

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

PARTE QUEJOSA: *****

**RECURRENTE: JEFA DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

PONENTE: MINISTRA LORETTA ORTIZ AHLF

COTEJÓ
SECRETARIO: JOHAN MARTÍN ESCALANTE ESCALANTE
SECRETARIO AUXILIAR: ULISES VILLA VÁZQUEZ
COLABORÓ: DANIEL ERNESTO FIGUEROA GONZÁLEZ

ÍNDICE TEMÁTICO

Hechos: La parte quejosa adquirió en dos mil veinticuatro un inmueble en la Ciudad de México y, derivado de la compraventa pagó el impuesto sobre adquisición de inmuebles y un derecho registral.

A partir de lo anterior, promovió juicio de amparo indirecto en contra de los artículos 113 y 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México, que regulan dichas contribuciones. De dicho amparo correspondió conocer al Juzgado Decimoquinto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México cuyo titular, mediante sentencia de dos de julio de dos mil veinticuatro, otorgó el amparo respecto a los artículos mencionados, al considerar que transgredían el principio de proporcionalidad tributaria.

Lo anterior, por una parte, porque la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles era regresiva y, por otra, el derecho registral no tiene relación con la actividad desplegada por la autoridad administrativa.

Inconforme con la resolución, la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México interpuso en su contra recurso de revisión, del cual tocó conocer al Décimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito.

Sobre dicho recurso, la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en representación de la Jefa de Gobierno, solicitó a esta Suprema Corte que reasumiera su competencia para conocer del mismo. Seguido el trámite correspondiente, con fecha veintiocho de mayo de dos mil veinticinco, dentro de la Solicitud de Reasunción de Competencia 6/2025, la extinta Primera Sala determinó reasumir competencia para que este Alto Tribunal resolviera el recurso de revisión.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

	Apartado	Criterio y decisión	Págs.
I.	COMPETENCIA	Este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer del presente asunto.	15
II.	PROCEDENCIA	El recurso de revisión principal es procedente, sin embargo, se desecha el recurso de revisión adhesivo.	16
III.	OPORTUNIDAD	El recurso de revisión es oportuno.	17
IV.	LEGITIMACIÓN	El recurso de revisión fue interpuesto por parte legitimada	18
V.	CAUSALES IMPROCEDENCIA SOBRESEIMIENTO	DE Y No existen causales pendientes de analizar.	19
VI.	ESTUDIO DE FONDO	El estudio de fondo se divide en dos apartados en atención a los temas que regulan los artículos reclamados. El primer apartado es sobre el impuesto sobre adquisición de inmuebles y el segundo sobre el derecho de inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México. Los agravios se califican como infundados.	19
VII.	REVISIÓN ADHESIVA	Se desecha la revisión adhesiva.	58
VIII.	EFFECTOS	Se modifican los efectos que fueron determinados por el Juez del conocimiento.	58
IX.	DECISIÓN	PRIMERO. En la materia de la revisión, competencia de	

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

		esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, se modifica la sentencia recurrida. SEGUNDO. La Justicia de la Unión ampara y protege a la parte quejosa en contra de los artículos 113 y 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigentes para dos mil veinticuatro, para los efectos precisados en el apartado correspondiente de esta ejecutoria. TERCERO. Se desecha la revisión adhesiva.	73
--	--	---	----

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

PARTE QUEJOSA: *****

**RECURRENTE: JEFA DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

VISTO BUENO
SRA. MINISTRA

PONENTE: MINISTRA LORETTA ORTIZ AHLF

COTEJÓ
SECRETARIO: JOHAN MARTÍN ESCALANTE ESCALANTE
SECRETARIO AUXILIAR: ULISES VILLA VÁZQUEZ
COLABORÓ: DANIEL ERNESTO FIGUEROA GONZÁLEZ

Ciudad de México. El Tribunal Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación en sesión correspondiente al seis de abril de dos mil veintiséis, emite la siguiente:

SENTENCIA

Mediante la cual se resuelve el amparo en revisión 296/2025, interpuesto por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, por conducto de la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en contra de la sentencia emitida el dos de julio de dos mil veinticuatro por el Juzgado Decimoquinto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, en el juicio de amparo indirecto
*****.

El problema jurídico que esta Suprema Corte de Justicia de la Nación debe resolver consiste en analizar la regularidad constitucional de los artículos 113 y 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigentes en el ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, bajo el principio de proporcionalidad tributaria.

/eubihYu4QQnfFRwNetoG9ExM3hcu3tmaJ0hzkri5zQ=

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

ANTECEDENTES

1. **Hechos.** *********, parte quejosa, adquirió un inmueble en la Ciudad de México, derivado de ello, el notario que actuó en la compraventa le retuvo el impuesto sobre adquisición de inmuebles y un derecho registral, ambas contribuciones vigentes para el ejercicio fiscal de dos mil veinticuatro.
2. **Demanda de amparo.** Por escrito presentado ante la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, el veintidós de abril de dos mil veinticuatro, ********* demandó el amparo y protección contra las autoridades y actos siguientes:

“III. La autoridad o autoridades responsables.

1. Congreso de la Ciudad de México.
2. Jefe de Gobierno de la Ciudad de México.
3. Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México.
4. Tesorero de la Ciudad de México.

IV. La norma general, acto u omisión que de cada autoridad se reclame:

- a) Del Congreso de la Ciudad de México, la discusión, expedición y aprobación de los artículos 112 a 125 y 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigentes en 2024, aplicados en mi perjuicio mediante la **retención del impuesto sobre adquisición de inmuebles y los derechos registrales**, realizada por el Notario Público número 09 de la Ciudad de México, con motivo del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en (...), Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11520, en la Ciudad de México, a través de la **escritura pública número *******, pasada ante la fe de su titular, Licenciado José Angel Villalobos Magaña, el pasado 1° de Abril de 2024, en esta Ciudad de México.
- b) Del C. Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, la promulgación del decreto relativo al Código Fiscal de la Ciudad de México, en particular los artículos 112 a 125, y 196, vigentes en 2024.
- c) De la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México y del Tesorero, la recepción del pago por las cantidades de ********* por concepto del impuesto sobre la adquisición de inmuebles y ********* por

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

concepto de derechos por la inscripción de la escritura *********, ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio de la Ciudad de México.

3. La quejosa invoca como principios vulnerados los contenidos en los artículos 1, 4 y 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; además, narró los antecedentes del caso y formuló tres conceptos de violación.
4. **Conceptos de violación.** La quejosa formuló tres conceptos de violación en los que expresó, en síntesis, lo siguiente:

PRIMERO

Refiere que los artículos 112 al 125 del Código Fiscal de la Ciudad de México violan los principios tributarios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal.

Señala que la proporcionalidad tributaria implica que exista congruencia entre el tributo y la capacidad contributiva de los causantes, en la medida en que debe pagar más quien tenga una mayor capacidad y menos el que tenga en menor proporción. Por lo que hace al principio de equidad tributaria, argumenta que significa que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma jurídica.

Argumenta que ha sido criterio de este Alto Tribunal que tratándose de impuestos que recaen sobre la propiedad raíz, como lo es el impuesto sobre adquisición de inmuebles, la capacidad económica de los contribuyentes puede gravarse diferencialmente a través de tarifas progresivas a fin de que el impacto sea distinto.

Refiere que la norma reclamada contraviene lo dispuesto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, en tanto que no existe relación progresiva y equivalente en el impuesto que resulta de aplicar la tarifa de un rango a otro para determinar el impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Señala que el mecanismo implementado en dicho numeral, si bien pretende un incremento progresivo y proporcional del impuesto, en relación con el valor catastral, matemáticamente los valores empleados no permiten que se incremente gradualmente el monto de la contribución, pues no hay una efectiva relación de equivalencia entre los valores de un renglón y otro, y no se compensa con el factor ni con la cuota fija, de suerte que a inmuebles con valores catastrales esencialmente iguales les corresponda un monto por concepto de impuesto excesivamente diferente, en el que el inmueble con menor valor paga un impuesto considerablemente mayor.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Argumenta que el simple establecimiento de una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior, no conlleva a concluir que se está ante un mecanismo progresivo ya que es necesario analizar su efectividad con la aplicación de la tarifa, dado que un rompimiento en la proporcionalidad de esta última tarifa significaría que no se está expresando la parte real de la capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.

Refiere que la progresividad de la tarifa no implica únicamente un incremento en la alícuota al cambiar al renglón siguiente, sino que también el aumento de la misma debe ser proporcional al del ingreso. De tal manera, para analizar la efectiva progresividad de la tarifa es menester atender al mecanismo que la establece, en función de menor a mayor ingreso, pero no sólo en relación con la cantidad inmersa entre un límite inferior y uno superior y considerando que la tasa del impuesto se aplica sobre el excedente del límite inferior en un porcentaje al que se le suma la cuota, sino que además debe valorarse que el aumento de la alícuota entre un renglón y otro sea proporcional al del ingreso que conduce al cambio de renglón.

Esto es, si el mecanismo constituye la división del ingreso por rangos establecidos entre un límite inferior y uno superior, desde un centavo a un número indeterminado de pesos, la progresión se irá midiendo en función del límite superior del renglón anterior y así sucesivamente hasta el renglón en que se establece el tope de la tasa a aplicar. Al tratarse de una progresividad, conlleva a que haya un incremento de la alícuota proporcional al del ingreso y de esa forma la medición debe efectuarse con el comparativo del renglón superior, pues será el parámetro que determinará el ascenso que va ocurriendo en el impacto tributario ante la aplicación de una tarifa progresiva.

Precisó que las normas impugnadas establecen que las personas físicas y morales están obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles por la adquisición de inmuebles o construcciones ubicados en la Ciudad de México.

Refirió que el precepto impugnado contiene una tabla para calcular el impuesto sobre adquisición de inmuebles basada en una estructura de once rangos denominados límite inferior y límite superior, una cuota fija y una tasa marginal para aplicarse sobre el excedente de límite inferior, cuyo análisis preliminar de la mencionada tabla da a entender que la lógica con que se previeron las cantidades mínimas y máximas, estableciendo como diferencia entre el límite superior de un rango y el inferior del subsecuente la mínima fracción monetaria de un centavo, es generar en conjunto con la aplicación de la tarifa un impuesto progresivo.

Sin embargo, al analizar la efectividad del mecanismo establecido en el numeral impugnado se advierte una ruptura en la proporcionalidad, porque una vez aplicada la mecánica tributaria no se consigue mantener la progresión, provocando que inmuebles con valor menor paguen un impuesto mayor que los inmuebles con mayor valor. Así, por ejemplo, para un inmueble cuyo valor sea de \$116,882.36 (ciento dieciséis mil ochocientos

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

ochenta y dos pesos 36/100 M.N.) en el valor más alto del rango "A" se pagaría un impuesto de \$1,976.99 (mil novecientos setenta y seis pesos 99/100 M.N.) y, para un inmueble con valor de \$116,882.37 (ciento dieciséis mil ochocientos ochenta y dos pesos 37/100 M.N.) valor más bajo del rango "B", se pagaría un impuesto de \$1,700.00. (mil setecientos pesos 00/100 M.N.).

Señaló que, del ejercicio efectuado, se puede advertir una ruptura en la proporcionalidad, porque una vez aplicada la mecánica tributaria, no se consigue mantener la progresión, provocando que inmuebles con menor valor paguen un impuesto mayor que los inmuebles de mayor valor.

Adujo que si bien la diferencia en los primeros tres rangos (A, B y C) no es significativa, a partir del rango D aumenta hasta el grado de existir una diferencia mayor a partir del rango E en adelante, que torna evidente la falta de proporcionalidad entre el aumento de la base gravable en un centavo y el incremento del impuesto a pagar.

El impuesto que se debe pagar respecto de un inmueble que se ubique en el valor más bajo del rango B es inferior al que se debe pagar en relación con un inmueble ubicado en el valor más alto del rango A, aun cuando la base gravable es más alta en el rango B.

Así, en cada uno de los rangos de la tabla el impuesto que se debe pagar respecto de un inmueble que se ubique en el valor más bajo del rango respectivo es mayor al que se debe pagar en relación con un inmueble ubicado en el valor más alto del rango siguiente, aun cuando la base gravable es más alta en ese rango. Es decir, el aumento de la base gravable, si bien provoca un cambio de rango, también lo es que el salto de un rango a otro no conlleva un incremento en el monto de la contribución, sino que genera una cantidad menor a la que acontece dentro del rango inmediato anterior.

En este sentido, adujo que uno de los elementos esenciales del impuesto, la tarifa, contiene un vicio que genera su inconstitucionalidad.

El Pleno en Materia Administrativa del Primer Circuito, en la contradicción de tesis 37/2021, resolvió que se actualizaba la falta de progresividad de la tarifa prevista en el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigente en dos mil veinte y dos mil veintiuno, lo que obedeció a un error en la determinación de la cuota fija, cuya incorporación en la mecánica tributaria produce una regresión en la alícuota distorsionando la proporción que debe guardar con el incremento de la base gravable, a pesar de que los restantes elementos que componen la tarifa se incrementan gradualmente en orden creciente conforme aumenta la base gravable.

Finalmente, señaló que el anterior vicio de inconstitucionalidad prevalece para los años dos mil veintitrés y dos mil veinticuatro, puesto que únicamente existe variación en lo que hace a los montos de las cuotas.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

En razón de lo expuesto, considera que son inconstitucionales los artículos 112 y 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigentes en dos mil veinticuatro, pues el primero determina quienes son los sujetos del impuesto sobre adquisición de inmuebles y el segundo prevé la tarifa para el pago del impuesto.

SEGUNDO

Argumentó que el artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente para dos mil veinticuatro, transgrede los principios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, toda vez que establece cuotas distintas por la prestación de un mismo servicio, por lo cual no se atiende a la capacidad económica del particular.

Dicha norma prevé en su primer párrafo que por cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción que practique el Registro Público de la Propiedad o del Comercio de la Ciudad de México, se causará una cuota general por la prestación del servicio de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.). Sin embargo, en su fracción I, inciso b), se exceptúa de lo anterior, la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes muebles o inmuebles o derechos reales, incluyendo, entre otras cosas, las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio o las cesiones de derechos, en cuyo caso la cuota por la prestación del servicio será de \$23,061.00 (veintitrés mil sesenta y un pesos 00/100 M.N.), por cada registro.

Refiere que en el caso concreto el acto jurídico que originó el pago de derechos que reclama fue la inscripción de un documento por el cual se adquiere, transmite, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles, por lo que el despliegue técnico y de recursos destinados a la prestación del servicio público, bien pudo encuadrar en la cuota de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.), y no se justifica el cobro en cantidad de \$23,061.00 (veintitrés mil sesenta y un pesos 00/100 M.N.).

En efecto, señala que la Ley Registral para la Ciudad de México no señala un procedimiento determinado o especial, ni alguna actividad por parte del citado registro que implique alguna tarea adicional o específica respecto de los documentos a que se refiere la fracción I, inciso a), del artículo 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México, con aquellos que encuadran en la norma general del primer párrafo de ese artículo.

Lo anterior, pues independientemente del acto jurídico que se registre, el costo y despliegue técnico por parte del Estado para prestar ese servicio público es el mismo en uno y otro caso.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

TERCERO

Argumenta que los actos de aplicación transgreden el principio de legalidad tributaria porque se sustentan en preceptos inconstitucionales, tal como se demostró en los conceptos de violación que anteceden.

5. **Admisión y trámite.** La demanda de amparo se turnó al Juzgado Decimoquinto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México quien, por auto de veinticuatro de abril de dos mil veinticuatro, radicó la demanda con el número *********, la admitió a trámite, requirió a las autoridades responsables el informe justificado, otorgó la intervención correspondiente al agente del Ministerio Público de la Federación adscrito y señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia constitucional.
6. **Sentencia de amparo.** El dos de julio de dos mil veinticuatro, se celebró la audiencia constitucional y, en esa misma fecha, el Juez Decimoquinto de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México dictó sentencia en los siguientes términos:

En primer término, el Juez Federal tuvo por inexistente el acto reclamado consistente en la recaudación por concepto de impuesto sobre adquisición de inmuebles y derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, reclamado a la Secretaría de Administración y Finanzas y al Tesorero, ambos de la Ciudad de México.

En consecuencia, estimó que se actualizaba el supuesto previsto en el artículo 63, fracción IV, de la Ley de Amparo; y, por ende, decretó el sobreseimiento en el juicio de amparo respecto del acto de aplicación de los artículos 112 a 125 y 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México reclamados, dado que en el caso se trató de una autoliquidación del impuesto sobre adquisición de inmuebles, realizada el cuatro de abril de dos mil veinticuatro. Ello, con apoyo en la jurisprudencia 2a./J. 153/2007, cuyo rubro es: "AMPARO CONTRA LEYES. LA AUTOLIQUIDACIÓN DE UNA CONTRIBUCIÓN NO ES UN ACTO IMPUTABLE A LAS AUTORIDADES EJECUTORAS, AUNQUE SÍ CONSTITUYE UN ACTO DE APLICACIÓN DE LA LEY A PARTIR DEL CUAL EMPIEZA A CORRER EL PLAZO PARA PROMOVER EL AMPARO".

Además, el Juez Federal advirtió que se actualizaba la causal de improcedencia prevista en el artículo 61, fracción XXIII, en relación con el diverso precepto 108, fracción VIII, ambos de la Ley de Amparo, ante la falta de conceptos de violación respecto de los artículos 112 y 114 a 125 del

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Código Fiscal de la Ciudad de México, en su texto reformado, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintisiete de diciembre de dos mil veintidós, por lo que decretó su sobreseimiento.

Por lo que hace al estudio de fondo, respecto al artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el Juez Federal concluyó que la tarifa es regresiva, pues no permite que los contribuyentes efectivamente paguen conforme a la riqueza revelada, por lo que, resulta violatorio del principio de proporcionalidad tributaria.

Argumentó, que un mecanismo de progresividad de un impuesto conlleva que se establezcan distintos renglones, que determinen categorías de contribuyentes, respecto de los cuales se va aplicando una alícuota mayor a la que corresponde al renglón anterior, en la misma proporción que aumenta el ingreso, teniendo un tope de tasa, que evita una extralimitación del grado máximo de tributación que conduciría a un gravamen confiscatorio.

Ahora, del mecanismo previsto en el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para determinar el impuesto sobre adquisición de inmuebles, observó que en principio el legislador configuró la tarifa aplicable con valores consecutivos, pero los valores de la tabla, analizados en su integridad no permiten obtener cantidades progresivas en relación con todos los rangos correspondientes al valor del inmueble, pues el aumento en una unidad del parámetro de medición de la base gravable, es decir, en el valor catastral de centavos o pesos, provoca que los rangos inferiores enteren un impuesto mayor cuando el valor catastral del inmueble es mayor.

Para demostrar lo anterior, dicho Juez de Distrito realizó un ejercicio numérico a efecto de determinar si las tarifas que contiene son progresivas, de lo cual concluyó su carácter regresivo, por lo cual, consideró que el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México era inconstitucional.

En este sentido, determinó que la tarifa constituye el elemento esencial de tipo cuantitativo, mismo que se encuentra supeditado al principio de legalidad tributaria, por lo cual, al carecer de progresividad la norma impugnada no puede ser subsanada por el juzgado y que ello implique la persistencia del tributo reclamado. Lo anterior, se traduciría en que el quejoso no se encuentre obligado a cubrir el impuesto ya que la mecánica impositiva se encuentra viciada por falta de progresividad.

En un segundo aspecto de fondo, el Juez del conocimiento analizó la constitucionalidad del artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, que prevé el pago de derechos por los servicios prestados por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, determinando que también violaba el numeral 31, fracción IV, de la Constitución Federal, al no gravar en función del servicio público prestado por la autoridad, de modo que es violatorio del principio de proporcionalidad tributaria.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Lo anterior, pues tratándose de derechos, el principio de proporcionalidad tributaria no atiende a la capacidad económica del contribuyente, sino al monto del servicio que origina el pago del derecho.

Al respecto, el precepto reclamado establece que el Registro Público de la Propiedad y de Comercio recaudará por cada inscripción, anotación o cancelación que practique una cuota de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.) y una cuota diferenciada de \$23,061.00 (veintitrés mil sesenta y un pesos 00/100 M.N.), por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, incluyendo la afectación de los bienes inmuebles en Fideicomiso y la reversión de los mismos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio.

Finalmente, concluyó que la variedad de actos jurídicos susceptibles de inscripción no implica que se realice un despliegue adicional de esfuerzos o recursos para materializar la prestación del servicio de inscripción registral, pues, en esencia, corresponde a la constatación de documentos y a la consulta al sistema electrónico que opera en todos los casos; por tanto, el artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, viola el principio de proporcionalidad tributaria.

7. **Recurso de revisión.** Inconforme con lo anterior, mediante oficio presentado a través del Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación el dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en representación de la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, interpuso recurso de revisión en el que expresó, en síntesis, los siguientes agravios:

PRIMERO y SEGUNDO

Señala que es ilegal la sentencia recurrida al determinar que el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal dos mil veinticuatro es contrario a derecho, aplicando indebidamente la jurisprudencia 2a./ J. 224/2009, de rubro: "PREDIAL. EL ANÁLISIS DE EQUIDAD TRIBUTARIA RESPECTO DE TARIFAS O TABLAS (PROGRESIVAS O DECRECIENTES) OBLIGA A TOMARLAS EN CUENTA EN SU INTEGRIDAD, SIN ENFOCARLO A UNO SOLO DE LOS RENGLONES (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008)", emitida por la extinta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Ello, pues dicho criterio no es aplicable respecto del artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, ya que se trata de un supuesto distinto.

Esto es, refiere que en el presente juicio se analiza la constitucionalidad de la tarifa prevista en el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México respecto al impuesto sobre adquisición de inmuebles, no obstante, el juez

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

sostiene su determinación basando su razonamiento en un criterio que abordó un estudio en cuanto al impuesto predial.

TERCERO

Refiere que el Juez del conocimiento consideró que el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México resulta violatorio del principio de proporcionalidad tributaria, sin tomar en cuenta la forma en que opera la mecánica del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Señala que el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México se conforma de una tarifa progresiva, porque prevé distintos rangos determinados entre un límite superior y un inferior, como base gravable del tributo, así como de una cuota fija y un factor de aplicación sobre el excedente del límite inferior; por tanto, dicho precepto no transgrede los principios tributarios, toda vez que la diferencia monetaria de un centavo a la que alude el Juzgador, entre un rango y el otro se compensa con la cuota fija a la cual se le suma un impuesto marginal obtenido de aplicar la tasa porcentual al excedente del límite inferior, lo que revela que la parte a pagar se incrementa en la misma proporción que aumenta la base gravable y evita tratos distintos entre situaciones similares.

Argumenta que, la inclusión de diversos sistemas para determinar la base gravable, con la precisión de que ésta se determinará a partir del valor más alto de los establecidos, responde a la necesidad de fijar de manera cuantitativa la manifestación real de riqueza expresada en la adquisición del inmueble, lo que a su vez representa una concreción específica de la capacidad contributiva del sujeto del impuesto y es acorde con el principio de proporcionalidad tributaria.

Refiere que no es posible aceptar jurídicamente un único valor de la cosa, pues la transmisión de la propiedad puede ocurrir a través de diferentes vías jurídicas, que no supongan necesariamente una erogación como contraprestación por la adquisición, tal cual puede ocurrir, a manera de ejemplo, con la donación o la prescripción adquisitiva, la sucesión, la división de la copropiedad o la extinción del usufructo.

Aduce que la adquisición de un inmueble por sí sola refleja capacidad contributiva del sujeto pasivo, la determinación de la base gravable del impuesto relativo, mediante el valor más alto que se obtenga de cualquiera de los sistemas previstos en los artículos reclamados, específicamente en el numeral 116 en relación con el 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, de ahí que no viola el principio de proporcionalidad tributaria.

CUARTO

Refiere que contrario a lo resuelto por el Juzgado de Distrito la tarifa que contiene el artículo 113, del Código Fiscal de la Ciudad de México no es desproporcional, puesto que el aumento de la base gravable, aun cuando

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

provoca un cambio de rango, no conlleva un incremento en el monto de la contribución en una proporción mayor a la que acontece dentro del rango inmediato inferior.

Lo anterior, ya que la estructura de rangos, cuotas fijas y factores aplicados a la porción de la base gravable que exceda del límite inferior de aquél, que se prevé en la tarifa, no da lugar a que el incremento en un centavo del valor del bien genere un incremento en el monto a enterar del impuesto sobre adquisición de inmuebles, en una proporción que sea mayor a la que tiene lugar en el propio rango o en el inmediato inferior, porque si bien es cierto que se establece un límite inferior y un límite superior, entre los cuales deberá ubicarse la base gravable, también lo es que el impuesto a pagar no está constituido por la cuota fija establecida en cada rango, sino que a ella se adiciona la cantidad que resulte de aplicar el factor a la porción que exceda del límite inferior.

Señala que aun cuando la tarifa agrupa a los contribuyentes según el monto total de la riqueza que constituye la base gravable, en orden creciente, el monto de la contribución no equivale a la cuota fija, sino que, además, se incorpora un sistema de factores aplicados a la porción de la base gravable que exceda del límite inferior de cada rango, lo que impide la generación de un salto cuantitativo que provoque un pago desproporcional.

Argumenta que la tarifa es proporcional por los criterios de progresividad que la rigen y por apreciarse que está en relación directa con la capacidad contributiva del obligado al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

Refiere que el valor del inmueble constituye una manifestación de riqueza objetiva y razonable, pues quien pueda adquirir predios a un costo de, por ejemplo, un millón quinientos mil pesos, demuestra una capacidad contributiva superior a quien sólo puede costear una propiedad valuada en quinientos mil pesos.

Aduce que la distinción que existe entre el universo de sujetos obligados al pago del impuesto atiende a una política fiscal y social, que incentiva la compra de inmuebles a personas que no pueden acceder a un crédito bancario, lo cual es un fin constitucionalmente válido, ya que coloca a los sujetos del gravamen en un plano de igualdad. Tampoco se evidencia inequidad tributaria, porque otorga el mismo trato a los contribuyentes que se ubiquen en el mismo supuesto jurídico, en función del valor del inmueble adquirido y uno desigual a aquellos cuyos bienes tienen un valor distinto de manera progresiva.

Argumenta, que la contribución de mérito al tratarse de un impuesto real que grava el valor del bien y no el ingreso de los contribuyentes, no le es aplicable el principio de progresividad, aun ante la existencia de tarifas especiales, si se toma en cuenta que sobre el universo de contribuyentes opera una tasa única generalizada.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Señala que determinar si el sistema de rangos es progresivo, precisa un análisis sistemático de la estructura tarifaria, sin que se analicen en forma aislada los datos contenidos en las tasas o cuotas aplicables a cada clase, salvo que la tarifa en sí misma no atienda a la capacidad contributiva por contener un error de salto como se produce en las tarifas continuas, esto es, se garantiza que el contribuyente que obtiene una base que supera levemente el límite mayor de uno de los tramos, no tribute en su totalidad de acuerdo con los valores del rango superior.

En ese sentido, aduce que el impuesto es proporcional cuando con independencia del aumento en la cantidad que integre la base, se apliquen los mismos elementos de la tabla, lo que supone que el tributo se pague conforme a la capacidad contributiva, pues se aplicarán los mismos factores a todas las bases, con independencia de que éstas se modifiquen positivamente porque, ante este cambio, al ubicarse en el mismo renglón y aplicarse los mismos elementos integradores de la tarifa, la cantidad que deberá enterarse variará en atención al aumento de la base, de forma tal que quien tenga más riqueza enterará más que quien obtiene menos.

Finalmente, refiere que la adquisición de un inmueble refleja por sí sola capacidad contributiva del sujeto pasivo, por lo que es claro que la determinación de la base gravable del impuesto relativo, mediante el valor más alto que se obtenga de cualquiera de los sistemas previstos en el artículo reclamado, no violan el principio de proporcionalidad tributaria previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal.

QUINTO

Refiere que la sentencia recurrida contraviene los principios de exhaustividad y congruencia que deben revestir las sentencias, lo anterior, porque el Juez de Distrito realizó un estudio deficiente del artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigente para dos mil catorce, pues en ningún momento transgrede los principios de proporcionalidad y equidad tributaria.

Señala que el juzgador no observó que los derechos se pagan como una contraprestación al Estado en relación con un servicio público prestado y dicha contraprestación no debe entenderse de manera que el precio corresponda exactamente al valor del servicio prestado, sino también a los beneficios recibidos por los usuarios.

En este sentido, tratándose de los derechos por la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, debe atenderse al objeto real del servicio prestado por el Estado, el cual trasciende tanto al costo como a otros factores, cuestión que no fue estudiada por el juzgador en la sentencia recurrida, lo que hace que el artículo 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México no sea contrario a los principios de justicia tributaria.

Argumenta que la inscripción de documentación contenido en la norma reclamada, no se trata de una simple inscripción, anotación o cancelación de

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

inscripción que se practique en los registros públicos correspondientes como se encuentra previsto en la regla general del precepto, sino que se trata de un servicio diferente.

Ello, porque la inscripción que prevé la norma reclamada es respecto de documentos en los que se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes muebles o inmuebles o derechos reales, incluyendo aquellos derivados de fideicomisos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las cesiones de derechos, así como aquellos por los que se constituyan gravámenes o limitaciones a la propiedad o posesión de bienes inmuebles, de contratos de arrendamiento o de comodato. Este derecho es diverso al contenido en la primera parte del precepto que establece un monto por el registro e inscripción general de documentos.

Aunado a lo anterior, la diferencia entre el derecho general y específico contenidos en la norma reclamada, radica en que para este último existe una carga adicional para el Estado, consistente en verificar la titularidad originaria de los derechos sujetos a inscripción, que permitan o bien impidan constituir algún gravamen o limitación a la propiedad o posesión de los bienes inmuebles materia de registro.

Argumenta que el cobro de los derechos que se controvierten por el trámite que implica la inscripción, anotación o cancelación que practica el Registro Público de la Propiedad y del Comercio no solo atiende al costo real del servicio, sino que debe atenderse una serie de estudios técnicos operativos que tiene que llevar a cabo la autoridad, para lo cual se requiere de recursos materiales y humanos cuyo costo de manera irremediable incide sobre el monto de los derechos que regula el artículo 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México, por lo que contrario a lo concluido por el juzgador no se acude a elementos ajenos para la determinación de los derechos a pagar, mismos que se advierten del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México.

8. **Trámite del recurso de revisión.** Del recurso de revisión conoció el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, cuya Presidencia lo registró como ***** y lo admitió a trámite el once de diciembre de dos mil veinticuatro.
9. **Recurso de revisión adhesiva interpuesta por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México.** Mediante oficio presentado en el Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación el dieciocho de diciembre de dos mil veinticuatro, la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en representación de la Jefa de Gobierno de

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

la Ciudad de México, interpuso recurso de revisión adhesiva, en el que expresó, en síntesis, los siguientes agravios:

Primero. Procede confirmar el sobreseimiento decretado por el Juez del conocimiento, en términos de la fracción V del artículo 63 de la Ley de Amparo, en relación con la fracción XXIII del artículo 61 del mismo ordenamiento, ya que la accionante no formuló conceptos de violación tendientes a demostrar la inconstitucionalidad del artículo 112 y 114 a 125 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Segundo. Debe confirmarse la sentencia recurrida y sobreseer el amparo por ser inoperantes los agravios formulados.

10. **Admisión a trámite de la revisión adhesiva.** Por acuerdo de tres de enero de dos mil veinticinco, se tuvo por interpuesto y admitido a trámite el recurso de revisión adhesivo que presentó la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México.
11. **Reasunción de competencia.** Mediante escrito presentado el cinco de febrero de dos mil veinticinco en la Oficina de Certificación Judicial y Correspondencia de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en representación de la Jefa de Gobierno de la misma entidad federativa, solicitó que se reasumiera la competencia, entre otros, del recurso de revisión *****.
12. Dicha solicitud fue registrada con el número 6/2025 y ante la falta de legitimación de la autoridad solicitante, en sesión privada de veintiséis de marzo de dos mil veinticinco de la extinta Primera Sala, la Ministra Loretta Ortiz Ahlf decidió hacer suya la solicitud de reasunción de competencia para conocer del amparo en revisión mencionado.
13. Seguido el trámite correspondiente, en sesión de veintiocho de mayo de dos mil veinticinco de la entonces Primera Sala de este Alto Tribunal, se reasumió la competencia originaria para conocer, entre otros, del amparo en revisión *****.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

14. Derivado de la resolución mencionada, en proveído de tres de julio de dos mil veinticinco, la entonces Ministra Presidenta de este Alto Tribunal admitió los recursos principal y adhesivo bajo el expediente número 296/2025 y turnó el expediente para su estudio a la Ministra Loretta Ortiz Ahlf.
15. **Intervención ministerial.** Mediante oficio ingresado electrónicamente el veinticinco de agosto de dos mil veinticinco, el Ministerio Público de la Federación formuló manifestaciones.

I. COMPETENCIA

16. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para conocer del presente amparo en revisión, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, fracción VIII, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹; 83 de la Ley de Amparo²; 16, fracción III, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación³, en relación con el Punto Segundo, fracción IV, del Acuerdo General 2/2025 del Pleno de este Alto

¹ **Artículo 107.** Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:
(...)

VIII. Contra las sentencias que pronuncien en amparo las Juezas y los Jueces de Distrito o los Tribunales Colegiados de Apelación procede revisión. De ella conocerá la Suprema Corte de Justicia:

a) Cuando habiéndose impugnado en la demanda de amparo normas generales por estimarlas directamente violatorias de esta Constitución, subsista en el recurso el problema de constitucionalidad.

² **Artículo 83.** Es competente la Suprema Corte de Justicia de la Nación para conocer del recurso de revisión contra las sentencias dictadas en la audiencia constitucional, cuando habiéndose impugnado normas generales por estimarlas inconstitucionales, o cuando en la sentencia se establezca la interpretación directa de un precepto de la Constitución y subsista en el recurso el problema de constitucionalidad.
(...)

³ **Artículo 16.** La Suprema Corte de Justicia de la Nación conocerá:
(...)

III. Del recurso de revisión contra sentencias pronunciadas en la audiencia constitucional por los Juzgados de Distrito o los Tribunales Colegiados de Apelación, cuando habiéndose impugnado en la demanda de amparo normas generales por estimarlas directamente violatorias de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; subsista en el recurso el problema de constitucionalidad;

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Tribunal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco⁴.

II. PROCEDENCIA

17. Este Tribunal Pleno considera que el recurso de revisión es procedente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 81, fracción I, inciso e), de la Ley de Amparo, ya que se interpone contra una sentencia dictada en audiencia constitucional.
18. Por lo que hace a la revisión adhesiva formulada por la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en representación de la Jefa de Gobierno de dicha Ciudad, es improcedente, por lo cual, debe desecharse.
19. Lo anterior, porque el artículo 82 de la Ley de Amparo dispone que la parte que obtuvo resolución favorable en el juicio de amparo **puede adherirse a la revisión interpuesta por otra de las partes**; además, que la adhesión al recurso sigue la suerte procesal del principal.
20. En el caso concreto, la adhesión de mérito es improcedente porque tanto la revisión principal como la adhesiva, fueron interpuestas por la misma parte, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, por lo cual, no se cumple la condición para su procedencia, esto es, no existe revisión principal interpuesta por la contraparte de la autoridad recurrente.

⁴ **SEGUNDO. Competencia reservada del Pleno de la SCJN.** La SCJN conservará para su resolución:
(...)

IV. De cualquier recurso derivado de la Ley de Amparo, Reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la CPEUM, en el que se hubiera ejercido la facultad de atracción o se conserve su competencia originaria;

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

21. No pasa inadvertida la existencia de la jurisprudencia P./J. 2/2021⁵, de rubro: “REVISIÓN ADHESIVA EN EL JUICIO DE AMPARO. ES PROCEDENTE AUN CUANDO LA MISMA PARTE HAYA INTERPUESTO REVISIÓN PRINCIPAL EN CONTRA DE LA MISMA RESOLUCIÓN.”, misma que no resulta aplicable al caso concreto.
22. Ello, porque en la ejecutoria de contradicción de tesis 114/2019 de la que derivó la tesis mencionada, se estableció que no existía impedimento alguno para la procedencia del recurso de revisión adhesiva cuando lo interpone la misma persona que promueve el recurso de revisión principal, siempre que se cumpla con la condición prevista en el artículo 82 de la Ley de Amparo, esto es, cuando se hubiere promovido revisión principal por otra de las partes.⁶

III. OPORTUNIDAD

23. Tal como se advierte de la lectura de las constancias, la sentencia recurrida fue notificada por oficio a la autoridad responsable, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, el cinco de julio de dos mil veinticuatro, la cual surtió efectos el mismo día, conforme a lo dispuesto en el artículo 31, fracción I, de la Ley de Amparo⁷.
24. En este sentido, el plazo establecido por el artículo 86 de la Ley de Amparo para la interposición del recurso de revisión transcurrió del lunes ocho de julio al martes seis de agosto de dos mil veinticuatro, descontándose los días trece, catorce, dieciséis a treinta y uno de julio y tres y cuatro de agosto del mismo año, por ser sábados, domingos y periodo vacacional, conforme

⁵ Jurisprudencia del Pleno, Undécima época, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, septiembre de 2021, Tomo I, pág. 10, con el registro digital 2023600.

⁶ Véanse los párrafos 76 y 84 de la contradicción de tesis 114/2019.

⁷ **Artículo 31.** Las notificaciones surtirán sus efectos conforme a las siguientes reglas:

I. Las que correspondan a las autoridades responsables y a las autoridades que tengan el carácter de terceras interesadas, desde el momento en que hayan quedado legalmente hechas.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

con los artículos 19 de la Ley de Amparo⁸, 75⁹ y 143¹⁰ de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación abrogada.

25. Por tanto, si el recurso de revisión se presentó electrónicamente el dieciséis de julio de dos mil veinticuatro, a través del Portal de Servicios en Línea del Poder Judicial de la Federación, se concluye que se interpuso de forma oportuna.

IV. LEGITIMACIÓN

26. Este Tribunal Pleno considera que la autoridad recurrente cuenta con legitimación para interponer el recurso de revisión, toda vez que fue presentado por la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, quien está legitimada para actuar en representación de la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, en su calidad de autoridad responsable, en términos de los artículos 7, fracción II,

⁸ **Artículo 19.** Son días hábiles para la promoción, substanciación y resolución de los juicios de amparo todos los del año, con excepción de los sábados y domingos, uno de enero, cinco de febrero, veintiuno de marzo, uno y cinco de mayo, catorce y dieciséis de septiembre, doce de octubre, veinte de noviembre y veinticinco de diciembre, así como aquellos en que se suspendan las labores en el órgano jurisdiccional ante el cual se tramite el juicio de amparo, o cuando no pueda funcionar por causa de fuerza mayor.

⁹ **Artículo 75.** El Consejo de la Judicatura Federal tendrá cada año dos períodos de sesiones. El primero comenzará el primer día hábil del mes de enero y terminará el último día hábil de la primera quincena del mes de julio, y el segundo comenzará el primer día hábil del mes de agosto y terminará el último día hábil de la primera quincena del mes de diciembre.

¹⁰ **Artículo 143.** En los órganos del Poder Judicial de la Federación, se considerarán como días inhábiles los sábados y domingos, el 1o. de enero, 5 de febrero, 21 de marzo, 1o. de mayo, 14 y 16 de septiembre y 20 de noviembre, durante los cuales no se practicarán actuaciones judiciales, salvo en los casos expresamente consignados en la Ley.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

inciso c), numeral 2¹¹, y 94, fracciones II y V¹², del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

V. CAUSALES DE IMPROCEDENCIA Y SOBRESEIMIENTO

27. Este Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación advierte que las causales de improcedencia y sobreseimiento fueron analizadas por el Juez del conocimiento; asimismo, no se advierte alguna de oficio.

VI. ESTUDIO DE FONDO

28. Antes de analizar el estudio de los agravios, es importante recordar que las razones emitidas para reasumir la competencia del presente amparo en

¹¹ **Artículo 7º.-** Para el despacho de los asuntos que competan a las Dependencias de la Administración Pública, se les adscriben las Unidades Administrativas, las Unidades Administrativas de Apoyo Técnico-Operativo y los Órganos Desconcentrados siguientes:

(...)

II. A la Secretaría de Administración y Finanzas:

(...)

c) Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, a la que quedan adscritas:

(...)

2. Subprocuraduría de lo Contencioso;

¹² Artículo 94.- Corresponde a la Subprocuraduría de lo Contencioso:

(...)

II. Representar en toda clase de juicios, incluyendo el de amparo, los intereses de la Hacienda Pública de la Ciudad de México en materia de contribuciones locales, formulando la contestación de las demandas que se tramiten en el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, ofrecer y rendir pruebas, promover incidentes, interponer recursos, formular alegatos, hacer promociones de trámite, autorizar delegados e incluso allanarse a las demandas, así como intervenir en los casos en que el crédito fiscal esté controvertido. Asimismo, formular y presentar las demandas para solicitar la nulidad de las resoluciones favorables a los particulares, actuar en los juicios de amparo relacionados, y realizar los demás actos procesales correspondientes;

(...)

V. Elaborar y proponer los informes previos y justificados, en materia de amparo, que deban rendir la persona titular de la Jefatura de Gobierno, la persona titular de la Secretaría de Administración y Finanzas, así como los servidores públicos que tengan el carácter de autoridades fiscales conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México en los Juicios de Amparo presentados en contra de los actos de las autoridades fiscales de la Ciudad de México relativos a la aplicación de leyes fiscales federales, en asuntos competencia de los mismos, de los recursos que procedan en los juicios de amparo, y realizar todas las promociones que en dichos juicios se requieran conforme a las leyes y ordenamientos aplicables, mismas que incluso pueden ser conferidas a los inferiores jerárquicos;

(...)

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

revisión no son de estudio obligatorio al analizarse el fondo del asunto, porque la naturaleza de dicho ejercicio es el estudio preliminar que tiene como fin determinar si un recurso reúne los requisitos constitucionales de interés y trascendencia para que este Alto Tribunal pueda determinar si reasume o no su competencia.

29. En ese sentido, si bien en el estudio preliminar se encontraron razones para reasumir la competencia del presente amparo en revisión, es posible que al emitir la resolución respectiva sobrevengan barreras relacionadas con el estudio de fondo, con problemas no advertidos o con vertientes distintas del mismo problema a las señaladas en la sentencia que determina la reasunción de competencia.¹³
30. En el caso, en la solicitud de reasunción de competencia 6/2025 se determinó que la importancia y trascendencia radicaba en el estudio de la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles; sin embargo, en el recurso de revisión también subsiste el problema de constitucionalidad del artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, por lo cual, también se analizará el agravio relativo en la presente sentencia.

A) Impuesto sobre adquisición de inmuebles

31. Por una cuestión de método y al estar estrechamente relacionados, se analizarán en conjunto los agravios primero, segundo, tercero y cuarto relativos al estudio de constitucionalidad que se realizó en la sentencia recurrida sobre el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, que regula la tarifa aplicable al impuesto sobre adquisición de inmuebles.

¹³ Es ilustrativa la jurisprudencia 1a./J. 24/2013, Décima época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVIII, marzo de 2013, Tomo 1, pág. 400, con el registro digital 2003041, de rubro: “**FACULTAD DE ATRACCIÓN. LAS RAZONES EMITIDAS POR LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN PARA EJERCERLA NO SON DE ESTUDIO OBLIGADO AL ANALIZARSE EL FONDO DEL ASUNTO.**”. Este criterio, si bien se emitió respecto al ejercicio de la facultad de atracción, es aplicable en lo conducente a la reasunción de competencia.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

32. En los agravios que se analizan, la parte recurrente refiere que, contrario a lo sostenido por el Juez del conocimiento, el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México no transgrede el principio de proporcionalidad tributaria, pues aduce que la tarifa que contiene sí es progresiva.
33. Lo anterior, porque dicha tarifa prevé distintos rangos determinados entre un límite superior y uno inferior, como base gravable del tributo, así como de una cuota fija y un factor de aplicación sobre el excedente del límite inferior, aunado a que la misma adquisición refleja capacidad contributiva.
34. Argumentó que el artículo reclamado no es desproporcional, puesto que el aumento de la base gravable, aun cuando provoca un cambio de rango, no conlleva un incremento en el monto de la contribución en una proporción mayor a la que acontece dentro del rango inmediato inferior.
35. Esto, ya que la estructura de rangos, cuotas fijas y factores aplicados a la porción de la base gravable que exceda del límite inferior, no da lugar a que el incremento en un centavo del valor del bien genere un incremento en el monto a enterar del impuesto sobre adquisición de inmuebles, en una proporción que sea mayor a la que tiene lugar en el propio rango o en el inmediato inferior.
36. Señala que la tarifa es proporcional derivado de los criterios de progresividad que la rigen y por apreciarse que está en relación directa con la capacidad contributiva del obligado al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles.
37. Aduce que la contribución de mérito al tratarse de un impuesto real que grava el valor del bien y no el ingreso de los contribuyentes, no le es aplicable el principio de progresividad, aun ante la existencia de tarifas especiales.
38. Asimismo, expone que en la sentencia recurrida se concedió el amparo con fundamento en la jurisprudencia 2a./J. 224/2009, de rubro **“PREDIAL. EL**

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

ANÁLISIS DE EQUITAD TRIBUTARIA RESPECTO DE TARIFAS O TABLAS (PROGRESIVAS O DECRECIENTES) OBLIGA A TOMARLAS EN CUENTA EN SU INTEGRIDAD, SIN ENFOCARLO A UNO SOLO DE LOS RENGLONES (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008)”, la cual no es aplicable porque ahí se analiza un impuesto distinto.

39. Este Tribunal Pleno considera **infundados** los agravios en estudio, en atención a las siguientes consideraciones:

Proporcionalidad tributaria

40. El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, impone a los mexicanos la obligación de contribuir al gasto público de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, de manera proporcional y equitativa conforme a las disposiciones legales aplicables.
41. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria implica que los contribuyentes deben participar en el sostenimiento de los gastos públicos en función de su capacidad contributiva, de modo que cada persona aporte una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos o, en general, de la manifestación de riqueza gravada.
42. En atención a dicho principio, los gravámenes deben establecerse conforme a la capacidad contributiva real de cada sujeto pasivo, de forma que quienes perciban mayores ingresos contribuyan en una medida superior —tanto cualitativa como cuantitativamente— respecto de quienes disponen de menores recursos.
43. Por tanto, un tributo será proporcional cuando exista congruencia entre la obligación fiscal impuesta y la capacidad contributiva del causante, en el

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

entendido de que debe aportar más quien goce de una mayor capacidad económica y menos quien la tenga en menor grado.

44. El principio de proporcionalidad tributaria obliga al legislador a diseñar los impuestos de manera que la participación de los ciudadanos en el financiamiento del gasto público se realice conforme a su capacidad contributiva. Para ello, los elementos necesarios para la cuantificación de la obligación fiscal de pago —como la base gravable, la tasa o la tarifa— deben permitir medir y reflejar dicha capacidad, determinando así la parte que corresponde al Estado.
45. En consecuencia, el análisis del principio de proporcionalidad en un sistema tributario requiere examinar los elementos utilizados por el legislador para medir la capacidad contributiva y los mecanismos previstos para su correcta determinación, con el fin de verificar que los contribuyentes con mayor capacidad económica efectivamente tributen más que aquellos con menor capacidad.
46. No obstante, dicho estudio no se agota en la revisión de la mecánica para cuantificar el tributo. **Cuando exista duda sobre la eficacia del método para reflejar la capacidad económica, debe analizarse si el diseño del impuesto distorsiona esa apreciación, pues la ineffectividad del mecanismo de determinación puede traducirse en una vulneración al principio de proporcionalidad tributaria.**¹⁴
47. Asimismo, es conveniente precisar que la capacidad contributiva no se manifiesta de la misma manera en todas las contribuciones, pues aparece en forma inmediata en los impuestos directos, como los que recaen en la renta o el patrimonio, mientras que en los indirectos la capacidad tiene un

¹⁴ Véase la jurisprudencia P./J. 10/2003, Novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XVII, mayo de 2003, pág. 144, con el registro digital 184291, de rubro: **“PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. DEBE EXISTIR CONGRUENCIA ENTRE EL TRIBUTO Y LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS CAUSANTES.”**.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

carácter mediato como la circulación de bienes, la erogación, el gasto y el consumo.

48. Por lo anterior, en el estudio de constitucionalidad es fundamental determinar si la contribución analizada constituye un impuesto directo o indirecto, ya que de ello depende la forma en que se manifiesta la capacidad contributiva, lo anterior conforme a la jurisprudencia P./J. 2/2009:

PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. PARA DETERMINAR SI UNA CONTRIBUCIÓN CUMPLE CON ESE PRINCIPIO, ES NECESARIO ATENDER A SU NATURALEZA PARA ESTABLECER LAS FORMAS COMO SE MANIFIESTA LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. La capacidad contributiva no se manifiesta de la misma manera en todas las contribuciones, pues aparece en forma directa e inmediata en los impuestos directos, como los que recaen en la renta o el patrimonio, porque son soportados por personas que perciben, son propietarias o poseedoras de ellos, mientras que en los indirectos la capacidad tiene un carácter mediato como la circulación de bienes, la erogación, el gasto y el consumo, ya que parten de la previa existencia de una renta o patrimonio, y gravan el uso final de toda la riqueza a través de su destino, gasto o tipo de erogación que refleja indirectamente dicha capacidad. Luego, para determinar si una contribución cumple con el principio de proporcionalidad tributaria contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es necesario atender a la naturaleza de dicho tributo a fin de conocer la forma como se manifiesta y modifica la capacidad contributiva.

15

49. Entre las diversas clasificaciones de impuestos que en la doctrina se han considerado, esta Suprema Corte ha reconocido la que distingue a los impuestos como directos e indirectos (por lo menos desde la resolución del amparo en revisión 2159/88), reiterada en diversos precedentes.¹⁶
50. Conforme a esta clasificación son directos los impuestos que recaen sobre manifestaciones de la capacidad contributiva en las que la riqueza se grava por sus elementos ciertos; son indirectos los impuestos que no gravan la

¹⁵ Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, Abril de 2009, página 1129, registro digital 167415.

¹⁶ Tesis 1a. XCII/2012 (10a.), de rubro **IMPUESTOS DIRECTOS E INDIRECTOS. SUS DIFERENCIAS, A LA LUZ DE LA GARANTÍA DE EQUIDAD TRIBUTARIA**, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 1, página 1098, registro digital 2000806.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

riqueza en sí misma, sino una riqueza que se refleja a través de manifestaciones tales como los consumos o transferencias.

51. El Tribunal Pleno, desde la resolución del amparo en revisión 2159/88, describió a los impuestos directos e indirectos, en los siguientes términos:

- En los impuestos directos que gravan los ingresos, el objeto es el hecho o acto consistente en obtener aquéllos, ya sea en dinero o en especie, la base son los ingresos percibidos menos las deducciones permitidas por la ley, mientras que los sujetos pasivos son las personas que obtienen dichos ingresos.
- En cuanto a los impuestos directos que gravan el capital o el **patrimonio**, el objeto gravado consiste en el hecho de ser poseedor o propietario de bienes, la base es el valor que tienen el capital o el patrimonio y los sujetos pasivos son las personas poseedoras o propietarias de tales bienes.
- Tratándose de los impuestos indirectos, su objeto es la realización de erogaciones, la base se conforma por los gastos gravados y el sujeto pasivo es la persona que realiza los gastos o erogaciones.

52. De acuerdo con lo anterior, la imposición sobre la renta o ingreso se origina en el momento en que se obtiene la riqueza; **la imposición al patrimonio se hace una vez adquirida la riqueza por los sujetos** y, por último, la imposición al gasto, erogaciones o consumo nace en forma diferente, puesto que acontece una vez que las personas obtienen y poseen la riqueza y hacen uso de ella para adquirir los bienes y servicios necesarios para la subsistencia y desarrollo de las personas físicas, o bien, para utilizarlos como satisfactores que requieren para producir nuevos bienes o servicios.¹⁷

53. En el caso concreto, el impuesto sobre adquisición de inmuebles tiene la naturaleza de un impuesto directo que grava el patrimonio, pues grava la capacidad contributiva que se manifiesta por la adquisición de un bien inmueble, en función de su valor económico.

¹⁷ Estas consideraciones provienen de las resoluciones del amparo en revisión 2159/88 y de la acción de inconstitucionalidad 29/2008.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

54. De tal suerte, para analizar la proporcionalidad en el sistema de tributación del impuesto sobre adquisición de inmuebles, es menester considerar el valor del inmueble que se adquiere y el mecanismo establecido para cuantificar el impuesto a cargo.

Progresividad

55. El principio de proporcionalidad tributaria se puede instrumentar o materializar a través de la progresividad, entendiendo que ésta es una técnica para graduar la carga tributaria.
56. Tal como se precisó, la proporcionalidad exige que los contribuyentes aporten al gasto público en función de su capacidad contributiva real, de manera que exista congruencia entre el monto del tributo y la riqueza del sujeto pasivo.
57. Por su parte, la progresividad constituye una instrumentación específica del principio de proporcionalidad tributaria, en la medida en que orienta al legislador para que, conforme a su libertad configurativa, establezca mecanismos de tributación de forma escalonada o gradual, de modo que las tasas o tarifas aumenten conforme crece la base gravable. A través de este mecanismo, se procura que quienes manifiestan tener mayor riqueza ya sea por su patrimonio, ingreso o gasto, soporten una carga fiscal mayor —no sólo en términos absolutos, sino también relativos— que quienes disponen de menores recursos.
58. En tal sentido, la progresividad en la mecánica del cálculo del tributo permite materializar la proporcionalidad, particularmente en los impuestos que no prevén un mecanismo de adecuación de la base gravable a la verdadera capacidad contributiva, pues permite establecer una relación de correspondencia entre la base gravable del impuesto y la carga fiscal que debe soportar.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

59. Por ello, mientras la proporcionalidad constituye un principio constitucional de justicia tributaria, la progresividad representa un instrumento de aplicación práctica de la proporcionalidad en la estructura de los impuestos.
60. Así, el análisis de constitucionalidad de un tributo debe considerar que la falta de progresividad —por ejemplo, cuando se impone una misma tasa o cuota sin atender a las diferencias reales de capacidad económica— puede traducirse en una afectación al principio de proporcionalidad tributaria, pues impide que el sistema tributario refleje una distribución justa y equitativa de las cargas públicas.
61. En conclusión, la proporcionalidad establece el criterio sustantivo de justicia tributaria, mientras que la progresividad provee un mecanismo normativo para hacerlo efectivo, asegurando que las contribuciones sean equitativas y acordes con la capacidad económica de cada contribuyente.¹⁸
62. Ahora bien, el mecanismo de progresividad, proyectado en un impuesto cuyo cálculo se fija mediante una tarifa, conlleva que se establezcan distintos rangos para medir la base gravable, respecto de la cual se va aplicando una alícuota mayor a la que corresponde al rango anterior, en la misma proporción que aumenta la base imponible, teniendo un tope de tasa, que evita una extralimitación del grado máximo de tributación que conduciría a un gravamen confiscatorio.
63. Sin embargo, el simple establecimiento de una estructura de rangos, con cuotas y tasas aplicables sobre el límite inferior no conlleva a concluir que

¹⁸ Véase la jurisprudencia del Pleno, Séptima época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 199-204, Primera parte, pág. 144, con el registro digital 232197, de rubro: **“IMPUESTOS, PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD DE LOS.”**; así como la tesis aislada 1a. CXXXVI/2007, Novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXVI, julio de 2007, pág. 270, con el registro digital 171934, de rubro: **“RENTA. EL MECANISMO DE PROGRESIVIDAD APLICADO EN LA TARIFA DEL IMPUESTO RELATIVO DEBE MEDIRSE CONFORME AL INCREMENTO DE LA ALÍCUOTA AL CAMBIAR DE RENGLÓN, Y SU AUMENTO DEBE SER PROPORCIONAL CON EL INGRESO.”**.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

se está ante un mecanismo progresivo, ya que es necesario analizar su efectividad.

64. Lo anterior es así, ya que un rompimiento en la progresividad de la tarifa significaría que no se está expresando la parte real de la capacidad contributiva apreciada por el legislador para imponer un tributo.
65. En este sentido, a fin de analizar si existe una distorsión en la apreciación de la capacidad contributiva determinada por el legislador, es menester fijar si existe una progresividad en la tarifa que conlleve a que los sujetos obligados contribuyan al gasto público de manera proporcional a su capacidad contributiva de la que resulte que, a mayor capacidad económica, corresponda una mayor carga contributiva, y viceversa.
66. Conviene precisar, que del artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, no se colige que exista un sistema de tasas o tarifas justas o ideales, por lo cual, la determinación de esos elementos de la contribución forma parte de la libertad de configuración reconocida al legislador. En ese sentido, en el control de constitucionalidad, a la luz del principio de proporcionalidad tributaria, el juzgador debe limitarse a verificar si la tasa o tarifa elegida por el legislador se ajusta o no a la capacidad contributiva de los gobernados.¹⁹

Análisis del artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México

67. Ahora bien, en el capítulo I “Del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles”, del título tercero “DE LOS INGRESOS POR CONTRIBUCIONES”, del Código Fiscal de la Ciudad de México, se regulan los elementos del impuesto controvertido, particularmente los artículos 112 y 113 de dicho capítulo, establecen lo siguiente:

¹⁹ Véase la jurisprudencia 1a./J. 77/2011, Novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, agosto de 2011, pág. 118, con el registro digital 161233, de rubro: **“PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. EL LEGISLADOR CUENTA CON UN MARGEN AMPLIO DE CONFIGURACIÓN, AL DEFINIR LAS TASAS Y TARIFAS.”**.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

“**ARTÍCULO 112.-** Están obligadas al pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en la Ciudad de México, así como los derechos relacionados con los mismos a que este Capítulo se refiere.”

“**ARTÍCULO 113.-** El impuesto se calculará aplicando, sobre el valor total del inmueble la siguiente tarifa.

RANGO	LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR DE APLICACIÓN SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
A	\$0.12	\$123,988.81	\$300.60	0.01537
B	\$123,988.82	\$198,382.03	\$1,803.36	0.03272
C	\$198,382.04	\$297,572.76	\$3,723.46	0.04276
D	\$297,572.77	\$595,145.67	\$7,068.20	0.04988
E	\$595,145.68	\$1,487,864.15	\$18,774.71	0.05543
F	\$1,487,864.16	\$2,975,728.34	\$57,786.53	0.06054
G	\$2,975,728.35	\$5,732,476.11	\$128,817.18	0.06567
H	\$5,732,476.12	\$14,928,323.92	\$271,589.16	0.06829
I	\$14,928,323.93	\$27,529,938.63	\$766,209.23	0.06888
J	\$27,529,938.64	\$55,059,877.21	\$1,451,523.25	0.06950
K	\$55,059,877.22	En adelante	\$2,960,439.21	0.07551

En caso de adquirirse una porción del inmueble, una vez obtenido el resultado de aplicar la tarifa señalada al valor total del inmueble, se aplicará a dicho resultado, el porcentaje que se adquiriera.”

68. El artículo 112 del Código Fiscal de la Ciudad de México establece el sujeto pasivo y el hecho imponible del impuesto sobre adquisición de inmuebles.
69. Conforme a dicho precepto, todas las personas físicas y morales que adquieran inmuebles ubicados en la Ciudad de México se encuentran obligadas al pago de este impuesto. El concepto de “inmueble” comprende tanto el suelo, las construcciones adheridas al mismo, como el conjunto de ambos, además de los derechos relacionados con los inmuebles a que se refiere el propio capítulo del Código.
70. En consecuencia, el hecho generador del tributo es la adquisición de la propiedad o derechos reales sobre un bien inmueble situado en la Ciudad

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

de México, entendida como todo acto jurídico que implique la transmisión de la propiedad (ya sea onerosa o gratuita), tales como compraventa, permuta, donación, adjudicación judicial, herencia, aportación a sociedades, etcétera.

71. El impuesto tiene como sujeto activo a la Ciudad de México, quien detenta la potestad tributaria sobre los actos de transmisión de dominio de bienes inmuebles ubicados en su territorio.
72. La base gravable es el valor total del inmueble, que generalmente corresponde al valor de operación, valor catastral o de avalúo, según resulte mayor conforme a las reglas del propio Código.
73. El artículo 113 regula la tarifa aplicable para determinar el monto del impuesto.
74. Una vez determinado el valor del inmueble, el impuesto se calcula aplicando una tarifa, dividida en rangos, en las que se combina una cuota fija y un factor aplicable sobre el excedente del límite inferior del rango correspondiente.
75. La tabla contenida en el artículo 113 prevé once rangos de valores, que van desde adquisiciones de bajo valor (con una cuota mínima de \$300.60 y un factor de 0.01537) hasta operaciones de alto valor (a partir de \$55,059,877.22), gravadas con una cuota fija de \$2,960,439.21 y un factor de 0.07551.
76. Finalmente, el último párrafo prevé una regla especial para los casos en que se adquiera únicamente una porción del inmueble. En tal supuesto, el impuesto se determina aplicando la tarifa al valor total del inmueble y posteriormente se prorratea el resultado conforme al porcentaje adquirido, con el fin de mantener la proporcionalidad entre el valor transmitido y la carga fiscal correspondiente.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

77. Pues bien, el precepto reclamado establece como método de cálculo del impuesto la aplicación de una tarifa, la cual se compone de valores que incrementan en la medida en que se pase de un rango a otro. La aplicación de la tarifa se realiza conforme a lo siguiente:

1. La cantidad correspondiente al valor del inmueble debe ubicarse entre los límites inferior y superior de alguno de los rangos de la tabla, pues éstos constituyen los márgenes que determinan el factor a aplicar y la cuota fija correspondiente.

2. Una vez ubicada la cantidad en el renglón o rango correspondiente, se le resta la cantidad señalada como “límite inferior” y, al resultado se le denomina “excedente del límite inferior”.

3. Esta cantidad llamada “excedente del límite inferior” se multiplica por el “factor de aplicación” que se contiene en la última columna, atendiendo al renglón en que se ubicó el valor del inmueble.

4. A la cantidad que resulte se le suma la “cuota fija” que se contiene en la penúltima columna, obteniéndose así el impuesto a cargo.

78. La operación anterior se puede sintetizar de la siguiente forma: Base gravable (-) límite inferior (=) Excedente del límite inferior (x) el factor (+) cuota fija (=) impuesto a cargo.

79. En la sentencia recurrida, el Juez de Distrito analizó el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, explicó que contiene una tarifa para la determinación del impuesto sobre adquisición de inmuebles y describió el procedimiento para su aplicación.

80. El Juez consideró que, si bien el legislador configuró una tarifa con valores consecutivos, lo cierto es que analizada en su integridad no permite obtener

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

cantidades progresivas en relación con todos los rangos, ya que una variación en centavos o pesos en el valor del inmueble puede provocar que se entere un impuesto mayor en un rango inferior, que el que se pagaría en un rango superior.

81. Luego, el Juez de Distrito aplicó la tarifa tomando como referencia seis diferentes valores catastrales y evidenció que una variación en centavos de un valor catastral a otro generaba que en el rango inferior se pagara un impuesto mayor que en el rango inmediato superior.
82. Conforme a lo anterior, concluyó que la tarifa no permite que los contribuyentes paguen el impuesto en función de su capacidad contributiva, por lo que, declaró inconstitucional el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para el efecto de que la quejosa no se encontrara obligada a enterar el impuesto, precisando que el vicio de inconstitucionalidad no podría ser subsanado mediante la sentencia.
83. En el recurso de revisión, la autoridad recurrente argumentó que contrario a lo resuelto en la sentencia recurrida, el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, sí contiene una tarifa progresiva porque prevé distintos rangos determinados entre un límite superior y un inferior, como base gravable del tributo, así como de una cuota fija y un factor de aplicación sobre el excedente del límite inferior.
84. Argumentó que la diferencia monetaria de un centavo a la que alude el Juzgador, entre un rango y el otro se compensa con la cuota fija a la cual se le suma un impuesto marginal obtenido de aplicar la tasa porcentual al excedente del límite inferior, lo que revela que la parte a pagar se incrementa en la misma proporción que aumenta la base gravable, lo que evita tratos distintos entre situaciones similares.
85. Como se adelantó, los agravios de la autoridad son **infundados** pues del análisis que este Tribunal Pleno realiza a la tarifa controvertida se advierte

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

que no es progresiva, pues no garantiza que en la medida en que se incremente el valor del inmueble, también incremente el monto a pagar de impuesto, pues como se advierte en las siguientes tablas la determinación del impuesto en –por ejemplo– el rango **F**, puede dar lugar a pagar un impuesto menor al que se pagaría en el rango **E**:

RANGO A						
Ejemplo	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$10,000.00	Límite inferior \$0.12	\$10,000.00 – 0.12 = \$9,999.88	\$9,999.88 X 0.01537 = \$153.70	\$300.60 + \$153.70 = \$454.30	\$454.30
2	\$123,988.81	Límite superior \$123,988.81	\$123,988.81 – 0.12 = \$123,988.79	\$123,988.79 X 0.01537 = \$1,905.71	\$300.60 + \$1,905.71 = \$2,206.31	\$2,206.31

RANGO B						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$123,988.82	Límite inferior \$123,988.82	\$123,988.82 – \$123,988.82 = \$0	\$0 X 0.032720 = \$0	\$1,803.36 + \$0 = \$1,803.36	\$1,803.36
2	\$198,382.03	Límite superior \$198,382.03	\$198,382.03 – \$123,988.82 = \$74,393	\$74,393 X 0.032720 = \$2,434.15	\$1,803.36 + \$2,434.15 = \$4,237.51	\$4,237.51

RANGO C						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

1	\$198,382.04	Límite inferior \$198,382.04	\$198,382.04 – \$198,382.04 = \$0	\$0 X 0.042760 = \$0	\$3,723.46 + \$0 = \$3,723.46	\$3,723.46
2	\$297,572.76	Límite superior \$297,572.76	\$297,572.76 – \$198,382.04 = \$99,191	\$99,191 X 0.042760 = \$4,241.40	\$3,723.46 + \$4,241.40 = \$7,964.86	\$7,964.86

RANGO D						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$297,572.77	Límite inferior \$297,572.77	\$297,572.77 – \$297,572.77 = \$0	\$0 X 0.049880 = \$0	\$7,068.20 + \$0 = \$3,723.46	\$3,723.46
2	\$595,145.67	Límite superior \$595,145.67	\$595,145.67 – \$297,572.77 = \$297,573	\$297,573 X 0.049880 = \$14,842.94	\$7,068.20 + \$14,842.94 = \$21,911.14	\$21,911.14

RANGO E						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$595,145.68	Límite inferior \$595,145.68	\$595,145.68 – \$595,145.68 = \$0	\$0 X 0.055430 = \$0	\$18,774.71 + \$0 = \$18,774.71	\$18,774.71
2	\$1,487,864.15	Límite superior \$1,487,864.15	\$1,487,864.15 – \$595,145.68 = \$892,718	\$892,718 X 0.055430 = \$49,483.38	\$18,774.71 + \$49,483.38 = \$68,258.09	\$68,258.09

RANGO F						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

1	\$1,487,864.16	Límite inferior \$1,487,864.16	\$1,487,864.16 – \$1,487,864.16 = \$0	\$0 X 0.055430 = \$0	\$57,786.53 + \$0 = \$57,786.53	\$57,786.53
2	\$2,975,728.34		\$2,975,728.34 – \$1,487,864.16 = \$1,487,864	\$1,487,864 X 0.060540 = \$90,075.30	\$57,786.53 + \$90,075.30 = \$147,861.83	\$147,861.83

RANGO G						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$2,975,728.35	Límite inferior \$2,975,728.35 Límite superior \$5,732,476.11	\$2,975,728.35 – \$2,975,728.35 = \$0	\$0 X 0.065670 = \$0	\$128,817.18 + \$0 = \$128,817.18	\$128,817.18
Caso de la quejosa	*****		\$3,739,514.52 – \$2,975,728.35 = \$763,786	\$763,786 X 0.065670 = \$50,157.84	\$128,817.18 + \$50,157.84 = \$128,817.18	*****
2	\$5,732,476.11		\$5,732,476.11 – \$2,975,728.35 = \$2,756,748	\$2,756,748 X 0.065670 = \$181,035.63	\$128,817.18 + \$181,035.63 = \$309,852.81	\$309,852.81

RANGO H						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$5,732,476.12	Límite inferior \$5,732,476.12 Límite superior \$14,928,323.92	\$5,732,476.12 – \$5,732,476.12 = \$0	\$0 X 0.068290 = \$0	\$271,589.16 + \$0 = \$271,589.16	\$271,589.16
2	\$14,928,323.92		\$14,928,323.92 – \$5,732,476.12 = \$9,195,848	\$9,195,848 X 0.068290 = \$627,984.45	\$271,589.16 + \$627,984.45 = \$899,573.61	\$899,573.61

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

RANGO I						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$14,928,323.93	Límite inferior \$14,928,323.93 Límite superior \$27,529,938.63	\$14,928,323.93 – \$14,928,323.93 = \$0	\$0 X 0.068880 = \$0	\$766,209.23 + \$0 = \$766,209.23	\$766,209.23
2	\$27,529,938.63		\$27,529,938.63 – \$14,928,323.93 = \$12,601,615	\$12,601,615 X 0.068880 = \$867,999.22	\$766,209.23 + \$867,999.22 = \$1,634,208.45	\$1,634,208.45

RANGO J						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$27,529,938.64	Límite inferior \$27,529,938.64 Límite superior \$55,059,877.21	\$27,529,938.64 – \$27,529,938.64 = \$0	\$0 X 0.069500 = \$0	\$1,451,523.25 + \$0 = \$1,451,523.25	\$1,451,523.25
2	\$55,059,877.21		\$55,059,877.21 – \$27,529,938.64 = \$27,529,93	\$27,529,939 X 0.069500 = \$1,913,330.73	\$1,451,523.25 + \$1,913,330.73 = \$3,364,853.98	\$3,364,853.98

RANGO K						
Ejemplos	Base gravable (valor del inmueble)	Límites	Base gravable menos el límite inferior	Aplicación del factor al excedente del límite inferior	Suma de la cuota fija	Impuesto a cargo
1	\$55,059,877.22	Límite inferior \$55,059,877.22 Límite superior No existe	\$55,059,877.22 – \$55,059,877.22 = \$0	\$0 X 0.075510 = \$0	\$2,960,439.21 + \$0 = \$2,960,439.21	\$2,960,439.21
2	\$127,160,491.12		\$127,160,491.12 – \$55,059,877.22 = \$72,100,614	\$72,100,614 X 0.075510 = \$5,444,317.36	\$2,960,439.21 + \$5,444,317.36 = \$8,404,756.57	\$8,404,756.57

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

86. De lo anterior se desprende que, si bien existe un incremento progresivo y proporcional en la cantidad determinada como límite inferior y límite superior de los valores catastrales, así como de la cuota fija, la aplicación de la tarifa demuestra que la progresividad se distorsiona al multiplicar el excedente del límite inferior por el porcentaje de aplicación y sumar la cuota fija, lo que genera que la contribución resulte desproporcional.
87. Así, la norma reclamada genera que los contribuyentes con una menor capacidad contributiva, frente a otros con mayor capacidad, paguen una contribución más alta, pese a que la finalidad del impuesto es que, a mayor valor del inmueble, mayor contribución se pague.
88. Por ejemplo, para un inmueble cuyo valor es de **\$123,988.81** que se ubica en el rango **A**, el impuesto a cargo es de **\$2,206.31**; mientras que para un inmueble con valor de **\$123,988.82** que se ubica en el rango **B**, el impuesto a cargo es de **\$1,803.36**; es decir, a una base gravable del rango A corresponde un impuesto mayor que al de una base gravable del rango B, pese a que entre dichas cantidades sólo hay un centavo de diferencia. El vicio anterior se repite en cada rango como se observa en las tablas recién insertas.
89. El análisis integral de la tabla prevista en el artículo 113 reclamado, muestra que su diseño no es progresivo pues la diferencia entre un rango y otro no se encuentra compensado con la cuota fija establecida para su aplicación, sobre el excedente del límite inferior. Por tanto, la tarifa no garantiza que la carga tributaria se incremente en la medida que se va elevando el valor del inmueble.
90. Si bien la mecánica pretende ser progresiva, lo cierto es que no garantiza el incremento del impuesto a cargo conforme se avanza en cada rango, lo que no se compensa con el factor ni con la cuota fija, de suerte que inmuebles

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

con valores similares o cercanos, generan un impuesto diferente en el que el inmueble con menor valor paga un impuesto mayor.

91. Ahora bien, de las constancias que obran en autos, específicamente del instrumento notarial *****, que se anexó a la demanda, se advierte que el valor de adquisición del inmueble es *****, por lo que le corresponde el rango *****, el cual forma parte de una tarifa viciada en su integridad.
92. Consecuentemente, este Tribunal Pleno considera que, tal como se determinó en la sentencia recurrida, el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México contraviene el principio de proporcionalidad tributaria. De manera que resultan infundados los agravios tercero y cuarto de la autoridad recurrente.
93. Finalmente, son infundados los agravios primero y segundo de la recurrente, en los que plantea que se aplicó indebidamente la jurisprudencia 2a./J. 224/2009, de rubro **“PREDIAL. EL ANÁLISIS DE EQUIDAD TRIBUTARIA RESPECTO DE TARIFAS O TABLAS (PROGRESIVAS O DECRECIENTES) OBLIGA A TOMARLAS EN CUENTA EN SU INTEGRIDAD, SIN ENFOCARLO A UNO SOLO DE LOS RENGLONES (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008)”**.
94. Lo anterior porque de la sentencia recurrida se advierte que el Juez de Distrito no concedió el amparo por la sola aplicación de la jurisprudencia 2a./J. 224/2009, sino que únicamente la citó para apoyar la metodología de su estudio, específicamente para sustentar que el análisis de una tarifa implica revisar todos sus elementos (rangos) para corroborar si es progresiva y no un solo rango de manera aislada.
95. El Juez Federal analizó la tarifa del artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México y a partir de su aplicación determinó que transgredía el principio de proporcionalidad tributaria, de manera que contrario a lo que

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

plantea la recurrente la concesión del amparo no derivó exclusivamente de la aplicación de la jurisprudencia 2a./J. 224/2009.

96. Al haber resultado infundados los agravios planteados en contra de la sentencia recurrida, en la parte en que se realizó el estudio de constitucionalidad del artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México, este Tribunal Pleno resuelve que debe **confirmarse** el fallo recurrido en este aspecto.

B) Derecho registral

97. En su quinto agravio, la recurrente argumentó que contrario a lo resuelto por el Juez del conocimiento, el artículo 196, fracción I, inciso a) del Código Fiscal de la Ciudad de México no transgrede los principios de justicia tributaria.
98. Refiere que el juzgador no observó que los derechos se pagan como una contraprestación al Estado en relación con un servicio público prestado y dicha contraprestación no debe entenderse de manera que el precio corresponda exactamente al valor del servicio prestado, sino también a los beneficios recibidos por los usuarios.
99. Argumenta que la inscripción de documentación contenida en la norma reclamada, no se trata de una simple inscripción, anotación o cancelación de inscripción que se practique en los registros públicos correspondientes como se encuentra previsto en la regla general del precepto, sino que se trata de un servicio diferente.
100. Señala que la diferencia entre el derecho general y específico contenidos en la norma reclamada, radica en que para este último existe una carga adicional para el Estado, consistente en verificar la titularidad originaria de los derechos sujetos a inscripción, que permitan o bien impidan constituir

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

algún gravamen o limitación a la propiedad o posesión de los bienes inmuebles materia de registro, es decir, implica la realización de estudios técnicos operativos.

101. Ahora bien, el Juez de Distrito determinó que el artículo reclamado era inconstitucional por transgredir el principio de proporcionalidad tributaria, ya que la cuota fijada por el legislador no atendía al servicio prestado por la autoridad.
102. Lo anterior, porque la variedad de actos jurídicos susceptibles de inscripción no implica que se realice un despliegue adicional de esfuerzos o recursos para materializar la prestación del servicio de inscripción registral, pues, en esencia, corresponde a la constatación de documentos y a la consulta en el sistema electrónico que opera en todos los casos.
103. Este Tribunal Pleno considera **infundado** el agravio en estudio en atención a las siguientes consideraciones.
104. La norma reclamada establece el pago de un derecho por la inscripción de documentos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, es decir, prevé un derecho por la prestación de un servicio.
105. Ahora, el artículo 9 del Código Fiscal de la Ciudad de México, establece la definición de los derechos en los siguientes términos:

Artículo 9.- Las contribuciones establecidas en este Código, se clasifican en:
(...)

III. Derechos: Son las contraprestaciones por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Ciudad de México, con excepción de las concesiones o los permisos, así como por recibir los servicios que presta la Entidad en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas como tales en este Código.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

106. Del artículo transcrito, se puede advertir que el legislador estableció dos clases de derechos: **1)** Aquellos que se actualizan cuando el particular recibe los servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público (**derechos por servicios**) y, **2)** Aquellos que se actualizan cuando el particular usa o aprovecha los bienes del dominio público de la Nación (**derechos por uso o aprovechamiento de bienes del dominio público**).

Derechos por servicios

107. Por lo que hace a los derechos por servicios prestados por el Estado en su carácter de persona de derecho público, este Alto Tribunal ha determinado que son una especie del género contribuciones que tiene su causa en la recepción de lo que propiamente se conoce como una actividad de la Administración, individualizada, concreta y determinada, con motivo de la cual se establece una relación singularizada entre la Administración y el usuario, que justifica el pago del tributo²⁰.

108. En este tipo de derechos, los principios tributarios de proporcionalidad y equidad se respetan cuando el monto de la cuota guarda congruencia razonable con el costo que tiene para el Estado la realización del servicio prestado y el costo es igual para los que reciben idéntico servicio²¹.

Derechos por uso o aprovechamiento de bienes

²⁰ Véase la jurisprudencia P./J. 41/96, Novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, Julio de 1996, pág. 17, con el registro digital 200083, de rubro: “**DERECHOS TRIBUTARIOS POR SERVICIOS. SU EVOLUCION EN LA JURISPRUDENCIA.**”.

²¹ Véase la jurisprudencia 1a./J. 132/2011, Décima época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro III, Diciembre de 2011, Tomo 3, pág. 2077, con el registro digital 160577, de rubro: “**DERECHOS. EL ARTÍCULO 5o., FRACCIÓN I, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, AL ESTABLECER LA CUOTA A PAGAR POR LA EXPEDICIÓN DE COPIAS CERTIFICADAS DE DOCUMENTOS, VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIA (LEGISLACIÓN VIGENTE HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006).**”.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

109. Ahora, por lo que hace al segundo tipo, este Alto Tribunal ha diferenciado a los derechos que se cobran por la prestación de un servicio público de los derechos que se cobran por el uso o aprovechamiento de un bien del dominio público. Estos últimos se cobran en función de la relación directa con el grado de aprovechamiento o uso del bien, con el beneficio obtenido por el gobernado y con la zona de disponibilidad de la que se deduce el valor de dicho bien, tomando en cuenta su abundancia o escasez, el demérito que sufre con su uso y la importancia que el mismo representa para el desarrollo de la Nación²². En cambio, como ya se dijo, los derechos por servicios se cobran en función del servicio prestado por la administración pública considerando elementos ligados a su costo.²³

Análisis del artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México

110. Previo al análisis del agravio que se analiza en el presente apartado, se transcribe la norma reclamada:

“ARTÍCULO 196.- Por cada inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se causará una cuota de \$2,302.00, con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.

I. Se causará una cuota de.....\$23,061.00

a) Por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos

²² Véase la jurisprudencia P./J. 81/97, Novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VI, Octubre de 1997, pág. 171, con el registro 197482, de rubro: **“AGUAS NACIONALES. EL APARTADO A DEL ARTÍCULO 223 DE LA LEY FEDERAL DE DERECHOS QUE ESTABLECE LOS CAUSADOS POR EL USO O APROVECHAMIENTO DE AQUÉLLAS, RESPETA EL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA (LEGISLACIÓN VIGENTE A PARTIR DEL 1o. DE ENERO DE 1996).”**.

²³ Véase la tesis aislada 2a. CXXVIII/2000, Novena época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Octubre de 2000, pág. 349, con el registro digital 190945, de rubro: **“AGUAS NACIONALES. PARA ABORDAR EL ESTUDIO DE CONSTITUCIONALIDAD DE LOS DERECHOS QUE GRAVAN SU APROVECHAMIENTO, DEBE DISTINGUIRSE RESPECTO DE LAS DIVERSAS CONTRIBUCIONES QUE RETRIBUYEN EL SERVICIO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.”**.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

reales, incluyendo la afectación de los bienes inmuebles en Fideicomiso y la reversión de los mismos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las cesiones de derechos;

(...)”

111. El artículo transcrito, prevé un derecho por la inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en cantidad de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.); sin embargo, prevé un derecho en cantidad de \$23,061.00 (veintitrés mil sesenta y un pesos 00/100 M.N.), cuando se trate de inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, incluyendo la afectación de los bienes inmuebles en Fideicomiso y la reversión de los mismos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las cesiones de derechos.
112. Como se puede advertir, la norma reclamada establece un derecho general en cantidad de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.), por la prestación del servicio de inscripción, anotación o cancelación en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio y, por otro lado, prevé un derecho por la cantidad de \$23,061.00 (veintitrés mil sesenta y un pesos 00/100 M.N.), cuando se trate de inscripciones de documentos en los que se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de un inmueble.
113. En el caso concreto, el tema que se debe resolver es si el derecho por las inscripciones de documentos en los que se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de un inmueble —mismo que es mayor al derecho general previsto en la misma norma—, se encuentra justificado en atención a que se trata de un servicio diferenciado respecto de aquel por el cual se cobra la cuota general.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

114. Para determinar lo anterior, conviene acudir a lo dispuesto en la Ley Registral para la Ciudad de México:

TÍTULO CUARTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 40.- Cuando el acto sea inscribible y el notario haya sido requerido y expensado para ello, deberá presentar a inscripción el formato precodificado, testimonio o copia certificada electrónica, que expida en los términos de la Ley de Notariado para la Ciudad de México.

Artículo 41.- El procedimiento registral se inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada.

La fase de recepción podrá ser física, acompañada del testimonio del instrumento en el que conste el acto a inscribir, o electrónica acompañada de un formato precodificado o una copia certificada electrónica. En todo caso se acreditará el pago de los derechos que se causen, cuando así proceda.

La fase de recepción consistirá, dependiendo el caso, de lo siguiente:

I. Recepción física.- El interesado presentará en la Oficialía de Partes del Registro el testimonio u otro título auténtico y se sujetará a las siguientes reglas:

a) Ingresado el documento, el sistema informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será progresivo, fecha, hora y materia a que corresponda, lo que se hará constar en la solicitud de entrada y trámite de cada documento, de la que un ejemplar deberá entregarse al solicitante. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un solo instrumento;

b) Con la solicitud de entrada y trámite, se turnará el testimonio o documento a inscribir, al registrador para continuar la fase de calificación; y

c) El documento presentado, podrá ir acompañado del formato precodificado.

II. Recepción electrónica.- El notario podrá enviar por medios telemáticos a través del sistema informático, el formato precodificado y una copia certificada electrónica en la que conste el acto a inscribir y deberá sujetarse a las siguientes reglas:

a. El formato precodificado, deberá enviarse firmado electrónicamente y una copia certificada electrónica, así como de su correspondiente pago de derechos que en su caso procedan. El sistema informático asignará al mismo, el número de entrada por orden de presentación, que será

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

progresivo, fecha, hora y materia a que corresponda, generando con estos datos una boleta de ingreso y que surtirá efectos de solicitud de entrada y trámite, que se enviará al notario por vía telemática de manera inmediata. La numeración se iniciará cada año calendario, sin que por ningún motivo, esté permitido emplear para documentos diversos el mismo número, salvo que se trate de un sólo instrumento; y

b. La copia certificada electrónica deberá incluir las “notas complementarias” del instrumento en las que el notario indique que se ha cumplido con todos los requisitos fiscales y administrativos que el acto requiera para su inscripción.

Artículo 42.- Una vez cumplidas las fases a que se refiere el artículo que precede, se pasará directamente a la fase de calificación extrínseca con el registrador.

El registrador verificará que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica coincidan con el contenido del folio correspondiente a la finca o persona moral y no podrá exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del formato precodificado. El contenido y características del formato precodificado serán establecidos en el Reglamento.

Los registradores deberán calificar y resolver, según corresponda, los documentos que se presenten al Registro para inscripción o anotación, dentro de un plazo máximo de veinte días hábiles siguientes al de su presentación.

La calificación registral consistirá en verificar únicamente que:

- I.** El documento presentado y el acto en el contenido sean de los que deben inscribirse o anotarse;
- II.** El documento satisfaga los requisitos de forma establecidos en la ley que lo rige como necesarios para su validez;
- III.** En el documento conste acreditada la identidad, capacidad y legitimación de los otorgantes que el acto consignado requiera, en su caso. Cuando por cualquier circunstancia alguno de los titulares registrales varíe su nombre, denominación o razón social, procederá la inscripción cuando así se hubiere hecho constar ante notario;
- IV.** Exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título. No habrá falta de identidad cuando no coincida la descripción en uno o algunos de los datos, si de los demás elementos comparados se desprende dicha identidad;
- V.** No haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos registrales; no se considerará incompatibilidad entre el texto del documento en relación con lo registrado en el antecedente registral sobre el cual se

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

solicite su inscripción, cuando sea posible acreditar con los elementos aportados en el documento o los ingresados mediante subnúmero, su identidad con los asientos que constan en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, como pueden ser los otorgantes del acto jurídico, el inmueble sobre el que recae la operación o del gravamen sobre el cual se solicita su cancelación, modificación o ampliación, en cuyo caso se deberá continuar con el Procedimiento Registral.

La incompatibilidad sólo tendrá lugar cuando los derechos de que se trate no puedan coexistir. No existirá incompatibilidad cuando se trate de una inexactitud por error material; sin embargo, cuando se aporten elementos con los cuales sea posible realizar la rectificación correspondiente, los mismos serán ingresados por subnúmero para que el mismo Registrador que califique el documento, continúe con la calificación y él mismo, solicite a la Subdirección de Ventanilla Única y Control de Gestión que proporcione un número de entrada;

VI. Esté fijada la cantidad máxima que garantice un gravamen en el caso de obligaciones de monto indeterminado, salvo los casos previstos en la última parte del artículo 3011 del Código, cuando se den las bases para determinar el monto de la obligación garantizada;

VII. En el acto consignado en el instrumento se observe el tracto sucesivo, lo que significa que para inscribir o anotar cualquier título deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquel o de la que vaya a resultar afectada por la inscripción, a no ser que se trate de una inscripción de inmatriculación judicial;

VIII. El documento cumpla con los requisitos que deba llenar de acuerdo con el Código u otras leyes aplicables, como indispensables para su inscripción;

IX. No haya operado el cierre de registro, en términos del artículo 3044 segundo párrafo del Código;

X. En el caso de anotaciones preventivas tales como embargo, fianza o anotación de demanda, si ya caducaron, verificará que conste en el documento solicitud de cancelación del interesado y si no consta, el Registrador estará a lo dispuesto por el artículo 43 de la presente Ley; y

XI. En el caso de anotaciones preventivas tales como embargo, fianza o anotación de demanda, que aún no hayan caducado, verificará que conste en el documento su reconocimiento por las partes y si no consta, el Registrador estará a lo dispuesto por el artículo 43 de la presente Ley.

Verificado lo anterior, el registrador deberá realizar la anotación o inscripción dentro del plazo mencionado en este artículo.

Siendo el trámite por vía electrónica, se reducirá al menos a la mitad el plazo señalado en este artículo.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Artículo 43.- El registrador, dentro del plazo señalado en el artículo anterior, podrá suspender la inscripción o anotación, según sea el caso, si el documento contiene defectos subsanables, debiendo fundar y motivar su resolución, la que deberá ser publicada íntegramente en el Boletín.

En este caso el documento deberá subsanarse en un plazo de diez días hábiles, a partir de la publicación a que se refiere el párrafo anterior, pudiéndolo hacer en el propio Registro y de no ser posible así, se denegará su inscripción. Cuando para subsanar el documento se deba obtener otro documento no esencial para el otorgamiento del acto, que deba ser expedido por autoridad distinta y en el instrumento obre constancia de haberse solicitado previamente a su otorgamiento, el registrador suspenderá la anotación o inscripción por un plazo que no exceda de noventa días al término del cual denegará la inscripción.

Cuando la inscripción o anotación se solicite por la vía electrónica, se observará el procedimiento señalado en el párrafo anterior en lo posible, por la misma vía electrónica, dentro de los mismos plazos y con los mismos efectos.

La calificación del Registrador podrá recurrirse por el solicitante del servicio ante el titular. Si éste confirma la calificación, cualquiera de ellos podrá reclamarla en juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

Si mediante sentencia ejecutoriada se resuelve que el título fue mal calificado e indebidamente rechazado y se ordena que se registre, la inscripción se practicará de inmediato y surtirá sus efectos, desde que por primera vez se presentó el título.

Artículo 44.- El registrador autorizará con su firma los asientos que practique. Hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de inscripción firmada por el registrador que contendrá: fecha de inscripción y número de folio. Cuando la solicitud del asiento sea por vía electrónica, por la misma vía se emitirá y enviará la nota de inscripción, firmada por el registrador electrónicamente, que contendrá los datos ya mencionados.

El registrador sólo inscribirá y anotará lo que expresamente se le solicite y sea inscribible, por lo que no podrá actuar de oficio, salvo en los casos establecidos por el Código y esta Ley.

Artículo 47.- El registrador no calificará la legalidad de la sentencia, orden judicial o administrativa que decrete un asiento, pero si concurren circunstancias por las que legalmente no deba practicarse, dará cuenta de esta situación a la autoridad ordenadora.

Si a pesar de ello ésta insiste en que se cumpla su mandamiento, se procederá conforme a lo ordenado tomándose razón en el asiento correspondiente.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Cuando habiéndose prevenido a la autoridad ordenadora, ésta no reitere expresamente su requerimiento en el plazo de treinta días hábiles contados a partir de la notificación correspondiente, se dará por concluido el procedimiento y se publicará esa determinación en el Boletín.

En los supuestos anteriores no habrá responsabilidad para el registrador.

Artículo 48.- Los asientos registrales que se practicarán en los folios, son los siguientes:

- I. Notas de presentación;
- II. Anotaciones preventivas;
- III. Inscripciones;
- IV. Cancelaciones; y
- V. Rectificaciones.

Todos éstos se ordenarán cronológicamente y de acuerdo a su naturaleza; igualmente se asentarán el número y la fecha de cualquier solicitud de entrada y trámite.

Artículo 54.- Para la inscripción de inmuebles que hayan cambiado de circunscripción territorial como resultado de las modificaciones a los límites territoriales entre la Ciudad de México y otras entidades federativas, deberá constar en escritura pública la cancelación del antecedente registral de la entidad de origen.

Artículo 55.- El Registro que practique las nuevas inscripciones por encontrarse en el inmueble dentro de su jurisdicción territorial, deberá presentar aviso al Registro de origen, señalando que procedió la inscripción del inmueble, informando cuál es el antecedente en el que practicó dicha inscripción.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 59.- La finca es la unidad básica registral en el Registro, la cual constará en un folio real electrónico.

Los asientos registrales vigentes con relación a una finca que consten en asientos de libros o en folios reales, pasarán a integrar el folio real electrónico para inmuebles mediante el procedimiento de migración.

En el caso de que los antecedentes registrales vigentes deban reponerse por completo, se producirá la apertura de folio electrónico por reposición de antecedentes.

Artículo 60.- Cuando se subdivida una finca, se asentarán como fincas nuevas las partes resultantes, asignándoles un folio real electrónico a cada una, a los que se trasladarán todos los asientos vigentes. Se requerirá el permiso de subdivisión sólo cuando la legislación vigente en la fecha en que se hubiese formalizado dicho acto jurídico así lo hubiere exigido.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

Artículo 61.- Cuando se fusionen dos o más fincas para formar una sola, se creará un folio real electrónico para la finca resultante. Los asientos originales serán cancelados y se conservarán como antecedentes. Al nuevo folio se trasladarán los asientos vigentes o que no hayan sido expresamente cancelados. Se requerirá el permiso de fusión sólo cuando la legislación vigente en la fecha en que se hubiese formalizado dicho acto jurídico así lo hubiere exigido.

Artículo 62.- En los folios reales electrónicos de las fincas modificadas por fusión o subdivisión, se harán constar los actos realizados y el número de los nuevos folios que resultaren.

Artículo 63.- Cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos, como el plano o constancia catastral, siempre y cuando la superficie no se incremente. En caso contrario, procederá la inscripción mediante resolución o diligencia judicial, o en una orden o constancia administrativa que provenga de autoridad competente.

No se entenderá que existe discrepancia, cuando identificado el inmueble en el documento correspondiente según sus antecedentes registrales, se haga mención adicional de los cambios de nomenclatura, denominación del fraccionamiento o colonia, así como la Alcaldía, entre otros casos, por haberse modificado los límites de ésta.

Artículo 64.- En el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código; aquéllos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad:

- I. Las enajenaciones en las que se sujete la transmisión de la propiedad a condiciones suspensivas o resolutorias;
- II. Las ventas con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código, haciendo referencia expresa al pacto de reserva;
- III. El cumplimiento de las condiciones a que se refieren las dos fracciones anteriores;
- IV. Los fideicomisos traslativos o de garantía;
- V. La constitución del Patrimonio de Familia;
- VI. Los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión de arrendamiento, con las prevenciones que establece el Código;
- VII. La prenda de frutos pendientes en los términos del artículo 2857 del Código;
- VIII. El nacimiento de la obligación futura y el cumplimiento de las condiciones a que se refieren los artículos del 2921 al 2923 del Código;
- IX. Las afectaciones o limitaciones a que dé lugar la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; y
- X. Los que de manera expresa señalen otros ordenamientos.

Artículo 65.- Para mayor exactitud de las inscripciones sobre fincas se observará lo dispuesto por el Código, con arreglo a lo siguiente:

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

- I. Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, Alcaldía en la que se ubiquen, denominación del predio, si la tuviere, fraccionamiento, colonia, poblado o barrio; la calle y número o lote y manzana que lo identifiquen, código postal y número de cuenta catastral;
- II. Superficie, linderos, medidas y colindancias, según conste en el documento;
- III. El acto o derecho se asentará con la denominación que se le dé en el documento;
- IV. Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto por los artículos que contempla el Libro Cuarto, Segunda Parte, Capítulo I, del Título XV, del Código;
- V. Cuando se trate de derechos, los asientos deberán contener todos los datos que según el documento, los determine o limite;
- VI. Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o la numeración de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación relativa en el folio real electrónico correspondiente, mediante cualquier constancia expedida por autoridad del Distrito Federal que acredite lo anterior;

Artículo 66.- Tratándose de la constitución del régimen de propiedad y condominio, el notario que solicite su inscripción, ingresará mediante un archivo electrónico firmado con su firma electrónica notarial, las descripciones de cada unidad privativa resultante.

Cuando se trate de la inscripción de actos relativos a las diversas unidades resultantes de condominios, modificaciones, o subdivisiones, en proceso de inscripción, no se requerirá un certificado por cada una de ellas, siempre que se cuente con certificado vigente respecto del inmueble del que provengan.

En estos casos, las notas de presentación a que se refiere el artículo 3016 del Código, se harán en el folio del inmueble de que provengan, debiendo el Registro expresarlo así en los certificados o constancias que expida y trasladarlo así al folio de la unidad objeto del acto, en cuanto el mismo sea creado. Lo mismo se aplicará para el caso de fusiones y subdivisiones.

- 115. Los artículos transcritos regulan el procedimiento registral en general y el específico para el registro inmobiliario.
- 116. Por lo que hace a las disposiciones generales, las normas señalan que cuando el acto sea inscribible y el notario haya sido requerido y expensado para ello, deberá presentar a inscripción el formato precodificado, testimonio o copia certificada electrónica, que expida en los términos de la Ley de Notariado para la Ciudad de México.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

117. Prescriben que el procedimiento registral inicia con la asignación del número de entrada y trámite a la solicitud presentada. La fase de recepción podrá ser física (se entrega con testimonio y formato precodificado) o electrónica (se entrega formato precodificado y copia certificada electrónica), y una vez que se reciba el instrumento a registrar se pasará a la fase de calificación extrínseca con el registrador.
118. El registrador verificará que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica coincidan con el contenido del folio correspondiente a la finca o persona moral y no podrá exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del formato precodificado. Además, deberán calificar y resolver los documentos que se presenten para registro.
119. Dicha calificación consistirá en verificar que el documento sea de los que deben inscribirse, que el documento satisfaga los requisitos para su validez, que en el documento conste acreditada la legitimación de los otorgantes, que exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título, que no haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos registrales, entre otras cosas.
120. Ordenan, que el registrador podrá suspender la inscripción o anotación si el documento contiene defectos subsanables, asimismo, que el registrador autorizará con su firma los asientos que practique y hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de inscripción firmada por el registrador que contendrá: fecha de inscripción y número de folio.
121. Refieren que el registrador no calificará la legalidad de una sentencia, orden judicial o administrativa que decrete un asiento, también, que los tipos de asientos registrales son: notas de presentación, anotaciones preventivas, inscripciones, cancelaciones y rectificaciones.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

122. Asimismo, disponen que para la inscripción de inmuebles que hayan cambiado de circunscripción territorial, se necesitará la constancia de cancelación del antecedente registral en la entidad de origen.
123. Por otra parte, respecto al procedimiento del registro inmobiliario, disponen que la finca es la unidad básica registral, la cual constará en un folio real electrónico.
124. Refieren que cuando se subdivida una finca, se asentarán como fincas nuevas las partes resultantes, asimismo, en el caso de que se fusionen dos o más fincas para formular una sola, se creará un folio real electrónico para la finca resultante.
125. Prescriben que, cuando exista discrepancia entre el bien materia de inscripción con sus antecedentes registrales, podrá acreditarse su identidad con documentos oficiales idóneos como lo sería el plano o constancia catastral.
126. Señalan que en el folio real electrónico se asentarán los actos jurídicos contenidos en los títulos o documentos a los que se refiere el Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), así como aquellos que constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales distintos del de propiedad.
127. Ordenan que en las inscripciones sobre fincas se observará lo dispuesto en el Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), con arreglo a lo siguiente:
- Para determinar la situación de las fincas se expresará, de acuerdo con los datos del documento, su dirección.
 - La superficie y medidas que consten en el documento.
 - El acto se asentarán con la denominación que se le dé en el documento.
 - Tratándose de hipotecas, los asientos se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto en el Código Civil de la Ciudad de México.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

- Cuando se trate de derechos, los asientos deberán contener todos los datos que consten en el documento.
- Cuando se modifique la nomenclatura de las calles o de las fincas, los titulares registrales de éstas podrán solicitar la modificación relativa al folio electrónico correspondiente.

128. Finalmente, disponen que, tratándose de la constitución del régimen de propiedad y condominio, el notario que solicite su inscripción ingresará mediante un archivo electrónico firmado con su firma electrónica notarial, las descripciones de cada unidad privativa resultante.

129. Por otro lado, el Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México, dispone en el tema de registro inmobiliario, lo siguiente:

CAPÍTULO SEGUNDO DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Artículo 102. Por cada finca se asignará un Folio Real Electrónico.

Artículo 103. Para los efectos de este Reglamento se considera como una sola finca, la comprendida dentro de unos mismos linderos.

Artículo 104. En términos del Artículo 63 de la Ley, cuando en el documento presentado para su inscripción se incremente o se disminuya la superficie del predio inscrito, sólo será procedente si media apeo y deslinde, resolución o diligencia judicial u orden o constancia administrativa de autoridad competente. En cualquiera de los casos se deberá solicitar la modificación en escritura pública.

Las autoridades competentes para efectos del presente Artículo serán:

- I. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México;
- II. Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Ciudad de México;
- III. Dirección General de Regularización Territorial;
- IV. Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial; y
- V. Cualquier otra autoridad que se encuentre facultada en términos de sus disposiciones legales.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

El documento exhibido deberá contener las medidas, linderos, colindancias y superficie del predio.

Artículo 105. La constancia a que se refiere la fracción VI del Artículo 65 de la Ley será la constancia de alineamiento y número oficial, sin menoscabo de cualquier otro documento oficial expedido por autoridad competente de la Ciudad de México que acredite lo anterior.

Artículo 106. Para la inscripción de Decretos a que se refiere el Artículo 53 de la Ley, se deberán satisfacer los requisitos siguientes:

I. Original o copia certificada de la publicación en el Diario Oficial de la Federación o Gaceta Oficial de la Ciudad de México;

II. Oficio emitido por la autoridad administrativa correspondiente que solicite la anotación del Decreto, o por quien tenga interés legítimo de conformidad con el Artículo 3018 del Código Civil para el Distrito Federal;

III. Antecedente Registral;

Para el caso de que el inmueble carezca de Antecedente Registral, la autoridad deberá solicitar al Registro Público la expedición del certificado de no inscripción, de conformidad con lo establecido en el Artículo 3046 del Código.

IV. Superficie, medidas y linderos del inmueble materia del Decreto; y

V. Declaración de derechos de inscripción, o en su caso, acreditar la exención, condonación o reducción solicitada.

Artículo 107. Para la inscripción de inmuebles que hayan cambiado los límites territoriales de la Entidad Federativa, además de lo dispuesto en el Artículo 54 de la Ley deberá exhibirse lo siguiente:

I. Para el supuesto en que el inmueble deja de pertenecer al territorio de la Ciudad de México, deberá de acompañar oficio expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante el cual se reconozca que ese predio dejó de pertenecer a la Ciudad de México;

II. Para el supuesto en el que se incorpora al territorio de la Ciudad de México se agregará:

a) Oficio expedido por el Gobierno del Estado de México o de Morelos mediante el cual se reconozca que el inmueble deja de pertenecer a su territorio; y

b) Copia certificada de la cancelación del Antecedente Registral en dicha entidad.

En ambos casos se deberá adjuntar Certificado de Gravámenes en el cual se acredite que el inmueble está libre de gravámenes o limitaciones de dominio.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

III. Declaración de derechos de inscripción.

La escritura de cancelación de asiento registral deberá relacionar el Convenio Amistoso de Modificación de Límites Territoriales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de julio de 1994.

Artículo 108. En los casos en los que comparezca, además del titular registral, el dueño de las construcciones, se inscribirá el acto señalado indicando el carácter con el que comparece el dueño de las segundas, asentando únicamente como titular registral al propietario del predio.

Cuando en los antecedentes registrales conste asentado tanto el derecho real de propiedad, así como el derecho respecto de las construcciones, bastará que los documentos que contengan los actos antes señalados sean otorgados por el titular registral para que proceda su registro.

130. Los artículos del Reglamento de la Ley Registral para la Ciudad de México disponen que a cada finca se le asignará un folio real electrónico y que una finca será la comprendida dentro de unos mismos linderos.
131. Refieren que en términos del artículo 63 de la Ley Registral para la Ciudad de México (discrepancia entre el bien materia de inscripción), cuando en el documento presentado para su inscripción se incremente o se disminuya la superficie del predio inscrito, sólo será procedente si media apeo y deslinde, resolución o diligencia judicial u orden o constancia administrativa de autoridad competente.
132. Prescriben cuáles serán los requisitos para la inscripción de decretos expropiatorios, además, prevén los documentos a exhibirse en el supuesto de inscripción de inmuebles que hayan cambiado los límites territoriales de la entidad federativa.
133. Finalmente, disponen que en los casos en los que comparezca, además del titular registral, el dueño de las construcciones, se inscribirá el acto indicando el carácter con el que comparece el dueño, asentando únicamente como titular registral al propietario del predio.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

134. De lo antes referido, podemos inferir que la prestación del servicio por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, y por el cual se cobra \$23,061.00 (veintitrés mil sesenta y un pesos 00/100 M.N.), en términos del artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, **no tiene diferencia sustancial** con el derecho previsto en su primer párrafo por la cantidad de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.).
135. Lo anterior, pues en términos de los artículos transcritos, todas las inscripciones y registros inician con una solicitud, ya sea física o electrónica, a la que se le asigna un número de trámite.
136. Posteriormente, una vez que se recibe el instrumento a registrar se pasará a la fase de calificación con el registrador quien verificará que el testimonio, formato precodificado o la copia certificada electrónica coincidan con el contenido del folio correspondiente a la finca o persona moral y no podrá exigir otros datos, requisitos e información que la necesaria para el llenado del formato precodificado. Además, deberán calificar y resolver los documentos que se presenten para registro.
137. Dicha **calificación consistirá en verificar que el documento sea de los que deben inscribirse, que el documento satisfaga los requisitos para su validez**, que en el documento conste acreditada la legitimación de los otorgantes, que exista identidad entre el bien previamente inscrito y el descrito en el título, que no haya incompatibilidad entre el texto del documento y los asientos registrales, entre otras cosas.
138. Hecho lo anterior, el registrador autorizará con su firma los asientos que practique y hecho el registro, serán devueltos los documentos al que los presentó, con nota de inscripción firmada por el registrador que contendrá: fecha de inscripción y número de folio.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

139. Esto es, en términos generales, lo que consiste el procedimiento de inscripción y registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, **sin que se advierta una actividad diferenciada por parte del registro para cobrar un mayor derecho tratándose de la inscripción de documentos por los cuales se adquiriera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, en relación con el derecho contenido en el primer párrafo de la norma reclamada.**
140. Por otra parte, la recurrente refiere que la diferencia entre el derecho general previsto en el párrafo primero de la norma reclamada y el contenido en su inciso a), radica en que para este último existe una carga adicional para el Estado, consistente en verificar la titularidad originaria de los derechos sujetos a inscripción, que permitan o bien impidan constituir algún gravamen o limitación a la propiedad o posesión de los bienes inmuebles materia de registro, es decir, implica la realización de estudios técnicos operativos.
141. Lo anterior es infundado porque de la normatividad analizada en materia registral, no se advierte que efectivamente existan cargas administrativas adicionales entre la inscripción de cualquier documento y la relativa al documento por el que se adquiere un bien inmueble.
142. Las actividades de verificación de los documentos a inscribir son inherentes a la actividad cotidiana del funcionario público registral y no necesariamente generan costos adicionales, más allá del salario del respectivo del funcionario público.
143. Esto es, el servicio que presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México se traduce en la verificación y cotejo de la información y documentación a inscribir que realiza el funcionario público en ejercicio de las facultades que le confiere una disposición jurídica.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

144. A diferencia de lo que ocurre en el derecho privado, la correspondencia entre el servicio proporcionado por el Estado y la cuota aplicable por el acto inscripción no debe perseguir lucro alguno, pues se trata de una relación de derecho público, de modo que, para que la cuota aplicable sea proporcional, debe guardar una relación razonable con el costo de los efectivos insumos que implican el servicio prestado, en este caso, la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales.
145. Por todo lo anterior, resulta infundado el agravio de la recurrente en la que refiere que el artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigente para dos mil veinticuatro, no transgrede los principios de justicia tributaria, pues no existe razón que justifique el cobro diferenciado contenido en el mismo.
146. Por todo lo anterior, al resultar infundados los agravios formulados por la recurrente, lo procedente es confirmar la sentencia recurrida.

VII. REVISIÓN ADHESIVA

147. Como se precisó en el apartado de procedencia, la revisión adhesiva formulada por la Subprocuradora de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en representación de la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, es improcedente, por lo cual, debe desecharse.
148. Lo anterior, porque el artículo 82 de la Ley de Amparo dispone que la parte que obtuvo resolución favorable en el juicio de amparo **puede adherirse a la revisión interpuesta por otra de las partes**, por lo cual, no se cumple dicha condición, ya que no existe revisión principal interpuesta por otra parte, ya sea quejosa o autoridad responsable.

VIII. EFECTOS

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

149. Con relación a los efectos, la autoridad recurrente refiere que tratándose del **impuesto sobre adquisición de inmuebles** la concesión del amparo no debe tener por efecto la desincorporación o inaplicación de la norma reclamada de la esfera jurídica de la quejosa, ya que sí actualizó el hecho imponible.
150. Le asiste la razón a la autoridad recurrente, por las razones siguientes:
151. La contribución se conforma de distintas especies que comparten una configuración estructural compuesta por sus elementos esenciales, los que, por un lado, permiten mediante su análisis integral y armónico determinar su naturaleza, y por el otro, constituyen el punto de partida para el análisis de su adecuación al marco jurídico constitucional que los regula.
152. Dichos elementos esenciales consisten en el sujeto, objeto, base, tasa o tarifa y época de pago.
153. Lo anterior, encuentra apoyo en el criterio contenido en la jurisprudencia emitida por el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: **"IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY"**.²⁴
154. Los mencionados componentes de los tributos son una constante estructural, su contenido es variable, presentándose de manera distinta

²⁴ Del texto siguiente: "Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, que esté establecido por ley; sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que también exige **que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago**, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida." Publicada en la Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, Volumen 91-96, Primera Parte, página 172.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

dependiendo de qué tipo de contribución se analice, dotando a su vez de una naturaleza propia a cada tributo.

155. De acuerdo con la autonomía de las entidades federativas y con el sistema de distribución de competencias que prevé la Constitución General, la Federación, los Estados y los Municipios tienen libertad para realizar su propia configuración de las categorías de las contribuciones, imprimiendo los matices correspondientes a su realidad; sin embargo, esta libertad no autoriza al legislador para desnaturalizar estas instituciones, por lo que deben respetar sus notas esenciales tanto en lo referente a su naturaleza como contribución.
156. Por consiguiente, si un acto legislativo modifica un elemento del impuesto, como por ejemplo la tasa, los particulares pueden impugnar dicha modificación sin que ello implique la posibilidad de controvertir los demás elementos del tributo que no se vieron alterados con el acto legislativo.
157. Al respecto, la entonces Segunda Sala de este Tribunal Constitucional, al resolver la contradicción de tesis 111/2015, sostuvo que el impuesto o tributo constituye un complejo de elementos relacionados lógicamente que pueden clasificarse en cualitativos y cuantitativos o medibles. Los primeros, calificados así por la doctrina en atención a que acotan o definen el campo de aplicación de cada institución tributaria en particular, son, por ejemplo: el objeto o el sujeto pasivo del impuesto; mientras que los elementos medibles o cuantitativos tienen como fin fijar los parámetros para determinar el monto de la deuda tributaria para cada caso concreto y que implican operaciones o aspectos técnicos y que son fundamentalmente la base y la tasa o tarifa aplicable.
158. Asimismo, determinó que existen mecanismos de tributación que son simples, cuyos elementos esenciales requieren cálculos básicos que no necesitan un mayor detalle en la ley, pero que a medida en que un tributo se torna complejo, por adicionarse mayores elementos que pueden

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

considerarse al realizar su cálculo, surgen previsiones legales que son variables, es decir, que no se aplican a todas las personas contribuyentes, sino sólo aquellos que se ubican en sus hipótesis jurídicas, como sucede, por ejemplo, en el impuesto sobre la renta.

159. En ese tenor, la extinta Segunda Sala estableció que por el tipo de relación que los elementos guardan entre sí y con la unidad normativa, ésta puede ser de carácter ordinaria o directa o esencial, de modo que se está ante una relación ordinaria de los elementos del tributo cuando la modificación a alguno no incide en su eficaz mecánica y funcionamiento; en cambio, si tal transformación altera estos aspectos, el sentido o alcance de alguna o varias partes del impuesto, se está ante una relación de carácter directa.
160. Expuso, que un acto legislativo que reforma o modifica un texto legal, da derecho a impugnar, a través del juicio de amparo, el texto legal referido y, además, los preceptos que con el mismo acto se ven directamente afectados en cuanto a su sentido, alcance o aplicación, de tal suerte que por su causa varíe la situación que bajo ellos prevalezca, mas no aquellos que simplemente por pertenecer a una misma ley guardan una relación ordinaria con el que fue materia de la reforma y cuyas hipótesis de observancia o aplicación, por parte del receptor de la ley, no cambiaban.
161. Una reforma puede afectar a todo un cuerpo normativo, a uno o varios de los preceptos que lo integran o, inclusive, a una o varias porciones normativas de un mismo precepto legal, y sólo lo que es motivo de reforma o modificación constituye el acto legislativo nuevo que da derecho a promover el amparo contra la hipótesis o las hipótesis normativas que hayan sido modificadas, no así respecto de las previsiones legales inalteradas que no forman parte del acto legislativo nuevo, porque respecto de ellas el poder legislativo no manifestó su voluntad soberana ni reflexionó sobre la permanencia de sus términos.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

162. En este contexto, la extinta Segunda Sala sostuvo que **por lo que hace a los impuestos**, es dable determinar que **cuando una reforma afecta un elemento esencial, no por ese solo hecho afecta también al resto de los elementos con los que tiene una relación ordinaria**, esto es, que **tal modificación no altera el eficaz mecanismo o funcionamiento del tributo, ni su sentido o alcance**.
163. Así, cuando la reforma modifica la tasa o tarifa, por regla general, no se afecta el objeto, los sujetos, la base y la época de pago del impuesto, ya que la relación que guardaba la tasa o tarifa con el resto del impuesto es ordinaria, en tanto que su modificación no incide en el eficaz funcionamiento del propio sistema tributario, sino sólo en la parte cuantitativa del impuesto. Esto es, sólo el monto con el que el causante del impuesto contribuye al gasto público.
164. Las anteriores consideraciones dieron lugar a la jurisprudencia 2a./J. 103/2015 (10a.), de rubro: **“TASA O TARIFA DE UN IMPUESTO. SU MODIFICACIÓN PUEDE IMPUGNARSE EN AMPARO, SIN QUE ELLO DÉ LUGAR A RECLAMAR LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL RESTO DE LOS ELEMENTOS DE AQUEL QUE HUBIERAN SIDO CONSENTIDOS.”**²⁵

²⁵ Del texto siguiente: “La modificación a la tasa o tarifa de un impuesto constituye un acto legislativo nuevo, sólo en cuanto a la transformación de la cuantía de dicho elemento esencial; y, en ese sentido, la hipótesis consistente en la decisión del legislador de modificar su importe puede impugnarse mediante el juicio de amparo, sin que ello otorgue a los gobernados la posibilidad de reclamar en la vía constitucional los dispositivos legales que prevén los demás elementos esenciales del impuesto de que se trata que hubieran sido consentidos; salvo que la modificación de dicha tasa o tarifa hubiere repercutido directamente sobre algún otro elemento esencial del propio impuesto.” Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 22, septiembre de 2015, Tomo I, página 684.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

165. Ahora bien, de conformidad con lo previsto en el artículo 78 de la Ley de Amparo,²⁶ si se declara la inconstitucionalidad de una norma, el efecto del amparo será inaplicarla en favor del quejoso.
166. Sin embargo, en el caso de las leyes tributarias sujetas a los principios de proporcionalidad y equidad tributaria consagrados en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, existen reglas que permiten determinar los alcances que debe tener una sentencia que declara su inconstitucionalidad y, por consecuencia, concede la protección constitucional.
167. Lo anterior, se sustenta en el criterio contenido en la jurisprudencia P./J. 62/98, emitida por el Pleno de este Tribunal Constitucional, de rubro: **"CONTRIBUCIONES. EFECTOS QUE PRODUCE LA CONCESIÓN DEL AMPARO CUANDO SE RECLAMA UNA NORMA TRIBUTARIA."**²⁷

²⁶ **Artículo 78.** Cuando el acto reclamado sea una norma general la sentencia deberá determinar si es constitucional, o si debe considerarse inconstitucional.

Si se declara la inconstitucionalidad de la norma general impugnada, los efectos se extenderán a todas aquellas normas y actos cuya validez dependa de la propia norma invalidada. Dichos efectos se traducirán en la inaplicación únicamente respecto de la persona quejosa.

El órgano jurisdiccional de amparo podrá especificar qué medidas adicionales a la inaplicación deberán adoptarse para restablecer a la persona quejosa en el pleno goce del derecho violado."

²⁷ Del texto siguiente: "Existen mecanismos de tributación que son simples, cuyos elementos esenciales, tales como sujeto, objeto, base y tasa, requieren cálculos básicos que no necesitan una mayor pormenorización en la ley. Así, a medida que un tributo se torna complejo, para adicionarse mayores elementos que pueden considerarse al realizar su cálculo, surgen previsiones legales que son variables, es decir, que no se aplican a todos los contribuyentes, sino sólo a aquellos que se ubiquen en sus hipótesis jurídicas. En efecto, hay normas tributarias que establecen los elementos esenciales de las contribuciones y otras que prevén variables que se aplican a dichos elementos esenciales. En el caso de las primeras, de concederse el amparo, su efecto producirá que el gobernado no se encuentre obligado a cubrir el tributo al afectarse el mecanismo impositivo esencial cuya transgresión por el legislador no permite que sus elementos puedan subsistir, porque al estar viciado uno de ellos, todo el sistema se torna inconstitucional. Lo anterior no ocurre cuando la inconstitucionalidad se presenta en un elemento variable, puesto que el efecto del amparo no afectará el mecanismo esencial del tributo, dado que se limitará a remediar el vicio de la variable de que se trate para incluirla de una manera congruente con los elementos esenciales, sin que se afecte con ello a todo el sistema del impuesto." Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VIII, noviembre de 1998, página 11.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

168. Al respecto, la anterior integración del Pleno de este Tribunal Constitucional estableció que existen normas tributarias simples que establecen los elementos esenciales de las contribuciones y otras que prevén variables que se aplican a estos elementos esenciales.
169. Con relación a las normas simples, de concederse el amparo el efecto será que al gobernado no se le obligue a cubrir el tributo, ello al afectarse el mecanismo impositivo esencial cuya transgresión por el legislador no permite que sus elementos puedan subsistir, ya que al estar viciado uno de ellos todo el sistema se torna inconstitucional o bien, en caso de haber cubierto el tributo, la sentencia de amparo se cumplimentará devolviéndole al gobernado las cantidades enteradas.
170. **Tratándose de los mecanismos de tributación complejos, el efecto del amparo no afectará el mecanismo esencial del tributo y se limitará a remediar el vicio de la variable de que se trata para incluirlo de una manera congruente con los elementos esenciales, sin que se afecte con ello a todo el sistema del impuesto.**
171. Con base en lo antes expuesto, la concesión del amparo respecto de una norma tributaria no conduce en todos los casos a su inaplicación, pues ello dependerá de la naturaleza del mecanismo de tributación y de que el motivo de inconstitucionalidad recaiga en un elemento esencial del tributo, o bien, en un elemento variable.
172. Entonces, a fin de determinar los efectos de la concesión del amparo respecto del artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en dos mil veinticuatro controvertido, es necesario determinar si la falta de progresividad de la tasa prevista en dicho precepto constituye un vicio subsanable en una variable del mecanismo de cálculo dispuesto en la tasa del impuesto sobre adquisición de inmuebles o si se afecta un elemento esencial que hace que el efecto del amparo deba traducirse en liberar a la persona contribuyente de la totalidad del pago de este impuesto.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

173. Este Tribunal Pleno estima que el **vicio de inconstitucionalidad que se presenta en la tasa prevista en el artículo 113 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en dos mil veinticuatro para la determinación del tributo de que se trata, no constituye una afectación que conlleve relevar al gobernado de su obligación de contribuir al gasto público.**
174. Como ya se dijo, a medida que un tributo se torna complejo se adicionan mayores elementos para realizar su cálculo, las cuales surgen de previsiones legales dispuestas por el legislador y que son variables, es decir, que no se aplican a todas las personas contribuyentes, sino sólo aquellos que se ubiquen en ciertas hipótesis jurídicas. Por ello, **existen dos clases de normas tributarias, las que establecen los elementos esenciales de las contribuciones y aquéllas que prevén variables, que son aquellas que se aplican sobre dichos elementos esenciales.**
175. La tasa o tarifa constituye un elemento esencial de la contribución, ya que es indispensable para configurar la carga impositiva al gobernado y su ausencia impide determinar con certeza la cantidad a que equivaldría la deuda fiscal.
176. Además, como ya quedó apuntado, la extinta Segunda Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la contradicción de tesis 111/2015, sostuvo que la tasa se trata de un elemento esencial de los llamados mesurables o cuantitativos que tienen como finalidad precisar los parámetros para calcular el monto de la deuda tributaria para cada caso concreto y que implican operaciones o aspectos técnicos.
177. Bajo esta premisa, la tasa como elemento de tipo cuantitativo, permite calcular el monto a pagar por el tributo, es decir, se trata de la mecánica a través de la cual la persona contribuyente puede delimitar con certeza la deuda tributaria.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

178. La tasa fijada por el legislador sirve para dar forma, contenido y alcance de la obligación tributaria que se encuentra consignada en la ley, de tal modo que no quede margen para la discrecionalidad de las autoridades exactoras en el cobro del impuesto y que su determinación se vuelva imprevisible o variable para el particular, sino que el sujeto pasivo de la obligación tributaria debe, en todo momento, conocer la forma de calcular la deuda a través de la mecánica expresamente definida por el legislador con anterioridad al hecho causante.
179. Ahora bien, el impuesto sobre adquisición de inmuebles es una contribución de tasa variable y progresiva.
180. La progresividad de la tarifa como criterio constitucional de proporcionalidad y equidad tributaria, como ya quedó precisado, se consigue mediante la estructura de distintos rangos o parámetros de la base gravable definidos entre un límite mínimo y uno máximo, con la cuota fija y la tasa aplicable sobre el excedente del límite inferior, dado que ello permite cuantificar el gravamen en atención a la verdadera capacidad contributiva del causante, ya que la tasa no se aplica sobre el total de la base, sino únicamente a la porción que excede de cada rango y al resultado se le suma la cuota fija, cuya cuantía debe corresponder a la del impuesto a pagar en el límite superior del rango inmediato anterior, para compensar la diferencia de una unidad de medición de la base gravable entre un rango y otro.
181. Así, la progresividad de la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles se asegura mediante la aplicación de los elementos integrantes de la tabla que la contiene y, por ende, su estructura no se puede analizar aisladamente tomando en cuenta, por un lado, los distintos rangos de la base gravable y, por otro, las cuotas y las tasas o porcentajes aplicables para el cálculo del tributo.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

182. Para analizar la progresividad de la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles es necesario atender al propio mecanismo que la contiene, pero no solo en relación con la tasa y cuota fija que se aplica sobre el excedente del límite inferior, sino además valorando que el aumento de la alícuota entre un rango y otro sea proporcional al incremento de la base gravable que conduce al cambio de renglón, para lo cual la medición debe efectuarse con el comparativo del renglón superior, pues será el parámetro que determinará el ascenso que va ocurriendo en el impacto tributario.
183. El aumento en una unidad del parámetro de medición de la base gravable que provoca un cambio de rango al rebasar su límite superior y quedar comprendido en el siguiente, conduce a que la carga tributaria sea mayor en proporción al aumento del valor del inmueble de que se trate, sin que tal incremento en el impuesto a pagar resulte en una medida mayor a la que tiene lugar en el renglón anterior por un aumento de la misma cuantía de la base gravable.
184. Lo anterior, se puede advertir de la tabla y los valores previstos para el cálculo y determinación del impuesto sobre adquisición de inmuebles vigente para el dos mil veinticuatro, que se insertaron en el apartado anterior (véase el párrafo 85).
185. En este sentido, si bien existe un incremento progresivo y proporcional en la cantidad determinada como límite inferior y límite superior de los valores del inmueble, así como de la cuota fija, la aplicación de la tarifa demuestra que la progresividad se distorsiona al multiplicar el excedente del límite inferior por el porcentaje de aplicación y sumar la cuota fija, lo que genera que la contribución resulte desproporcional.
186. Por tanto, si la declaratoria de inconstitucionalidad del impuesto analizado obedece únicamente a que su tarifa demuestra que la progresividad se distorsiona al multiplicar la variable consistente en el excedente del límite

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

inferior por la variable relativa al porcentaje de aplicación y sumar la variable de cuota fija, lo que genera que la contribución resulte desproporcional y, por ende, violatoria del principio de proporcionalidad tributaria, tal circunstancia no excluye, por sí misma, la obligación de pago, misma que en la especie la representa el impuesto determinado para inmuebles que se ubican en el límite superior del rango inmediato anterior al que a las personas contribuyentes les corresponde originalmente.

187. En efecto, como se observa de lo antes esquematizado, la inconstitucionalidad del impuesto sujeto a análisis se corrobora del hecho de que la progresividad en bases gravables cercanas al límite de cada rubro se distorsiona al multiplicar el excedente del límite inferior por el porcentaje de aplicación y sumar la cuota fija.
188. Lo anterior, pone en evidencia que aquellas personas contribuyentes que adquieren un inmueble cuyo valor sea menor por un centavo respecto de otros que adquieren un inmueble similar con valor de un centavo más alto, genera que para el pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles deba pasar al siguiente renglón o rango debiendo pagar una mayor cantidad.
189. Es así que como ya quedó demostrado, la efectiva progresividad de la tarifa se sustenta en que el aumento de la alícuota entre un renglón o rango y otro sea proporcional al del valor que conduce al cambio de renglón, de manera que el comparativo se realiza con el renglón superior siendo éste el parámetro para determinar el ascenso en el impacto tributario ante la aplicación de la tarifa progresiva.
190. Por consiguiente, resulta congruente y ajustado a derecho que el efecto del amparo implique que se fije el valor del inmueble respectivo en el rango inmediato anterior al que le corresponda a la persona contribuyente de que se trate en su máximo de valor (límite superior), restando el límite inferior y el resultado se multiplicará por el factor de aplicación sobre el excedente del límite inferior, de ahí que a la cantidad obtenida se le sumará la cuota fija

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

respectiva, arrojando como resultado final el impuesto sobre adquisición de inmuebles a pagar.

191. En este contexto, se impide que se genere la distorsión que deriva en la falta de progresividad de la tarifa del artículo reclamado, toda vez que no hay un cambio de rango o renglón por la diferencia de un centavo (unidad de parámetro) al ubicar el inmueble en el límite superior del rango o renglón inmediato anterior al que le corresponde a la persona contribuyente.
192. De ahí que, al colocarse el inmueble respectivo en el rango o renglón inmediato anterior se evita que pague más que quien pudiera ubicarse en el límite inferior del rango inmediato anterior, lo cual también impide que se determine un impuesto desproporcional.
193. Con el propósito de robustecer el efecto de la concesión del amparo que se sustenta en el presente asunto, se parte de la premisa de que si bien los efectos que produce tal concesión cuando se reclama una norma tributaria consisten en que el gobernado no se encuentre obligado a cubrir el tributo al afectarse el mecanismo impositivo esencial cuya transgresión por el legislador no permite que sus elementos puedan subsistir, porque al estar viciado uno de ellos, el sistema se torna inconstitucional; lo cierto es que ello no ocurre cuando se presenta un elemento variable (por mayoría de razón cuando se presentan más como en la especie), en tanto en esa hipótesis no se afecta el mecanismo esencial del tributo, dado que se limitará a remediar el vicio de la variable de que se trate para incluirla de una manera congruente con los elementos esenciales, sin que se afecte con ello a todo el sistema impositivo.
194. En este contexto, la concesión del amparo respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles no puede implicar la desincorporación de la parte quejosa del régimen tributario por no existir afectación en el sujeto, objeto y base de dicho gravamen, sino solo en los elementos variables antes apuntados que distorsionan la progresividad de la tarifa, por lo que al no

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

modificarse las condiciones para tributar no debe excluirse a la persona contribuyente de su pago.

195. En este sentido cabe resaltar, a manera ilustrativa, que la extinta Segunda Sala de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo que, en materia de legalidad tributaria, ante la transgresión a dicho principio, no es procedente eximir a la persona contribuyente del entero del gravamen sino acudir al rango menor que establece el procedimiento de su cálculo a efecto de que siga cumpliendo con la obligación constitucional prevista en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,²⁸ criterio que este Tribunal Pleno comparte.

²⁸ Consideraciones que sostuvo en relación con algunos impuestos locales respecto de los cuales determinó que la infracción al principio de legalidad en tales casos no implicaba que las personas contribuyentes dejaran de pagar el tributo, sino que se les aplicara el rango o valor de menor cuantía.

Cfr. Tesis: 2a./J. 25/2007: "PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS NÚMEROS 292 Y 184, PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD FEDERATIVA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2002 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA." Publicada en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, marzo de 2007, página 493.

Tesis: 2a./J. 240/2009: "PREDIAL. EL ARTÍCULO SEGUNDO DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE ESA ENTIDAD EL 27 DE DICIEMBRE DE 2007, AL NO DEFINIR EL CONCEPTO "VALOR" RESPECTO DE LOS MUEBLES DE BAÑO A QUE SE REFIEREN LAS MATRICES DE CARACTERÍSTICAS, VIOLA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA." Publicada en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXI, enero de 2010, página 290.

Tesis: 2a./J. 65/2011: "IMPUESTO PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS MUNICIPIOS DE CORREGIDORA, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2010 Y EL MARQUÉS, QUERÉTARO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2009, CONTENIDAS EN LOS DECRETOS PUBLICADOS EN EL PERIÓDICO OFICIAL DE LA ENTIDAD EL 17 DE DICIEMBRE DE 2009 Y EL 24 DE DICIEMBRE DE 2008, RESPECTIVAMENTE, TRANSGREDEN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA." Publicada en la Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXXIII, mayo de 2011, página 376.

Tesis: 2a./J. 17/2012 (10a.): "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." Publicada en la Décima Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VI, marzo de 2012, tomo 1, página 581.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

196. Si bien es cierto que dicho criterio se estableció respecto de la inconstitucionalidad de tributos locales a la luz del principio de legalidad tributaria, mientras que en el caso el impuesto local respectivo se analizó en torno al principio de proporcionalidad tributaria, también lo es que refuerzan la determinación alcanzada respecto del efecto del amparo que se está imprimiendo en el presente asunto.
197. Este Tribunal Pleno no desconoce que si bien en materia tributaria es el Poder Legislativo quien cuenta con libertad de configuración respecto de las normas que regulan el sistema, también es cierto que dicha libertad configurativa no implica la renuncia de este Alto Tribunal al estricto ejercicio de sus competencias de control, por lo que no está impedido para establecer, en casos como el que nos ocupa, mecanismos que subsanen los vicios de inconstitucionalidad advertidos en la configuración de un tributo, toda vez que con ello no se están determinando sus características ni sus elementos esenciales (lo que en exclusiva corresponde al legislador ordinario), sino que utilizando los mismos elementos fijados por el legislador se armoniza el sistema tributario con el propósito de remediar el vicio de que se trate, por lo que lejos de sustituirse en el creador de la norma, se acata su voluntad de que se contribuya al gasto público en los términos previstos en el artículo 31, fracción IV, constitucional.
198. Importa destacar que, en relación con las obligaciones tributarias, la extinta Primera Sala de este Tribunal Constitucional sostuvo que corresponden a un deber solidario con el propósito de procurar el crecimiento económico y la más justa distribución de la riqueza para el desarrollo óptimo de los derechos tutelados por la Constitución General. Dicho criterio se encuentra contenido en la jurisprudencia 1a./J. 65/2009, que esta nueva integración comparte, de rubro: **“OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. OBEDECEN A UN DEBER DE SOLIDARIDAD.”**²⁹

²⁹ Del texto siguiente: ““El sistema tributario tiene como objetivo recaudar los ingresos que el Estado requiere para satisfacer las necesidades básicas de la comunidad, haciéndolo de manera que aquél resulte justo –equitativo y proporcional, conforme al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos–, con el propósito de

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

199. Ante este escenario, en función del deber solidario que representa la obligación de contribuir al gasto público y a que la declaratoria de inconstitucionalidad del precepto impugnado obedece a que la progresividad de la tarifa del impuesto de que se trata se distorsiona a partir de elementos variables del mismo, esto es, al multiplicar el excedente del límite inferior por el porcentaje de aplicación y sumar la cuota fija, lo que genera que la contribución resulte desproporcional; este Tribunal Pleno **determina que para efectos del pago del tributo de que se trata, se fijará el valor del inmueble en el rango inmediato anterior al que le corresponda a la persona contribuyente en su máximo de valor (límite superior), restando el límite inferior y al resultado que será el excedente se multiplicará por el factor de aplicación sobre el excedente del límite inferior, y a la cantidad obtenida se le sumará la cuota fija respectiva, arrojando como resultado final el impuesto sobre adquisición de inmuebles a pagar.**

200. En este orden de ideas, procede modificar la sentencia recurrida en los términos antes precisados y para el efecto de que la autoridad responsable restituya a la parte quejosa la cantidad que resulte por concepto de

procurar el crecimiento económico y la más justa distribución de la riqueza, para el desarrollo óptimo de los derechos tutelados por la Carta Magna. Lo anterior, en virtud de que la obligación de contribuir –elevada a rango constitucional– tiene una trascendencia mayúscula, pues no se trata de una simple imposición soberana derivada de la potestad del Estado, sino que posee una vinculación social, una aspiración más alta, relacionada con los fines perseguidos por la propia Constitución, como los que se desprenden de la interpretación conjunta de los artículos 3o. y 25 del Texto Fundamental, consistentes en la promoción del desarrollo social– dando incluso una dimensión sustantiva al concepto de democracia, acorde a estos fines, encauzándola hacia el mejoramiento económico y social de la población– y en la consecución de un orden en el que el ingreso y la riqueza se distribuyan de una manera más justa, para lo cual participarán con responsabilidad social los sectores público, social y privado. En este contexto, debe destacarse que, entre otros aspectos inherentes a la responsabilidad social a que se refiere el artículo 25 constitucional, se encuentra la obligación de contribuir prevista en el artículo 31, fracción IV, constitucional, tomando en cuenta que la exacción fiscal, por su propia naturaleza, significa una reducción del patrimonio de las personas y de su libertad general de acción. De manera que la propiedad tiene una función social que conlleva responsabilidades, entre las cuales destaca el deber social de contribuir al gasto público, a fin de que se satisfagan las necesidades colectivas o los objetivos inherentes a la utilidad pública o a un interés social, por lo que la obligación de contribuir es un deber de solidaridad con los menos favorecidos." Publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, julio de 2009, página 284.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

excedente que hubiera pagado con motivo del cálculo del impuesto sobre adquisición de inmuebles conforme a la tarifa declarada inconstitucional.

201. Por otro lado, respecto al artículo 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, tal como lo determinó el Juez del conocimiento, la concesión del amparo es para que se le devuelva a la quejosa la cantidad que pagó en exceso por el concepto de derechos registrales, en la inteligencia que se encuentra obligada a contribuir conforme a la tarifa establecida en el primer párrafo del artículo reclamado a razón de \$2,302.00 (dos mil trescientos dos pesos 00/100 M.N.) al constituir la cuota mínima general por ese servicio.

202. Lo anterior, en aplicación de la jurisprudencia 2a./J. 29/2012, de rubro: **“DERECHOS POR SERVICIOS. EFECTOS QUE PRODUCE LA CONCESIÓN DEL AMPARO POR INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY QUE PREVÉ EL MECANISMO DE CÁLCULO DE LA TASA QUE FIJA EL PAGO DE AQUÉLLOS.”**³⁰

203. En virtud de las relatadas consideraciones lo que procede es, en la materia de la revisión, modificar la sentencia recurrida y conceder el amparo en contra de los artículos 113 y 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigentes para el ejercicio dos mil veinticuatro, para los efectos precisados en esta ejecutoria.

IX. DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. En la materia de la revisión, competencia de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, se modifica la sentencia recurrida.

³⁰ Publicada en la Décima época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro VIII, Mayo de 2012, Tomo 2, pág. 1244.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

SEGUNDO. La Justicia de la Unión **ampara y protege** a la parte quejosa en contra de los artículos 113 y 196, fracción I, inciso a), del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigentes para dos mil veinticuatro, para los efectos precisados en el apartado correspondiente de esta ejecutoria.

TERCERO. Se desecha la revisión adhesiva.

Notifíquese; conforme a derecho corresponda y en su oportunidad archívese el expediente como asunto concluido.

Así lo resolvió el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Se aprobó por unanimidad de nueve votos de las personas Ministras Herrerías Guerra, Espinosa Betanzo, Ríos González, Esquivel Mossa, Batres Guadarrama, Ortiz Ahlf, Figueroa Mejía, Guerrero García y Presidente Aguilar Ortiz, respecto del fondo. El señor Ministro Figueroa Mejía anunció voto concurrente. El señor Ministro Guerrero García reservó su derecho de formular voto concurrente.

Se aprobó por mayoría de cinco votos de las personas Ministras Herrerías Guerra, Espinosa Betanzo, Ríos González, Batres Guadarrama y Presidente Aguilar Ortiz, respecto de los efectos. Las personas Ministras Esquivel Mossa, Ortiz Ahlf, Figueroa Mejía y Guerrero García votaron en contra.

El señor Ministro Presidente Aguilar Ortiz declaró que el asunto se resolvió en los términos precisados.

Firman el señor Ministro Presidente y la señora Ministra Ponente con el Secretario General de Acuerdos, que autoriza y da fe.

AMPARO EN REVISIÓN 296/2025

PRESIDENTE

*(Esta sentencia se suscribe
con Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial de la Federación
[FIREL])*
MINISTRO HUGO AGUILAR ORTIZ

PONENTE

*(Esta sentencia se suscribe
con Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial de la Federación
[FIREL])*
MINISTRA LORETTA ORTIZ AHLF

SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS

*(Esta sentencia se suscribe
con Firma Electrónica Certificada del Poder Judicial de la Federación
[FIREL])*
DANIEL ÁLVAREZ TOLEDO

Esta hoja corresponde a la sentencia emitida en el amparo en revisión 296/2025, fallado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en sesión de seis de abril de dos mil veintiséis. CONSTE.

En términos de lo previsto en los artículos 112 y 115 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información, Pública, publicada el veinte de marzo de dos mil veinticinco en el Diario Oficial de la Federación; así como en el Acuerdo General 11/2017, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.