

300609

14  
24



**UNIVERSIDAD LA SALLE**

ESCUELA DE DERECHO  
INCORPORADA A LA U. N. A. M.

**LA CESION DE DERECHOS DERIVADOS  
DE LA PROMESA DE COMPRA VENTA EN EL IMPUESTO  
SOBRE ADQUISICIONES DE INMUEBLES  
EN EL DISTRITO FEDERAL**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**T E S I S            P R O F E S I O N A L  
QUE PARA            OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO            EN            DERECHO  
P R E S E N T A :**

**EDUARDO JAVIER MUÑOZ PINCHETTI**

México, D. F.

1986



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

	<u>Pág.</u>
INTRODUCCION	1
CAPITULO I - BIENES Y PROPIEDAD	5
1.1 Definición de Bienes.	6
1.2 Clasificación.	6
1.3 La Propiedad. Antecedentes.	15
1.4 La Propiedad. Definición y Características.	20
1.5 Diversos Modos de Adquirir la Propiedad.	22
CAPITULO II - CESION DE DERECHOS DERIVADOS DEL CON- TRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA	31
2.1 La Promesa de Compra Venta.	32
2.2 Concepto de la Cesión de Derechos.	36
2.3 Elementos.	37
2.4 Efectos.	38
2.5 La Cesión de Derechos en la Promesa de Compra Venta.	40
CAPITULO III - ANTECEDENTES DEL IMPUESTO SOBRE AD- QUISICION DE INMUEBLES	43
3.1 Antecedentes Históricos.	44
3.2 Ley del Impuesto Sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.	45
3.3 Impuesto Sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles de la Ley de Hacienda del Departamen to del Distrito Federal.	47
3.4 Coordinación Fiscal con la Federación 1982.	50
CAPITULO IV - EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE IN- MUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL	54
4.1 Generalidades.	55

	<u>Pág.</u>
4.2 Elementos.	58
4.3 La Cesión de Derechos Derivada del Contrato de Promesa de Adquirir en el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.	68
4.4 Pago del Impuesto.	70
CONCLUSIONES	77
BIBLIOGRAFIA	81

## INTRODUCCION

La realización de este trabajo, implica además de optar por el título de Licenciado en Derecho, la oportunidad de -- aportar alguna solución a situaciones diversas a las que diariamente nos enfrentamos dentro del medio en que nos desen-volvemos.

A diario nos encontramos con las múltiples enajenacio--nes y adquisiciones de bienes inmuebles con distintas carac--terísticas y diferentes finalidades.

Es por esto que este tema me ha interesado en virtud de que existen personas que enajenan o adquieren inmuebles y dichas adquisiciones se encuentran gravadas por el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

En esta introducción se comentará el tema a tratar, -- los objetivos que se pretenden demostrar, así como el proce--dimiento y secuencia que se seguirá para el desarrollo del -trabajo.

En el Capítulo I "Bienes y Propiedad", se tiene como -- principal finalidad establecer la definición y clasificación de los bienes, especialmente de los inmuebles que existen -- conforme a Derecho. Establecer las bases del Derecho Real -de Propiedad, definiéndolo y estableciendo sus característi--cas, concluyendo con una relación de los distintos medios -- que existen para adquirir y transmitir la propiedad.

Se tratará de establecer en el Capítulo II "Cesión de -Derechos Derivados del Contrato de Promesa de Compra Venta",

la definición, características, elementos y efectos en un pa  
norama general de lo que es la promesa de compra venta así -  
como la cesión de derechos.

En el Capítulo III "Antecedentes del Impuesto sobre Ad-  
quisición de Inmuebles en el Distrito Federal", se intentará  
hacer un breve análisis del Impuesto Federal del Timbre y --  
del Impuesto Local de Traslación de Dominio, Impuestos que -  
conjunta y simultáneamente gravaban la enajenación y adquisii  
ción de bienes inmuebles hasta hace relativamente poco tiem-  
po, así como la coordinación fiscal y convenio de coordina--  
ción que existe entre la Federación y el Departamento del --  
Distrito Federal; consideramos de vital importancia entrar -  
al análisis de estos impuestos y coordinación para que se eni  
tienda mejor la realidad histórica del actual Impuesto sobre  
Adquisición de Inmuebles.

Se buscará en el Capítulo IV "El Impuesto sobre Adquisii  
ción de Inmuebles en el Distrito Federal", hacer un análisis  
de las características, elementos y condiciones del Impuesto  
tal como lo regula actualmente la Ley de Hacienda para el --  
Distrito Federal, y concretándonos al tratamiento que da la  
Ley a la cesión de derechos derivadas del contrato de prome-  
sa de compra venta.

Finalmente llegaremos a las conclusiones personales re-  
lativas a las diversas situaciones que se presentan al ceder  
los derechos derivados de un contrato de promesa de compra -

venta en relación al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles en el Distrito Federal.

Por último, quiero agradecer a los Señores Licenciados Alejandro Gabriel Henaine, Juan Homero Espinoza Bazan y Mariano Ruíz Noriega por su valiosa ayuda en la elaboración de este trabajo.



C A P I T U L O I

BIENES Y PROPIEDAD

## 1.1 DEFINICION DE BIENES.

De acuerdo con Rojina Villegas (1), jurídicamente se entiende por "bien" todo aquello que pueda ser objeto de apropiación. Desde un punto de vista económico, bien se asimila a cosa, y es todo aquello que es de utilidad para el hombre. Si algo es útil al hombre, pero no es susceptible de apropiarse, será una cosa pero jurídicamente hablando no será un bien. Esto lo confirma el Código Civil para el Distrito Federal, en su Artículo 747 que establece que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio. Pueden estarlo por su naturaleza o por disposición de la Ley; por su naturaleza están excluidas las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente. Por ejemplo: el aire, sol, etc., y por disposición de Ley, aquellas que son declaradas por ésta "irreductibles" a propiedad particular.

## 1.2 CLASIFICACION.

Los bienes se han dividido de muy diversas maneras, por ejemplo tomando en cuenta sus cualidades, tales como su corporabilidad y divisibilidad, inmovilidad, subrogabilidad, etc., las relaciones de las cosas entre sí como la accesión, producción, fungibilidad, etc., atendiendo a las personas a quienes pertenecen, bienes del dominio público y del dominio privado; atendiendo a su generalidad, unas clasificaciones -

- - -

(1) Rojina Villegas Rafael. Tomo III Bienes, Derechos Reales y Posesión. 4a. Edición, México. Editorial, S.A. 1976. Págs. 269 y 270.

se aplican a todas las cosas, otras a determinadas especies.

De las clasificaciones anteriores vamos a destacar las que para nuestro propósito consideramos deben ser conocidas, sin que ello implique que las demás no tengan interés. Concretamente, Marcel Planiol los divide de acuerdo a la siguiente clasificación:

- a) Bienes Muebles e Inmuebles.
  - b) Bienes Corporeos e Incorporeos.
  - c) Bienes del Dominio Público y de Propiedad de los Particulares. (2)
- a) Bienes Muebles e Inmuebles. Son Bienes Muebles aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior.

El Artículo 752 de nuestro Código Civil señala que los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la Ley.

Son por su naturaleza, aquellos que pueden trasladarse -- por sí solos de un lugar a otro. Por determinación de la Ley, señala el Artículo 754 que son las obligaciones y -- los derechos o acciones que tiene por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal. Los Bienes Inmuebles son aquellos que tienen una situación fija, en realidad, el criterio de fijeza en los inmuebles es muy flexible y admite muchas excepciones tanto en la relación diaria como en el texto mismo de la Ley.

- - -

(2) Planiol y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil III Los Bienes. Cárdenas Editores. Pág. 31.

Esta clasificación de bienes la trataremos más adelante - en forma minuciosa ya que son el objeto de nuestro estudio.

b) Bienes Corporeos e Incorporeos. Los bienes corporeos son aquellos que pueden ser captados por los sentidos; por -- ejemplo una mesa, una silla, un radio, etc.

Los bienes incorporeos son aquellos que no pueden ser percibidos por los órganos de los sentidos, se captan sólo - por la imaginación, por ejemplo, el derecho de autor.

c) Bienes de Dominio Público y Bienes de Propiedad de los -- Particulares. Según la persona propietaria de los bienes, éstos se distinguen en bienes de dominio público y de propiedad de los particulares.

Son Bienes del Dominio Público los que pertenecen a la Federación, a los Estados y a los Municipios.

Los bienes del dominio público se dividen en bienes de -- uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios del Estado.

Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes con las restricciones establecidas por la Ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita una concesión -- otorgada con los requisitos que prevengan las leyes respectivas.

En cuanto a los bienes destinados a un servicio público y

los bienes propios, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios; pero los primeros son inalienables e imprescriptibles, mientras no se les desafecte del servicio público a que se hayan destinados.

Finalmente, son Bienes Propiedad de los Particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley.

Después de este análisis, nos ocuparemos de los bienes inmuebles, ya que como mencionamos anteriormente son nuestro motivo de estudio.

Nuestro Código Civil vigente en el Distrito Federal en el Artículo 750 considera como bienes inmuebles los que a la letra siguen:

"Artículo 750. Son Bienes Inmuebles:

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él.
- II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidas a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido.
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de or

namentación, colocados en edificios, o heredados por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo.

- V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.
- VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma.
- VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse, y las semillas necesarias para el cultivo de la finca.
- VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario.
- IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirva para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.
- X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto.

- XI. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flo--  
tantes, estén destinados por su objeto y condición a -  
permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
- XII. Los derechos reales sobre inmuebles.
- XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas -  
telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotele-  
gráficas fijas."

Previo el análisis del precepto citado donde menciona -  
cuáles son los considerados como bienes inmuebles, y de acuerdo  
a la teoría se ha dicho que serán bienes inmuebles aque--  
llos que tengan la característica de inamovilidad, son inmue  
bles aquellos que no pueden trasladarse de un sitio a otro,  
jurídicamente, esto sólo ha sido aceptado parcialmente, ya -  
que se ha investido con esa categoría a otro tipo de bienes,  
que aisladamente considerados no habría duda alguna en cali-  
ficarlos como muebles, por ello se distinguen actualmente --  
tres categorías de inmuebles:

1. Inmuebles por su Naturaleza.
  2. Inmuebles por su Destino.
  3. Inmuebles por el Objeto al cual se Aplican.
1. Inmuebles por su Naturaleza. Son precisamente aquellos -  
que por su estabilidad o fijeza imposibilitan el trasla--  
darlos de un sitio a otro; según Rojina Villegas (3), es-  
ta clasificación se aplica exclusivamente a los bienes --  
corporales, a las cosas: la tierra, los edificios, las --

- - -  
(3) Rojina Villegas Rafael. Tomo III Bienes Derechos Reales y Posesión.  
4a. Edición, México. Editorial, S.A. 1976. Págs. 269 y 270.

construcciones, las obras en el suelo y en el subsuelo -- que implican la fijeza de materiales con permanencia, y - que imposibilitan su traslación; también se entienden co mo tales, las plantas y los árboles mientras estuvieren - unidos a la tierra y los frutos que estén pendientes de - ello, todas las partes de un inmueble que no pueden ser - separados del mismo sin su destrucción o daño.

Son inmuebles por su naturaleza los contemplados en las - Fracciones I y II del Artículo 750 del Código Civil.

2. Inmuebles por su Destino. Son bienes muebles por su natu- raleza que pertenecen al dueño del inmueble, por ser acce sorios del mismo y necesarios para la explotación y uso - de la industria existente en el mismo; pero que la Ley no toma en cuenta esa naturaleza propia sino el destino que tienen en relación con un inmueble; es una ficción de la Ley, aunque se trata de bienes muebles por su naturaleza, la Ley les da fijeza respecto del inmueble a cuya indus- tria están destinados; las Fracciones III y IV señalan in muebles que pueden ser considerados como tales.

Rojina Villegas, sub-divide en cuatro clases este tipo de inmuebles, tomando en cuenta la naturaleza de explotación del inmueble y la sujeción material del mueble, según -- sean accesorios para la explotación del mismo; y así dice que son:

- a) Destinados a la Explotación Agrícola (Fraccs. V, VI, -



VII, IX, X y XI).

b) Destinados a Explotación Industrial (Fraccs. V, VI, VIII y XIII).

c) Destinados a la Explotación Comercial.

d) Destinados a la Explotación Civil.

Estos dos últimos, son formas que se distinguen en la doctrina pero que no menciona el Código, y que se deducen debido a la amplitud de las disposiciones que rigen a los inmuebles; como por ejemplo aquellos elementos que son necesarios para la explotación de un giro comercial o civil, ejemplo, las cajas de seguridad de los bancos que no están adheridas a los inmuebles en que se ubican éstos o los implementos necesarios e indispensables para la explotación de un hotel.

Se establece que esos muebles por su naturaleza, deben reunir dos condiciones para ser considerados como inmuebles por su destino:

Que pertenezca al dueño del inmueble por su naturaleza y que sean necesarios para los fines de la explotación.

También se consideran muebles por su destino aquellos bienes que se adhieren físicamente a un inmueble formando un todo (Fracc. IV), las Fracciones V y VII determinan los inmuebles por destino en atención a que el mueble no se incorpora, sino que se afecta al servicio del inmueble en una forma permanente.

Como podemos ver, para la existencia de los inmuebles por destino es indispensable la existencia de un inmueble y - que la Ley reconozca el destino del mueble al inmueble, - además que las cosas sean del mismo dueño, que el mueble se incorpore materialmente al inmueble y que esté al servicio permanente del inmueble.

3. Inmuebles por el Objeto al cual se Aplican. Se conside-- ran inmuebles por el objeto al cual se aplican los dere-- chos reales constituídos sobre inmuebles. Deben ser, en primer lugar, derechos reales. El derecho de propiedad - de una cosa, es un bien inmueble por disposición de la -- Ley. Los derechos reales pueden recaer a la vez sobre -- muebles o inmuebles. En estos casos, cuando el derecho - real se considera inmueble y cuando se constituye sobre - un bien mueble se considera mueble (Frac. XII). Además, deben observarse las disposiciones de los Artículos 754 y 759 del Código Civil para el Distrito Federal, que seña-- lan lo siguiente:

"Artículo 754. Son bienes muebles por determinación de - la Ley, las obligaciones y los derechos o acciones que -- tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal".

"Artículo 759. En general, son bienes muebles todos los demás no considerados por la Ley como inmuebles".

Derecho Romano. Los Romanos no definieron el derecho de propiedad, pues consideraron que al ser un derecho tan extenso, pero tan sencillo, era inútil elaborar una definición de él. Los jurisconsultos Romanos sólo se dedicaron a estudiar los diversos beneficios que obtenía de sus cosas el propietario.

En el Derecho Romano se consideró a la propiedad como derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Fué tiempo después de la caída del Imperio Romano cuando los glosadores consideraron al derecho de propiedad integrado por tres facultades:

Jus Utendi o Usus, Jus Fruendi o Fructus y Jus Abutendi o Abusus, es decir, facultad de usar la cosa, facultad del propietario de hacer suyos los frutos y facultad de gravar la propiedad y disponer de ella.

A pesar de que se habla del Jus Abutendi o Abusus; en el Derecho Romano tenía ciertas limitaciones el derecho de propiedad. Por ejemplo, el propietario de un predio, no podía construir o cultivar hasta el límite de la propiedad vecina, pues la Ley le imponía el respeto al predio contiguo poniendo un límite, en el cual tenía que respetar una superficie de dos y medio pies si se trataba de casas urbanas y a ese espacio se le denomina "ambitus", si los predios eran rústicos, se debían respetar cinco pies y a ese espacio se

le designaba con el nombre de "confinium"; no se podían adquirir por usucapión, hoy prescripción adquisitiva, por los propietarios vecinos. Esta limitación se estableció desde la Ley de las XII Tablas, y se anotó en la Tabla VII.

Si al predio lo atravesaba una corriente de agua, el propietario del predio no podía alterar el curso de ella, sino, esa alteración podía causar daños a los propietarios de los demás predios por donde pasara la misma corriente.

Nuestros Códigos. Los Códigos mexicanos de 1870 y 1884 no consagraron el carácter absoluto de la propiedad. En el Código de 1870 se dice que "la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes". Esta definición pasó al Código de 1884. No obstante que se señalaba que la propiedad es inviolable, se añadía que podía ser afectada por causas de utilidad pública y previa indemnización, a pesar de que en otro precepto se declara que el propietario era dueño del suelo y del subsuelo.

Señala el Lic. Rojina Villegas que el derecho moderno (se refiere al derecho de propiedad en la actualidad), tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit y su expresión legislativa, entre nosotros, en el Artículo 27 Constitucional y en el Código de 1928.

Duguit (4) considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad. El hom

- - -

(4) León Duguit. Citado por Clemente Soto Alvarez. Derechos y Nociones de Derecho Civil. Editorial Limusa. 3a. Edición. Pág. 159.

bre siempre ha vivido en sociedad y como miembro de un grupo, sus derechos deben referirse a ese estado social. Los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad. El Estado o la sociedad no están impedidos para limitar, organizar o restringir la propiedad. No es fundada la tesis de que el hombre tenga derechos innatos anteriores a la sociedad. La propiedad tampoco es un derecho subjetivo anterior al objetivo, sino que el derecho objetivo es anterior al subjetivo y especialmente al de propiedad.

"En la propiedad hacer una distinción lógica; considera que si el hombre tiene el deber de realizar la solidaridad social, al ser poseedor de una riqueza, su deber aumenta en la forma en que aquella riqueza tenga influencia en la economía de una colectividad; a medida que tiene mayor riqueza, tiene mayor responsabilidad social. A mayor posesión de bienes, se impone una tarea social más directa, más trascendente, que el hombre no puede eludir manteniendo improductiva esa riqueza".

El derecho de propiedad en la tesis de Duguit es una -- función social y no un derecho absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y al Estado y que la norma jurídica no -- pueda tocar. Sostiene también la tesis; impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aún cuando se obre dentro de los límites del Derecho.

Ahora bien, si la propiedad es una función social, el -

derecho si podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario no sólo de carácter negativo, sino positivo también. El derecho no sólo podrá decir que el propietario no debe -- abusar de la propiedad causando perjuicios a terceros sin -- utilidad para él, sino que también podrá, según las necesidades de la interdependencia social, indicar la forma como el propietario deba usar de la cosa para no mantenerla improductiva.

En nuestro derecho, la Constitución de 1917, cambia el carácter individualista del derecho de propiedad para considerarla como una función social. Recordemos lo que señala - el Artículo 27 en uno de sus párrafos: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

Claramente en la exposición de motivos, al hablar del - Libro Segundo, de los bienes se señala: "Al tratar de la -- propiedad, se separó la Comisión de la tendencia individualista que campeaba en el Derecho Romano, en la legislación - napoleónica y en gran parte de nuestro Código Civil, y aceptó la teoría progresista que considera el derecho de propiedad como el medio de cumplir una verdadera función social. - Por tanto, no se consideró a la propiedad como un derecho individual del propietario, sino como un derecho mutable que - debe modelarse sobre las necesidades sociales a las cuales - está llamado a responder preferentemente. A este efecto, y

de acuerdo con los preceptos constitucionales relativos, se impusieron algunas modalidades a la propiedad, tendientes a que no quedara al arbitrio del propietario dejar improductiva su propiedad, y a que no usara su derecho con perjuicio - de tercero o con detrimento de los intereses generales. El criterio que en esta materia siguió la Comisión fué: garantizar al propietario el goce de su propiedad, a condición de - que al ejercitar su derecho procure el beneficio social."

Lo señalado en la exposición de motivos se comprueba en diferentes preceptos de nuestro Código Civil vigente.

El Artículo 16 dispone: "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudique a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este Código y en las leyes relativas".

El Artículo 830 establece: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

El Artículo 840 dice: "No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para - el propietario". En relación con este precepto, el Artículo 192 dispone: "Cuando al ejercitar un derecho se cause daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho sólo se ejerció a fin de causar el daño, sin utili--

dad para el titular del derecho."

#### 1.4 LA PROPIEDAD. DEFINICION Y CARACTERISTICAS.

La propiedad es el derecho real por excelencia, es el - característico y se sostiene que todos los demás derechos -- reales tienen su origen en el mismo; en virtud de ello se hará un examen general pero minucioso.

Definición. Bonnacase (5) señala que la propiedad es - el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización jurídica determinada, una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse por aqtos materiales o jurídicos todas las utilidades inherentes a una cosa.

Rojina Villegas, dice que la propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (6)

Gutiérrez y González da el siguiente concepto: "Propiedad es el derecho real más amplio para usar, gozar y dispo--ner de las cosas, dentro del sistema jurídico positivo de limitaciones y modalidades impuestos por el legislador de cada

- - -

(5) Bonnacase, citado por Antonio de Ibarrola. Cosas y Sucesiones. Edit. Porrúa, S.A. 5a. Edición. Pág. 274.

(6) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil Tomo II. 7a. Ed. México. Edit. Porrúa, S.A. 1975. Pág. 79.



época". (7)

Nuestro Código Civil no define al derecho de propiedad; ya hemos señalado lo que dispone el Artículo 830: El propietario de una cosa puede gozar o disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije la Ley. De acuerdo con este precepto, podemos decir que propiedad es el derecho que tiene una persona sobre una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

Características. Se ha considerado que la propiedad se integra por los tres elementos clásicos; el Ius Utendi, el Ius Fruendi y el Ius Abutendi, que implican las facultades del dueño para usar la cosa, hacer suyos los frutos que produzca y disponer de la misma; sin embargo, no es totalmente aceptada esta idea por algunos autores quienes afirman que la propiedad implica la facultad absoluta de su titular para aprovechar todas las ventajas económicas que la cosa sea susceptible de producir y que el hecho de limitar, de alguna manera ese aprovechamiento a los elementos mencionados es limitarla y que por ello las características del derecho de propiedad implican que es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

Absoluto porque teóricamente no tiene limitaciones, a primera vista, puede afirmarse que tal atribución no es aplicable en la actualidad porque la propiedad se reglamenta como un derecho en función social, noción a que ya nos hemos -

- - -

(7) Gutiérrez y González Ernesto. El Patrimonio Pecunario y Moral, Derechos de la Personalidad y Derechos Sucesorios. 2a. Ed. Edit. Cajica, S.A. Pág. 216.

referido; más bien se dice que la propiedad es un derecho ab soluto para compararlo como derecho real a los derechos personales, por su oponibilidad universal.

Exclusivo porque el derecho de propiedad implica que su titular pueda aprovechar todas las ventajas económicas que - el bien objeto del mismo pueda brindar, excluyendo a todos - los demás sujetos.

Perpetuo en virtud de que el derecho persiste durante - toda la vida del titular no perdiéndose por el no uso, salvo el caso de prescripción.

Actualmente se les ha restado vigencia a esas doctrinas totalitarias sobre el derecho de propiedad debido a la gran cantidad de limitaciones de que es objeto, sobre todo tomándose en cuenta que es un derecho, que se ha enfocado a una - función social.

#### 1.5 DIVERSOS MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

Clasificación. Son los hechos o actos jurídicos en vir tud de los cuales se transfiere o surge la propiedad y se -- puede clasificar conforme a los siguientes criterios:

En Atención a su Naturaleza: a) A título universal y a título particular; b) Originarios o derivados y c) A título oneroso o a título gratuito.

En Atención a su Causa: a) Transmisiones por acto entre vivos y b) Transmisiones por causa de muerte.

- a) A Título Universal y a Título Particular. Las adquisiciones a título universal implican la transmisión de todo un patrimonio, considerado éste como una universalidad jurídica, con todos los elementos que lo integren; por el contrario, una adquisición a título particular implica la --transmisión de propiedad respecto de un bien individualizado y concreto. Ejemplo del primer tipo es la adquisición a título de herencia y del segundo, la adquisición --por legado o a través de los contratos tales como compra venta, donación, permuta, etc.
- b) Originarios y Derivados. Este criterio se aplica dependiendo si el bien o la cosa ha pertenecido o ha estado en el patrimonio de persona distinta del adquirente; de ahí que será originario si el adquirente es el primer propietario del objeto, y por exclusión, será derivado si es --propietario ulterior es decir, si el bien pasa de un patrimonio a otro. En la actualidad el primer criterio es inoperante, pero siguen considerándose como medios originarios la ocupación y en algunos casos la accesión; medios derivados son casi todos los que conocemos: la herencia, los legados, los contratos, la prescripción, etc.
- c) A Título Oneroso o a Título Gratuito. La transmisión es onerosa cuando el adquirente entrega una contraprestación a cambio del bien que recibe y puede consistir en --un precio, en otro bien o en un servicio (compra venta,

permuta, etc.). Es a título gratuito cuando no existe -- una liberalidad o contraprestación por la transmisión (donación, herencia, legados, etc.).

Los medios para transmitir la propiedad pueden clasificarse también por su causa y entonces habrá transmisiones entre vivos y transmisiones por causa de muerte, de la primera clase, cualquier acto jurídico y de la segunda la herencia o el legado.

#### Formas Específicas de Adquisición.

1. Contrato. Es la forma principal de transmitir la propiedad, mismo que puede presentarse en cada una de las clasificaciones mencionadas. El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

La propiedad se transmite por el mero efecto de la celebración del contrato no siendo necesaria la entrega física del bien; este principio sigue, en tratándose de bienes ciertos y determinados, ya que de no serlo al momento de la celebración del contrato la transmisión se efectuará hasta que aquellos reunan ambas características.

El contrato es el medio normal y eficaz para adquirir la propiedad de un bien; es un medio particular, derivado y puede ser oneroso o gratuito.

Los contratos traslativos de propiedad de bienes inmuebles que reglamenta específicamente la legislación civil en --

nuestro país son:

a) La Compra Venta. Nuestro Código Civil vigente en su Artículo 2248 la define de la siguiente manera: "Habrá compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ella un precio cierto y en dinero". Se encuentra reglamentada en ese mismo cuerpo legal en los Artículos 2248 al 2323 inclusive.

Es un modo de adquirir la propiedad por su naturaleza a título particular, es derivado y oneroso; por su causa es un acto entre vivos.

b) La Permuta. Es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observará, en su caso, lo dispuesto en el Artículo 2250 del Código Civil.

Al hablar del Artículo 2250, éste se refiere a que el precio puede pagarse en dinero y en numerario. Cuando la parte en numerario es inferior al valor de la otra cosa se le considera como un contrato de permuta. Se encuentra reglamentado en los artículos 2327 al 2331 de nuestro Código Civil.

Es un modo de adquirir la propiedad por su naturaleza a título particular, derivado y oneroso; por su causa en un acto entre vivos.

c) La Donación. Es un contrato por el que una persona --  
transfiere a otra gratuitamente, una parte o la totalid  
dad de sus bienes presentes. Se encuentra reglamentad  
do en los Artículos 2332 a 2383 del Código Civil.

Es un modo de adquirir la propiedad por su naturaleza  
a título universal o particular, derivado y gratuito;  
por su causa es un acto entre vivos.

2. Herencia o Sucesión. Es la transmisión de la titularidad  
de todo un patrimonio de la persona fallecida hacia sus --  
herederos; la herencia puede ser testamentaria o legíti--  
ma; es testamentaria cuando el autor de la sucesión por --  
medio de un testamento ha designado quienes son los here--  
deros o sucesores de su patrimonio; es legítima o intestam  
entaria cuando la persona fallecida no otorgó testamen--  
to, supliendo la Ley su voluntad en cuanto a la designa--  
ción de herederos.

Puede existir también sucesión a título particular, res--  
pecto de un bien individualmente señalado, lo que se con--  
sidera como "legado" y a su beneficiario como "legatario"  
y esto sólo puede existir en la sucesión testamentaria.

Son medios para adquirir la propiedad, que pueden ser uni  
versales o particulares, derivados y onerosos o gratui--  
tos; además por causa de muerte.

Respecto a la transmisión de la propiedad de los bienes --  
provenientes de una herencia o sucesión, ésta no aconte--

ce, según algunos autores, en el momento mismo del fallecimiento del autor de la sucesión, como sostienen otros, ya que desde ese momento sólo se reconoce el nacimiento de derechos en favor del heredero o legatario para la adquisición de la propiedad, son titulares, más no propietarios; ahora bien, en el caso del legado, si la cosa legada es determinada y específica, su propiedad se adquiere por el legatario desde el momento de la muerte del autor de la sucesión; si es un bien sólo determinado en género pero susceptible de determinación, la adquisición de la propiedad por el legatario se efectúa al momento de su determinación. Ahora bien, la entrega de la cosa legada se hará no en ese momento sino hasta que el inventario haya sido formado y aprobado, siempre que se forme y apruebe dentro de los términos legales.

Tratándose de la adquisición por los herederos, algunos estiman que la herencia es un título declarativo y constitutivo de propiedad y otros dicen que sólo la partición puede ser un título constitutivo de propiedad; se puede concluir diciendo que el heredero adquiere derechos de propietario desde su designación y aceptación como tal y que su adquisición se perfecciona al momento de la partición aunque los efectos de la adjudicación se refieran al momento mismo de la apertura de la herencia, acontecimiento que se da al fallecer el autor de la sucesión.

3. Prescripción. Es el efecto jurídico de la posesión. La prescripción positiva o usucapión es el medio de adquirir la propiedad mediante la posesión pacífica, continua, pública, por el tiempo señalado por la Ley y en concepto -- de dueño.

La sentencia que dicta el juez, no tiene por efecto transmitir la propiedad, sólo reconoce que la misma ha operado por el simple transcurso del tiempo. Es un medio a título particular, derivado, generalmente gratuito y puede -- ser entre vivos y por causa de muerte. La prescripción -- se deriva en positiva y negativa. Es positiva cuando se adquiere una cosa en virtud de la posesión y es negativa cuando hay liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento dentro del término que marca la Ley; son elementos principales para la prescripción la posesión de la cosa y el transcurso del tiempo.

Sólo pueden prescribirse los bienes que están dentro del comercio; y pueden adquirir todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título.

La prescripción positiva es el acto mediante el cual se -- adquiere el dominio de una cosa por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que su anterior propietario pueda reclamarla, pero siempre que ese bien se haya posefido en calidad de propietario ininterrumpidamente por quien pretenda la prescripción.



4. La Ley. La Ley es la reguladora de todos los modos de adquirir la propiedad por lo que se considera que siempre concurre unida a cualquiera de ellos; se le considera importantísima porque es precisamente la que previene situaciones jurídicas abstractas que se realizan cuando se verifica el hecho o el acto generador de transmisión de propiedad.

5. Ocupación o Apropriación. La ocupación es un medio de adquirir propiedad sobre un bien que se detenta, que no tiene ni ha tenido un dueño o cuya legítima procedencia se ignora y que implica una toma de posesión permanente del bien con el ánimo de convertirse en propietario; tiene -- pues, tres elementos:

Detentar el bien, una toma de posesión con el ánimo de convertirse en propietario y que recaiga sobre bienes -- que no tienen ni han tenido un dueño o cuya legítima procedencia se ignore.

Se ha considerado a la ocupación como el modo primitivo -- más importante de adquirir propiedad sobre un bien, actualmente ha perdido importancia ya que se sostiene que no -- existen cosas que no tengan dueño. Nuestro derecho contempla como ocupación la adquisición de animales (caza y pesca) Artículos 856 a 874, adquisición de un tesoro Artículos 875 a 885 del Código Civil.

6. Accesión. Es el derecho en virtud del cual el propieta--

rio de una cosa adquiere la propiedad de todo lo que se le une o incorpora, sea natural o artificialmente. Este medio de adquirir la propiedad se funda en el principio de que "lo accesorio sigue la suerte de lo principal" distinguiéndose dos tipos de accesión:

Accesión Natural. Existe incorporación sin la intervención del hombre y son: El aluvión, avulsión, nacimiento de una isla y mutación de cause de un río.

Accesión Artificial. Existe en inmuebles y en muebles; - en los inmuebles se manifiesta en la edificación, plantación y siembra; en muebles la incorporación, mezcla, confusión y especificación.

7. Adjudicación. Nos encontramos no ante un modo de transmitir la propiedad realmente, sino ante una forma declarativa de la misma; es decir, a través de la adjudicación un funcionario declara que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa; se dice que existe adjudicación por herencia: El juez adjudica cosas determinadas o parte alicuotas determinando la proporción que corresponde a los herederos; y en venta judicial y remate: Cuando se pide por el acreedor la adjudicación de los bienes objeto de la subasta, debido a que no se presentan --postores, el juez dicta una resolución adjudicando los --bienes.

C A P I T U L O I I

CESION DE DERECHOS DERIVADOS DEL  
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA

El Código Civil vigente regula la promesa de compra venta de la siguiente manera:

Habrá promesa de compra venta, cuando una de las partes prometa vender una cosa determinada o determinable y la otra parte prometa comprar esa misma cosa, en un precio determinado o determinable y en un tiempo igualmente determinado.

Dentro del concepto antes enunciado, no se pretende dar una descripción del contrato en comento, sino sólo una idea general de lo que es, en el cual resalta el doble contenido obligacional, así como de que se trata de un contrato de promesa y no de una compra venta, lo cual es de suma importancia ya que se trata de contratos totalmente distintos.

En el contrato de promesa lo primero que deberá estipularse es la cosa objeto del contrato, es decir, en nuestro caso concreto el bien que el promitente comprador adquirir  en el futuro, el cual debe ser determinado, con su consecuente prestación de un hacer futuro.

Otro requisito indispensable será estipular el precio, el cual de no fijarse en el contrato deberá de señalar la forma para determinarlo. Asimismo, deben mencionar si el contrato prometido será una compra venta pura y simple o bien estará sujeta a una condición.

Para la celebración de un contrato de promesa de compra venta sólo se requiere la capacidad general para contratar,

aún cuando en el contrato definitivo se requerirá tener capa cidad especial, o sea la legitimación, ésta no es necesaria al celebrar la promesa, porque se puede llevar a cabo aún -- cuando el promitente vendedor no acredite ser el propietario de la cosa objeto de la compra venta, porque no debemos olvi dar que la promesa no es un acto de disposición o de adquisi ción, sino que sólo genera obligaciones de hacer.

La promesa de compra venta siempre debe constar por es- crito, pero será suficiente que sea en escrito privado.

Al hablar de la promesa en el tema de la compra venta, podemos decir que existen dos especies; las unilaterales y - las bilaterales.

Las primeras serán cuando resulte obligada una sola de las partes, ya sea el promitente comprador o el promitente - vendedor, con lo cual podemos concluir que se dará la espe- cie promesas de compra o promesas de venta.

La promesa de compra se encuadra en la especie de unila teralidad cuando existe sólo promitente comprador; la prome- sa de venta cuando el obligado a la realización de una pres- tación de hacer será únicamente el promitente vendedor.

En ambos casos nos referimos técnicamente a un contrato y por tanto tendrá que haber acuerdo de voluntades y no sim- plemente la externación de voluntad de una sola de las par- tes.

La promesa bilateral de compra venta será aquella en la

cual existan obligaciones para ambas partes.

En una promesa bilateral de compra venta, la obligación de ambas partes es celebrar el contrato de compra venta prometido y el derecho de ambos es el de exigir a la otra parte que cumpla con esta obligación.

Es común, en este contrato, que se pacte que el promitente vendedor reciba una cantidad determinada de dinero al momento de celebrar el contrato en comento. Este dinero lo puede recibir por varios conceptos; primero puede ser por -- concepto de arras, es decir, como garantía de que el promitente comprador cumplirá con su obligación y en caso de no cumplir quedará en su poder como pena convencional. También puede ser por concepto de depósito que en caso de llevarse a cabo el contrato prometido le será devuelto al promitente -- comprador.

En los casos de promesa de compra venta, puede ser que el promitente comprador otorgue al promitente vendedor cierta cantidad por concepto de precio por otorgarle la promesa.

Bien, ahora veremos cuando el promitente comprador entrega al promitente vendedor cierta cantidad como abono al -- precio, en ese momento nos encontramos en presencia de un -- principio de ejecución el cual entendemos como cualquier acto encaminado a dar cumplimiento al contrato de compra venta prometido. Existe principio de ejecución cuando el promitente comprador paga parte o la totalidad del precio, o el pro-

mitente vendedor entrega la posesión de la cosa, antes de celebrar el contrato prometido.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado en jurisprudencia que las promesas de compra venta en las cuales haya principio de ejecución, se consideran compra venta definitivas.(8)

Hemos visto que la promesa sólo crea obligaciones de hacer consistentes en celebrar un contrato futuro y el efecto del contrato será el obligar a una, o a las dos partes a celebrar el contrato futuro.

La utilidad de este contrato es la de considerarlo como un medio por el cual la Ley otorga seguridad jurídica para asegurar en el futuro la celebración de un contrato, como -- puede ser el caso de que una de las partes quiera celebrar -- una compra venta, pero por el momento no puede celebrarla, -- entonces, celebran una promesa para asegurar la operación, -- quedando así constituida legalmente la celebración futura de una compra venta.

Como se dijo, el contrato de promesa, puede ser unilateral o bilateral, ya que pueden quedar obligadas una o las -- dos partes.

Es un contrato preparatorio ya que en él sólo se fijan estipulaciones que deberá contener el contrato prometido.

Es un contrato formal, siempre debe constar por escrito de acuerdo con el Artículo 2246 del Código Civil vigente aún

- - -

(8) Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965 del Seminario Judicial de la Federación. Tercera Sala. Pág. 336.

cuando el contrato prometido la Ley prevea que deba constar en escritura pública.

La promesa sólo da lugar a obligaciones de hacer conforme al Artículo 2245 del ordenamiento en estudio.

Es un contrato principal, puesto que sí puede existir sin el contrato definitivo, es más puede darse el caso de -- que el contrato definitivo nunca se lleve a cabo y el contrato de promesa sin embargo existió.

## 2.2 CONCEPTO DE LA CESION DE DERECHOS.

En nuestro derecho existen tres maneras de transmitir las obligaciones, entre otras que son: La cesión de derechos, la cesión de deudas y la subrogación.

Estas tres formas de transmitir las obligaciones se caracterizan por la existencia de un cambio en el sujeto activo o pasivo, pero dejando subsistente la misma relación jurídica, la cual no se extingue ni se modifica, son las mismas obligaciones las que continúan existiendo, únicamente hay una modificación subjetiva, es decir, cambian las personas.

El Código de 1884 colocaba la cesión de derechos, que se denominaba cesión de acciones, en el Capítulo de la extinción de las obligaciones, lo cual no consideramos que era correcto, ya que no existía una extinción, sino sólo una transmisión. Esto nos lleva a considerar la cesión de derechos y de deudas con los elementos de los contratos, pues estos son



los acuerdos de voluntades para crear y transmitir derechos - y obligaciones y por tanto estarán sujetos a los requisitos - de existencia y de validez como cualquier otro contrato.

Trataremos principalmente la cesión de derechos derivados de la promesa de compra venta por ser ésta la que está - gravada por el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

El Artículo 2029 de nuestro Código Civil señala, que ha brá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor. Con esto nos podemos dar -- cuenta que el Código se refiere a la substitución del acreedor y no a la substitución de la obligación.

La cesión de derechos comprende también los accesorios como son la fianza, hipoteca o prenda, salvo los que son inseparables de la persona del cedente, según lo dispone el Artículo 2032 del Código Civil. Este mismo Artículo establece la presunción de que con el crédito principal fueron cedidos los intereses vencidos.

### 2.3 ELEMENTOS.

La cesión de derechos, como cualquier contrato requiere para su existencia del consentimiento y objeto. Por lo que se refiere al consentimiento, no existe ninguna regla especial que requiera comentarios.

El objeto de la cesión de derechos puede ser muy diverso, en principio todos los derechos pueden ser objeto de ce-

sión, existiendo sólo tres excepciones: Que la Ley prohíba - la cesión, que la naturaleza del derecho no lo permita y por último, que las partes hayan convenido que el crédito no será cedible. Como mencionamos antes en la cesión de derechos quedan comprendidos los accesorios.

Este contrato puede ser unilateral si se celebra como donación, es decir, sin recibir el cedente ninguna contraprestación; pero también puede ser bilateral, como compraventa y entonces tendremos un doble objeto por un lado el derecho cedido y por otra el precio pagado por la cesión de dicho derecho.

Los elementos de validez también son los mismos de cualquier contrato, por lo que no requieren comentarios, excepto por lo que se refiere a la forma.

La cesión de derechos puede tener dos formas diferentes, la primera es en escrito privado firmado ante dos testigos, esta formalidad introduce un elemento nuevo respecto de la forma escrita, que es el requisito de dos testigos que firmen junto con los contratantes el contrato de cesión.

La segunda forma es la escritura pública y ésta se requiere cuando para la constitución del derecho que va a ser objeto de cesión se requiere escritura pública.

#### 2.4 EFECTOS.

El efecto de la cesión de derechos, es el cambio del su

jeto activo de la relación jurídica sin que se modifique o - se extinga esta relación.

Este efecto se cumple entre las partes en el momento de la celebración del contrato. En cuanto al deudor, los efectos de la cesión se cumplen en el momento en que se le notifique a éste el contrato celebrado.

Por lo que se refiere al tiempo en el cual surte efectos la cesión de derechos contra terceros, éste está determinado por el Artículo 2034 del Código Civil que señala:

Artículo 2034. La cesión de créditos que no sean a la orden o al portador, no produce efectos contra terceros, sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a -- las reglas siguientes:

1. Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
2. Si se hace en escritura pública desde la fecha de su otorgamiento.
3. Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.

El efecto que produce la cesión de derechos en relación con el deudor es que éste sólo se liberará de su obligación

pagando al cesionario, Artículo 2041 de nuestro Código Civil.

Referente a la cesión de deuda, ésta tiene por efecto - el cambio del sujeto pasivo, sin que se modifique o extinga la relación jurídica.

Este efecto se produce entre las partes por la celebración de un contrato y en relación con el acreedor, cuando éste acepta expresa o tácitamente la cesión.

## 2.5 LA CESION DE DERECHOS EN LA PROMESA DE COMPRA - VENTA.

En el desarrollo de este punto, veremos si es posible o no ceder los derechos derivados de un contrato de promesa de compra venta, para lo cual analizaremos las promesas unilaterales y bilaterales por las diferencias que existen en cuanto a los requisitos que se deben observar para su celebración.

Empezaremos con la promesa unilateral de compra venta - la cual sólo genera obligaciones para el promitente y sólo - derechos para el beneficiario, por lo tanto el único que podrá ceder sus derechos será el beneficiario.

Esta cesión es posible, en virtud de que como se dijo - antes, sólo los derechos personalísimos no pueden ser objeto de cesión y en este caso, por tratarse de un caso de promesa de compra venta, ésta tiene un contenido patrimonial y el beneficiario puede ser substituído por otro.

Por lo anterior, nos podemos dar cuenta que estamos ante una cesión pura y simple de derechos, misma que deberá tener todos los elementos de ésta, principalmente que conste por escrito.

El efecto de este contrato, será que el beneficiario -- sea sustituido por otra persona, pero las obligaciones del promitente serán las mismas y los derechos del nuevo beneficiario también serán los mismos que tenía el cedente, pues la relación jurídica permanece inalterable. También como requisito, el cesionario deberá notificar la cesión al promitente para que el primero pueda ejercitar sus derechos en -- contra de éste.

A diferencia de la promesa unilateral, en la promesa bilateral no existe un promitente y un beneficiario, sino que ambas partes son promitentes y beneficiarias a la vez. El promitente comprador tiene la obligación de comprar y también tiene el derecho a que se le venda; y el promitente vendedor tiene la obligación de vender y también el derecho que se le compre.

En este caso, ninguna de las partes puede ceder únicamente sus derechos, porque éstos están vinculados con sus -- obligaciones y por lo tanto también tendrá que ceder éstas.

Para que en la promesa bilateral de compra venta pueda haber cesión de derechos y por tanto de obligaciones, será -- necesario el consentimiento expreso o tácito del otro contra

tante.

Si el cedente es el promitente comprador no habrá ningún problema, pues la obligación que tiene es la de pagar el precio y éste puede ser cubierto por cualquier persona al momento de celebrarse el contrato definitivo; si por el contrario, el cedente es el promitente vendedor, entonces el cesionario deberá adquirir la cosa objeto del contrato definitivo para que pueda cumplir con su obligación.

En cuanto al consentimiento del otro contratante, por lo general éste deberá ser expreso, pues no creemos que quepa aquí el consentimiento tácito.

Por lo que se refiere a la forma, ya hemos visto que es un contrato formal, en virtud de que la cesión de derechos de promesa bilateral de compra venta, debe constar siempre por escrito.

Asimismo, podemos observar que en cuanto a la relación jurídica, ésta permanece inalterable, cambiando únicamente uno de los sujetos, pero sin que se modifique o termine la relación jurídica.

C A P I T U L O   I I I .

ANTECEDENTES DEL IMPUESTO  
SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

El origen del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles -- tiene sus raíces en un problema de tipo social: el habitacional, el cual se incrementó considerablemente a partir de la -- segunda mitad de este siglo, a consecuencia tanto del crecimiento demográfico como de la emigración de personas de las -- zonas rurales hacia todas las ciudades de nuestra República. Este problema se ha acrecentado principalmente en las grandes ciudades como el Distrito Federal, Guadalajara, Jal., Monte-- rrey, N.L., Puebla, Pue. y Veracruz, Ver.

Por ser especialmente interesante y estar vinculado con la adquisición de inmuebles, haremos una breve historia sobre la forma como se ha poblado el Distrito Federal hasta alcan-- zar e inclusive rebasar sus límites geográficos.

En el año de 1879, existió solamente la Colonia Santa Ma<sup>u</sup>ría la Ribera, dos años después surgió la Colonia Guerrero, -- lo cual es indicativo del crecimiento citadino hacia el ponien<sup>te</sup>. Más adelante se formaron otras colonias entre otras, Mo-- relos, Indianilla, San Rafael y Peralvillo.

Al inicio del presente siglo surgieron los fraccionamien<sup>to</sup>s que posteriormente se convirtieron en colonias: La Conde-- sa, Roma, Cuauhtémoc, La Viga, Del Valle y Escandón. En la época de la Revolución surgieron las del Chopo, Balbuena y -- Juárez, de esta manera se observa un rápido crecimiento de la Ciudad de México hacia todos los puntos cardinales.



A fines de la década de los cincuentas, se prohibió la -  
apertura de nuevos fraccionamientos, sin embargo la ciudad si  
guió creciendo.

En la década de 1960-1970 la población urbana del Distri  
to Federal creció a un ritmo del 5% anual.

Los fraccionamientos al lotificar sus áreas de terreno,  
cada vez era en superficies más pequeñas. A pesar de la re--  
ducción en la superficie, el problema habitacional no tuvo so  
lución satisfactoria y así se llegó a la construcción verti--  
cal, ésta es la que comunmente se le conoce como unidad habi--  
tacional construída bajo el régimen de condominio, esta forma  
habitacional se ha venido usando en las últimas décadas, tra--  
tando de solucionar el problema de la habitación que es tan -  
grande y crea necesidad de soluciones de tal magnitud, que --  
los gobiernos no sólo se ven en la necesidad de crear impues--  
tos para gravar este fenómeno sino que encuentran en ello una  
importante fuente de ingresos.

### 3.2 LEY DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.

Nuestro impuesto en estudio, tiene como primer anteced  
te la Ley del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes  
Inmuebles, misma que fué publicada en el Diario Oficial de la  
Federación el 29 de Abril de 1937 y entró en vigor el 2 de --  
Mayo del mismo año.

a) Elementos del Impuesto.

1. Sujetos.

Sujeto Activo. Lo encontramos en el Artículo 9o. y era la Tesorería del Distrito Federal.

Sujeto Pasivo. La obligación de pagar el impuesto correspondía a quien transmitía la propiedad del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4o.

Asimismo, en dicho precepto se consideraba como obligado al adquirente cuando el que transmitía hubiere eludido el propio impuesto.

2. Objeto. El objeto del impuesto era la transmisión de dominio de bienes inmuebles y se encontraba consagrado en los Artículos 1o. y 2o. y se causaba:

- En los casos de transmisión contractual de la propiedad de bienes inmuebles.
- En los casos que la propiedad de los inmuebles fueran transmitidos por remate judicial o administrativo.

3. Base Gravable. La base del impuesto se calculaba de acuerdo a las siguientes bases:

- Sobre el precio asignado al inmueble, cuando se trate de compra venta o de remates.
- Sobre el precio estipulado en el contrato por cada uno de los bienes, en los casos de permuta.
- Sobre el valor que se estimen los bienes dentro del capital social, si se tratase de aportación a la so-

ciudad.

- Sobre el importe de la obligación de la cual libere -  
al deudor, si se tratara de dación en pago.

4. Tasa. El impuesto se causaba sobre la base gravable --  
existiendo una tasa única que era del quince al millar,  
de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 5o.

b) Vigencia. Esta Ley estuvo en vigor del 2 de Mayo de 1937  
al 31 de Diciembre de 1941, apareciendo en 1942 el impues-  
to sobre traslación de dominio de bienes inmuebles.

### 3.3                   IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES - INMUEBLES DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (local), tie-  
ne también como antecedente el Impuesto sobre Traslación de -  
Dominio de Bienes Inmuebles. Este impuesto formaba parte de  
la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, que  
estuvo vigente del 1o. de Enero de 1942 al 31 de Diciembre de  
1981 y se localizaba en el título Décimo Primero de la citada  
ley.

A) Elementos del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bie-  
nes Inmuebles. Estos elementos los encontramos en los -  
Artículos 443 a 447 de la Ley de Hacienda del Departamento  
del Distrito Federal, desmembrados de la siguiente manera:  
a) El Objeto del Impuesto. Era la transmisión o adquisi--

ción del dominio de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

b) Los Sujetos Pasivos del Impuesto eran:

1. La persona que transmitía la propiedad del inmueble.
2. Cada uno de los permutantes.
3. El adjudicatario en los casos de remates judiciales o administrativos.
4. El adquirente en los casos de prescripción.
5. Tratándose de fideicomisos, el fideicomitente o el fideicomisario según procediera.
6. El heredero, legatario o donatario.
7. El renunciante o repudiante de los derechos hereditarios.

c) La Tasa. Del 1o. de Enero de 1942 al 31 de Diciembre de 1971, existió una tasa única del 15 al millar sobre el valor gravable, a partir del 1o. de Enero de 1972 el impuesto se causaba sobre el 100% del valor determinado conforme a las siguientes:

- |   |      |
|---|------|
| 1. Si no excedía de \$100,000.00                      | 1.5% |
| 2. Si excedía de \$100,000.00 pero no de \$500,000.00 | 3%   |
| 3. Si excedía de \$500,000.00                         | 4%   |
| En los casos de prescripción positiva                 | 10%  |

d) La Base Gravable. Era base gravable del impuesto:

1. El valor del inmueble, determinado mediante avalúo practicado por institución bancaria.

2. El precio o valor del inmueble, señalado en el acto traslativo de dominio, si era mayor al del avalúo a que se refiere la fracción anterior.
3. El valor del inmueble que se consignaba en el avalúo catastral vigente en aquel momento, si era mayor al que se refieren las fracciones anteriores.
4. El valor del inmueble que se obtenía de capitalizar la renta anual que producía o era susceptible de producir el predio, cuando la base del impuesto predial era renta.

Este valor se calculaba con sujeción a los instructivos catastrales y se aplicaba si era mayor al que se referían las Fracciones I y II de este Artículo.

- B) Vigencia. El impuesto de traslación de dominio de bienes inmuebles estuvo vigente hasta el 31 de Diciembre de 1981, ya que, a partir del 1o. de Enero de 1982, el Título Décimo Primero al que perteneció este impuesto de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, fué sustituido por su equivalente, a través del Decreto que reforma y adiciona la mencionada Ley, en su Artículo 1o., publicado en el Diario Oficial del 31 de Diciembre de 1981, en el -- que aparece el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, funcionando dicho título exclusivamente durante el año de 1982 y con base en el Artículo 9o. de la Ley (federal) del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y por so-

licitud del propio Departamento del Distrito Federal la Federación suspendió la aplicación de la Ley Federal, por un convenio de coordinación fiscal celebrado entre ambas.

#### 3.4 COORDINACION FISCAL CON LA FEDERACION EN 1982.

Como consecuencia de la llamada doble tributación por -- concepto de la adquisición de inmuebles motivada por los im-- puestos local sobre traslado de dominio de bienes inmuebles y federal sobre adquisición de bienes inmuebles, la Federación establece que no cobrará este impuesto cuando los Estados man tengan el mismo gravámen y estén coordinados con ella.

Por tal motivo, a partir del 1o. de Enero de 1982, se in corpora en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito - Federal el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y - se abroga de la misma, el Impuesto de Traslación de Dominio - de Bienes Inmuebles.

Para los efectos de coordinación fiscal, en relación con el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, las entida des federativas deberán cumplir con los requisitos que señala el Artículo 9o. de la Ley Federal del Impuesto sobre Adquisi- ción de Inmuebles y que a continuación se mencionan:

- a) Que el objeto sea el traslado de dominio de inmuebles y no se grave dos veces una misma operación.
- b) Que los conceptos por los que se pague el impuesto sean -- los mismos que establece la Federación.

c) Que la base se determine en la misma forma que en esta Ley, salvo la reducción del salario mínimo anual de la zona económica en que se ubique el inmueble. En el caso concreto de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, la reducción se ha fijado en forma variable y conforme al monto de la operación.

d) Que la tasa del gravámen no exceda del 10%, incluyendo el efecto de los impuestos adicionales.

En este mismo Artículo se establece que el Distrito Federal queda coordinado en forma inmediata para efectos de este impuesto.

Además del Distrito Federal, la Federación ha quedado -- coordinada con los Estados que se presentan a continuación:

<u>ESTADO</u>	<u>FECHA DE COORDINACION</u>	<u>FECHA DE PUBLICACION</u>
1. Aguascalientes	1/Ene./82	4/Mar./82
2. Baja California	21/Abr./83	10/Mayo/83
3. Baja California Sur	1/Ene./83	8/Mar./83
4. Campeche	1/Ene./83	3/Mar./83
5. Coahuila	1/Ene./82	22/Mar./82
6. Colima	4/Abr./82	15/Jun./82
7. Chiapas	1/Ene./82	1/Jun./82
8. Chihuahua	1/Ene./82	3/Mar./82
9. Durango	1/Ene./82	18/Ene./82
10. Estado de México	1/Ene./84	6/Feb./84
11. Guanajuato	1/Ene./82	22/Mar./82
12. Guerrero	8/Feb./83	16/Mar./83
13. Hidalgo	4/Feb./83	3/Mar./83
14. Jalisco	23/Ene./83	9/Mar./83
15. Michoacan	28/Abr./83	3/Ago./83
16. Morelos	NO ESTA COORDINADO	
17. Nayarit	31/Mar./82	18/Mar./82
18. Nuevo León	1/Ene./82	21/Ene./82
19. Oaxaca	1/Ene./84	23/Feb./84
20. Puebla	1/Ene./82	5/Mar./82
21. Queretaro	1/Ene./82	5/Mar./82
22. Quintana Roo	1/Ene./82	1/Abr./82
23. San Luis Potosí	1/Ene./83	28/Ene./83
24. Sinaloa	1/Feb./83	8/Mar./83
25. Sonora	4/Mar./83	30/Mar./83
26. Tabasco	12/Jun./83	8/Ago./83
27. Tamaulipas	1/Ene./82	18/Ene./82
28. Tlaxcala	1/Abr./82	16/Jun./82
29. Veracruz	1/Ene./82	18/Ene./82
30. Yucatán	1/Ene./83	7/Mar./83
31. Zacatecas	1/Ene./83	21/Ene./83



Podemos notar que el único Estado que no está coordinado con la Federación a la fecha de este trabajo, es el Estado de Morelos.

C A P I T U L O I V

EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION  
DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, es un impuesto de carácter local, ya que únicamente es aplicable en el -- Distrito Federal.

Podemos clasificar dicho impuesto de la siguiente manera:

Es Indirecto porque no se toma como base de imposición - la riqueza en sí, sino la transferencia que hace presumir la existencia de una riqueza. Asimismo, porque tiene como hecho generador hechos aislados.

Es Real, ya que no toma en cuenta las condiciones personales del sujeto, ni el total de su patrimonio sino que la -- aplicación del impuesto se realiza sobre una manifestación objetiva y aislada de riqueza, es decir sobre la adquisición de la propiedad en sí.

Por último, es un impuesto autodeterminable, ya que el - causante realiza su pago, sin que la autoridad califique si - procede o no, como ocurría con el impuesto sobre traslación - de dominio.

Después de esta clasificación que hemos hecho del impuesto en estudio, presentaremos las modificaciones que ha sufrido la Ley de Hacienda en este Capítulo desde 1982 fecha en -- que entró en vigor hasta el día de hoy, para lo cual formulamos un cuadro comparativo que muestra en forma general todos y cada uno de los Artículos que regulan este impuesto.

CUADRO COMPARATIVO QUE MUESTRA EN RESUMEN  
 LAS MODIFICACIONES DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES  
 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
 (1982 A 1986)

ARTICULO	1982	ART. CORRELA CIONADOS DE LA ANT. LEY	1983	1984	1985
Art. 23	Inicio Vigencia	443	Igual a 1982.	La reducción se convierte en variable y va de 5 a 8 veces el salario mínimo anual.	Igual a 1984.
Art. 24		444	Desaparece el concepto de adquisiciones por los estados extranjeros.	Literalmente es igual a 1983, pero sustancialmente cambió el Artículo.	Igual a 1984.
Art. 25		445	La Fracción X y XI del Art. 445, aparecen en una sola Fracc. que es la X en la Ley actual.	Cambia Fracc. I, IX y X aumentaron Fracc. XI y XII.	Igual a 1984.
Art. 26		446	Aumentó 4o. párrafo.	Se modificó todo el Artículo.	Igual a 1984.
Art. 27		449 y 450	Cambia primer párrafo.	Igual a 1983.	Igual a 1984.
Art. 28		447	Cambió el párrafo 1o. y la Fracc. VI del Art. 447 y aumentó el penúltimo y último párrafo en el Art. 28.	Cambia el párrafo 1o. y aumenta un último párrafo.	Igual a 1984.

CUADRO COMPARATIVO QUE MUESTRA EN RESUMEN  
 LAS MODIFICACIONES DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES  
 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
 (1982 A 1986)

CONTINUACION

<u>ARTICULO</u>	<u>1982</u>	<u>ART. CORRELA CIONADOS DE LA ANT. LEY</u>	<u>1983</u>	<u>1984</u>	<u>1985</u>
Art. 29		448	Cambian párrafo 1o. y 2o. y desaparece el <u>an</u> <u>tepenúltimo</u> .	Se aumentan cinco párrafos al final del <u>Ar</u> <u>tículo</u> .	Igual a 1984.
Art. 30		455	Igual a 1982.	Igual a 1983.	Igual a 1984.
		Del Art. - 451 al 454 y del Art. 456 al 460.	Desaparece su contenido y no hay correlación con la ley de este año.		

Después de haber hecho la clasificación de este impuesto y considerar las reformas sufridas, analizaremos brevemente los elementos que lo integran, y que son:

a) Sujetos; b) Objeto; c) Base Gravable y d) Tasa o Tarifa.

a) Sujetos.

Sujeto Activo. El sujeto activo de la Ley que se comenta es el Departamento del Distrito Federal, ya que es quien legalmente está facultado para recaudar el impuesto.

Sujeto Pasivo. En cuanto a este sujeto el Artículo 23 de la Ley señala que lo son:

La persona física o moral que lleve a cabo la adquisición en términos de dicho ordenamiento.

Por otra parte, el Artículo 24 señala como sujetos exentos a la Federación por las adquisiciones que realice para formar parte del dominio público, y asimismo este precepto nos remite a la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (federal) que en su Artículo 2o. menciona como sujetos exentos al Distrito Federal, los Estados o los municipios por las adquisiciones que efectúen para formar parte del dominio público.

b) Objeto. El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles grava en general la adquisición de inmuebles que consistan en el

suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, -  
ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos re-  
lacionados con los mismos a que se refiere ese Capítulo.  
Dicho objeto lo encontramos en el Artículo 23 de la Ley de  
Hacienda del Departamento del Distrito Federal de la cual  
forma parte nuestro impuesto en estudio.

En lo sucesivo, al referirnos a los Artículos de la Ley se  
entenderá que se trata de la Ley de Hacienda del Departam-  
ento del Distrito Federal.

Como nos podemos dar cuenta, si interpretamos estrictamen-  
te este Artículo 23, en el caso de adquisición únicamente  
de las construcciones no se causaría el impuesto, pues si  
nos fijamos bien, está gravando solamente las adquisicio-  
nes del suelo, y del suelo y las construcciones adheridas  
a él, siendo la "y" significado de unión, debiendo señalar  
el mencionado Artículo el suelo o las construcciones, con-  
cluyendo por lo anteriormente expuesto, y con base en el -  
principio de interpretación estricta de las leyes fisca--  
les, una adquisición que se realice única y exclusivamente  
sobre construcciones no estaría gravada.

Ahora bien, por lo que se refiere a que únicamente está --  
gravando las adquisiciones de inmuebles ubicados en el Dis-  
trito Federal, es lógico en virtud de que, como ya vimos -  
es un impuesto de carácter local y de otra manera estaría  
invadiendo soberanía de otros Estados.

El Artículo 25 hace una enumeración de lo que para este im puesto se entiende por adquisición.

Artículo 25. "Para los efectos de este Capítulo, se entien de por adquisición la que deriva de:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, in--  
cluyendo la donación, la que ocurra por causa de muer  
te y la aportación a toda clase de asociaciones o so  
ciedades.
- II. La compra venta en la que el vendedor se reserve la  
propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere  
con posterioridad.
- III. La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador -  
entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor  
reciba el precio de la venta o parte de él, antes de  
que se celebre el contrato prometido o cuando se pag  
te alguna de estas circunstancias.
- IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro com  
prador en los casos de las Fracciones II y III que -  
antecedan respectivamente.
- V. Fusión de sociedades.
- VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de ca-  
pital, pago en especie de remanentes, utilidades o -  
dividendos de asociaciones o sociedades civiles o --  
mercantiles.
- VII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de



la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII. Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios.

X. Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo.

Tratándose de fideicomiso de garantía con inmuebles en los que el acreedor o la persona que éste designe tenga la posesión del mismo o su uso o goce, se entenderá que se efectuará la enajenación a partir del momento en que otorgue su posesión o se conceda su uso o goce.

XI. La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.

XII. La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario en los citados contratos.

En las permutas se considerará que se efectúan dos - adquisiciones".

Como podemos darnos cuenta es una enumeración muy amplia - la que hace este impuesto y de conformidad con la regla de interpretación estricta de las leyes fiscales, todo acto - que no esté en la enumeración anterior no será objeto de - este impuesto.

Existen en cuanto al objeto excepciones, y que son que no se causará este impuesto en las adquisiciones que se reali- cen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal -- siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

A este respecto, considero que la Ley no es nada clara al exceptuar la constitución de copropiedad, ya que para que exista ésta, el bien debe ser adquirido por cualquier títu- lo legalmente posible por dos o más personas, ya sea pro- indiviso y por partes iguales, ya sea en porcentajes espe- cíficos; y cualquiera de los modos existentes para adqui- rir la propiedad de un inmueble, llamémosle compra venta, donación, adjudicación, etc., se encuentra gravada por --- nuestro impuesto en estudio; o bien, quizá la Ley se refie- re a que una vez que exista copropiedad sobre un inmueble entre dos personas, éstas constituyan una nueva copropie- dad quedando uno de ellos con el 1% y el otro copropieta- rio con el 99%, siendo que lo eran en un 50% cada uno, y -

posteriormente, ahora sí el que representa el 1% enajene -  
al otro su porcentaje causándose el impuesto sobre ese 1%  
únicamente.

c) Base Gravable. Esta base está señalada en el Artículo 23  
y es el valor del inmueble después de haber deducido un de  
terminado número de veces el salario mínimo elevado al año  
de la zona económica que corresponda al Distrito Federal.  
Actualmente la Ley contempla tres situaciones:

1. Cuando el valor del inmueble sea mayor de trece veces -  
el salario mínimo (\$9,798,425.00) se tiene derecho a --  
una deducción de cinco veces el salario mínimo -----  
(\$3,768,625.00).
2. Si el valor es menor de diez veces el salario mínimo --  
(\$7,537,250.00) se tiene derecho a una deducción de ocho  
veces el salario mínimo (\$6,029,800.00).
3. Si el valor está entre trece veces el salario mínimo --  
(\$9,798,425.00) y diez veces el salario mínimo -----  
(\$7,537,250.00) se tiene derecho a una deducción de cin  
co veces el salario mínimo (\$3,768,625.00) más el monto  
que resulte de disminuir a tres veces el salario mínimo  
(\$2,261,175.00) la diferencia que exceda de diez veces  
el salario mínimo (\$7,537,250.00).

Es importante destacar que las deducciones a que se refie-  
ren los puntos 2 y 3 son únicamente aplicables a inmuebles  
destinados a casa habitación, con lo cual nos podemos dar

cuenta que la Ley tiende a proteger las adquisiciones de - casa habitación de menor valor. Por lo tanto, en las adquisiciones de inmuebles que no excedan de un valor de ocho veces el salario mínimo anualizado no habrá base gravable, por consecuencia no habrá impuesto a pagar.

En los inmuebles distintos a casa habitación fuere cual -- fuere su valor únicamente tendrán derecho a una deducción de cinco veces el salario mínimo.

Así también en el Artículo 26 de la Ley se encuentra lo -- que se considera como valor del inmueble y nos señala que será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor de avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal o por persona autorizada -- por la misma.

Valor de Adquisición. Es el precio pactado de común acuerdo por las partes.

Valor Catastral. Es aquél que fija la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, con base en los factores de ajuste que emite el Congreso de la Unión.

Valor de Avalúo. Es el determinado por la Tesorería del - Distrito Federal o por personas autorizadas que podrán ser las Instituciones Nacionales de Crédito y los Corredores - Públicos autorizados y registrados en la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. La Tesorería establecerá las re--glas de carácter general para la práctica de avalúos y, pa

ra obtener la autorización respectiva, los avalúos tendrán efectos durante los cuatro meses siguientes a aquél que se realice, y no producirán efectos si no reúnen los requisitos que se señalan al efecto.

Existe una excepción en cuanto a la determinación del valor del inmueble, que es en las operaciones en que intervenga el Departamento del Distrito Federal, o las Entidades de la Administración Pública Federal cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de programas para la regularización de la propiedad inmueble, en los cuales únicamente se calculará el impuesto sobre el valor que proporcione al Notario Público en las instrucciones que le gire el Departamento del Distrito Federal o la Entidad de la Administración Pública Federal correspondiente. Se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen cada uno de ellos el 50% del valor del inmueble.

Para la aplicación de la deducción existen reglas especiales que a continuación veremos, y que se encuentran determinadas en el Artículo 27.

Fracción I. Se aplicará el salario mínimo vigente a la fecha que se esté en los supuestos de pago del impuesto conforme al Artículo 28 de esta Ley.

"Fracción II. Se considerarán como un solo inmueble los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona o sus dependientes económicos, en un período

de 36 meses. De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la reducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario público ante quién se formalice toda adquisición, si el predio objeto de la operación colinda con otro que hubiere adquirido con anterioridad, para que se ajuste el monto de la reducción y pagará, en su caso, las diferencias de impuestos que corresponda. Lo dispuesto en esta Fracción, no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte".

Al respecto cabe precisar el concepto de colindancia: Se considerarán como tales aquellos inmuebles que se encuentran circulando inmediatamente a aquél que se adquirió originalmente.

En esto pueden presentarse dos modalidades:

1. No tendrá derecho a la deducción la persona que adquiera, en un plazo menor de tres años, los inmuebles que estén ubicados inmediatamente a la derecha, a la izquierda y al fondo del inmueble originalmente adquirido.
2. No tendrán derecho a esta deducción, las personas que adquieran en un plazo menor de tres años departamentos en condominio ubicados inmediatamente a la derecha, a la izquierda, al fondo, arriba, o abajo del departamento originalmente adquirido.

Finalmente, si una persona adquiere por herencia, inmuebles colindantes no le será aplicable esta regla y consecuentemente tendrá derecho a hacer las deducciones -- por cada uno de los inmuebles así adquiridos.

"Fracción III. Cuando se adquiriera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble a que se refiere el Artículo 25 de este Capítulo, la reducción se hará en la proporción que corresponde a dicha parte".

Es decir, que si se adquiere parte de un inmueble cuya copropiedad se establezca en un 75%, el derecho a la deducción también se hará en un 75%.

"Fracción IV. Tratándose de usufructo o de la nuda propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la reducción -- por cada uno de ellos".

En este caso puede interpretarse que al desmembrarse la -- propiedad en sus dos fases y adquirir solamente una de --- ellas sea cual fuere, el comprador solamente podrá hacer -- válida la deducción de un 50%.

"Fracción V. No se consideran departamentos habitacionales los que por sus características originales, se destinan a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos aún cuando se utilicen para otros fines".

Debido a que se ha venido acostumbrando convertir los cuartos de servidumbre, la portería y los garages en departamentos disfrazados, es por ello que la Ley no los conside-

ra como inmuebles formales y no les permite la deducción a que se ha venido haciendo referencia.

Por último, el Artículo 23 señala que se hará una deducción por cada unidad habitacional cuando del inmueble formen -- parte departamentos habitacionales, con la única excepción para el caso de hoteles; esto quiere decir, que si una persona adquiere un edificio de productos que conste de diez departamentos, tendrá derecho a hacer la deducción por cada uno de los departamentos, aclarando que esto es única--mente para casa habitación, ya que si fuera edificio de -- oficinas sólo se tendría que llevar a cabo una sola - deducción por todo el inmueble.

- d) Tasa o Tarifa. Una vez que se ha determinado la base gravable del impuesto de acuerdo a la deducción misma que ya fue determinada en el inciso c) que antecede la tasa aplicable será del 10%.

#### 4.3 LA CESION DE DERECHOS DERIVADA DEL CONTRATO DE - PROMESA DE ADQUIRIR EN EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El Artículo 25 de la Ley al enumerar lo que se entiende por adquisición en su Fracción IV considera, entre otras, a - la cesión de derechos derivada del contrato de promesa de adquirir, y en este inciso vamos a ver cuales son los elementos de este acto generador del impuesto.



El objeto en este caso queda constituido por la celebración del contrato de cesión de derechos derivados de una promesa de venta y más específicamente por la cesión que haga el futuro comprador.

Un requisito que debemos tener siempre presente es que para que el impuesto se genere es indispensable que la promesa se haya celebrado con principio de ejecución, pues si la promesa fué pura y simple el impuesto no se causa.

En este punto el legislador siguió el criterio de la Suprema Corte de Justicia al considerar como compra venta definitiva la promesa con principio de ejecución.

Es importante destacar que la Fracción III habla de la promesa de adquirir y hasta aquí parecería que se refiere a la promesa unilateral de compra, pero inmediatamente después habla de futuro comprador y futuro vendedor, por lo que considero que no es clara la redacción y aplicando el principio de aplicación estricta en materia fiscal parece ser que la promesa de venta no causa impuesto, por lo tanto la cesión de derechos derivados de ese contrato tampoco la causaría.

El sujeto en la cesión de derechos, será el cesionario ya que es quien adquiere los derechos y por tanto será el obligado al pago del impuesto.

Respecto a la base y tasa ya no será objeto de estudio, pues me remito a lo expuesto con anterioridad.

Con respecto a este punto, dos cosas son de suma importancia: Quién debe enterar el impuesto y cuándo se debe pagar.

En cuanto a lo primero debemos distinguir dos casos: Primero, si la adquisición se realiza en escritura pública, quien debe hacer el entero del impuesto es el fedatario ante quien se realiza la escritura en la cual conste la adquisición.

En caso de que para la adquisición no se requiera escritura pública, entonces quien debe hacer el pago es el adquirente directamente.

Para contestar la segunda pregunta es necesario analizar los criterios, primero de las autoridades fiscales y segundo de los contribuyentes, en relación a los Artículos 25 y 28 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

CRITERIOS Y CORRIENTES DE OPINION  
DE LAS AUTORIDADES FISCALES,  
RESPECTO AL MOMENTO EN QUE SE PRESENTAN  
LOS SUPUESTOS QUE LA LEY SEÑALA  
COMO HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL  
(ARTICULOS 25 Y 28 DE LA LEY)

A continuación presento la correlación que existe entre ambos Artículos, para luego abordar la problemática medular a que me vengo refiriendo.

<u>CONCEPTO SEÑALADO POR EL ARTICULO 25</u>	<u>CORRELACION CON LA FRACC. DEL ART. 28</u>	<u>MOMENTO QUE SEÑALA LA LEY COMO HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL SEGUN ART. 28</u>
1. Compra Venta	Fracc. VI	Quando se eleve a escritura pública o se celebre contrato.
2. Donación	Fracc. VI	Quando se eleve a escritura pública o se celebre contrato.
3. Transmisión de Propiedad por Causa de Muerte	Fracc. II, primera parte del primer párrafo	Quando se adjudiquen los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación.
4. Aportación a - Asociaciones o Sociedades	Fracc. VI, primer párrafo	Quando se eleve a escritura pública o se celebre contrato.
5. Compra Venta - con Reserva de Dominio	Fracc. V	Quando se celebre el contrato.
6. Promesa de Adquirir	Fracc. V	Quando se celebre el contrato.

CONCEPTO SEÑALADO POR EL ARTICULO 25	CORRELACION CON LA FRACC. DEL ART. 28	MOMENTO QUE SEÑALA LA LEY COMO HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL SEGUN ART. 28
7. La Cesión de - Derechos de --- Contratos de - Compra Venta - con Reserva de Dominio o de - Promesa de Ad- quirir	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública o se adquiriera el do- minio del bien.
8. Fusión de So- ciedades	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública.
9. La Dación en - Pago	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública.
10. Liquidación de Sociedades	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública.
11. Reducción de - Capital	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública.
12. Pago en Espe- cie de Remanen- tes	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública.
13. Utilidades o - Dividendos de Asociaciones o Sociedades Ci- viles o Mercan- tiles	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública.
14. Constitución - del Usufructo, Transmisión de éste o de la - Nuda Propiedad así como de la extinción del Usufructo Tem- poral	Fracc. I	Cuando se constituya o adque- ra el usufructo o la nuda --- propiedad, en el caso de usu- fructo temporal cuando se ex- tinga.
15. Prescripción Positiva	Fracc. IV	Cuando cause ejecutoria la - sentencia.

CONCEPTO SEÑALADO POR EL ARTICULO 25	CORRELACION CON LA FRACC. DEL ART. 28	MOMENTO QUE SEÑALA LA LEY COMO HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL SEGUN ART. 28
16. Información de Dominio Judicial o Administrativa	Fracc. IV	La resolución que apruebe el remate.
17. La Cesión de - Derechos del - Heredero, Legatario o Copropietario	Fracc. II última - parte del primer - párrafo	Al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes de la sucesión.
18. Enajenación a través de Fideicomiso y Cesión o Cesiones de Derechos Derivados del Mismo	Fracc. III	Cuando se realicen los supuestos de enajenación a través del fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación.
19. La División de la Copropiedad	Fracc. VI	Cuando se eleve a escritura pública o se inscriba en el registro público.
20. La Disolución de la Sociedad Conyugal	Fracc. VI	Cuando haya sentencia del juez o cuando se eleve a escritura pública.
21. Contratos de Arrendamiento Financiero	Fracc. V	Cuando se celebre el contrato.
22. Cesión de Derechos de Contrato de Arrendamiento Financiero	Fracc. VI	Cuando a través del documento privado se adquiriera el dominio del bien.

Después de haber efectuado el análisis del momento que - la Ley señala como hecho generador del crédito fiscal, la problemática se circunscribe, precisamente, en la cesión de derechos derivada del contrato de promesa de adquirir, con base a lo mencionado en este inciso.

En la práctica, el criterio sustentado por la Tesorería del Distrito Federal, en relación a las cesiones de derechos, es el considerar el momento del hecho generador del crédito - fiscal cuando se celebra la cesión de derechos, situación que no coincide con lo tipificado por el Artículo 28 de la Ley de Hacienda, y en tal virtud, considero está mal aplicada la le- tra de la Ley.

Recordemos que tanto la promesa de venta como la cesión de derechos del futuro comprador, no requieren para su vali- - dez constar en escritura pública, ni están sujetos a inscri- - birse en el Registro Público; y asimismo la promesa de compra venta sólo genera obligaciones de hacer, pero no transmite el dominio.

A pesar de ello, la Fracc. III del Artículo 25 de la Ley de Hacienda, considera como concepto de adquisición a la pro- mesa; además la Fracc. V del Artículo 28 de la misma Ley, se- ñala específicamente el momento del hecho generador del crédito fiscal y consecuentemente deberá pagarse el impuesto den- tro de los quince días siguientes a aquél en que se celebre - el contrato.

Sin embargo, por lo que se refiere a la cesión de derechos de promesa de venta, no sucede lo mismo. Si bien es cierto que la Fracc. IV del Artículo 25 considera estas cesiones como concepto de adquisición, también es cierto que en su Artículo 28 no hay una fracción específica para las cesiones de derechos, siendo entonces aplicable la Fracc. VI. Al celebrarse este tipo de operaciones en documento privado y no existir transferencia del dominio, el momento del hecho generador se produce hasta que se eleve el contrato a escritura pública, siendo que si se elevare a escritura pública es porque se celebrará el contrato definitivo haciéndose constar la cesión de derechos y la compra venta, con la cuál en ese momento se está en el supuesto de que se causa el impuesto por la compra venta y no por la cesión, en contraposición al criterio de las autoridades que lo fijan indebidamente al momento de celebrar en documento privado la cesión de derechos.

El problema se agrava cuando existe más de una cesión de derechos. En mi opinión y de acuerdo a lo expuesto anteriormente todas las cesiones de derechos parecen en principio que caen dentro del concepto de adquisición aunque dicha cesión no implique la adquisición del dominio, ya que como hemos visto ampliamente son derechos personales los que se adquieren por cesión de derechos. En tal virtud, apoyados en el principio de aplicación estricta de las Leyes Fiscales y de acuerdo con el Artículo 28, el hecho generador del crédito fiscal, s<sup>ó</sup>

lo aparece para el último cesionario (adquirente) al elevar a escritura pública el contrato original, consecuentemente podemos concluir que los cesionarios intermedios no deberán pagar el impuesto al no ser sujetos pasivos. Luego entonces, al no señalar el Artículo 28 en su Fracc. VI el momento en que deba efectuarse el pago del impuesto correspondiente a las cesiones intermedias, existe una evidente falta de equidad y proporcionalidad tributaria existiendo mayores cargos impositivos para el cesionario final (adquirente) que será quien pague el impuesto al elevar a escritura pública dicha cesión.

En dicha óptica explicativa, considero antitécnica la -- Fracc. IV del Artículo 25 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal por ir en contra de los principios mencionados, creando con esto una confusión y desaliento en gran medida a las personas que quieran adquirir una vivienda propia por el costo excesivo en el precio y como consecuencia en el pago del impuesto correspondiente, lo que nos lleva a agravar problemas sociales sobre vivienda ya existentes.



## CONCLUSIONES

1. La promesa de compra venta es el contrato por medio del cual una de las partes promete vender una cosa determinada o determinable y la otra parte promete comprar esa misma cosa, en un tiempo determinado o determinable y en un precio también determinable.  
Debe constar por escrito.
2. La promesa de compra venta sólo genera obligaciones de hacer, consistentes en la obligación de celebrar el contrato definitivo.
3. Cesión de derechos, es el acto jurídico, voluntario y libre, destinado a la transmisión de derechos de un titular a otro.
4. La cesión de derechos derivados del contrato de promesa de compra venta siempre debe constar por escrito.
5. Los derechos derivados de un contrato de promesa de compra venta pueden ser cedidos a otra persona, sin que se considere modificada o extinguida la relación jurídica.
6. Para poder ceder los derechos derivados de un contrato de promesa de compra venta es necesario que si es bilateral, acepte expresa o tácitamente la cesión el otro promitente. En caso de que la cesión sea derivada de promesa unilateral no es necesario este consentimiento.
7. El objeto gravado por la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal lo es el contrato de promesa de adquirir, no el de promesa de compra venta.

8. La cesión de derechos del promitente comprador está gravada solamente en caso de que la promesa se haya celebrado con principio de ejecución.
9. La base del impuesto queda constituida por el valor del inmueble después de haber deducido en determinado número de veces el salario mínimo anualizado de la zona económica que corresponde al Distrito Federal.
10. La tasa aplicable es del 10% y el obligado al pago es el cesionario.
11. En las cesiones de derechos derivados del contrato de promesa de adquirir, el impuesto deberá pagarse sólo por el último cesionario y siempre y cuando eleve a escritura pública el contrato.
12. Debe modificarse la Ley en sus Artículos 25 Fracción III y 28 Fracción VI para quedar como sigue:  

Artículo 25 - Fracción III. La promesa de adquirir o de vender cuando el futuro comprador entre en posesión de -- los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la -- venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstan-- cias.

Artículo 28 - Fracción VI. En los casos no previstos en -- las fracciones anteriores, cuando los actos de que se tra-- te se eleven a escritura pública o se inscriba en el Re-- gistro Público; si no están sujetos a esta formalidad, o

se trate de documentos privados, cuando se celebre el con  
trato respectivo.

## BIBLIOGRAFIA

1. BORJA SORIANO, MANUEL.  
Teoría General de las Obligaciones, Tomo II.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.  
6a. Edición, 1968.
2. DE IBARROLA, ANTONIO.  
Cosas y Sucesiones.  
Editorial Porrúa, S.A.  
5a. Edición.
3. DE PINA, RAFAEL.  
Compendio de Derecho Civil.  
Editorial Porrúa, S.A.  
México.  
5a. Edición.
4. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.  
El Patrimonio Pecunario y Moral, Derechos de la Personalidad y Derechos Sucesorios.  
Editorial Cajica, S.A.  
2a. Edición.
5. LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.  
Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos.  
Obra Editada por la Asociación del Notariado Mexicano, ---  
A.C.  
Editorial Luz.  
México, D.F., 1970.

6. PLANIOL, MARCEL.  
Con la Colaboración de Georges Ripert.  
Traducción a la 12a. Edición por José M. Cajica Jr.  
Editorial José M. Cajica Jr.  
Puebla, Pue.  
México, 1947.
  
7. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.  
Derecho Civil Mexicano, Tratado Tomo III.  
Bienes Derechos Reales y Posesión.  
4a. Edición.  
Editorial Porrúa.  
México, 1976.
  
8. SANCHEZ MEDAL, RAMON.  
De los Contratos Civiles.  
Editorial Porrúa, S.A.  
3a. Edición.  
México, 1976.
  
9. SOTO ALVAREZ, CLEMENTE.  
Derechos y Nociones de Derecho Civil.  
Editorial Limusa.  
3a. Edición.



---

*IMPRESO EN MEXICO – PRINTED IN MEXICO*  
T E S I S C E N T R O

San Borja No. 1003, esq. Heriberto Frías, Col. del Valle

559 - 32 - 26

559 - 73 - 53