

La obligación de realizar la notificación anterior deriva por mandato de ley, pues de acuerdo con el artículo 56, fracción III del Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado **se desprende la obligación de notificar de oficio a los propietarios o poseedores de inmuebles que hayan sufrido alguna modificación en el valor catastral que resulte de la valuación o revaluación catastrales.**

La obligación anterior se refuerza cuando se analiza el contenido del artículo 6, fracción VIII, inciso r) de la Ley de Catastro para el Estado de Veracruz, el cual dispone que los ayuntamientos deberán notificar



a los interesados los actos relacionados con la función catastral, en los términos que establezcan la presente ley y el Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

No es obstáculo que la autoridad alegue que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece fue expedida a solicitud de la parte actora e incluso que corrobore tal aserto con las documentales previamente estudiadas, pues lo cierto es que con independencia de que haya sido la parte actora a través de alguno de sus representantes quien solicitó la revaluación o actualización del bien inmueble que generó el impuesto predial, lo cierto es que la ley ordena a la autoridad notificar dicha cédula de oficio al interesado y en términos del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.

Sin embargo, la autoridad se limitó a sostener que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece era conocida por el actor por haber sido éste (a través de su representante) quien la solicitó, pero no alegó ni aportó pruebas que permitieran advertir a este órgano jurisdiccional que la cédula en cita había sido legalmente notificada al actor y que conocía su contenido. Por tanto, no es válido afirmar que la cédula de dos mil trece es la que se encontraba vigente, pues en principio ni siquiera fue comunicada al actor su existencia y, por esa misma razón, no resulta legal que la autoridad la utilice para las determinaciones de impuestos.

En sintonía con lo anterior, tampoco existe evidencia en el expediente en que se resuelve en torno a que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece haya sido emitida de conformidad con el procedimiento que para tal efecto prevé el marco normativo, en el que se le haya garantizado al particular la oportunidad de ejercer su derecho de audiencia.

En suma, la autoridad sostuvo haber utilizado el valor catastral de la cédula de treinta de mayo de dos mil trece en la determinación del impuesto predial de dos mil quince, la cual fue pagada por el actor. Sin embargo, se encuentra acreditado que el valor catastral que utilizó en aquella determinación no corresponde con la que aparece en la cédula en mención. Aunado a lo anterior, la autoridad no demuestra haber cumplido con las formalidades esenciales del procedimiento para la

expedición de dicha cédula, las cuales eran indispensables para sostener la vigencia y legalidad de la cédula de treinta de mayo de dos mil trece.

En consecuencia, este órgano jurisdiccional arriba a la determinación de que la cédula de treinta de mayo de dos mil trece no se encuentra vigente ni reúne los elementos de validez del acto administrativo al no haberse emitido de conformidad con el procedimiento administrativo, de ahí que **lo procedente es declarar la nulidad de la cédula en cita con fundamento en la fracción III del artículo 326 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado.**

Lo anterior no desconoce las facultades de la autoridad demandada para llevar a cabo una nueva determinación en la que observe las formalidades del procedimiento.

6. RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se declara la nulidad lisa y llana del oficio número 103/2019 de seis de marzo de dos mil diecinueve.

SEGUNDO. Se declara la nulidad lisa y llana de la cédula catastral de treinta de mayo de dos mil trece.

TERCERO. Notifíquese personalmente al actor y por oficio a las autoridades demandadas la sentencia que en este acto se pronuncia.

CUARTO. Publíquese por boletín jurisdiccional, en términos del artículo 36 fracción XIII de la Ley Orgánica del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa.

Así lo resolvió el Magistrado de la Tercera Sala del Tribunal Estatal de Justicia Administrativa en el Estado de Veracruz, **LIC. ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ**, ante la **LIC. EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ**, Secretaria de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

ROBERTO ALEJANDRO PÉREZ GUTIÉRREZ
MAGISTRADO



TEJAV
Tribunal Estatal de Justicia
Administrativa de Veracruz

EUNICE CALDERÓN FERNÁNDEZ
SECRETARIA DE ACUERDOS