

308909

17
29.



UNIVERSIDAD PANAMERICANA

**ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**LOS EFECTOS FISCALES DE LA TRANSMISION
DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD SOBRE
BIENES INMUEBLES, EN EL DISTRITO FEDERAL**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
PONCIANO LOPEZ JUAREZ

México, D. F.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

1988



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.

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

LOS DERECHOS REALES

	PAGINA
I.- EL PATRIMONIO, CONCEPTO	1
II.- CONCEPTO DE DERECHO REAL.....	3
III.- LOS DISTINTOS TIPOS DE DERECHOS REALES.....	6
1.- PROPIEDAD.....	6
2.- USUFRUCTO.....	11
3.- USO.....	14
4.- HABITACION.....	15
5.- SERVIDUMBRE.....	18
6.- DERECHO DEL TANTO, DE PREFERENCIA POR EL TANTO, DE RETRACTO.....	21
a) DERECHO DEL TANTO.....	21
b) DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.....	24
c) RETRACTO.....	27

CAPITULO SEGUNDO

FORMAS DE TRANSMISION DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD, CONFORME A -- NUESTRO DERECHO COMUN Y OTRAS LE- GISLACIONES.

I.- CONCEPTO DE ENAJENACION.....	29
II.- COMPRAVENTA	30

1.- CONCEPTO.....	30
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	30
3.- ELEMENTOS ESENCIALES.....	31
4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	31
III.- ALGUNAS MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.....	33
1.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.....	33
2.- COMPRAVENTA EN ABONOS.....	34
3.- COMPRAVENTA A VISTAS.....	36
4.- COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS.....	37
5.- COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A OTRA - PERSONA DETERMINADA.....	39
6.- COMPRAVENTA DE ESPERANZA.....	41
IV.- DONACION.....	42
1.- CONCEPTO.....	42
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	42
3.- ELEMENTOS ESENCIALES.....	43
4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	44
V.- PERMUTA.....	45
1.- CONCEPTO.....	45
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	45
3.- ELEMENTOS ESENCIALES.....	46
4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	46
VI.- CESION DE DERECHOS.....	47
1.- CONCEPTO.....	47
2.- ELEMENTOS ESENCIALES.....	47
3.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	48
4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	48
VII.- TRANSMISION POR CAUSA DE MUERTE (HERENCIA).....	49
1.- CONCEPTO.....	49
2.- TIPOS DE SUCESIONES.....	50
3.- EFECTOS DE LA SUCESION.....	51
VIII.- PRESCRIPCION.....	52
1.- CONCEPTO.....	52
2.- CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUIRIR.....	52

3.- TIPOS DE PRESCRIPCION.....	53
4.- REQUISITOS PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION.....	53
IX.- REMATE.....	56
1.- CONCEPTO.....	56
2.- ALGUNOS ASPECTOS RELEVANTES DEL REMATE.....	57
X.- FIDEICOMISO.....	58
1.- CONCEPTO.....	58
2.- SUJETOS O PARTES EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.....	58
3.- FORMA.....	59
4.- FINES DEL FIDEICOMISO.....	59
5.- ELEMENTOS ESENCIALES.....	60
6.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	60
7.- DURACION.....	62
8.- EXTINCION.....	62
XI.- APORTACION A UNA SOCIEDAD O ASOCIACION.....	63
1.- CONCEPTO.....	63
2.- TIPOS DE APORTACIONES.....	64
3.- REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LAS APORTACIONES.,	64
4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	65
XII.- FUSION DE SOCIEDADES.....	67
1.- CONCEPTO.....	67
2.- CARACTERISTICAS DE LA FUSION.....	68
3.- CLASES DE FUSION.....	69
4.- EFECTOS DE LA FUSION.....	69
XIII.- LIQUIDACION DE SOCIEDADES.....	72
1.- CONCEPTO.....	72
2.- EFECTOS DE LA LIQUIDACION.....	73

XIV.- EXPROPIACION.....	77
1.- CONCEPTO.....	77
2.- BASE CONSTITUCIONAL DE LA EXPROPIACION...	78
3.- LEYES SECUNDARIAS QUE PREVEN LA EXPROPIACION.....	79
4.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LA EXPROPIACION.	80
XV.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	81
1.- ANTECEDENTES.....	81
2.- REGULACION ACTUAL.....	82
3.- CONCEPTO.....	83
4.- OPCIONES TERMINALES.....	84
5.- DOCUMENTACION PARA EL PAGO DE LA RENTA...	85
6.- RIESGOS.....	85
XVI.- INFORMACION AD PERPETUAM.....	86
XVII.-LA INMATRICULACION.....	89
XVIII.-DACION EN PAGO	90
1.- CONCEPTO.....	90
2.- ELEMENTOS DE LA DACION EN PAGO.....	92
3.- NATURALEZA JURIDICA DE LA DACION EN PAGO.	92
XIX.-RENTA VITALICIA.....	93
1.- CONCEPTO.....	93
2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.....	94
3.- ELEMENTOS ESENCIALES	95
4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	95

CAPITULO TERCERO

TRIBUTACION ACTUAL DE LAS DIVERSAS
FORMAS DE TRANSMISION DEL DERECHO-
REAL DE PROPIEDAD, EN EL DISTRITO
FEDERAL.

I.- BREVE SEMBLANZA HISTORICA.....	97
1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS IMPUESTOS.....	97
a) APARICION DE LOS TRIBUTOS.....	97
b) ROMA Y LOS IMPUESTOS	98
c) ASPECTOS HISTORICOS DE OTROS PUEBLOS Y PER SONAJES.....	99
d) LOS IMPUESTOS EN LA EDAD MEDIA	100
e) OTROS IMPUESTOS EN DIVERSAS PARTES, EN ESA EPOCA.....	102
2.- IMPUESTOS LOCALES.....	103
3.- IMPUESTOS FEDERALES.....	105
a) IMPUESTO DEL TIMBRE.....	105
b) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES ..	106
c) IMPUESTO SOBRE HERENCIAS Y LEGADOS	107
d) IMPUESTO SOBRE DONACIONES.....	108
II.- TRIBUTACION ACTUAL.....	109
1.- COMPRAVENTA.....	109
1.1.- IMPUESTOS LOCALES:.....	109
a) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUE- BLES	109

A. a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	110
A. b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	110
A. c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	111
A. d)	BASE DEL IMPUESTO.....	112
A. e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	113
A. f)	TASA DEL IMPUESTO.....	115
A. g)	CALCULO DEL IMPUESTO.....	115
A. h)	EXENCIONES.....	116
A. i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	116
1.2.-	IMPUESTOS FEDERALES.....	117
A)	IMPUESTO SOBRE ADQUISION DE INMUEBLES.....	117
A. a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	118
A. b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	118
A. c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	119
A. d)	BASE DEL IMPUESTO.....	119
A. e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	120
A. f)	TASA DEL IMPUESTO.....	121
A. g)	CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.....	122
A. h)	EXENCIONES.....	122
A. i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	123
A. j)	SUSPENSION DE LA APLICACION DE PRESENTE LEY.....	123
B)	IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	124

B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	125
B.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	128
B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	129
B.d) INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.....	130
B.e) DETERMINACION DEL INGRESO O BASE - GRAVABLE.....	131
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IM- PUESTO.....	132
B.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	133
B.h) EXENCIONES.....	135
B.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	136
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	138
C.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	138
C.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	139
C.c) SUJETOS DEL IMPUESTO	140
C.d) BASE DEL IMPUESTO.....	140
C.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	141
C.f) TASA DEL IMPUESTO.....	141
C.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	142
C.h) EXENCIONES.....	145
C.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	146
D) IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUI- SION.....	147
2.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.....	151
2.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	151

A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	151
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	152
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	152
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	154
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	154
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	154
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	154
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	155
A.h) EXENCIONES.....	155
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	155
2.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	155
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	155
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	156
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	157
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	157
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	157
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	157
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	158
A.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	158
A,h) EXENCIONES.....	158
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	159
A,j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	159
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	159
B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	160
B.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	160

B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	160
B.d) INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.....	160
B.e) DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVA BLE.....	161
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO	162
B.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.....	162
B.H) EXENCIONES.....	163
B.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	163
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	164
C.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	165
C.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	165
C.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	165
C.d) BASE DEL IMPUESTO.....	166
C.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO	166
C.f) TASA DEL IMPUESTO.....	167
C.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.....	167
C.h) EXENCIONES,.....	168
C.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	168
3.- COMPRAVENTA EN ABONOS, COMPRAVENTA A VISTAS, COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS Y COMPRA DE ESPERANZA.....	169
4.- DONACION.....	170
4.1- IMPUESTOS LOCALES.....	170
A)IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES...	170
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	170
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL...	170
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	171

A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	171
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	172
A.f) TASA DEL IMPUESTO... ..	172
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	173
A.h) EXENCIONES.....	173
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	174
4.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	174
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.	174
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	175
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	175
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	176
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	176
A.e) BASE GRAVABLE' DEL IMPUESTO	176
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	177
A.g) CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.	177
A.h) EXENCIONES.....	177
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	178
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA - PRESENTE LEY.....	178
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	179
B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	179
B.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	179
B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO	180
B.d) BASE DEL IMPUESTO.....	180
B.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO	180
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IM-	

PUESTO.....	181
B.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	182
B.h) EXENCIONES.....	183
B.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	184
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	185
5.- PERMUTA.....	186
5.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	186
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.	186
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	186
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	187
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	187
A.d) BASE DEL IMPUESTO.	188
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	188
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	188
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO	188
A.h) EXENCIONES.....	189
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO .	189
5.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	189
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES..	189
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO	190
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL..	190
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	191
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	191
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	191
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	191

A.g)	CALCULO DEL IMPUESTO.....	192
A.h)	EXENCIONES.....	192
A.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	192
A.j)	SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	192
B)	IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	193
B.a)	OBJETO DEL IMPUESTO ,.....	193
B.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	194
B.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	194
B.d)	INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.....	194
B.e)	DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.....	195
B.f)	TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE <u>IM</u> PUESTO	195
B.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	195
B.h)	EXENCIONES.....	196
B.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO...	196
C)	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	196
6.-	CESION DE DERECHOS.....	198
6.1.-	IMPUESTOS LOCALES.....	198
A)	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES....	198
A.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	199
A.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	199
A.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	199
A.d)	BASE DEL IMPUESTO.....	200
A.e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	200

A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	200
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	201
A.h) EXENCIONES.....	201
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	201
6.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	201
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	201
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	202
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	202
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO	203
A.d) BASE DEL IMPUESTO	203
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	203
A.f) TASA DEL IMPUESTO	204
A.g) CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO	204
A.h) EXENCIONES.....	205
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	205
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	205
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	206
B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	207
B.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	207
B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	207
B.d) BASE DEL IMPUESTO.....	208
B.e) DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE'	208
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IM PUESTO.....	209

B.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	209
B.h)	EXENCIONES.....	209
B.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	210

C)	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	210
C.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	211
C.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	212
C.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	212
C.d)	BASE DEL IMPUESTO.....	212
C.e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	212
C.f)	TASA DEL IMPUESTO.....	212
C.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	213
C.h)	EXENCIONES.....	213
C.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	213

7.-	TRANSMISION POR CAUSA DE MUERTE(HERENCIA).....	214
-----	--	-----

7.1.-	IMPUESTOS LOCALES.....	214
-------	------------------------	-----

A)	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE UNNUEBLES...	214
A.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	215
A.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	215
A.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	216
A.d)	BASE DEL IMPUESTO.....	217
A.e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	217
A.f)	TASA DEL IMPUESTO.....	218
A.g)	CALCULO DEL IMPUESTO.....	218
A.h)	EXENCIONES.....	218
A.I)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	219

7.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	219
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	219
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO	220
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	221
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	222
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	222
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	222
A.f) TASA DEL IMPUESTO	223
A.g) CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO	223
A.h) EXENCIONES.....	224
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	224
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	225
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	225
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	227
8.- ADQUISICION POR PRESCRIPCION E INFORMACION AD -- PERPETUAM.....	228
8.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	228
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	228
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	228
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	229
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	229
A.d) BASE DEL IMPUESTO	229
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	230
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	231

A.g)	CALCULO DEL IMPUESTO	231
A.h)	EXENCIONES.....	231
A.i)	TERMINOPARA EL PAGO DEL IMPUESTO ..	231
8.2.-	IMPUESTOS FEDERALES.....	232
A)	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES..	232
A.a)	OBJETO DEL IMPUESTO	233
A.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL...	233
A.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	234
A.d)	BASE DEL IMPUESTO.	234
A.e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	235
A.f)	TASA DEL IMPUESTO.....	235
A.g)	CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.....	235
A.h)	EXENCIONES.....	236
A.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO....	236
A.j)	SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	236
B)	IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	237
B.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	238
B.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL...	238
B.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	239
B.d)	INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.....	239
B.e)	INGRESO O BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO	240
B.f)	TASA O TARIFA APLICABLE E ESTE IMPUES TO.....	241
B.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO..	241

B.h) EXENCIONES.....	242
B.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	243
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	243
9.- ADQUISICION POR REMATE JUDICIAL O ADMINISTRATIVO..	244
9.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	244
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES...	244
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	245
A,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	245
A,c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	245
A,d) BASE DEL IMPUESTO.....	246
A,e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	246
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	247
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	247
A.h) EXENCIONES.....	247
a.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	248
9.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	249
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES..	249
A,a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	249
A,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	249
A,c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	250
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	250
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	251
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	251
A.g) CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.	252

A.h)	EXENCIONES.....	552
A.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	552
A.j)	SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	253
B)	IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	253
B.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	254
B.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	254
b.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	255
B.d)	INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.....	255
B.e)	DETERMINACION DEL INGRESO O BASE - GRAVABLE.....	256
B.f)	TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO	256
B.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	256
B.h)	EXENCIONES.....	257
B.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO...	257
C)	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	258
C.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	258
C.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	259
C.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	259
C.d)	BASE DEL IMPUESTO.....	260
C.e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	260
C.f)	TASA DEL IMPUESTO.....	260
C.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO..	261
C.h)	EXENCIONES.....	261
C.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	261

10.- ENAJENACION VIA FIDEICOMISO.....	262
10.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	262
A)IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	262
A.A) OBJETODEL IMPUESTO.....	263
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	264
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	264
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	265
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	265
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	265
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	266
A,h) EXENCIONES.....	266
A.1) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	266
10.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	267
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES	267
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	268
A,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL	269
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	269
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	269
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO	270
A.f) TASA DEL IMPUESTO	270
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	270
A,h) EXENCIONES	270
A.1) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	271
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.	271

B)	IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	271
B.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	272
B.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	272
B.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	273
B.d)	INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.....	273
B.e)	DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE	273
B.f)	TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO..	274
B.g)	LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.....	274
B.h)	EXENCIONES.....	275
B.i)	TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	275
C)	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	275
C.a)	OBJETO DEL IMPUESTO.....	276
C.b)	HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	277
C.c)	SUJETOS DEL IMPUESTO.....	277
C.d)	BASE DEL IMPUESTO.....	277
C.e)	BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	278
C.f)	TASA DEL IMPUESTO.....	278
C.g)	CALCULO DEL IMPUESTO.....	278
C.h)	EXENCIONES.....	278
C.i)	TERMINOPARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	279
11.-	APORTACION A UNA SOCIEDAD O ASOCIACION.....	279
11.1.-	IMPUESTOS LOCALES.....	279
A)	IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INHUEBLES.....	279

A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	280
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL....	280
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO	280
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	281
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	281
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	282
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	282
A.h) EXENCIONES.....	282
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	283
11.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	283
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.....	283
A.a) OBJETODEL IMPUESTO.....	284
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL....	284
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	284
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	285
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO	285
A,f) TASA DEL IMPUESTO.....	286
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	286
A.h) EXENCIONES.....	286
A,i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	286
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRE SENTE LEY.....	287

B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	287
B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	288
B.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	288
B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	289
B.d) BASE DEL IMPUESTO.....	289
B.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	289
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.	290
B.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.....	290
B.h) EXENCIONES.....	290
B.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	291
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	291
C.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	292
C.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	293
C.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	293
C.d) BASE DEL IMPUESTO.....	293
C.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	294
C.f) TASA DEL IMPUESTO.....	294
C.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.....	294
C.h) EXENCIONES.....	295
C.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	295
12.- TRANSMISION POR FUSION DE SOCIEDADES.....	295
12.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	295
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES	295
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	296
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	296

A.c.) SUJETOS DEL IMPUESTO	296
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	297
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.	297
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	298
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	298
A.h) EXENCIONES.....	298
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	299
12.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	299
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.....	299
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	300
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	300
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	300
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	301
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	301
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	301
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	302
A.h) EXENCIONES.....	302
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	302
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRE- SENTE LEY.....	303
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	303
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	305

13.- TRANSMISION POR LIQUIDACION DE SOCIEDADES	306
13.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	306
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.	306
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO	306
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	307
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	307
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	307
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO	308
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	308
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	308
A.h) EXENCIONES.....	309
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	309
13.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	309
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.	309
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	310
A.B) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL..	310
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	311
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	311
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	311
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	312
A.G) CALCULO DEL IMPUESTO.....	312
A,h) EXENCIONES.....	312
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO..	313
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.....	313

B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	313
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	314
C.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	315
C,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL....	316
C,c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	316
C,d) BASE DEL IMPUESTO	317
C.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	317
C.f) TASA DEL IMPUESTO	317
C.g) CALCULO DEL IMPUESTO	317
C.h) EXENCIONES	318
C,i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO	318
14.- LA EXPROPIACION.....	318
14.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	318
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.	318
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO	319
A,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.	320
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO	320
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	320
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	321
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	321
A,g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	321
A.h) EXENCIONES.....	322
A,i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	322

14.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	323
A) IMPUESTOS SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES..	323
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	324
B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	324
B.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	325
B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	325
B.d) BASE DEL IMPUESTO	326
B.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	326
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE AL PRESENTE IM PUESTO.....	326
B.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.....	327
B.h) EXENCIONES.....	327
B.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.....	328
C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	328
15.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	330
15.1.- IMPUESTOS LOCALES.....	330
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.....	330
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	331
A.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.....	332
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	333
A.d) BASE DEL IMPUESTO.....	333
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	334
A.f) TASA DEL IMPUESTO.....	334
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	334

A.h) EXENCIONES.....	335
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.	335
15.2.- IMPUESTOS FEDERALES.....	336
A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INNUEBLES...	336
A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	336
A,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL....	337
A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	337
A.d) BASE DEL IMPUESTO	338
A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	338
A.f) TASA DEL IMPUESTO.	338
A.g) CALCULO DEL IMPUESTO.....	339
A.h) EXENCIONES.....	339
A.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO....	339
A.j) SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRE- SENTE LEY.....	340
B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	340
B.a) OBJETO DEL IMPUESTO.....	341
B,b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL...	341
B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	342
B.d) BASE DEL IMPUESTO.....	342
B.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	343
B.f) TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.	343
B.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO....	344
B.h) EXENCIONES.....	344

B.1) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO...	344
C)IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	345
C.a.) OBJETO DEL IMPUESTO.....	346
C.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL...	347
C.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.....	347
C.d) BASE DEL IMPUESTO.....	348
C.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.....	348
C.f) TASA DEL IMPUESTO.....	348
C.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO	349
C.h) EXENCIONES.....	349
C.i) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO...	349
16.- INFORMACION AD PERPETUAM.....	350
17.- LA INMATRICULACION.....	351
18.- DACION EN PAGO.....	352
19.- RENTA VITALICIA.....	353

CAPITULO CUARTO

<u>EL CONCEPTO DE ENAJENACION, SUS DIFERENCIAS</u> <u>ENTRE EL DERECHO PRIVADO Y EL DERECHO FISCAL,</u> <u>SUS CONSECUENCIAS, CRITICAS Y SOLUCIONES....</u>	354
---	-----

1.- CONCEPTO DE PROPIEDAD Y ENAJENACION CONFORME A NUESTRO DERECHO SUSTANTIVO.....	355
---	-----

A) CONCEPTO DE PROPIEDAD.....	355
B) CONCEPTO DE ENAJENACION.....	356
 2.- CONCEPTO DE ENAJENACION PARA EFECTOS FISCALES, CONFORME A LAS DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES EN VIGOR.....	 357
A) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.....	357
B) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	360
C) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	361
D) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES..	364
E) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO - FEDERAL.....	367
 3.- CONSECUENCIAS DE DERECHO FISCAL POR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE DERECHO COMUN.....	 373
A) COMPRAVENTA.....	373
B) COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.....	374
C) COMPRAVENTA EN ABONOS.....	375
D) COMPRAVENTA A VISTAS, SOBRE MUESTRAS Y DE ESPERAN ZA.....	376
E) COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A PERSONA DE-- TERMINADA.....	376
F) DONACION.....	376
G) PERMUT.....	377
H) CESION DE DERECHOS.....	377

I) TRANSMISION POR CAUSA DE MUERTE(HERENCIA).....	378
J) PRESCRIPCION.....	378
K) REMATE.....	378
L) FIDEICOMISO.....	379
M) APORTACION A SOCIEDADES Y ASOCIACIONES.....	379
N) FUSION DE SOCIEDADES.....	380
Ñ) LA EXPROPIACION.....	380
O) ARRENDAMIENTO FINANCIERO.....	380
P) INFORMACION AD PERPETUAM.....	381
Q) LA INMATRICULACION.....	381
R) DACION EN PAGO.....	381
S) RENTA VITALICIA	381
T) PROMESA DE COMPRAVENTA.....	382
U) CESION DE DERECHOS DE UN CONTRATO DE PROMESA.	382

4.- CONTRASENTIDODE LOS IMPUESTOS (UNA CRITICA A NUESTRO AC
TUAL SITEMA FISCAL).....384

A) INCONGRUENCIA DEL SISTEMA FISCAL MEXICANO.....	386
B) LA REDISTRIBUCION DE LA RIQUEZA, UNA FALACIA..	390
C) LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ACTIVIDADES ILICI-- TAS DEBEN SER GRAVADOS.....	396
D) LOS IMPUESTOS Y SU PODER CREATIVO O DESTRUCTIVO	398

5.- POSIBLES SOLUCIONES A LOS PROBLEMAS ANTES PLANTEA-
DOS..... 400

C O N C L U S I O N E S

B I B L I O G R A F I A

I N T R O D U C C I O N

El Derecho Fiscal, es una rama de nuestro Derecho Positivo Mexicano de muy reciente creación sin embargo; es impresionante observar la importancia y trascendencia que ha cobrado en tan corto tiempo.

En efecto, el Derecho Fiscal, es una rama del Derecho que actualmente juega un papel importantísimo y decisivo en el mundo de los negocios, a tal grado de que la gente muchas veces antes que analizar el contenido sustantivo o de fondo del negocio que pretende realizar, pregunta ¿Cuanto voy a pagar de Impuestos?, fiscalmente hablando ¿Cuanto me cuesta el negocio? desde el punto de vista fiscal y financiero ¿me conviene realizarlo?, de tal forma que muchas veces la gente prefiere no hacer el negocio y en el caso concreto de la transmisión del derecho real de propiedad prefiere no vender o no comprar, o bien prefiere no regularizar legalmente hablando cualquier situación relacionada con bienes inmuebles, por que tiene que pagar una fuerte cantidad de impuestos, creando con esto una gran irregularidad en materia de propiedad, amén de que el fisco deja de percibir dichas cantidades.

Asimismo, a lo anterior hay que aunar lo complejo de nuestra Legislación Fiscal, tanto por lo que se refiere al Código Fiscal de la Federación, como por lo que se refiere a las Leyes impositivas especiales parece como si ésto de la complejidad de nuestras Leyes Fiscales fuera una

consigna; la contradicción en que incurren algunas disposiciones del Código Fiscal de la Federación con disposiciones de las Leyes especiales y las Leyes impositivas especiales entre sí; la contraposición de conceptos que existe entre nuestra Legislación fiscal vigente y nuestro derecho privado concretamente en lo que se refiere al concepto de enajenación o de transmisión de propiedad de bienes o derechos, provocando con ésto el rompimiento de la unidad Jurídica ya que se hace prevalecer los conceptos de Derecho Fiscal sobre los conceptos de Derecho Privado, provocando con esto un verdadero caos Jurídico; y por último, los efectos tan negativos que todo lo anteriormente expuesto trae para la Hacienda Pública ya que en mi opinión, debido a problemas como los que he planteado el fisco deja de percibir grandes cantidades de dinero por concepto de impuestos que diariamente se dejan de pagar con motivo de la transmisión del Derecho Real de Propiedad sobre bienes inmuebles.

De ninguna manera pretendo, ni con mucho, solucionar en forma definitiva los problemas antes planteados, pero lo que sí pretendo es tratar de contribuir a la solución de los citados problemas, entre muchos otros que hay, en materia Fiscal y en materia de Finanzas Públicas.

Es por ello, que en el presente estudio se trata de exponer de manera práctica y sencilla, el tratamiento fiscal de cada una de las formas de transmisión del Derecho Real de Propiedad que existen de acuerdo con nuestro derecho común y otras legislaciones, destacando fundamentalmente

la gran contradicción que existe entre el concepto de enajenación o transmisión de Propiedad del Derecho Privado y el concepto de enajenación o transmisión de propiedad de nuestra Legislación Fiscal, así como la violación al principio de la unidad del sistema Jurídico y la falta de técnica-Jurídica, de sencillez, de claridad, de lenguaje, de justicia, de verdadera planeación fiscal, financiera y de un verdadero análisis científico de nuestro sistema fiscal mexicano.

CAPITULO PRIMERO
LOS DERECHOS REALES

I.- EL PATRIMONIO, CONCEPTO:

La palabra PATRIMONIO, viene del latín "PATRIMONIUM", parece indicar los bienes que el hijo tiene heredados de su padre y abuelos.

Jurídicamente, Patrimonio es el conjunto de Poderes y Deberes o de Derechos y Compromisos de una persona, apreciables en dinero. (1).

La expresión Poderes y Deberes se utiliza en razón de que no sólo los derechos subjetivos y las obligaciones pueden ser estimadas en dinero, sino que también lo podrán ser las facultades, las cargas y, en algunos casos el ejercicio de la potestad, que se pueden traducir en un valor pecuniario.

Los elementos del Patrimonio son dos: uno ACTIVO y el otro PASIVO. El ACTIVO se constituyen por el Conjunto de Bienes y Derchos y EL PASIVO por las cargas y obligaciones susceptibles de una apreciación pecuniaria.

(1) CFR. DE IBARROLA ANTONIO, "COSAS Y SUCESIONES"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1977.
PAG. 35

Los bienes y derechos que integran el Activo se traducen siempre en derechos reales, que son objeto de nuestro estudio desde el punto de vista Fiscal en cuanto a su transmisión, así como por derechos personales o mixtos y el Pasivo se integra por deberes personales o cargas u obligaciones reales, por consiguiente; el haber Patrimonial resulta de la diferencia entre el Activo y el Pasivo, cuando aquel es superior a éste, mientras que el déficit Patrimonial surge cuando el Pasivo es superior al Activo; en el primer caso se habla de solvencia y en el segundo, de insolvencia. (2).

En este orden de ideas, podemos afirmar que el patrimonio constituye una universalidad Jurídica, en tanto que es el Conjunto de Poderes y Deberes entendidos en términos absolutos que se extiende en el tiempo y en el espacio; en el tiempo, porque abarca tanto los bienes, derechos, obligaciones y cargas presentes, como los que la misma persona pudiera tener en el futuro, y en el espacio, porque comprende todo lo susceptible de apreciación pecuniaria.

(2) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES-
JURIDICAS.
UNAM. 1984
TOMO VII.
PAG. 59 Y SIGUIENTES.

II.- CONCEPTO DE DERECHO REAL.

Aún cuando la finalidad primordial del presente estudio, no es profundizar en las diversas teorías de los Derechos Reales, sin embargo, considero importante tratar de precisar un concepto de Derecho Real, y, asimismo tratar de definir cuáles son los Derechos Reales que están previstos en nuestra Legislación, para los efectos de poder determinar en un momento dado, si éstos, están o no gravados cuando son objeto de transmisión.

En el Derecho Romano, el concepto de Derechos Reales fué derivado de las "ACTIONES IN REM", de la doctrina clásica, eran derechos oponibles a cualquier tercero, que facultaban a su titular para que sacara provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permite el derecho, en cuyo caso hablamos del Derecho de Propiedad, o en una forma reducida como sucede con los diversos desmembramientos de la propiedad, verbigracia, usufructo, uso, habitación, hipoteca, etc.

A este respecto, el maestro FLORIS MARGADANT, nos dice: El Derecho Real es un derecho, oponible a cualquier tercero, que permite a su titular el goce de una cosa, ya sea en la forma máxima que conoce el orden Jurídico (Propiedad), o ya sea en alguna forma limitada, como en el caso de los derechos reales sobre cosas ajenas. Lo característico de estos derechos es que son oponibles a todos, por esa razón, la dogmática moderna los considera como

relaciones Jurídicas en las que todos los habitantes del planeta, exceptuando al titular del derecho, figuran como sujetos pasivos. (3).

Aubry y Rau, citados por el maestro ANTONIO DE IBARROLA nos dice: Existe un Derecho Real "Cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a cualquiera". (4).

Por su parte el maestro GARCIA MAYNEZ en su "Introducción al Estudio del Derecho", define al Derecho Real como "La facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todo o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir".

Para BONNECASE, el Derecho Real es una relación de derecho en virtud de la cual una cosa se encuentra de manera inmediata y exclusiva, total o parcialmente sometida al poder de apropiación de una persona. (5).

(3) CFR. FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO.- "EL DERECHO PRIVADO ROMANO", EDITORIAL ESFINGE, S. A. MEXICO 1977; PAGS. 228 Y 304

(4) DE IBARROLA ANTONIO
OP. CIT.
PAG. 53

(5) CFR. BONNECASE, JULIAN.- "PRECIS DE DROIT CIVIL" EDITORIAL ROUSSEAU AND (CIE) PARIS TOMO II, PAG. 33 Y SIGUIENTES.

En efecto, cuando la actividad económica de un sujeto consiste en la explotación de una cosa, en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social deben respetar esa actividad si fuese ordenada y el derecho que entonces surge recibe el nombre de Derecho Real.

Las cosas objeto de la relación Jurídica pueden consistir en objetos que se cuentan, pesan o miden, así como en cosas corporales o en servicios; en el primer caso la relación Jurídica existente recibe el nombre de Derecho Real. Ahora bien, si el derecho reconoce que el mecanismo para la actividad económica puede consistir en la explotación de un bien determinado, la relación Jurídica tiene carácter de inmediatividad, cuya naturaleza es una especie de soberanía sobre el bien.

Con base en lo anterior, podemos decir que la relación Jurídica no está entre la persona y la cosa, sino que es una relación que se da o que existe contra cualquiera que pretenda hacer valer un interés contrapuesto al interés del titular de la cosa.

Por todo lo anterior, se dice con razón que los Derechos Reales son ejercitables contra todo el mundo, ERGA OMNES, ya que imponen la obligación negativa de respetar su actividad. El Derecho Real se encuentra protegido con una acción real oponible frente a todo el mundo. (6).

(6) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
UNAM, MEXICO 1984
TOMO III, PAG. 27 Y SIGUIENTES.

Desde mi punto de vista muy particular y a manera de conclusión puedo afirmar que: Derecho Real es aquel que, con relación al aprovechamiento, explotación o disposición de una cosa, en grado de exclusividad, se tiene contra todo el mundo o contra un sujeto indeterminado, ERGA OMNES.

III.- LOS DISTINTOS TIPOS DE DERECHOS REALES.

Los Derechos Reales están específicamente precisados en nuestra legislación y por esta razón se dice que son de número limitado (númerus clausus): Propiedad, usufructo, servidumbre, uso y habitación y los que sirven de garantía para un derecho de crédito, prenda e hipoteca, al contrario de lo que sucede con los derechos personales cuyo número y forma no son sólo los que están regulados por el Legislador, sino que pueden idearse en formas no denominadas o atípicas.

A continuación pasaremos a analizar brevemente cada uno de los Derechos Reales.

1.- PROPIEDAD.

El concepto de Propiedad es de naturaleza equívoca, toda vez que se puede estudiar o analizar desde diversos puntos de vista.

En el presente estudio, el concepto de propiedad, será analizado brevemente desde el punto de vista estrictamente Jurídico.

La palabra Propiedad viene del latín "PROPRIETAS

ATIS", que significa: Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio.

En el derecho Romano se concibió la propiedad como la manera más completa de gozar de los beneficios de una cosa. Estos beneficios comprendían el "JUS UTENDI O USUS", es decir, la facultad de servirse de la cosa conforme a su naturaleza; el "JUS FRUENDI O FRUCTUS", que otorgaba el derecho a percibir el producto de la misma el "JUS ABUTENDI O ABUSUS", que confería incluso la facultad de disponer de ella o el poder de distribuirla y, por último, el "JUS VINDI-CANDI", que permitía el que ésta fuera reclamada de otros detentadores o poseedores; en realidad este elemento es una consecuencia directa de la circunstancia de que la propiedad es el DERECHO REAL, por excelencia y, por tanto, se puede oponer a terceros. (7).

Por su parte el maestro ROJINA VILLEGAS, define a la Propiedad como: "El Poder Jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata 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". (8).

(7) FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO.
OP. CIT.
PAG. 244 Y SIGUIENTES.

(8) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, "DERECHO CIVIL MEXICANO"
TOMO III, BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION,
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1976

BONNECASE, citado por el maestro ANTONIO DE IBARROLA, nos define la Propiedad como sigue: "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 actos metarriales o por actos Jurídicos todas las utilidades inherentes a una cosa". (9)

Por considerarla de gran interés enseguida se cita la definición de las partidas: (Ley 1ª, título 28, partida 3ª): Poder que ome ha en su cosa de fazer della e en ella lo que quisiere, según Dios e según Fuero".

Para BAUDRY LACANTINERIE, citado también por el maestro IBARROLA, la Propiedad es "El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida en una forma absoluta y exclusiva a la voluntad y a la acción de una persona". (10).

Pasando ahora a analizar el concepto de Propiedad conforme a nuestra Legislación, comparemos las definiciones del Código Civil actual y del anterior. El artículo 729 del Código Civil anterior decía: "La Propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las Leyes". El Código Civil actual, en cambio no nos da una definición de Propiedad, sólo nos da un

(9) IBARROLA, ANTONIO DE
OP. CIT.
PAG. 2464 Y SIGUIENTES

(10) IBIDEM.

"concepto" atendiendo a su principal característica: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes". Artículo 830.

Desde el punto de vista de Derecho Constitucional, cabe mencionar que la Propiedad Privada ha sido reconocida como garantía individual a lo largo de todo el constitucionalismo MEXICANO, en efecto la constitución de 1814, en su artículo 34, declaró; "Todos los individuos de la Sociedad tienen derecho a adquirir propiedades y disponer de ellas a su arbitrio con tal de que no contravengan la Ley". Por su parte el Artículo 30 del acta Constitutiva de la Federación, prescribió que la Nación estaba obligada a proteger por leyes sabias y justas los derechos del hombre y del ciudadano, incluyendo el derecho de propiedad, El artículo 2 fracción III de la primera Ley Constitucional de 1835, estableció como derechos del MEXICANO el no poder ser privado de su propiedad ni del libre uso y aprovechamiento de ella ni total ni parcialmente. El artículo 9 fracción XIII, de las Bases de Organización Política de la República Mexicana (1843) estableció que la Propiedad era inviolable, sea que perteneciera a particulares o a corporaciones. La constitución de 1857 en su artículo 27 dijo: La Propiedad de las personas no puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización".

Considero importante destacar que la Constitución vigente también reconoce este derecho, pero con un senti

do nuevo y con un contenido diverso, que es la más acabada manifestación del movimiento Político Social de 1910. En efecto, el artículo 27 de nuestra Constitución vigente dispone: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio Nacional corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada".

Bajo este orden de ideas, y partiendo del concepto de propiedad originaria de la Nación, debe desprenderse que si bien es cierto que nuestra actual carta Magna reconoce a la propiedad privada como un derecho Público subjetivo, ya no la concibe en su sentido clásico individualista, sino que por el contrario, la reconoce como una propiedad limitada, derivada y precaria. No obstante lo anterior la propiedad así reconocida esta protegida por nuestra constitución mediante una serie de garantías, establecidas fundamentalmente en los artículos 14, 16, 22 y 28, contra los actos arbitrarios de autoridad.

Por último, y ya para concluir esta punto quiero manifestar mi total adhesión a la definición que nos da el maestro JORGE MADRAZO, de Propiedad: "Es el derecho que tiene un particular, persona física o moral de Derecho Privado, para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones establecidas en la Ley, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público y de modo que no se perjudique

a la colectividad", (11).

2.- USUFRUCTO.

A continuación analizaremos brevemente el concepto de usufructo, dicha palabra viene del latín: "USUFRUCTUS".

JUSTINANO, en su institutas definía el usufructo como: "El derecho de usar y disfrutar de las cosas ajenas dejando a salvo la substancia. El usufructo es el derecho de usar y disfrutar, más no de disponer".

Por su parte, PAULO lo definía como: "El derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas, respetando su substancia"

BONNECASE, nos dice al respecto que es un derecho real de goce esencialmente vitalicio sobre un bien ajeno. Por su parte, PLANIOL, dice que usufructo: "Es un Derecho Real de goce sobre un bien ajeno, que necesariamente se extingue con la muerte".

BAUDRY LACANTINERIE, considera Pleonástica la definición, pues al decir derecho de goce se entiende que es vitalicio, ya que todos los derechos de goce se extinguen con la muerte; el usufructo -- se extingue con la muerte en interés general de la Sociedad. Todos los autores antes

(11) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1984
TOMO VII
PAG. 282 Y SIGUIENTES.

mencionados han sido citados por el maestro ANTONIO DE IBARROLA. (12).

Desde el punto de vista de nuestra legislación, el artículo 865 del Código Civil de 1884, lo definía como "El derecho de distrutar de los bienes ajenos, sin alterar su forma ni su substancia. Por su parte el artículo 980 del Código Civil actual lo define como "El Derecho Real y temporal de distrutar de los bienes ajenos".

Conforme a los principios romanistas el derecho de propiedad confiere a su titular el uso, distrute y abuso de la cosa. Ahora bien cuando se traspasa a un tercero en forma temporal el derecho de uso y distrute de las cosas, bajo la forma de un derecho real o jus in re, toma el nombre de usufructo. Como consecuencia de lo anterior, al titular de este nuevo derecho se le llama Usufructuario y nudo propietario al titular del derecho de dominio. El usufructuario adquiere la facultad de hacer suyo todo lo que produce el bien, con la obligación de mantener su substancia.

Son características principales del usufructo, las siguientes:

a).- Es un Derecho Real y temporal de distrute de bienes ajenos.

(12) IBARROLA, ANTONIO DE.
O.P. CIT.
PAG. 524 Y SIGUIENTS

b).- Se constituye en favor de personas físicas y morales, excepción hecha - de las que señala el artículo 988 del Código Civil.

c).- Para las personas físicas el derecho es vitalicio siempre y cuando el título Constitutivo no exprese lo contra rio.

d).- El plazo máximo de duración para las personas morales es de veinte años, conforme a los artículos 986 y 1040 del Código Civil.

e).- Puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición, a título particular o universal. No es transmisible por herencia.

f).- Entre el propietario y el usufructuario no se forma una comunidad, por lo que en tal virtud ninguno de ellos puede solicitar la partición o la licitación.

g).- Puede constituirse a favor de una o varias personas, simultanea o sucesivamente.

h).- El usufructo puede constituirse por Ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

i).- El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo. (13).

A manera de conclusión y desde mi punto de vista, considero que el usufructo: Es el Derecho Real, temporal que permite el usar de una cosa ajena y aprovechar los frutos naturales o civiles de ésta, sin alterar la sustancia de la cosa en cuestión.

3.- USO.

El Derecho Real de uso es un ius utendi temporal, que no puede durar más tiempo que la vida del titular. Es un Derecho Real sin ius fruendi y sin ius abutendi.

El Derecho Real de uso es un usufructo menor en cuanto a su extensión, por esa razón los franceses lo llaman "PETIT USUFRUIT", pequeño usufructo.

Respecto del uso, el artículo 1049 del Código Civil vigente nos dice que: "Es un derecho real que otorga al usuario la facultad de percibir de los frutos de una cosa, los que basten a cubrir sus necesidades y las de su familia, aunque esta aumente.

El Derecho Real de uso al igual que el usufructo, es un Derecho Real temporal por naturaleza vitalicio, que se ejerce sobre cosas ajenas; Por otra parte se diferencia de éste porque es un derecho restringido a ciertos frutos de la cosa ajena y porque es de carácter personalísimo, es decir, que se concede tomando en cuenta la calidad de la persona y por ende es intransmisible.

Cabe mencionar, que inicialmente el uso unicamente daba derecho a usar la cosa ajena sin percibir ningún fruto; posteriormente le fué concedido al usuario el derecho de percibir ciertos frutos, no con la amplitud del derecho de usufructo, sino únicamente para tomar aquellos frutos necesarios para el consumo personal del usuario y de su familia. En la actualidad, en nuestro derecho MEXICANO, es ésta su extensión. (14)

Por último, es importante hacer notar para los efectos del presente estudio, que el Derecho Real de uso y de habitación no se pueden enajenar, gravar, ni arrendar, ni en todo ni en parte, es más ni siquiera pueden ser embargados por los acreedores, a diferencia del usufructo que sí se puede enajenar o transmitir por cualquier título.

4.- HABITACION

La palabra habitación viene del latín, "HABITATIO ONIS", Y lo podríamos definir como: "Un Derecho real de goce que faculta a ocupar en casa ajena las habitaciones necesarias para el titular del derecho y para su familia, en forma gratuita.

(14) MARGADAT S. GUILLERMO,
OP. CIT.
PAG. 3

-IBARROLA DE, ANTONIO
OP. CIT.
PAG. 1

Desde el punto de vista histórico, el instituto de la habitación proviene del derecho romano, donde algunos juriscónsultos consideraban que se trataba de una servidumbre, mientras que otros lo equiparaban al usufructo. Justiniano, en una constitución del año 530, pasó a considerarlo como un derivado del derecho de alimentos..

En las Legislaciones modernas, este derecho generalmente se asocia con el dercho de uso: La habitación se refiere a las casas y el uso a los predios rurales. (15).

El Código Napoleón en esta materia introdujo la prohibición de arrendar o ceder dicho derecho. Ahora bien, por lo que se refiere a nuestro derecho positivo MEXICANO, al Derecho Real de habitación fué acogido en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, por su parte, el Código Civil de 1928 instituye este derecho juntamente con el derecho de uso, como se desprende de los artículos 1049 a 1056, teniendo como fuentes los Códigos ya mencionados, así como el Código Civil Español y el Código Suizo.

En cuanto a las características propias de este derecho podemos destacar lo siguiente: El derecho de habitación es un derecho real, o sea que está ligado al objeto (cosa) sin que tenga ninguna relación directa con las personas

(15) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, MEXICO 1984
TOMO VIII
PAG. 372

titulares de otros derechos sobre el mismo bien; es un derecho que puede reclamarse mediante una acción real, según lo señala el artículo 3º del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, es un derecho indivisible, porque por naturaleza son indivisibles los derechos del habituario. Por otro lado, es un derecho intransmisible, como lo es también el Derecho Real de uso, es decir: como ya lo apuntábamos antes, no se puede enajenar, arrendar ni gravar, conforme al artículo 1051 de nuestro Código sustantivo. De la misma manera conforme lo señalado en el precepto ya citado, el derecho real de habitación es inembargable, ya que un embargo podría desembocar en una ejecución forzosa y, por la vía de la venta en una subasta pública y, como consecuencia de lo anterior se puede producir un cambio de titular del derecho, situación que no es posible ya que el derecho real de habitación es un derecho personalísimo del habituario y de su familia, por -- eso es vitalicio y yo agregaría que por eso es intransferible. (16).

(16) CFR. KUMMEROV, GERT. "BIENES Y DERECHOS REALES"
CARACAS, FACULTAD DE DERECHO
UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA
1969.
-DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, MEXICO 1983
TOMO IV.
PAG. 317 Y SIGUIENTES.

5.- SERVIDUMBRE.

La palabra Servidumbre, viene del latín "SERVITUDGINIS" y se define como el derecho o uso que una cosa o heredad tiene sobre otra o alguno. sobre cosa ajena para provecho suyo o en utilidad pública.

En el derecho romano, las servidumbres constituían, como sucede actualmente en nuestro derecho, una limitación a la propiedad. Las servidumbres podían ser de dos clases: Las que atendían a la cosa en sí misma (Reales); y las que atendían a la calidad o características de las personas (Personales); o sea, que estas últimas tenían por objeto el beneficio a una persona determinada, dentro de esta clasificación tenemos los derechos reales de uso, habitación, usufructo. Por el contrario las servidumbres con un carácter real o predial, se constituían sobre un inmueble, ya fuera rural o urbano, en provecho justamente de otro inmueble, y nunca en beneficio de su propietario o de persona alguna. (17).

Conforme a nuestra doctrina Nacional encontramos varias definiciones, así como tenemos por ejemplo que el maestro ROJINA VILLEGAS, afirma que "Son gravámenes reales que

(17) CFR. ROJINA VILLEGAS, RAFAEL

"COMPENDIO DE DERECHO CIVIL",
TOMO II, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES.
12ª EDICION
MEXICO, PORRUA 1978.

se imponen en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fondo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero". (18).

Por otro lado, el maestro GUTIERREZ Y GONZALEZ, conceptúa a la servidumbre como un "Derecho" y no como un Gravámen Real, apoyándose en una opinión de Castán Tobeñas. (19).

Un autor Argentino, ARMANDO V. SILVA, más que dar una definición de servidumbre, las clasifica según el modo en que se manifiestan, en continuas y discontinuas, aparentes y no aparentes; según el comportamiento de las partes, en intervinientes, positivas y negativas; según la Naturaleza del beneficio adquirido, en servidumbres de uso y de disfrute; por último, según su modo de constitución en servidumbres convencionales y forzosas. (20).

Asimismo, la Ley I título 31 de la partida tercera nos dice: "Derecho e uso que ome ha en los edificios o en las heredades ajenas para servirse de ellas a pro de las suyas".

(18) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.
IBIDEM.

(19) CFR. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- "EL PATRIMONIO PECUNIARIO Y REAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD Y DERECHO SUCESORIO".
PUEBLA, EDITORIAL CAJICA.
PAG. 411 Y SIGUIENTES.

(20) CFR. SILVA, ARMANDO V.- SERVIDUMBRES (DERECHO PRIVADO)
ENCICLOPEDIA JURIDICA. OMEBA,
BUENOS AIRES, EDITORIAL TIPOGRAFICA ARGENTINA,
1959
TOMO XXV.

Por su parte, nuestro Código Civil vigente, define a la servidumbre como : "Un gravámen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufra predio sirviente". Artículo 1057.

Asimismo, el Código Civil distingue las servidumbres en continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes, artículo 1059. Respecto a su origen, distingue entre servidumbres voluntarias y legales, artículo 1067.

Desde el punto de vista de la constitución de las servidumbres estas pueden constituirse por contrato, por un acto Jurídico Unilateral, por testamento, en virtud de prescripción y, finalmente, por disposición expresa de la Ley.

A manera de conclusión, quisiera agregar que todo lo anteriormente expuesto, son sin duda, manifestaciones de un fenómeno Plural y complejo en la vida Jurídica. En efecto, las servidumbres permiten el paso de aguas, de personas, de animales, líneas telefónicas, cables de alumbrado, acueductos, etc. No obstante que se trata de desmembramiento de la propiedad, suponen ejemplos de aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles, y su valor Social es indiscutible.

6.- DERECHO DEL TANTO, DE PREFERENCIA POR EL TANTO, DE
RETRACTO.

a).- DERECHO DEL TANTO.

El derecho del tanto se puede definir como: "Aquel derecho que se da entre los coposeedores (copropietarios, coherederos o socios) para adquiriren igualdad de condiciones que un tercero, la parte de coposesión que un coposeedor desee enajenar. (21).

En el derecho de partidas aparece ya el concepto del derecho del tanto perfectamente definido que bien vale la pena transcribir el siguiente párrafo: - - "Dos OMNES O MAS habiendo alguna cosa comunalmente de so UNO, decimos que cualquier de ellos puede vender la su parte, Magüer la cosa non sea partida , e puede la vender a cualquier de los que han en ella parte ó a otro extraño. Pero si alguno de los que han parte en la cosa, quisieren dar tanto por ella como el extraño, ese la debe antes que el extraño. (22)

El derecho del tanto es un derecho real estrictamente legal, es decir, lo establece la Ley y no lo pactan o lo crean las partes a su arbitrio. A continuación citaremos algunos de los casos en que conforme a nuestra legislación este derecho esta previsto:

(21) CFR. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO. "DERECHO DE LAS OBLIGACIONES".
EDITORIAL CAJICA, S. A. 1979
PAG. 367

(22) CFR. IBARROLA, ANTONIO DE
OP. CIT. PAG. 1

I.- Primeramente podemos citar el que establece el artículo 771 del Código Civil, el cual en lo conducente dice: "Cuando conforme a la Ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios - colindantes gozaran del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación..."

En el mismo sentido, podemos citar el derecho del tanto establecido en el artículo 21 de la Ley General de Bienes Nacionales, este precepto nos señala que cuando se vayan a enajenar terrenos que habiendo constituido vías públicas hayan sido retirados de dicho servicio, o los bordos, zanjas, setos, vallados u otros elementos divisorios que les hayan servido de límite, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, para cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación.

Conforme al mismo precepto, igualmente goza del derecho del tanto el último propietario de un bien adquirido por la Nación mediante procedimientos de derecho público, que vaya a ser vendido.

II.- Otro de los casos en los que está previsto el derecho del tanto es el que se señala en el artículo 950 del Código Civil, siempre que un condueño enajene, ceda, hipoteque o sustituya otro en el aprovechamiento de su parte alícuota.

III.- El artículo 973 del Código Civil nos señala el derecho del tanto que tiene los demás copropietarios

para el caso de que alguno de ellos quiera enajenar su parte alícuota. Este artículo está relacionado con el 2279 del mismo ordenamiento.

IV.- Respecto del usufructo, el usufructuario goza del derecho del tanto para el caso de que el nudo propietario quiera enajenar el inmueble, según lo señala el artículo 1005 de nuestro Código sustantivo.

V.- En materia sucesoria, los artículos 1292, 1293 y 1294 del Código Civil reglamentan el derecho del tanto, estipulando que si un heredero de parte de los bienes, quisiera vender su derecho hereditario a un extraño deberá notificar a los demás coherederos por medio de notario, Judicialmente o ante dos testigos, las bases en que se ha concertado la venta a fin de que aquellos estén en posibilidad de ejercer su derecho del tanto.

VI.- Otro de los casos en que está previsto el derecho del tanto es el que señala el artículo 2706 del Código Civil, en tratándose del contrato de sociedad, para el caso de que alguno o algunos de los socios quieran enajenar sus derechos en la sociedad.

VII.- Por último en materia Civil, tenemos el derecho del tanto que está previsto en el artículo 2763, para el caso de que alguno de los contratantes quiera vender los animales objeto del contrato antes de que este termine, Así como el Derecho del tanto recién incorporado a nuestra legislación Civil, en el artículo 2448 I, in-fine en favor del inquilino, para el caso de que el propietario quiera

vender la finca arrendada.

VIII.- En materia mercantil, también encontramos expresamente concedido el derecho del tanto, en la Ley General de Sociedades Mercantiles, a los socios de sociedades personales, tales como la sociedad en nombre colectivo y la sociedad en comandita simple, artículo 33 y 57 del ordenamiento ya citado.

IX.- Asimismo en la Ley de fomento Agropecuario, encontramos el derecho del tanto concedido a los minifundistas dueños o poseedores de predios colindantes con otros minifundios en caso de enajenación, artículo 70 de dicho ordenamiento.

b).- DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

El maestro GUTIERREZ Y GONZALEZ, nos dice: Que el derecho de preferencia por el tanto o derecho por el tanto, es la facultad pactada entre comprador y vendedor para que este adquiriera la misma cosa vendida con preferencia de un tercero, si el comprador desea volver a enajenarla, o bien es la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un tercero, para que adquiriera si lo desea, una cosa con preferencia a cualquier otro sujeto. (23).

En mi opinión, el derecho de preferencia es la primacía que se otorga a una persona por disposición de la Ley, por declaración unilateral de voluntad o por acuerdo de voluntades, para hacer efectivos ciertos derechos o con

el fin de detentar su titularidad en relación con otras personas que pudieran tener expectativas sobre ese mismo derecho.

Enseguida pasaremos a señalar algunos de los casos en los que nuestra legislación común y otros ordenamientos, nos señalan este tipo de derecho.

I.- En primer término, y en tratándose de materia Civil, el artículo 2303 del Código sustantivo nos dice: "Puede estipularse, que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quiera vender la cosa que fué objeto del contrato de compraventa". Este derecho está previsto en nuestra legislación común como una modalidad del contrato de compraventa.

II.- Otro derecho de preferencia que también está previsto en nuestra legislación común es el que se refiere el primer párrafo del artículo 2448I, que en lo conducente dice: "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si esta al corriente en el pago de la Renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble....".

III.- El artículo 165 de nuestro Código Civil, preve el derecho de preferencia que tienen los conyuges y los hijos en materia de alimentos sobre los ingresos y bienes de quien tenga a su cargo el sostenimiento de la familia.

IV.- En este mismo orden de ideas, podríamos señalar la preferencia de algunos acreedores sobre determinados

bienes. (artículos 2980 y 2993 del Código Civil).

V.- En derecho Mercantil, también encontramos previsto este derecho, concretamente, en materia de quiebras, este derecho se observa en lo que respecta a la prelación de créditos, artículos del 260 al 273 de la Ley de Quiebras.

VI.- En derecho del trabajo, el artículo 154 de la Ley de la materia, establece la obligación de los patrones a preferir para su contratación, en igualdad de circunstancias, a los trabajadores Mexicanos, respecto de los extranjeros, así como a quienes no cuentan con una fuente de ingreso económico y tengan a su cargo una familia y a los trabajadores sindicalizados, respecto de quienes no lo son.

VII.- Por último, en materia agraria, el artículo 189 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, señala que los ejidos y comunidades TIENEN DERECHO PREFERENTE a recibir los servicios de los pasantes de carreras universitarias y Técnicas que presten servicio social. Asimismo, tienen derecho de preferencia, en igualdad de circunstancias, los ejidatarios y comuneros para ser becados en estudios agropecuarios de nivel superior, así como los hijos de campesinos y maestros rurales que radiquen en comunidades agrarias para ser inscritos en secundarias técnicas agropecuarias y en las escuelas normales rurales. (Artículo 190 del ordenamiento en cita).

C. RETRACTO.

Para el maestro ANTONIO DE IBARROLA, el RETRACTO, consiste en el derecho que tiene cualquiera de los copartícipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendió su parte a un extraño, a substituirse a este en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el contrato. (24).

Por su parte los maestros OSCAR Y ALBERTO VAZQUEZ DEL MERCADO, en un estudio sobre el Retracto, explican que: La diferencia del derecho de retracto y el del tanto consiste en que este último se ejercita antes que la cosa sea vendida; y el primero se hace valer ya que la cosa fue vendida.

PUIG PEÑA, citado por el maestro DE IBARROLA, nos dice que: "El retracto legal, a diferencia del convencional, no rescinde ni destruye el contrato originario de venta, sino únicamente subroga a un extraño en la persona del comprador respecto a todos los derechos resultantes del mismo".

En mi opinión el retracto, es la facultad de que gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales; por lo que, en síntesis podemos afirmar que el retracto es una subrogación contractual.

(24) IBARROLA, ANTONIO DE,
OP. CIT. PAG.

En nuestro derecho, la facultad del retracto se concede expresamente a los inquilinos de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, y a éstas últimas en el caso de que el propietario enajenase el departamento; vivienda, casa o local, sin notificarle su deseo de vender a fin de que hicieren uso del derecho del tanto. En estos casos, nos señala el artículo 20 de la Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal, que el inquilino o la institución oficial podrá subrogarse "en el lugar del comprador" con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta. Para ello debe hacer uso del derecho de retracto, exhibiendo el precio, dentro de los quince días siguientes a aquel en el que haya tenido conocimiento de la enajenación.

- CAPITULO SEGUNDO -

FORMAS DE TRANSMISION DEL DERECHO REAL
DE PROPIEDAD CONFORME A NUESTRO DERE-
CHO COMUN Y OTRAS LEGISLACIONES.

I.- CONCEPTO DE ENAJENACION.

La enajenación consiste en la transmisión del dominio sobre una cosa o derecho que nos pertenece a otro u otros sujetos. Desde un punto de vista más genérico la palabra podría tener un significado más amplio y por lo tanto quedaría comprendido todo acto o actos por el que se transmite una cosa o un derecho a otra u otras personas.

Existe un principio fundamental que rige en materia de enajenación, el cual, sostiene que nadie puede transmitir a otro más de lo que tiene, o bien, nadie da lo que no tiene.

La enajenación puede ser voluntaria o forzosa, siendo aquella la que se realiza por voluntad del propietario, es decir aquella que se efectúa de manera espontánea. Lo anterior no es más que una consecuencia del derecho de propiedad y puede revestir formas de gratuidad o de onerosidad, esto es, la transmisión de una cosa o de un derecho puede hacerse a título gratuito o a título oneroso. (25).

(25) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO.
UNAM, MEXICO, 1983
TOMO IV, PAG. 58

II.- COMPRAVENTA

1.- CONCEPTO

El artículo 2248 del Código Civil nos dice: "Habrá compraventa 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 ellos un precio cierto y en dinero".

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO

El contrato de Compraventa, por su naturaleza es un contrato traslativo de dominio, que se clasifica como:

a).- BILATERAL, en virtud de que crea obligaciones para ambas partes.

b).- Generalmente CONMUTATIVO, dado que es posible fijar el monto de la ganancia o pérdida desde el momento de su celebración.

c).- Es un contrato ONEROSO, ya que representa provechos o ventajas y gravámenes o cargas recíprocas.

d).- Es un contrato NOMINADO, toda vez que esta reglamentado en la Ley y por lo tanto también es un contrato TIPICO.

e).- Es un contrato CONSENSUAL, en tratándose de bienes muebles es decir, que se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades; sin embargo, será un contrato formal, cuando recaiga sobre bienes inmuebles.

f).- Es un contrato PRINCIPAL, ya que tiene autonomía

Jurídica propia, es decir, subsiste por sí mismo, no depende de ningún otro contrato para existir.

g).- Se trata de un contrato DEFINITIVO, por oposición a los contratos preparatorios.

3.- ELEMENTOS ESENCIALES.

Conforme a nuestro Código Civil, dos son los requisitos esenciales o de existencia del contrato de compraventa, a saber:

A.- CONSENTIMIENTO.- Este se manifiesta al existir el acuerdo de voluntades de las partes, con el objeto directo de celebrar un contrato traslativo de dominio, conforme a las modalidades a que lo sujeten dichas partes contratantes.

B.- OBJETO.- El objeto indirecto de un contrato de compraventa se compone por la cosa materia del contrato y el precio que se debe dar a cambio de la transmisión de la propiedad de dicha cosa. La Primera debe cumplir con los requisitos de ser lícita y estar dentro del comercio como lo establecen los artículos 1794 y 1795 del Código Civil; y el segundo deberá ser cierto y en dinero, según lo establece el artículo 2248 del ordenamiento ya citado.

4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A continuación, pasaremos a analizar brevemente las obligaciones de las partes.

A).- Son Obligaciones del Vendedor:

1.- TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE LA COSA O LA TITULARIDAD DEL DERECHO.- Esta obligación, por regla general, se cumple por mero efecto del contrato, con excepción de algunos casos tales como: La compra de géneros, de cosas futuras, la compraventa de esperanza, en los casos de contratos sujetos a modalidades; o en los casos de transmisión de títulos de Crédito.

2.- CONSERVAR LA COSA.- En virtud de que el vendedor es deudor de la cosa y su pérdida estando en poder de éste se presume por culpa suya, hasta en tanto no demuestre lo contrario.

3.- ENTREGAR LA COSA.- La entrega de la cosa puede ser real, Jurídica o virtual. El Primer caso se refiere a la entrega material de la cosa, el segundo a la consideración legal de que ha sido recibida por el comprador y el tercero se refiere a la aceptación del comprador de que la cosa ha quedado a su disposición.

4.- Responder de la evicción, conforme proceda enderecho

B).- Son obligaciones del comprador:

1.- Pagar el precio, en el lugar, tiempo y forma convenidos.

2.- Cumplir con todas las demás obligaciones de carácter

lícito que haya asumido. (26).

III.- ALGUNAS MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA.

Como ya lo hemos apuntado antes, la transmisión de la propiedad en la compraventa se realiza generalmente por virtud del mismo contrato, conforme a lo previsto en el artículo 2014 del Código sustantivo; sin embargo, hay especies de compraventa en que no se produce de inmediato este efecto traslativo de dominio, sino que se difiere para un momento posterior, es decir, hay excepciones a esta regla y son las que brevemente comentaremos enseguida:

1.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Dentro de la clasificación dada al contrato de compraventa, de instantáneo o de tracto sucesivo, que no es sino una modalidad de la misma, encontramos la compraventa con reserva de dominio, que realmente constituye una compraventa sujeta a una condición suspensiva (Pago íntegro del precio pactado), cumplida con la cual la propiedad del bien enajenado pasará a poder del comprador. (27).

(26) CFR. RODRIGUEZ DOMINGUEZ, HUBERTO Y RODRIGUEZ DOMINGUEZ

JOAQUIN.- "EL TRATAMIENTO FISCAL DE LOS CONTRATOS-
DE COMPRAVENTA, DONACION, MUTUO Y PERMUTA".
DOFISCAL EDITORES, S. A. DE C. V.
MEXICO 1982
PAG. 4 Y SIGUIENTES.

(27) IBID PAG. 28

Este tipo de compraventa esta regulada en nuestro Código sustantivo en el artículo 2312 que a la letra dice: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado".

Así pues, en la compraventa con reserva de dominio, con fundamento en lo dispuesto por el numeral antes transcrito, puede diferirse por pacto expreso entre las partes la transmisión de propiedad de la cosa objeto de la operación, hasta que el comprador pague la totalidad del precio.

A mayor abundamiento, no obstante que el contrato de compraventa con reserva de dominio, es un contrato que se perfecciona por el mero acuerdo de las partes, sin embargo, la parte vendedora va a transmitir la propiedad, no en el acto de la firma o de la celebración del mencionado contrato: sino hasta que la parte compradora haya pagado la totalidad del precio convenido, esto es, una vez que se haya pagado la totalidad del precio convenido el vendedor transmitirá al comprador el dominio o la propiedad de la cosa objeto de la operación, cancelando en consecuencia la reserva de dominio.

2.- COMPRAVENTA EN ABONOS

Por oposición a la compraventa con reserva de dominio, la compraventa en abonos sí transmite la propiedad y dominio de la cosa enajenada al comprador, no obstante que el pago del precio convenido se haga en diversas partidas, es decir,

en abonos y no en una sola exhibición. Esta modalidad de la compraventa esta regulada en el artículo 2310 del Código sustantivo.

Según lo tiene previsto el artículo antes mencionado, este tipo de operación puede y yo recomendaría que debe combinarse con la cláusula rescisoria para el caso de que se incumpla con las obligaciones contraídas, por lo que además para que surta sus efectos contra terceros, es necesaria su inscripción en el Registro Público de la propiedad, esto siempre y cuando se trate de bienes inmuebles o de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse, como lo señalan las fracciones I y II del artículo que se comenta.

Asimismo, con el presente tipo de compraventa, como sí se transmite la propiedad de la cosa materia de la operación al comprador, sin que haya cubierto integralmente el precio convenido al vendedor, éste quedaría sin protección, ya que no podría recuperar la cosa objeto de la operación de un tercero, ni restituir el precio; en esa virtud y con la finalidad de que el vendedor se asegure el pago total y puntual del precio convenido en la operación, es conveniente que además se celebre un contrato accesorio o colateral, ya sea de prenda, hipoteca o fianza. (28).

3.- COMPRAVENTA A VISTAS.

El artículo 2257 de nuestro Código sustantivo habla de "Las compras de cosas que se acostubran gustar, pesar o medir, no producirán sus efectos sino después de que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos".

¿En qué consiste esta modalidad llamada doctrinalmente "Compra a vistas?". En que esta operación de compraventa está sujeta a una condición suspensiva. Sin embargo PLANIOL, JOSSERAND, y algunos otros autores franceses, la mayoría, estudian esta modalidad a propósito del consentimiento en la compraventa y no como modalidad del contrato.

Desde el punto de vista de nuestro derecho positivo, si consideramos válida o aplicable la teoría de considerar esta modalidad como una modalidad del consentimiento, faltando éste no podríamos hablar todavía de contrato, puesto que la falta del consentimiento impide el nacimiento del mismo. En esa virtud, la única explicación posible es considerar el contrato de compraventa sujeto a una modalidad; condición suspensiva que consiste en que se gusten, se pesen o se midan las cosas vendidas. (29).

(29) CFR. LOZANO NORIEGA FRANCISCO.- "CONTRATOS"
ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A.C.
MEXICO, 1970
PAG. 224 Y SIGUIENTES.

Ahora bien, ¿En qué momento se perfecciona este contrato? De acuerdo con el ya citado artículo 2257, no produce efectos, esto es, no se perfeccionará sino hasta que la cosa se haya gustado, pesado o medido. De manera es que el contrato se perfecciona hasta el momento en que se cumpla la condición.

Acorde al objeto del presente estudio es importante determinar en este tipo de contrato, en qué momento se transmitirá el dominio. Conforme a lo antes estudiado, en este tipo de contratos el dominio se transmitirá cuando el contrato se perfeccione, nada más que existen dos reglas respecto a este momento, a saber:

1.- Si la cosa materia de la compraventa es cierta y determinada, el dominio de ésta se transmite por mero efecto del contrato, es decir, en el momento mismo de la celebración de dicho contrato se opera la transmisión de propiedad.

2.- Si por el contrario, la cosa es solo determinada en cuanto a su género, la transmisión de la propiedad no se verifica por mero efecto del contrato, sino que se requiere que la cosa se haga cierta y determinada, que se individualice con conocimiento del acreedor en este caso, el comprador.

4.- COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS

El artículo 2258 del Código sustantivo dispone: "Cuando

se trate de venta de artículos determinados y perfectamente conocidos, el contrato podrá hacerse sobre muestras.

En caso de desavenencia entre los contratantes, los peritos nombrados, uno por cada parte, y un tercero para el caso de discordia nombrado por éstos, resolverán sobre la conformidad o inconvformidad de los artículos con las muestras o calidades que sirvieron de base al contrato.

El artículo antes mencionado adolece de un error técnico y es que no reglamenta en forma completa la modalidad de esta compraventa, no obstante que su antecedente fue precisamente el artículo 373 del Código de Comercio.

En efecto, en esta modalidad de compraventa, debió haberse introducido realmente como está reglamentada en el Código de Comercio, es decir, debió abarcar no sólo la venta sobre muestras, sino también sobre calidades o especificaciones de la cosa.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 373 del Código de Comercio este tipo de contrato se perfecciona por el sólo consentimiento de las partes, de tal forma que este tipo de compraventas también siempre están sujetas a un plazo, sólo que ese plazo no es para la celebración del contrato, puesto que éste ya se ha celebrado; el plazo simplemente es para la entrega de la cosa.

En este tipo de contratos la propiedad se transmite inmediatamente que los contratantes se ponen de acuerdo, conforme a lo que dispone el artículo 2249 del Código Civil,

ya que la modalidad del plazo no es una modalidad respecto de la totalidad del contrato de compraventa, sino que es una modalidad sólo respecto de una obligación del vendedor de entregar la cosa. Por lo tanto, la transmisión de la propiedad se verifica inmediatamente que se han puesto de acuerdo los contratantes, observando las reglas de los artículos 2014 y 2015 del Código Civil, según sean o no determinadas las cosas materia de la compraaventa encuanto a su género.

5.- COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A OTRA PERSONA DETERMINADA.

El artículo 2301 del Código sustantivo dispone lo siguiente:

"Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no pueda venderse a persona alguna".

Lo anterior es la figura que en Derecho se conoce con el nombre de "Cláusula de no enajenar", sin embargo es importante hacer notar que esta cláusula es susceptible de tener tres interpretaciones a saber:

I.- La que considera que por virtud del pacto cláusula de no enajenar, se esta limitando la capacidad de una persona;

II.- Aquella que considera este pacto o esta cláusula de no enajenar como introduciendo modalidades al derecho

de propiedad ; y

III.- La que considera que dicho pacto o cláusula saca del comercio alguna cosa.

En opinión del maestro LOZANO NORIEGA, por demás acertada el resultado de estas tres interpretaciones es siempre el mismo; la cláusula de no enajenar es nula; en el primer caso, porque los particulares no pueden limitar la capacidad sino que ésta resulta de la ley.

En el segundo caso, la cláusula de no enajenar también es nula porque tampoco los particulares pueden establecer modalidades o límites al derecho de propiedad, toda vez que ésta es de orden público y sólo la Ley puede establecer dichas modalidades.

En el tercer y último caso, tampoco es susceptible de obtener ese resultado por voluntad de las partes; ya que las cosas sólo pueden estar fuera del Comercio por su naturaleza o por determinación de la Ley, no por pacto entre los contratantes.

En efecto, si en un contrato se estipula que el comprador no puede vender a persona alguna el objeto materia de la operación, estamos en presencia de la cláusula de no enajenar, y de cualquiera de los tres modos, ya expuestos que se interprete, nos produce la nulidad de dicha cláusula.

Cosa muy distinta a todo lo antes expuesto, es la cláusula que prohíbe a una persona vender la cosa a cierta

o determinada persona ya que ésta no produce que la cosa salga del Comercio, que sea inalienable o que se limite la capacidad de una persona.

6.- COMPRAVENTA DE ESPERANZA.

A esta modalidad de la compraventa se refiere al artículo 2309 del Código Civil, que nos dice: "si se venden cosas futuras, tomando el comprador el riesgo de que no llegasen a existir el contrato es aleatorio y se rige por lo dispuesto en el capítulo relativo a la compraventa de Esperanza".

El contrato de compra de Esperanza lo define el artículo 2792 del citado ordenamiento como sigue: "Se llama compra de Esperanza al contrato que tiene por objeto Adquirir por una cantidad determinada, los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador para sí el riesgo de que esos frutos no lleguen a existir; o bien, los productos inciertos de un hecho, que puedan estimarse en dinero. El vendedor tiene derecho al precio aunque no lleguen a existir los frutos o productos comprados". (30).

(30) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO OP. CIT.
PAG. 123 Y SIGUIENTES.

CFR.- SANCHEZ MEDAL, RAMON.- "DE LOS CONTRATOS CIVILES"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO 1980
PAG. 115 Y SIGUIENTES.

CFR.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL".
CONTRATOS. TOMO IV
EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXICO 1977

CFR.- DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
TOMO II "C. CH".
UMAN 1983, pag. 174 Y SIGUIENTES.

IV.- DONACION

1.- CONCEPTO

El artículo 2332 del Código Civil, nos dice: "Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes".

En lo personal, lo definiría como un contrato por el cual una persona llamada donante, transfiere a otra llamada donatario, gratuitamente, una parte o la universalidad de sus bienes presentes, reservándose lo necesario para vivir. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2347 del Código Civil.

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO.

a).- Es un contrato TRASLATIVO DE DOMINIO, es decir, que su efecto es el de transmitir la propiedad de las cosas objeto de dicho contrato.

b).- Es un contrato ESENCIALEMENTE GRATUITO, sin embargo, excepcionalmente puede ser oneroso, de acuerdo con lo que ordena el artículo 2336 del Código Civil, el cual, en lo conducente dice: "Es onerosa la donación que se hace imponiendo algunos gravámenes.....".

c).- La donación, es un contrato que DEBE RECAER SOBRE BIENES PRESENTES, ya que los bienes futuros no pueden ser objeto de donaciones por la prohibición expresa del artículo 2333 del Código Civil, "La donación no puede comprender

los bienes futuros".

d).- Es un contrato PRINCIPAL, ya que su existencia no depende de ninguna obligación preexistente.

e).- Por regla general es un contrato UNILATERAL, ya que sólo hay obligaciones para el donante, sin embargo, excepcionalmente puede ser Bilateral, cuando se trata de una donación, con algunos cargos, o sea, una donación onerosa.

f).- Es un contrato CONSENSUAL, cuando recae sobre bienes muebles que no exceden de doscientos pesos, fuera de ese caso, es un contrato formal aún tratándose de bienes muebles.

g).- Por regla general es un contrato de ejecución instantánea, excepcionalmente podría ser un contrato de tracto sucesivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2356 del Código Civil, que nos dice: "Salvo que el donador dispusiere otra cosa, las donaciones que consistan en prestaciones periódicas se extinguen con la muerte del donante".

3.- ELEMENTOS ESENCIALES

Los requisitos de existencia de este contrato, son los mismos que para todo contrato, a saber: consentimiento y objeto, por lo que nos remitimos a lo ya expuesto en este sentido, en el mismo punto, en el contrato de compraventa, sin embargo, en este Contrato es importante aclarar

lo siguiente: Respecto del consentimiento, éste debe de manifestarse en forma expresa, como lo establece el artículo 2340 del Código Civil; "La donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donador". Por lo que al objeto de la donación se refiere ya habíamos dicho con anterioridad, que únicamente pueden ser objeto de la donación los bienes presentes.

4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A).- SON OBLIGACIONES DEL DONANTE

1.- La obligación fundamental a cargo del donante es la de transmitir la propiedad de manera gratuita de ciertos bienes presentes o bien de la totalidad de los mismos.

2.- Como consecuencia de la transmisión del dominio de los bienes, entregar la cosa al donatario.

3.- Responder de la evicción, conforme a derecho.

B).- SON OBLIGACIONES DEL DONATARIO

El Donatario, fundamentalmente tiene obligaciones de tipo moral pero que si no las cumple, tienen consecuencias Jurídicas, a saber:

1.- Su principal obligación es la de GRATITUD, según lo señala el artículo 2370 del Código Civil, ya que si comete algún acto de ingratitud, el donante puede revocar la donación. Los casos de ingratitud que señala el precepto antes citado son dos: cometer el donatario algún delito contra la persona, la honra o los bienes del donante o

de los ascendientes, descendientes o conyuge de éste y; rehusarse el donatario a socorrer al donante que ha venido a pobreza, según el valor de los bienes donados.

2.- Cumplir las cargas que se le hayan impuesto, sólo cuando se trate de una donación onerosa. (31).

V.- PERMUTA

1.- CONCEPTO

El artículo 2327 del Código Civil nos da el concepto o la definición de este contrato: "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".

2.- CLASIFICACION DEL CONTRATO

a).- PRINCIPAL.- Porque tiene autonomía Jurídica propia es decir, que no depende de otro contrato o de una obligación preexistente para existir.

b).- SINALAGMATICO O BILATERAL.- Ya que existen obligaciones recíprocas, ya que cada permutante tiene las obligaciones del vendedor en una compraventa.

c).- ONEROSO.- Por regla general es un contrato Oneroso ya que hay provechos y gravámenes recíprocos.

(31) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO
OP. CIT. PAG. 265 Y SIGUIENTES.

d).- CONMUTATIVO.- Por regla general, y excepcionalmente puede ser aleatorio en el caso de que los riesgos de la existencia o no de la cosa dada en permuta sean a cargo de los permutantes.

e).- Por regla general es un contrato de EJECUCION INSTANTANEA, en virtud de que las obligaciones de las partes se cumplen en el momento de la celebración del contrato. Sin embargo puede ser de TRACTO SUCESIVO, si se pacta que las cosas permitidas se entreguen periódicamente.

f).- Es un contrato CONSENSUAL, cuando recae sobre bienes muebles y FORMAL, cuando recae sobre inmuebles.

3.- ELEMENTOS ESENCIALES

El artículo 2331 de nuestro Código sustantivo nos dice: "Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, encuanto no se opongán a los artículos anteriores".

De lo anterior, válidamente se deduce que los elementos de existencia o esenciales de este contrato, son los mismos de la compraventa, o sea, consentimiento y objeto; por lo que en esa virtud, nos remitimos a lo ya expresado en este sentido al hablar del contrato de compraventa.

4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Por lo que respecta a este punto, es aplicable el comentario expuesto en el punto anterior, sin embargo,

considero oportuno aclarar que como en este tipo de contrato cada uno de los permutantes es un enajenante, éstos tienen las mismas obligaciones que ya mencionamos en el contrato de compraventa respecto del vendedor. (32).

VI.- CESION DE DERECHOS.

1.- CONCEPTO

La Cesión de Derechos, es una de las formas por las cuales se transmiten obligaciones y el artículo 2029 del Código Civil nos da la definición: "Habrá Cesión de Derechos cuando el acreedor TRANSFIERE a otro los que tenga contra su deudor".

Considero importante mencionar que así como para la transmisión de las cosas corporales existen los contratos de compraventa, permuta, donación y mutuo, para la transmisión de los derechos incorporales (derechos de Crédito, Acciones), existe el contrato de Cesión o de Transmisión de Derechos.

2.- ELEMENTOS ESENCIALES

Los elementos esenciales o de existencia de este contrato, son los de todo contrato, o sea, consentimiento y objeto puntos que ya hemos tratado con anterioridad y que aquí reproducimos literalmente.

3.- CLASIFICACION DEL CONTRATO

a).- La Cesión de Derechos puede ser onerosa o a título gratuito.

b).- Es un contrato Principal, ya que no depende de otro para existir.

c).- Es un contrato Bilateral ya que hay obligaciones para ambas partes, a menos que sea una Cesión a título Gratuito.

d).- Es un contrato Comutativo, así como de ejecución instantánea.

e).- Por regla general es un Contrato Consensual, salvo que recayese sobre derechos inmobiliarios en cuyo caso, si el valor de estos derechos excede de quinientos pesos, debe constar en escritura pública e inscrita en el Registro Público de la Propiedad para que produzca todos sus efectos contra terceros. (artículos 2031, 2316 y 2317 del Código Civil).

4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A).- SON OBLIGACIONES DEL CEDENTE

1.- Transmitir la propiedad, o mejor dicho, la titularidad del derecho o crédito.

2.- Responder de la existencia y Legitimidad de dicho derecho o crédito, a menos de que se haya transmitido como dudoso.

3.- Por regla general no responde de la solvencia del deudor, a menos de que así se haya pactado.

B).- SON OBLIGACIONES DEL CESIONARIO

1.- Pagar el precio, en la forma y tiempo convenido, a menos de que se trate de una Cesión a Título Gratuito.

2.- Cumplir con todas las demás obligaciones de carácter Lícito que haya asumido. (33).

VII.- TRANSMISION POR CAUSA DE MUERTE (HERENCIA)

1.- CONCEPTO

Gramaticalmente la palabra herencia significa el Conjunto de bienes (derechos y obligaciones) que se recibe de una persona por muerte.

En sentido objetivo la herencia se refiere a la masa o conjunto de bienes, en sentido Jurídico es la transmisión de bienes por causa de muerte.

SAVIGNY, citado por IBARROLA, nos dice que Sucesión: Es el cambio meramente subjetivo en una relación de derecho, es decir, cambio del sujeto, pero no del objeto de la relación. (34).

(33) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
OB. CIT.
TOMO II
PAG. 93

(34) IBARROLA, ANTONIO DE
OP. CIT.

Conforme a nuestro derecho positivo, el artículo 1261 del Código Civil dispone: "Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por muerte".

2.- TIPOS DE SUCESIONES.

a).- Sucesión entre vivos, ésta generalmente se da a título particular.

b).- Sucesión "NORTIS CAUSA", ésta es la sucesión que recibe el nombre de tal, por ANTONOMASIA, a su vez este tipo de sucesión puede ser a Título Particular, cuando se recibe un legado, o bien, a Título Universal, cuando se recibe la totalidad de la Herencia.

c).- Sucesión INTESTAMENTARIA, es la que se difiere por disposición de la Ley. De acuerdo con nuestro Código Civil esta sucesión tiene lugar sólo a falta de Testamento válido.

d).- Sucesión Testamentaria, es aquella que se difiere por la voluntad del testador.

e).- Sucesión MIXTA, es aquella que se difiere en parte por disposición testamentaria y en parte por disposición de la Ley, es decir cuando en un Testamento no quedan incluidos todos los bienes del autor de la sucesión y a demás coinciden ambas sucesiones respecto de un mismo autor.

f).- INDIVISA, es aquella que existe mientras dura el trámite del juicio sucesorio y hasta antes de la partición

g).- DIVISA O DIVIDIDA, es la que ya ha sido objeto de partición de modo que cada heredero se ha convertido en propietario exclusivo de los bienes que se le adjudicaron en pago de su haber hereditario.

3.- EFECTOS DE LA SUCESION

La sucesión ya sea Testamentaria o Intestamentaria, a Título Particular, o bien, a Título Universal, tiene como efecto fundamental la transmisión del dominio de los bienes o derechos que formaban parte del patrimonio del de cujus, entre ellos y principalmente el derecho real de Propiedad. (35).

(35) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1983
TOMO IV
PAG. 323 Y SIGUIENTES

VIII.- PRESCRIPCIÓN

1.- CONCEPTO

El Diccionario de la Real Academia simplemente especifica que la prescripción es: "Un modo de adquirir el dominio de una cosa por haberla poseído con las condiciones y durante el tiempo prefijado por las Leyes".

Por su parte nuestro Código Civil en el artículo 1135 nos dice: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo y . bajo las condiciones establecidas por la Ley.

En mi opinión, la prescripción es el modo de adquirir el dominio de cosa ajena, a través de la posesión de ella durante cierto tiempo y con los requisitos marcados por la Ley, o de liberarse de una obligación que se hubiera contraído y cuyo cumplimiento no se exija durante el término ^{que} señale asimismo la ley.

2.- CLASIFICACION DE LOS MODOS DE ADQUIRIR

En la actualidad todos los modos de adquirir bienes o derechos, son Civiles y están regulados en los distintos Códigos de los diferentes estados.

Conforme a la doctrina Moderan, podríamos clasificar los modos de adquirir como sigue:

a).- UNIVERSALES O SINGULARES, según que se adquiera la totalidad o sólo una parte de los bienes.

b).- INTER VIVOS O POR CAUSA DE MUERTE, según el momento en el que opere la transmisión.

c).- ORIGINARIOS O DERIVADOS, según que originen el derecho, o bien, que solamente lo transmitan.

d).- ONEROSOS O GRATUITOS, según que exista o no contraprestación.

De acuerdo con lo anterior, podríamos concluir que la prescripción POSITIVA O USUCAPION, es un modo de adquirir el derecho real de propiedad, singular, entre vivos, gratuito y originario.

3.- TIPOS DE PRESCRIPCION

Conforme a nuestro Código Civil sólo existen dos tipos de prescripción:

a).- La Prescripción Positiva o Adquisitiva y que también se conoce como USUCAPION.

b).- La Prescripción negativa o liberatoria de obligaciones, llamada en la doctrina como prescripción extintiva.

4.- REQUISITOS PARA QUE OPERE LA PRESCRIPCION POSITIVA O USUCAPION.

De acuerdo con lo que estipula el artículo 1151 del Código sustantivo para que opere la prescripción positiva o usucapión, debe existir un elemento fundamental que es la POSESION DEL BIEN, pero además esa posesión debe reunir determinados requisitos, como son:

- a) En Concepto de Propietario;
- b) Pacífica;
- c) Continúa;
- d) Pública.

Asimismo, entratándose de bienes inmuebles para que opere la prescripción se requiere:

- a).- Que hayan transcurrido cinco años; y
- b).- Que se haya poseído durante ese tiempo en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y Pública-mente.
- c).- También prescriben en cinco años cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción.
- d).- Prescriben en diez años, cuando se poseen de mala fe, siempre y cuando la posesión sea en concepto de propietario, pacífica, continua y Pública.

Por último, y como uno de los requisitos indispensables para que opere la prescripción positiva, adquisitiva o usucapión es la Posesión, considero importante citar la siguiente Jurisprudencia:

"PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA".- POSESIÓN EN CONCEPTO DE PROPIETARIO .- La exigencia del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales (sic) y las legislaciones de los estados de la República que contienen disposiciones iguales, de poseer en concepto de propietario para poder adquirir por prescripción, comprende no sólo los casos de buena fe, sino también el caso de la posesión de mala

fe, por lo que no basta la simple intención de poseer como dueño , sino que es necesario probar la ejecución de actos o hechos, susceptibles de ser apreciados por los sentidos, que de manera indiscutible y objetiva demuestren que el poseedor es el dominador de la cosa, el que manda en ella y la disfruta para sí, como dueño en sentido económico, aún cuando carezca de un título legítimo, frente a todo el mundo, y siempre que haya comenzado a poseer en virtud de una causa diversa de la que origina la posesión derivada. (36).

Tesis de Jurisprudencia números 259 y 260, apéndice 1917-1965, cuarta parte, Páginas 780 y 781.

(36) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAN, 1983
TOMO VI Y VII
PAG. 201 Y 185, RESPECTIVAMENTE.

IX.- REMATE

1.- CONCEPTO

Podríamos definir el remate como el conjunto de actos Jurídicos que permiten a la autoridad realizar la venta forzada de bienes para satisfacer una obligación.

Es importante hacer notar que la palabra remate es sinónima de subasta y de almoneda, ya que en Roma subastare quería decir: "SUB ASTA DISTRAERE QUIAS CILICET HASTA ERAT SIGNUM PRAECIPUM EORUMQUAE PUBLICAE VENUNDABANTUR".

Por otro lado, en España Almoneda era el mercado de las cosas ganadas en guerra que eran pujadas cuanto más pudiesen, sin que hubiera engaño, ni furto vendiéndolas escondidamente.

Por su parte el artículo 2323 del Código Civil dispone: "Las ventas judiciales en almoneda, subasta o remate públicos, se registrarán por las disposiciones -- de este título, en cuanto a la substancia del contrato y a las obligaciones y derechos del comprador y del vendedor, con las modificaciones que se expresan en este capítulo. En cuanto a los términos y condiciones en que hayan de verificarse, se registrarán por lo que disponga el Código de procedimientos - Civiles. (37).

(37) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAN, 1983
TOMO VII

2.- ALGUNOS ASPECTOS RELEVANTES DEL REMATE

a).- Realmente la Naturaleza Juridica del remate es de tipo Processal.

b).- Por vía de remate realmente se realiza una venta Judicial o forzosa, con intervención de los Tribunales.

c).- La venta Judicial o forzada vía remate, se rige encuanto a la substancia por el Código Civil, y por lo que se refiere a la forma, se debe observar como un requisito de validez, lo dispuesto en el Código de procedimien tosCiviles.

d).- La venta Judicial o forzada vía remate, por regla general debe hacerse al contado. (38).

(38) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO
OP. CIT.
PAG. 255 Y SIGUIENTES.

X.- FIDEICOMISO

1.- CONCEPTO

La palabra Fideicomiso, viene del latín FIDEICOMMISSUM; DE FIDES FE, y COMMISSUS, confiado, Podríamos definir el Fideicomiso como: Un contrato mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre parte de sus bienes a una institución fiduciaria, para que con ellos realice un fin lícito, que la propia persona señala en el contrato respectivo (39).

Por su parte el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito nos dice: "En virtud del Fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendado la realización de ese fin a una institución fiduciaria".

2.- SUJETOS O PARTES EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

a).- FIDEICOMITENTE.- Es la persona titular de los bienes o derechos que transmite a la fiduciaria, para el cumplimiento de una finalidad lícita, con capacidad Jurídica para obligarse y Para poder ejercer actos de disposición sobre sus bienes.

(39) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1983
TOMO IV
PAG. 208 Y SIGUIENTES.

b).- FIDUCIARIO.- Es la Institución de Crédito Legalmente Autorizada por la Ley General de Instituciones de Crédito, para actuar como tal.

c).- FIDEICOMISARIO.- Es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso (no siempre existe), o la que recibe los remanentes una vez cumplida la finalidad del mismo.

Cabe agregar, que desde un punto de vista teórico en un contrato de fideicomiso pueden existir varios fideicomitentes y varios fideicomisarios; pero generalmente, existe un sólo fiduciario.

3.- FORMA

El fideicomiso siempre debe constar por escrito, y en tratándose de bienes inmuebles, si el valor de éstos es superior a los quinientos pesos, debe otorgarse en escritura Pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

4.- FINES DEL FIDEICOMISO

Por fines del fideicomiso debemos entender el objeto que se busca con la celebración del mismo.

Por su parte, el maestro GUTIEEREZ Y GONZALEZ nos dice: "El motivo o fin del fideicomiso es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de persona o personas,

que lo induce a la celebración del acto Jurídico. (40).

Es conveniente aclarar, que este objeto o fin del fideicomiso tiene que ser lícito, es decir, no debe ser contrario a la Ley, ni a las buenas costumbres, debiendo además, ser determinado.

5.- ELEMENTOS ESENCIALES.

Como todo contrato considero que los elementos esenciales del fideicomiso, son el consentimiento y el objeto, por lo que , enrelación a estos conceptos, nos remitimos a lo ya expuesto en los puntos anteriores.

6.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

a).- SON OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO:

I.- Aceptar el fideicomiso, a menos de que exista alguna causa grave para no hacerlo.

II.- Ceñirse y ajustarse a los términos del contrato de fideicomiso para cumplir con su finalidad.

III.- Llevar contabilidad por separado, para cada fideicomiso.

IV.- Cumplir con las obligaciones fiscales derivadas del fideicomiso.

V.- Realizar sus actividades a través de un delegado fiduciario, salvo aquellas actividades que se puedan delegar.

VI.- Guardar el secreto fiduciario..

VII.- Presentar y rendir cuentas.

VIII.- Invertir - los fondos ociosos en valores aprobados por la Comisión Nacional de Valores.

b).- SON FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE:

I.- Reservarse los derechos que considere pertentes en el acto constitutivo.

II.- Designar a uno o más fideicomisarios.

III.- Nombrar un Comité Técnico.

IV.- Modificar el fideicomiso siempre y cuando se haya reservado ese derecho.

V.-Solicitar rendición de cuentas del fiduciario.

VI.- Pagar los Honorarios fiduciarios.

VII.- Responder del saneamiento para el caso de evicción cuando se transmitan bienes inmuebles,

c).- SON FACULTADES DEL FIDEICOMISARIO:

I.- Generalmente los derechos y obligaciones del o los fideicomisarios quedan determinadas en el acto constitutivo del fiedicomiso.

II.- Puede exigir rendición de cuentas.

III.- Modificar el fideicomiso si es irrevocable por parte del fideicomitente.

IV.- Facultad para transferir sus derechos de fideicomisario.

V.- Revocar y dar por terminado el contrato anticipadamente, si así se pactó en el acto de la constitución.

VI.- Pagar impuestos y derechos generados con motivo de la ejecución del fideicomiso.

VII.- Pagar Honorarios fiduciarios.

7.- DURACION

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que la duración máxima del Fideicomiso será de treinta años , a menos de que se constituya con un fin social, verbigracia, científico o artístico.

8.- EXTINCION

Por lo que se refiere a las causas de extinción del contrato de fideicomiso, el artículo 357 del ordenamiento en cita es el que nos las señala, por lo que nos remitimos a dicho precepto . (41).

(41) CFR. ACOSTA ROMERO MIGUEL
"TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO".
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1979
PAG. 229 Y SIGUIENTES.

XI.- APORTACIÓN A UNA SOCIEDAD O ASOCIACION

1.- CONCEPTO.

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española, la palabra aportación significa "LLEVAR CADA CUAL LA PARTE QUE LE CORRESPONDE A LA SOCIEDAD DE QUE ES MIEMBRO Y MAS COMUNMENTE, LLEVAR BIENES O VALORES, EL MARIDO O LA MUJER, A LA SOCIEDAD CONYUGAL".

En efecto, la aportación es un acto Jurídico propio de las Sociedades, por virtud del cual los socios, para adquirir la calidad de tales o el status de socios, asumen, ya sea frente a la sociedad cuando esta tiene personalidad Jurídica propia, o bien frente al o a los otros coasociados, obligaciones de dar o de hacer.

Asimismo, la aportación es un requisito esencial para adquirir como ya hemos dicho el estado de socio y para la constitución de las Sociedades Civiles, según lo señala la fracción IV del artículo 2693 del Código Civil; así como para la constitución de las sociedades mercantiles enumeradas en el artículo 1º de la Ley General de Sociedades Mercantiles, conforme lo señala el artículo 6º fracción VI del citado ordenamiento. En materia de Sociedad Cooperativa, también es requisito indispensable la aportación para los efectos de que se constituyan y se adquiera el estado de socio.

2.- TIPOS DE APORTACIONES

Existen varios tipos de aportaciones a saber:

- a).- Aportaciones que implican una obligación de dar.
- b).- Aportaciones que implican una obligación de hacer.
- c).- Aportaciones de capital, que pueden consistir en bienes y derechos o en numerario.
- d).- Aportaciones en especie, cuando se trate de bienes o derechos.
- e).- Aportaciones en dinero, cuando estas consistan en numerario .
- f).- Aportaciones de industria, cuando consistan en servicios, o sea, en el trabajo personal del socio.

3.- REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LAS APORTACIONES.

a).- Si consisten en dinero éste debe ser en Moneda Nacional, sin embargo, en la práctica se admite que pueda ser en Moneda Extranjera, la que se calculará al tipo de cambio que rija en la fecha en que se cubra, conforme lo señala el artículo 8º de la Ley Monetaria.

b).- En las aportaciones en especie, el objeto puede consistir en bienes o derechos, cualesquiera de unos y otros y a su vez deben cumplir con los requisitos señalados en el artículo 1825 del Código Civil; esto es; existir en la Naturaleza, ser determinados o determinables en cuanto a su especie y estar en el comercio.

Asimismo, se requiere que sean prestaciones conmutativas es decir, que sean ciertas desde que se convengan, y que su existencia no dependa de una circunstancia aleatoria o de una condición, que provoquen que los bienes o derechos no lleguen a existir.

b).- Cuando la aportación consista en bienes inmuebles, o derechos reales en general, la aportación deberá hacerse constar en escritura pública.

c).- Salvo pacto en contrario, las aportaciones de bienes se entenderán traslativas de dominio conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. De acuerdo con lo anterior se debe concluir que se puede transmitir el aprovechamiento o el goce de bienes, a través de negocios reales, como son el usufructo, o personales como el arrendamiento.

d).- Se puede o no cubrir íntegramente el valor de la aportación en el momento en que ésta se efectúe. En el caso de una Sociedad de Responsabilidad Limitada se debe cubrir cuando menos el 50% de la aportación al momento de hacer esta; en el caso de una Sociedad Anónima, hay que cubrir cuando menos el 20%. Ahora bien, cuando el pago de las aportaciones sean en bienes distintos al numerario, debe cubrirse el precio total de las aportaciones.

4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

I.- SON OBLIGACIONES DEL SOCIO APORTANTE:

a).- Entregar los bienes materia de la aportación.

b).- Cuando son traslativas de dominio, responder de la evicción conforme a derecho.

c).- Cuando aporte un crédito no sólo debe responder de la existencia y legitimidad de éste, sino que también responde de la solvencia del deudor.

II.- SON OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD:

a).- Pagar lo dividendos a los socios, en función de sus aportaciones realmente pagadas.

b).- Reconocimiento del derecho de voto.

c).- Reconocimiento de los demás derechos corporativos. (42).

(42) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1982

TOMO I, PAG. 168 Y SIGUIENTES.

-BARRERA GRAF, JORGE.- "CONCEPTO Y REQUISITOS
DE LA SOCIEDAD EN DERECHO MEXICANO".

EDITORIAL TECNOS.

MADRID, 1971

TOMO II.

-MANTILLA MOLINA, ROBERTO.- "DERECHO MERCANTIL".
VIGESIMA EDICION

EDITORIAL PORRUA, S. A.

MEXICO, 1980.

XII.- FUSION DE SOCIEDADES.

1.- CONCEPTO.

El maestro JOSE MARIA ABASCAL ZAMORA, nos dice que la fusión: "Es la reunión de dos o más sociedades mercantiles en una sola, disolviéndose las demás, que transmiten su patrimonio a título universal, a la sociedad que subsiste o resulta de la fusión, la que se constituye con los socios de todas las sociedades participantes". (43).

Por su parte, el maestro OSCAR VAZQUEZ DEL MERCADO nos dice que "Por fusión debe entenderse la reunión de dos o más patrimonios sociales, cuyos titulares desaparecen para dar nacimiento a uno nuevo o cuando sobrevive un titular este absorbe el patrimonio de todos y cada uno de los demás; en ambos casos el ente está formado por los mismos socios que constituían los entes anteriores y aquellos, en su caso, reciben nuevos títulos en sustitución de los que poseían, o se les reconoce la parte social correspondiente". (44).

(43) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1982
TOMO IV
PAG. 263

(44) CFR. VAZQUEZ DEL MERCADO, OSCAR.- "ASAMBLEAS, FUSION Y LIQUIDACION DE SOCIEDADES MERCANTILES".
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1980
PAG. 275 Y SIGUIENTES.

Por considerar de suma importancia el concepto de fusión que nos da el autor italiano ALESSANDRO GRAZZIANI, a continuación lo citamos: La fusión es la situación Jurídica por la cual a una pluralidad de sociedades se constituye una sola, si esta es una de las sociedades que permanece, se habla de incorporación, si es una sociedad nueva, se habla de fusión en sentido estricto. La sociedad que sustituye se convierte en titular de todas las relaciones jurídicas de las sociedades incorporadas o fusionadas, en tanto que estas desaparecen por efecto de la fusión misma. Los socios de las sociedades que se extinguen, se convierten en socios de la sociedad incorporante o que surge, y se les otorga una participación en ésta con base en la relación establecida en la deliberación de fusión". (45).

2.- CARACTERISTICAS DE LA FUSION.

a).- REUNION DE PATRIMONIOS.-Las sociedades que deciden fusionarse, al tomar esta decisión, deciden también su disolución, lo que trae consigo que el patrimonio de las sociedades fusionadas vaya a formar parte del patrimonio de la sociedad que surge de la fusión o de la sociedad que subsiste.

(45) CFR. GRAZZIANI, ALESSANDRO.- "DIRITTO DELLE SOCIETA".
NAPOLI, 1967
PAG. 520

b).- DESAPARICION DE TITULARES.- La desaparición del titular del patrimonio tiene lugar no en el momento en que se delibera la fusión y por lo tanto la disolución, sino hasta el momento en que la fusión se efectúa.

c).- LOS SOCIOS DE LAS SOCIEDADES DESAPARECIDAS PASAN A FORMAR PARTE DE LA NUEVA SOCIEDAD.- En efecto, los socios de las sociedades que desaparecen pasan a formar parte de la nueva sociedad y las aportaciones que efectuaron para formar el capital social, pasan a constituir la aportación de la nueva sociedad.

d).- ENTREGA DE NUEVOS TITULOS A LOS SOCIOS.- La entrega de nuevos títulos es elemento esencial de la fusión, esta entrega de nuevos títulos se efectúa una vez ejecutada la fusión, es decir, una vez que ha transcurrido el término y cumplidas las formalidades establecidas en los artículos 224 y 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

3.- CLASES DE FUSION.

a).- FUSION POR INCORPORACION O ABSORCION.- Esta es la fusión que se da cuando una es la sociedad que subsiste y todas las demás desaparecen.

b).- FUSION PURA, PROPIAMENTE DICHA O POR INTEGRACION.- Esta surge cuando varias sociedades se extinguen para constituir una nueva.

4.- EFECTOS DE LA FUSION.

I.- EFECTOS RESPECTO DE LA SOCIEDAD.

a).- Al ejecutarse la fusión, las sociedades fusionadas desaparecen y por lo tanto, esto acarrea la pérdida de la personalidad Jurídica, del nombre Social y su patrimonio pasa a la nueva o subsistente Sociedad (Fusionante), a Título Universal.

b).- Otro efecto que trae consigo la fusión es la transmisión de todos y cada uno de los derechos y obligaciones de las sociedades que desaparecen, a la sociedad que subsiste o nace.

c).- Otro efecto que es característico de la fusión como ya hemos mencionado, es el cambio de títulos, que consiste en la entrega de nuevos títulos, de acciones a los accionistas de las sociedades que desaparecen.

d).- Creación de una nueva sociedad o aumento de capital como ya lo hemos mencionado, un efecto de la fusión puede ser la creación de una nueva sociedad, y este efecto sólo se da cuando las sociedades a fusionarse desaparecen y surge una nueva sociedad.

Asimismo, cuando de la fusión subsiste una de las sociedades (fusionante) tiene como efecto el que la sociedad que permanece viva aumente su capital, debido a la aportación que cada una de las sociedades fusionadas hace de su patrimonio a la sociedad que subsiste o fusionante.

e).- Con motivo del aumento de Capital Social de la Fusionante el contrato social se modifica, y por lo tanto, dicha modificación se hará observando todas las formalidades

del caso, establecidas en - la Ley de la Materia.

II.- EFECTOS FRENTE A LOS SOCIOS.

a).- El socio que no este de acuerdo con la fusión o con los términos en que ésta se haga, tiene el derecho de retirarse de la Sociedad.

b).- Al ejercitar un socio su derecho de retiro, trae como consecuencia el reembolso del importe de sus acciones.

c).- Los socios de las sociedades que desaparecen pasan a formar parte de la nueva sociedad o de la sociedad que sobreviva y tienen derecho a que se les expidan los nuevos títulos de acciones.

III.- EFECTOS FRENTE A LOS ACREEDORES.

Los efectos fundamentales de la fusión frente a los acreedores es que éstos pueden oponerse a la fusión, en el caso de que consideren que por ese hecho se vean vulnerados sus derechos y cuando el patrimonio de la fusionante, no sea suficiente para garantizar el pago de sus créditos, es decir, cuando el pasivo de la fusionante sea mayor que su activo, después de ejecutada la fusión. (46).

XIII.- LIQUIDACION DE SOCIEDADES.

1.- CONCEPTO.

Podríamos definir la liquidación: Como el procedimiento que debe observarse cuando una sociedad se disuelve, y tiene como finalidad concluir las operaciones pendientes al momento de la disolución; realizar el activo social, pagar el pasivo de la sociedad y distribuir el remanente, si lo hubiere, entre los socios, en la proporción que les corresponda, de acuerdo con lo convenido o lo dispuesto por la Ley.

Vivante, nos dice que: "La liquidación comprende, en sentido amplio, todas las operaciones posteriores a la disolución de la sociedad, que sean necesarias para finalizar los negocios en curso, pagar las deudas, cobrar los créditos, reducir a metálico los bienes sociales y dividirlos entre los socios". (47).

De una forma más concreta, SRAFFA, nos dice al respecto: "La liquidación de la sociedad comercial, en sentido técnico consiste, en aquel conjunto de operaciones que, regulando las relaciones nacidas entre la sociedad y los terceros,

(47) C. VIVANTE. "TRATADO DE DERECHO MERCANTIL".
MADRID 1932 (TRADUCCION)
TOMO II
PAG. 525

hace posible la terminación de las relaciones entre los socios y la división relativa del capital social". (48).

2.- EFECTOS DE LA LIQUIDACION.

Los efectos de la liquidación de una sociedad son los siguientes:

a).- PERSONALIDAD JURIDICA.- Las Sociedades, aún después de disueltas, conservarán su personalidad Jurídica para los efectos de la liquidación, artículo 244 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

b).- REGLAS APLICABLES.- La liquidación de la Sociedad se practicará con arreglo a las estipulaciones del contrato social o a las que determinen los socios al acordarse o reconocerse la disolución. En defecto de unas u otras, se aplicarán las disposiciones del capítulo XI de la Ley General de Sociedades Mercantiles (Artículo 240).

c).- FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES MIENTRAS NO ENTREGAN A LOS LIQUIDADORES.- Los Administradores no podrán iniciar nuevas operaciones con posterioridad al vencimiento del plazo de duración de la sociedad, al acuerdo sobre disolución o a la comprobación de una causa de disolución. En caso de contravenir lo anterior, los Administradores serán solidariamente responsables por las operaciones efectuadas. Artículo 233 del ordenamiento ya citado.

(48) SRAFFA, ANGELO, "LA LIQUIDAZIONE DELLE SOCIETA COMMERCIALI".
FIRENZE, 1899
PAG. 24.

d).- LOS LIQUIDADORES: SU CARACTER; QUIENES PUEDEN SERLO; REMUNERACION; NOMBRAMIENTO:

d.1).- El o los liquidadores son las personas a cuyo cargo estará la liquidación de una sociedad y serán los representantes legales de la misma.

d.2).- Los liquidadores pueden ser socios o personas extrañas a la sociedad, salvo pacto en contrario. Una persona moral puede ser liquidador de otra por lo siguiente: Primero porque la Ley de Sociedades Mercantiles no define el cargo como personal, como lo hace en el caso de los administradores; y Segundo porque las fiduciarias pueden ejercer tal cargo.

d.3).- El cargo de liquidador debe ser remunerado, ello se desprende del principio general contenido en el artículo 4º Constitucional, según el cual todo trabajo debe ser remunerado. El importe, manera y términos de esta remuneración, se pactará entre los liquidadores y la sociedad.

d.4).- Respecto al nombramiento de liquidadores deberá estarse en primer lugar a lo que dispongan los estatutos sociales, si nada se estipula en el pacto social, el nombramiento se hará por acuerdo de los socios, tomado en la proporción y forma que señale la Ley, según la naturaleza de la sociedad. Asimismo el nombramiento de liquidadores deberá hacerse en el mismo acto en que se acuerde o reconozca la disolución.

e).- INSCRIPCION Y TOMA DE POSESION DE LOS LIQUIDADORES

Por lo que se refiere a la toma de posesión del cargo e iniciación de sus funciones de los liquidadores, son los artículos 233, 237 y 241 del ordenamiento en cita, los que nos definen esta cuestión. Sin embargo, son confusos y hasta se contradicen.

En opinión del maestro ABASCAL ZAMORA, a la cual me adhiero; la única interpretación lógica que cabe es la siguiente: Mientras los liquidadores no entren en posesión del cargo, los administradores continuarán en el desempeño de su cargo, pero realizando, de modo provisional, las funciones que competen a los liquidadores. Mientras tanto, los encargados de la liquidación deberán esperar a que su nombramiento se inscriba para tomar posesión en los términos del artículo 241 de la Ley de materia. (49).

f).- ACTUACION, FACULTADES Y RESPONSABILIDAD DE LOS LIQUIDADORES.

f.1).- Los liquidadores, cuando sean varios, deberán obrar conjuntamente; pero no necesariamente por unanimidad.

f.2).- Salvo el acuerdo de los socios o las disposiciones del contrato social, los liquidadores tendrán las siguientes facultades:

(49) CFR. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1983
TOMO VI
PAG. 113

I.- Podrán concluir las operaciones sociales que hubieran quedado pendientes al tiempo de la disolución;

II.- Cobrar lo que se deba a la sociedad y pagar lo que ella deba;

III.- Vender los bienes de la Sociedad.

IV.- Liquidar a cada socio su haber social;

V.- Practicar el balance final de liquidación y someterlo a la aprobación de la asamblea o junta de socios y depositarlo en el Registro Público de Comercio;

VI.- Obtener de dicho registro la cancelación de la inscripción de la Sociedad.

VII.- Mantener en depósito los libros y papeles de la Sociedad durante diez años a partir de que concluya la liquidación; y

VIII.- Dar avisos para obtener la baja ante las autoridades fiscales, cumpliendo con los requisitos señalados en las leyes fiscales.

XIV.- EXPROPIACION

1.- CONCEPTO.

La palabra expropiación, viene del latín "EX Y PROPIO". Expropiar consiste en desposeer legalmente de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa.

El maestro GABINO FRAGA, nos dice: "La expropiación es una operación del poder público (Federal o de los Estados) por la cual éste impone a un particular la cesión de su propiedad mediante ciertos requisitos de los cuales el principales una indemnización. (50).

Por su parte el maestro ACOSTA ROMERO, nos define el concepto de expropiación como sigue: "La expropiación por causa de utilidad Pública es un acto Jurídico de Derecho Público, por medio del cual el Estado impone al particular la transferencia de propiedad de determinados bienes, cuando los mismos son necesarios para la realización de la activi-

(50) FRAGA, GABINO.- "DERECHO ADMINISTRATIVO".
EDITORIAL PORRUA, S. A.
11ª EDICION
MEXICO, 1966
PAG. 688

dad de éste y existe una causa de utilidad Pública que así lo requiera siempre que se cubra una indemnización por causa de esa transferencia al particular. (51).

2.- BASE CONSTITUCIONAL DE LA EXPROPIACION.

La expropiación tiene su base en cuatro grupos de disposiciones que figuran en el artículo 27 Constitucional, a saber:

a).- El párrafo segundo, dispone que "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

b).- El párrafo decimo quinto, establece que el legislador Federal y los legisladores Locales, en su respectivas jurisdicciones determinarán los casos en que la utilidad pública justifique "La ocupación" de la propiedad privada, haciendo la declaración correspondiente la autoridad administrativa competente.

c).- Las fracciones X y XIV del precepto de referencia, prevén que el Gobierno Federal podrá expropiar el terreno suficiente para satisfacer las necesidades de núcleos de población que carezcan de ejidos o no puedan lograr su restitución.

(51) ACOSTA ROMERO, MIGUEL.- "TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO".
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO 1979
PAG. 480

d).- La fracción XVII dispone que el Legislador Federal y los legisladores de los Estados, en sus respectivas esferas fijaran la extensión máxima de la propiedad rural y llevarán a cabo el fraccionamiento de los excedentes; cuando el propietario de una finca rústica se opusiere al referido fraccionamiento, el Gobierno Local procederá a la expropiación correspondiente y el propietario estará obligado a recibir bonos de la deuda agraria local para garantizarle el pago de las deudas expropiadas.

e).- Por último, la fracción XI del precepto encita, crea los órganos federales y locales encargados de velar por la aplicación de las disposiciones que se dicten, tales como:

e.1).- A nivel Federal, una dependencia directa del ejecutivo y un cuerpo consultivo designado por el presidente de la República.

e.2).- A nivel Local, una comisión Mixta, integrada en número igual por representantes de la Federación y representantes de los Gobiernos Locales y por "Un representante de los campesinos", creanse también comités particulares ejecutivos y comisariados ejidales.

3.- LEYES SECUNDARIAS QUE PREVEN LA EXPROPIACION.

a).- El Código Civil en vigor para el Distrito Federal, consagra la institución de la expropiación y extiende el ámbito de aplicación de la "utilidad pública". En este orden de ideas, el artículo 832, prevé la expropiación y la venta

de terreno por parte del Gobierno Federal, para construir el patrimonio de la familia o para construir viviendas que se alquilen a familias de bajos ingresos.

Asimismo, en nombre de la utilidad pública el Gobierno Federal podrá expropiar las "cosas" que pertenezcan a los particulares y que se consideren como elementos notables del patrimonio Cultural Nacional. (artículo 833).

A mayor abundamiento, la utilidad pública justifica "Ocupar la propiedad privada, deteriorarla y aún destruirla" para realizar obras de beneficio colectivo. (artículo 836).

b).- La Ley de expropiación del 23 de noviembre de 1936.- Esta Ley establece en 21 artículos, el régimen Jurídico General de la expropiación por causa de utilidad Pública; fija las causas de utilidad pública, tales como: servicios públicos, urbanización, vías de comunicación obras de beneficio colectivo, conservación de las bellezas Naturales, creación de nuevos centros de población etc.

Asimismo, dicha Ley señala las reglas procesales relativas a la declaración de utilidad pública y a la declaración de expropiación por parte del Ejecutivo Federal, a la determinación y a la fijación del monto de la indemnización, y a las modalidades de pago de la misma.

4.- ELEMENTOS ESENCIALES DE LA EXPROPIACION.

a).- El bien que se expropia debe ser propiedad privada

b).- Que intervenga la autoridad competente para los

efectos de la expropiación.

c).- Que exista una verdadera causa de utilidad pública

d).- Que se siga el procedimiento establecido en la Ley de expropiación.

e).- Que se pague la indemnización o justo precio por la expropiación, en la forma y términos señalados por la Ley.

XV.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

1.- ANTECEDENTES

Antes de pasar a definir el concepto de esta figura Jurídica, considero importante analizar en forma breve algunos antecedentes ya que es de reciente creación.

La figura fue introducida por las prácticas comerciales y posteriormente en la legislación fiscal, que fue la que empezó a regularla, para designar una operación compleja en virtud de la cual una empresa adquiere bienes cuyo uso transmite a una segunda empresa, por un período de tiempo forzoso para ambas partes, durante el cual ésta debe cubrir un estipendio o renta cuyo monto agregado excede al costo en que adquirió dichos bienes la primera de las empresas, los gastos financieros y la ganancia de esta.

Es una figura que nació en la práctica Comercial Norteamericana y que se adoptó en México a partir de los años sesenta. En efecto entre 1960 y 1961 se constituye "Interam

ricana de Arrendamiento", S. A. y fue la empresa que introdujo ese tipo de operaciones en el mercado Mexicano.

Desde el punto de vista fiscal, que como ya hemos dicho, fue la legislación que le dio acogida, la Dirección General del Impuesto sobre la renta, con fecha 30 de abril de 1966 emitió el criterio número 13, para regular los "Contratos de Arrendamiento", estableciendo un régimen sumamente favorable.

Posteriormente, y tras una serie de oficios aclaratorios de dicha figura, en las reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta Públíadas en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1974, se acoge la figura y se asimila su régimen fiscal al de la compraventa en abonos.

El régimen fiscal de dicha figura, nuevamente es modificada por las reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta del 31 de diciembre de 1979, así como las reformas al Código Fical de la Federación a finales de 1980, toda vez que en los ordenamientos antes mencionados se usa ya la expresión "Arrendamiento Financiero" y desde un punto de vista sustancial está ahora plasmado en el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación.

2.- REGULACION ACTUAL

En el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1981, se publicó una reforma a la Ley General de Instituciones de Crédito y organizaciones auxiliares, a fin de que las arrendadoras financieras quedaran reguladas

por dicha Ley como organizaciones auxiliares de crédito y además se reglamentara debidamente el contrato de arrendamiento financiero.

En virtud de dicha reforma el contrato de arrendamiento financiero, sólo puede ser celebrado por organizaciones auxiliares de Crédito que gocen de concesión otorgada para dicho efecto, por la Secretaría de hacienda y Crédito Público. (52).

3.- CONCEPTO.

Una vez analizados los aspectos anteriores del Contrato que nos ocupa y toda vez que a la fecha ya se encuentra regulado en nuestra Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, pasemos ahora a analizar el aspecto sustantivo de dicho contrato, comenzando por el concepto.

El artículo 63 del Ordenamiento antes citado nos dice: "Por virtud del Contrato de arrendamiento financiero, la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los

(52) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
UNAM, 1982
TOMO I
PAG. 195 Y SIGUIENTES.

bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato alguna de las opciones terminales a que se refiere esta ley.

4.- OPCIONES TERMINALES.

Nos señala la Ley antes mencionada, que al concluir al plazo de vencimiento del contrato y una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones la arrendataria deberá adoptar cualquiera de las siguientes opciones terminales:

a).- La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición que quedará fijado en el contrato. En caso de que éste no se haya fijado deberá ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;

b).- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y

c).- A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes o un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

En el mismo sentido, respecto del arrendamiento financiero nos da el concepto el artículo 15 del Código Fiscal de la Federación en vigor.

Asimismo, considero importante resaltar que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante reglas de carác-

ter general esta facultada para autorizar otras opciones terminales.

5.- DOCUMENTACION PARA EL PAGO DE LA RENTA.

Nos dice la Ley, que la arrendataria podrá otorgar a la orden de la arrendadora financiera, uno o varios pagarés según se convenga, cuyo importe debe corresponder al precio pactado, por concepto de renta global, siempre que los vencimientos no sean posteriores al plazo del contrato y que en dichos documentos se haga constar su procedencia para que queden perfectamente identificados.

6.- RIESGOS.

Salvo pacto en contrario, son riesgos de la arrendataria:

a).- Los vicios o defectos ocultos de los bienes que impidan su uso ya sea total o parcialmente. En este caso la arrendadora financiera transmitirá a la arrendataria los derechos que como compradora tenga, para que esta los ejercite en contra del vendedor, o la legitimara para que ésta en su representación ejercite dichos derechos;

b).- La pérdida total o parcial de la cosa, aunque esta ocurra por causa de fuerza mayor o caso fortuito;

c).- En general todos los riesgos, pérdidas, robos, destrucción o daños que sufrieren los bienes dados en arrendamiento financiero.

XVI.- INFORMACION AD PERPETUAM.

Es a través de la "Información ad perpetuam" o "Información de dominio" como se adquiere el derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles en forma originaria, y aún cuando esta figura Jurídica reviste una gran importancia en materia de propiedad, no esta regulada en el Código Civil, sino en el Código de procedimientos Civiles, por lo que su naturaleza es eminentemente procesal.

En efecto, al artículo 927 del Código de procedimientos Civiles en vigor nos dice:

"Artículo 927.- La información AD PERPETUAM podrá decretarse cuando no tenga interés más que el promovente y se trate;

I.- De justificar algún hecho o acreditar un derecho;

II.- Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble, y

III.- Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

En los casos de las dos primeras fracciones, la información se recibirá con citación del ministerio Público, y en el de la tercera con la del propietario o de los demás partícipes del derecho real.

El Ministerio Público, las personas con cuya citación se reciba la información, pueden tachar a los testigos-

por circunstancias que afecten su credibilidad". (53).

Conforme a lo anterior, las informaciones AD PERPETUAM tienen por objeto justificar, generalmente mediante prueba testimonial, la existencia de algún hecho, para que conste, de manera fehaciente y a perpetuidad, tanto por lo que se refiere a lo actuado ante el órgano jurisdiccional, como por lo que respecta a la protocolización que de lo actuado se haga en el protocolo del Notario.

En la información de dominio es importante destacar, que en el hecho -que se pretende acreditar no ha de tener interés más que aquel que la promueve, ya que si se hace en perjuicio de tercero, sin que este haya sido oído ni vencido en juicio no tendrá ninguna eficacia Jurídica.

También es importante señalar que la información de dominio tiene ciertas semejanzas con los medios preparatorios establecidos en las fracciones VII y VIII del artículo 193 del Código Adjetivo que permiten, como acto prejudicial, la pre-constitución de ciertas pruebas, sin embargo, lo cierto es que existen grandes diferencias, ya que la información ad perpetuam, no es medio idóneo para preconstituir pruebas, en virtud de que por definición la Jurisdicción voluntaria no puede comprender actos en que se promueva cuestión alguna entre partes, solo si procede o se decreta cuando tiene interés únicamente la persona que lo solicita.

Por otro lado, considero que es conveniente destacar que el Código Sustantivo, distingue dos clases de informaciones ad perpetuum, las de dominio y las de posesión, y que son a las que se refieren los artículos 3046 y 3048 respectivamente.

Por último, quisiera hacer notar la diferencia que existe entre información ad perpetuum y prescripción, ya que aún cuando en ambas figuras se requiere reunir los requisitos para que opere la segunda o sea, la prescripción; sin embargo, en tratándose de la información ad perpetuum, ésta procede cuando se pretende adquirir el dominio de bienes inmuebles que no están inscritos en el Registro Público de la propiedad, es decir, se trata de inmuebles que por primera vez se van a inscribir en dicho Registro. Por lo que respecta a la prescripción ésta opera cuando el bien inmueble de que se trata está inscrito en el Registro Público de la Propiedad a nombre de persona determinada ya que el juicio es contra la persona a cuyo nombre aparezca inscrito el bien. (54).

(54) PEREZ PALMA RAFAEL
"GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL",
MEXICO 1981
PAG. 872 Y SIGUIENTES.

XVII.- LA INMATRICULACION.

Hasta el 7 de enero de 1988 nuestro Código Civil, no definía el concepto de la inmatriculación, sólo nos decía, como se podía practicar.

En el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de enero de 1988, se publicaron varias reformas efectuadas al Código Civil, entre otras la reactiva a la inmatriculación y el artículo 3046 reformado del ordenamiento en cita ahora sí nos da el concepto de la inmatriculación y reza como sigue: "La inmatriculación es la inscripción de la propiedad posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad, que carece de antecedentes registrales.....
....." (55).

En efecto, el acto de la inmatriculación consiste en incorporar la propiedad o posesión de una finca o un bien inmueble al Registro Público de la Propiedad del lugar de la ubicación de éste. En otras palabras, la inmatriculación consiste en inscribir por primera vez la propiedad o posesión de un inmueble en el Registro Público de la Propiedad y así introducirlo en la vida registral quedando ya como un predio regular.

(55) CFR. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION.
DE FECHA 7 DE ENERO DE 1988.
PAG. 7 Y SIGUIENTES.

Ahora bien para que la inmatriculación proceda o se pueda efectuar, el tercer parrafo del artículo 3046 reformado del Código Civil nos dice: ".....El interesado en la inmatriculación de la propiedad o posesión de un inmueble podrá optar por obtenerla mediante resolución judicial o mediante resolución administrativa.....".

Los artículos del 3047 al 3049 reformados del Código Civil, son los que regulan en el aspecto sustantivo, los requisitos y circunstancias que se deben reunir para que proceda la inmatriculación de la propiedad o la posesión de un bien inmueble por vía de resolución judicial.

De la misma forma, los artículos del 3050 al 3054, del ordenamiento en cita, señalan los requisitos y circunstancias que se deben reunir para que proceda la inmatriculación, por vía de resolución administrativa.

En mi concepto, con las reformas efectuadas en esta materia al código civil, cualquiera de los dos procedimientos de inmatriculación surte plenos efectos jurídicos, ya que tienen amplia publicidad, para que si alguien se siente perjudicado, pueda hacer valer sus derechos, en una o en otra vía. (56).

XVIII.- DACION EN PAGO.

1.- CONCEPTO.

"La dación en pago es un convenio en virtud del cual

un acreedor acepta recibir de un deudor por pago de su crédito, un objeto diverso del que se le debe". Así es como define la dación en pago el maestro GUTIERREZ Y GONZALEZ. (57).

Por otro lado, el Diccionario Jurídico Mexicano, nos habla de la dación como sigue: "Dación.- (Del latín DATIO-ONIS, a su vez de DARE, que significa dar) técnicamente la palabra dación quiere decir acción y efecto de dar; popularmente equivale a donación" (58).

Asimismo en el sentido profundo del término, la dación es una tradición y entrega real y efectiva de una cosa; es un doy para que des o un doy para que hagas y, por consecuencia podría ser un contrato innominado.

En efecto, el deudor está en la necesidad de pagar precisamente lo que debe y el acreedor no puede ser compensado a recibir una cosa por otra. Sin embargo, si el deudor lo propone y el acreedor lo acepta con base en el principio de la libre voluntad de las partes en los convenios, éste podrá recibir un objeto diverso del que se debe. Surge así la "Datio in solutum", o dación en pago.

(57) CFR. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.
OP, CIT.

(58) CFR. "DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO"
UNAM, MEXICO 1983,
TOMO III, PAG. 13

2.- ELEMENTOS DE LA DACION EN PAGO.

- a).- Existencia de un Derecho de Crédito.
- b).- Ofrecimiento del deudor de cumplir su obligación.
- c).- Aceptación del acreedor de ese cambio de objeto.
- d).- Que el objeto que se entrega a cambio, sea dado en pago.

3.- NATURALEZA JURIDICA DE LA DACION EN PAGO.

a).- Existe una corriente que estima que la naturaleza de esta figura, es la de una simple forma de pago, toda vez que en virtud de un convenio entre acreedor y deudor, aquel consiente en recibir en pago un objeto diverso del debido sin que esto implique la creación de una nueva obligación.

b).- Existe otra corriente que sostiene -- que la dación en pago es una novación objetiva, en virtud del cambio del objeto debido.

Por su parte nuestro Código Civil en vigor se adhiere a la primera posición puesto que la considera como una forma de pago. En efecto el artículo 2012 del ordenamiento citado nos dice: "El acreedor de cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra aún cuando sea de mayor valor".

En el mismo sentido, el artículo 2095 de dicho ordenamiento señala: "La obligación queda extinguida cuando el

acreedor recibe en pago una cosa distinta en lugar de la debida". (59).

Por último, considero importante destacar que en la figura Jurídica de la dación en pago, quedan incluidas todas las formas como esta puede operar, verbigracia: Pago de dividendos, de aportaciones, -- de intereses o remuneraciones, disminuciones de capital y en general el pago o cumplimiento de cualquiera otra obligación, en especie, en lugar de ser pagada en numerario.

XIX.- RENTA VITALICIA.

1.- CONCEPTO.

"La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego" Tal es la definición y caracterización de este contrato establecida en el artículo 2774 de nuestro Código Civil. (60).

La definición -- que antecede, lógicamente se refiere a un contrato oneroso en virtud de que establece el pago

(59) CFR. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
OP. CIT.

(60) "CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR"
OP. CIT.

de una contraprestación. No obstante lo anterior conviene aclarar que a pesar de la definición legal, es perfectamente legítimo el establecimiento de un contrato de renta vitalicia a título gratuito, y precisamente por ser gratuito no puede ser aleatorio, ya que para que un contrato de renta vitalicia sea aleatorio, necesariamente tendrá que ser oneroso. (61).

2. CLASIFICACION DEL CONTRATO.

El contrato que ahora nos ocupa se clasifica como sigue:

a).- Es un contrato Bilateral, porque engendra derechos y obligaciones tanto para el deudor de la pensión como para el acreedor de la misma:

b).- Es un contrato principal, en virtud de que no necesita de ningún otro contrato para su existencia;

c).- Es un contrato de tracto sucesivo ya que no se consume en un solo acto, sino que el cumplimiento de la obligación a cargo del deudor alimentario se cumple paulatina mente;

d).- Es un contrato traslativo de dominio, de acuerdo con lo que al efecto establece el artículo 2774 del Código sustantivo;

(61) LOZANO NORIEGA FRANCISCO.
OP. CIT.

e).- Es un contrato por definición legal, oneroso aún cuando puede ser gratuito;

f).- Es un contrato nominado, en virtud de que está reglamentado en la Ley; y por último;

g).- Es un contrato aleatorio, ya que las pérdidas y las ganancias no son susceptibles de determinar desde el momento de su celebración.

h).- Es un contrato formal, en tratándose de bienes inmuebles.

3.- ELEMENTOS ESENCIALES.

Los elementos o requisitos de existencia del presente contrato son los mismos que para todo contrato, a saber: Consentimiento y objeto, por lo que nos remitimos a lo ya expuesto en este sentido en el punto respectivo del contrato de compraventa.

4.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

A).- SON OBLIGACIONES DEL DEUDOR CONSTITUYENTE:

1.- Pagar periódicamente la pensión convenida dentro de los términos estipulados en el contrato.

2.- Pagar las rentas vencidas y no pagadas;

3.- Asegurar el pago puntual de las rentas futuras cuando así se requiera conforme a derecho.

4.- Las demás que haya contraído en el contrato.

B).- SON OBLIGACIONES DEL ACREEDOR PENSIONISTA:

1.- Transmitir al patrimonio del deudor constituyente, la propiedad de una cantidad de dinero, de un bien mueble, o de un bien inmueble.

2.- En tratándose de la transmisión de propiedad de bienes inmuebles, responder del saneamiento para el caso de evicción conforme proceda en derecho.

3.- Las demás que haya contraído en el contrato.

- CAPITULO TERCERO -

TRIBUTACION ACTUAL DE LAS DIVERSAS FORMAS DE
TRANSMISION DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD EN
EL DISTRITO FEDERAL.

I.- BREVE SEMBLANZA HISTORICA.

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LOS IMPUESTOS.

A).- APARICION DE LOS TRIBUTOS.

¿ Cuando o en que momento aparecen los Impuestos o Tributos?. En mi opinión los impuestos o tributos aparecen con el hombre mismo ya que es perfectamente palpable la tendencia que ha seguido la humanidad respecto a la conocida Ley "del más fuerte"; es decir que siempre el poderoso ha aprovechado tal posición para que el débil en mayoría de los casos le aporte tributos.

Conforme a lo anterior, podemos afirmar que los tributos hacen su aparición de una manera anárquica, caprichosa, y en algunos casos fueron hasta de tipo Humillante. Es pues así como han existido los tributos aún desde antes de la Civilización.

En las primeras civilizaciones como la EGIPCIA ya existían los tributos para el faraón, haciendo su aparición-- en esta época, -- la más antigua forma de tributar "EL TRABAJO PERSONAL", tal es el caso de la construcción de la pirámide del REY DEOPS, que según la historia data de 2500 antes

de Cristo y para su construcción se necesitaron más de 200,000 brazos humanos para transportar los pesados bloques de piedra, ya que algunos llegan a rebasar las 300 toneladas. Asimismo el Pueblo Egipcio legó al mundo moderno experiencias valiosas respecto al control de los Impuestos, ya que tenían un control de declaraciones de impuestos sobre frutos, animales, también operaban con recibos de cobro de Impuestos.

B) ROMA Y LOS IMPUESTOS.

Sin lugar a duda una de las aportaciones más importantes que el Pueblo Romano ha efectuado al Derecho Moderno, son sus instituciones Jurídicas, ya que muchas de ellas aún imperan en la actualidad y especialmente en nuestro sistema Jurídico.

En materia tributaria, el Pueblo Romano, tenía una gran organización y control, situación que era necesario debido a sus constantes conquistas, ya que a los pueblos conquistados se les imponía la obligación de pagar tributos. Así mismo, es importante destacar que en el campo del derecho tributario, el Pueblo Romano dejó como experiencia a las nuevas civilizaciones las aportaciones de sus emperadores tales como AUGUSTO, quien en el tiempo que manejó el Imperio estableció el Impuesto del 1% sobre los negocios globales. Por su parte, TITO como emperador del Imperio Romano, decretó el cobro de Impuestos por el uso de los Urinarios Públicos. Conforme a lo anterior podemos claramente apreciar como en el Imperio Romano, existía desde una gran organiza-

ción, bien fundada en el campo tributario, hasta existía de sus emperadores como es el caso de TITO, al establecer un impuesto tan Humillante como lo es el citado Impuesto por el uso de los urinarios Públicos.

C).- ASPECTOS HISTORICOS DE OTROS PUEBLOS Y PERSONAJES.

El Pueblo Azteca es otro de los pueblos que también ha contribuido enormemente al derecho tributario actual ya que a través de sus soberanos exigía además de los productos tan codiciados en ese tiempo como los cigarros, animales tales como águilas, y bolas de caucho, cierto número de mancebos a los cuales por motivos religiosos los sacrificaban. Es interesante destacar que el pueblo Azteca dió gran importancia a la recaudación de los tributos y por ello estableció un sistema a través de los "CÁLPIXQUIS" quienes identificados en la gran Tenochtitlan por que portaban en una de las manos respectivamente una vara y un abanico. Asimismo, el Pueblo Azteca marcó la pauta para lo que en nuestros días se conoce como impuestos ordinarios y extraordinarios pues ellos manejaban los Impuestos normales y los famosos impuestos de guerra o para celebridades religiosas. También como dato Histórico del Pueblo Azteca puede citarse que los tributos fundamentalmente fueron desarrollados en especie y con posterioridad fueron canjeados por el tributo en dinero o monedas con la llegada de los conquistadores españoles.

El Pueblo Chino, también es otro de los que, contribuyó a la evolución tributaria, apareciendo a escena cuando varias de sus personalidades más notables de la filosofía Oriental como es el caso de CONFUCIO quien participa como inspector de la Hacienda del príncipe DSCHAU en el año 531 A.C.; por su parte LAO-TSE también hace referencia a la cuestión tributaria cuando afirmaba que "un pueblo no se puede dirigir bien, cuando es agobiado por las excesivas cargas".

En América, también es importante destacar la cultura Inca ya que en el Perú florecieron los que se conocen como los primeros asesores fiscales, los "QUIPO-CAMAYOS", que tomaban su nombre del "QUIPO", que significa nudo. La labor de éstos personajes era orientar a los que debían pagar impuestos y para ello se ayudaban de unas varas de las cuales pendían cuerdas con nudos de varios colores que representaban los tributos que en cada caso deberían de pagarse.

D).- LOS IMPUESTOS EN LA EDAD MEDIA.

La Edad media, se caracteriza por la explotación del poderoso al débil, ya que en dicha época el poderoso lo representaba el señor Feudal, rico por tener abundancia de propiedades pero que requería de manos útiles para cultivar su tierra y sobre todo para proteger su integridad física de los ataques vandálicos de posibles agresores.

Conforme a lo anterior, el señor Feudal establece

las condiciones para sus siervos, los cuales están ante todo obligados a deberle respeto y agradecimiento, esto origina que el aspecto tributario se vuelva anárquico, arbitrario e injusto ya que los siervos deberían cumplir con dos tipos de obligaciones, a saber;

I.- OBLIGACIONES PERSONALES.

Este tipo de obligaciones consistían en prestar servicio militar en favor del señor Feudal, al acompañarlo a la guerra, originalmente, el tiempo era acriterio del señor Feudal, que finalmente se restringió a 40 días de servicio, también existía la obligación de cultivar las tierras propiedad del Feudo, la obligación de orientar al señor en los negocios, la de hacer guardia y de alojar a los visitantes del señor Feudal. Asimismo, cuando alguno de los siervos no deseaba cumplir las obligaciones personales quedaba obligado a pagar las conocidas "Tasas de Rescate".

II.- OBLIGACIONES ECONÓMICAS:

Dentro de las obligaciones económicas que tenían los siervos para con el señor Feudal, se destacan las siguientes

Pagar las banalidades, por usar el horno o el molino del señor Feudal, contribuir con vino, proporcionar granos, cabezas de ganado así como aportar los impuestos de la talla o pecho, el Impuesto de la mano muerta, el diezmo, etc.

IMPUESTO DE LA TALLA.

Se conoció con ese nombre porque al momento de ser pagado se hacía en un pedazo de madera una marca o talla. Los actos que originaban el pago de dicho impuesto básicamente eran las siguientes: a) el casamiento de una de las hijas; b) armar de caballero a un hijo; c) la adquisición de equipo para las cruzadas; y d) la propiedad inmueble.

IMPUESTO DE MANO MUERTA.

Este impuesto consistía en el derecho de adjudicación del señor FEUDAL cuando uno de sus siervos fallecía y tenía bienes, ya que en esta época los parientes colaterales del fallecido no tenían derecho a heredar por lo que si el señor FEUDAL permitía tal hecho éstos deberían pagar lo que se conocía como el derecho de relieve. También, de acuerdo con la mecánica de este impuesto el señor FEUDAL podía agenciarse los bienes de los extranjeros que fallecían dentro de sus propiedades o territorios.

DIEZMO.

Este impuesto representaba la obligación del siervo de pagar la décima parte de sus productos al señor FEUDAL.

E) OTROS IMPUESTOS EN DIVERSAS PARTES, EN ESA EPOCA.

IMPUESTO POR TITULOS DE NOBLEZA.- En España con FELIPE III se gravó el uso de títulos de nobleza.

IMPUESTO DE JUSTICIA.- Cuando los siervos solicitaban justicia tenían que pagar por tal servicio. En México la impartición de justicia es gratuita.

IMPUESTO DE PEAJE.- Que consistia en pagar por transitar por los peligrosos y escasos caminos.

IMPUESTO DE PONTAZGO.- Que se pagaba por pasar por los pocos puentes que en ese entonces existían. (62).

2.- IMPUESTOS LOCALES.

Dentro de las leyes impositivas locales que gravaron la transmisión del derecho real de propiedad en sus diversas formas, podemos destacar las siguientes:

- a) Ley del Impuesto Local sobre sucesiones y donaciones del 15 de junio de 1908, publicada en el Diario Oficial de la misma fecha.
- b) Ley Local de 20 de agosto de 1924 del impuesto sobre sucesiones y donaciones publicada en el Diario Oficial del 30 de agosto de 1924.
- c) Ley de Hacienda del Distrito Federal de agosto de 1929.
- d) Ley de Hacienda del Distrito Federal de abril de 1941.
- e) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de Diciembre de 1941, publicada en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1941, que regulaba

(62) SANCHEZ PIÑA JOSE DE JESUS.- NOCIONES DE DERECHO FISCAL EDITORIAL PAC, S. A. DE C. V. MEXICO, 1985. PAG. 25 Y SIGUIENTES.

el impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, el cual se calculaba aplicando la tasa del 1.5%, a la base gravable y al resultado se le aplicaba el 15% adicional y el resultado, era el Impuesto a pagar.

f) A partir de 1972, y hasta el 31 de diciembre de 1981, se siguió pagando el impuesto local de traslación de dominio de bienes inmuebles, por la transmisión del derecho real de propiedad, sólo que con una tarifa progresiva que iba del 1.5% al 4% más el 15% adicional. En los casos de prescripción, el impuesto se causaba al 10% aplicado directamente a la base gravable más el 15% adicional.

g) Por Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1981, fue reforma da la Ley de Hacienda de 31 de diciembre de 1941, publicada en el Diario Oficial de la misma fecha. En el mencionado decreto se hizo constar la desapari ción del Impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, y se incorporó el impuesto sobre Asquisición de inmuebles que originalmente fué de carácter federal, como local. El Impuesto de referencia se liquidaba aplicando la tarifa del 10% a la base gravable y desapareció el 15% adicional, esto empezó a regir a partir del 1º de enero de 1982.

h) En el Diario Oficial de la Federación de fecha

31 de diciembre de 1982, se publicó la nueva y actualmente en vigor "Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal", de fecha 29 de diciembre del mismo año., la cual en su artículo segundo transitorio, derogó expresamente la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal del 31 de diciembre de 1941. La nueva Ley de Hacienda siguió regulando el impuesto sobre Adquisición de inmuebles el cual se causaba en las transmisiones del derecho-real de propiedad a la tasa del 10% sobre la base gravable.

- 1) A partir del 1º de enero de 1984 y hasta la fecha sigue en vigor el impuesto local sobre adquisición de bienes inmuebles, regulado en la Ley de Hacienda actual, cuya mención es la que aparece en el punto II de este capítulo al hablar de la tributación actual, para cada una de las formas de transmisión de los derechos reales.

3.- IMPUESTOS FEDERALES.

Por lo que se refiere a los impuestos Federales que han gravado las distintas formas de transmisión del derecho real de propiedad, tenemos los siguientes:

a) IMPUESTO DEL TIMBRE.

- Ley Federal del Timbre de 1906.

- Ley General del Timbre de 23 de diciembre de 1931.

- Ley General del Timbre Publicada en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1953, en vigor a partir del 1º de enero de 1954 y hasta el 31 de diciembre de 1975.
- Ley General del Timbre publicada en el Diario Oficial de la Federación del 31 de diciembre de 1985, con vigencia a partir del 1º de enero de 1975 y hasta el 31 de diciembre de 1979, quedando abrogada por la Ley Federal del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles en vigor a partir del 1º de enero de 1980.

b) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

En el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 1979, se publicó la Ley del Impuesto sobre Adquisición de inmuebles, que empezó a regir a partir del 1º de enero de 1980, con carácter de Federal, que grava todas y cada una de las formas de transmisión del derecho real de propiedad.

El artículo 9º de la Ley del Impuesto antes mencionado en su primer párrafo nos dice:; "A solicitud de los Estados, la Federación se coordinará en materia de este impuesto suspendiendo la aplicación de esta ley, en el territorio del Estado Solicitante".

Asimismo, se estableció que la coordinación estaría condicionada a que el impuesto Local o Municipal que grave las adquisiciones o enajenaciones de inmuebles, independien

temente del nombre con que se le designe, reunies# los requisitos del impuesto que regula la Ley que se viene comentando.

Por disposición expresa de la Ley en cuestión, el Distrito Federal quedó coordinado con la Federación para los efectos de dicho impuesto, por lo que la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal subsituyó el impuesto local de traslación de dominio de bienes inmuebles que antes regulaba, por el impuesto sobre adquisición de inmuebles, pero ya con un carácter local.

Actualmente, la aplicación del impuesto Federal sobre Adquisición de inmuebles, se encuentra suspendida en virtud del fenómeno de la coordinación, ya que todos los Estados de la República se coordinaron con la Federación para los efectos de la suspensión de la aplicación del referido impuesto, con excepción del Estado de Morelos, que hasta la fecha no se ha coordinado, por lo que todas las operaciones con inmuebles o derechos reales sobre los mismos ubicados en el territorio de dicho estado, causan el impuesto Federal sobre Adquisición de inmuebles, además del impuesto local de traslación de dominio de bienes inmuebles y en algunos casos cusan impuestos de carácter Municipal.

C) IMPUESTO SOBRE HERENCIAS Y LEGADOS.

Respecto de éste impuesto, podemos decir que es el impuesto más antiguo que registra la historia y que haya gravado la transmisión del derecho real de propiedad no

sólo de bienes inmuebles, sino también de bienes muebles.

Las Leyes que han regido en materia de este impuesto son las siguientes:

- Ley para la recaudación del Impuesto sobre Sucesiones y donaciones, publicada en el Diario Oficial de 14 de marzo de 1924 la cual fué reformada por decreto de 3 de abril y 21 de mayo de 1924, así como por decreto de 29 de agosto de 1925.
- Ley del Impuesto sobre Herencias y legados de 25 de agosto de 1926.
- Ley de 6 de marzo de 1934 del impuesto sobre Herencias y legados para el Distrito Federal y Territorios Federales.
- Ley del Impuesto sobre Herencias y legados de 7 de septiembre de 1940, publicada en el Diario Oficial del 11 de diciembre de 1941.
- Ley Federal de Impuesto sobre Herencias y legados, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 30 de diciembre de 1959, que fúe la última que estuvo en vigor.

D) IMPUESTO SOBRE DONACIONES.

En relación al presente impuesto también de carácter Federal que gravó la transmisión del derecho real de propiedad, se destacan las siguientes leyes:

- Ley del Impuesto Federal sobre Donaciones del 25 de agosto de 1926, publicada en el Diario Oficial

de 6 de octubre del mismo año.

- Ley del Impuesto sobre Donaciones para el Distrito y Territorios Federales de 25 de abril de 1934, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 30 de abril de 1934, que fué la última que estuvo en vigor.

II.- TRIBUTACION ACTUAL.

1.- COMPRA-VENTA.

Los impuestos tanto locales como federales que gravan acutalmente la transmisión de los derechos reales, fundamentalmente el de propiedad, a través de un contrato de compra-venta son los siguientes:

1.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

Este impuesto se encuentra previsto en el título segundo capítulo segundo de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 31 de diciembre de - 1982. (63).

La citada Ley grava la transmisión del derecho real de Propiedad a través del contrato de compraventa, conforme a lo ordenado en el artículo 25 fracción I, al

(63) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1986.

decir, que se entiende por adquisición, todo acto por el que se transmita la propiedad....." (64).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto de este impuesto es la transmisión de la propiedad, y de una manera más concreta es la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles que consistan en el alquiler o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del Distrito Federal.

En el caso concreto de la compraventa, el objeto del impuesto es la adquisición de la propiedad por parte del comprador.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Respecto de esta cuestión, el artículo sexto del Código Fiscal de la Federación en vigor nos dice: "Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran.....". (65).

De acuerdo con lo anterior, es el artículo 25 de la Ley de Hacienda el que nos define los conceptos de adquisición, para efectos fiscales, por lo que en esa virtud; el impuesto que nos ocupa se genera en el momento

(64) IBID.

(65) CFR. "CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION",
PRONTUARIO DE LEYES FISCALES,
EDITORIAL TRILLAS, S. A.
MEXICO, 1985.

en el que se realizan cualquiera de los conceptos de adquisición señalados en el precepto ya referido. (66).

Ahora bien, en relación al caso concreto que nos ocupa, o sea, el contrato de compraventa, el hecho generador del crédito fiscal se produce, para efectos fiscales, en el momento en el que el comprador adquiere el derecho real de propiedad y esta adquisición fiscalmente hablando se da en el momento en que se firma la escritura pública de compraventa ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de Ley tenga funciones notariales, y en ese caso, es el fedatario ante quien se haga la operación el que de acuerdo con la propia Ley esta obligado a liquidar, retener y enterar dentro del plazo señalado el impuesto correspondiente.

Para el caso de que se celebre un contrato privado de compraventa o de promesa de venta, el impuesto en cuestión se genera en el momento en que dichos documentos sean firmados por las partes.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de la relación tributaria siempre será el Estado (Federación, Entidades Federativas o Departamento del Distrito Federal), en este caso, por tratarse de un impuesto de carácter local,

el sujeto activo de la relación fiscal será el Departamento del Distrito Federal.

2.- SUJETO PASIVO.— Conforme a lo dispuesto en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, son sujetos pasivos del impuesto que nos ocupa, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el Distrito Federal. (67).

En el caso concreto de la compraventa, el sujeto pasivo del impuesto será el comprador.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 26 de la ley de hacienda, el valor del inmueble que se considerará para efectos de la liquidación del impuesto, será el que resulte más alto de los siguientes:

- 1.- Valor de Adquisición o precio pactado;
- 2.- Valor Catastral;
- 3.- Avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal.
- 4.- Avalúo vigente practicado por personas autorizadas por dicha Tesorería.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

Considero importante destacar que una cosa es la base del impuesto, es decir, el valor que se debe tomar en cuenta para los efectos de la liquidación del impuesto, y otra la base gravable del referido impuesto, ésta última, es la cantidad a la que se le aplica la tarifa establecida en la ley y nos da como resultado el impuesto a pagar.

De acuerdo con lo anterior y conforme a lo establecido en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento de Distrito Federal en vigor, la base gravable del impuesto que nos ocupa, será la diferencia que resulte después de restar una cantidad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, vigente en el mes de enero del año en que el impuesto se cause.

Cuando los bienes materia de la operación lo constituyen viviendas o inmuebles destinados a casa habitación, la deducción del salario mínimo de que nos habla la ley se aplica conforme a lo siguiente:

1.- Si el valor de la vivienda o casa habitación no excede de 10 veces el salario mínimo anualizado, la deducción será de ocho veces el salario mínimo mencionado.

2.- Si el valor de la vivienda o casa habitación es mayor a diez veces el salario mínimo general ya referido, pero no excede de trece veces dicho salario, se tendrá derecho a la reducción de cinco veces el citado salario;

esta reducción de cinco veces el salario mínimo, será adicionada con el monto que resulte de disminuir de tres veces el salario mínimo general elevado al año, la cantidad en que exceda el valor del inmueble diez veces el salario mínimo.

3.- Si el valor de la vivienda o casa habitación, es superior a trece veces el salario mínimo elevado al año, la deducción será de cinco veces el citado salario elevado al año.

4.- Cuando se trate de la enajenación de terrenos, oficinas, locales comerciales o cualesquiera otros bienes que no sean viviendas o casas habitación, la deducción será de cinco veces el salario mínimo elevado al año.

Por último, cabe mencionar que cuando el inmueble materia de la operación lo constituyan o esté formado por departamentos o viviendas habitacionales, que tengan cuando menos una recámara, una cocina y un baño, la reducción a que nos venimos refiriendo se hará por cada uno de los departamentos o viviendas. Lo anterior, nos es aplicable a Hoteles por disposición expresa de la citada Ley. (68).

Considero importante mencionar que hasta 1987, la ley de hacienda permitía que la deducción del salario mínimo fuese de acuerdo con el salario mínimo vigente al momento en que operaba la transmisión de propiedad. A partir de 1988 el importe del salario mínimo que se toma como

base para efectos de la deducción, es el salario mínimo vigente en el mes de enero del año en que opere la transmisión, aún cuando ésta se dé en diciembre de ese mismo año y para entoces ya se haya incrementado dicho salario.

La situación anterior, en mi opinión es totalmente injusta e inequitativa ya que por otro lado el valor que se va a tomar en cuenta para el pago del impuesto va a ser el valor que tenga el inmueble al momento en que se transmita la propiedad de éste.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, la Tasa aplicable para los efectos de la liquidación del impuesto de que se trata, es la del 10%, la cual se aplica directamente a la base gravable una vez que ésta sea determinada conforme a las reglas establecidas en el punto inmediato anterior.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor nos señala: "...El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble (ya sea precio pactado, valor catastral, valor de avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal o valor de avalúo vigente practicado por persona autorizada por dicha Tesorería), después de deducir de éste una canti-

dad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, vigente en el mes de enero del año en que el impuesto se cause, o bien, después de efectuar la deducción que corresponda, si se trata de vivienda o casa habitación, conforme a las reglas establecidas en el punto (A.e) que antecede.

A.h).- EXENCIONES

En la actualidad no hay ningún acto u operación en la que se transmita el derecho real de propiedad que se encuentre exento del impuesto sobre adquisición de inmuebles, ya que el artículo 24 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, en vigor, está derogado y era el que tenía previstas las exenciones. Asimismo, con base en las reformas a la ley que se analiza del 31 de diciembre de 1987, en cualquier caso, se pagará al menos una cuota mínima de VEINTE MIL PESOS, MOEDA NACIONAL, que se actualizará mensualmente con la aplicación del factor de 1.05.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Según se desprende de los artículos 25 y 28 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, que venimos analizando, el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realicen

cualquiera de los supuestos de transmisión de propiedad señalados en los ya citados artículos. (69).

En el caso concreto que nos ocupa, o sea, el contrato de compraventa, el impuesto se pagará dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura pública de compraventa, existiendo la obligación del notario o del fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente.

Para el caso de que el contrato de compraventa se lleve a cabo de manera privada, el impuesto se pagará dentro de los quince días siguientes a aquel en el que dicho documento sea firmado y será enterado por el comprador.

1.2.- IMPUESTO FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El presente impuesto se encuentra previsto en la "Ley del Impuesto sobre Adquisición de inmuebles", publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 31 de diciembre de 1979. (70).

El ordenamiento antes citado grava la transmisión de la propiedad vía compraventa, con fundamento en el

(69) OP. CIT.

(70) "LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES",
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 31 DE DICIEMBRE
DE 1979.

artículo 3º fracción 1, al decir que "se entiende por adquisición la que derive de todo acto por el que se transmita la propiedad.....".

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el Territorio Nacional, por vía de compraventa.

Para el caso específico de la compraventa el objeto del impuesto, es la adquisición del derecho real de propiedad por parte del comprador.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Conforme al artículo 3º de la ley que regula el impuesto que nos ocupa, el hecho generador del crédito fiscal se produce en el momento en que se realizan los conceptos de adquisición contemplados en el precepto ya mencionado.

En el caso del contrato que nos ocupa, o sea, el de compraventa, el hecho generador del crédito fiscal se produce fiscalmente hablando, en el momento en el que se firma la escritura pública de compraventa, si es que el acto se hace constar ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales; ahora bien, si el acto se hace constar en un contrato priva-

do de compraventa o si se tratase de un contrato de promesa de venta, el impuesto en cuestión, se generaría en el momento en que dichos documentos fuesen firmados por las partes.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- En el caso que nos ocupa, el sujeto activo de la relación tributaria será la FEDERACION, ya que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Según se desprende del artículo 1º de la ley que preve el impuesto que nos ocupa, son sujetos pasivos del mismo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el Territorio Nacional.

En el caso concreto que nos ocupa, o sea, el contrato de compraventa, el sujeto pasivo del impuesto es el comprador.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme al artículo 4º de la ley que se analiza, el valor del inmueble que se considerará para efectos de la liquidación del impuesto, será la cantidad que resulte de aplicar al precio pactado el factor que anualmente establece el Congreso de la Unión, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible el pago.

Para el caso de que las autoridades fiscales no estén de acuerdo con el valor manifestado por las partes como precio pactado, éstas podrán practicar, ordenar o tomar encuenta el avalúo del inmueble, referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que arroje dicho avalúo exceda en más de un 10% al precio pactado, el impuesto se calculará sobre el valor de avalúo y se determinarán las diferencias de impuesto que procedan.

Ahora bien, cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará con base en un avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Asimismo, la propia ley señala que en los casos de constitución, adquisición o extinción del usufructo o de la nuda propiedad y de la adquisición de bienes en remate, no se tomará en cuenta el precio pactado, sino el avalúo que el efecto practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (71).

En conclusión, la base del presente impuesto será siempre el precio pactado, o en su defecto el valor de avalúo del bien materia de la adquisición.

A.).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

En el punto anterior se ha visto cuál es la base que se debe tomar en cuenta para los efectos de la liquidación del impuesto en cuestión. En el presente punto, se analizará cuál es la base gravable, para la liquidación

del referido de impuesto, es decir, cuál es la base a la que se le aplica la tarifa y que nos dé como resultado el impuesto a pagar.

A este respecto y conforme a lo establecido en el artículo 1º de la ley a que me vengo refiriendo, la base gravable del impuesto será la diferencia - que resulte después de restar diez veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, al valor del inmueble, ya sea éste el precio pactado, o bien, el valor que se determine conforme a un avalúo practicado por autoridad competente.

En este mismo sentido, es importante hacer notar que cuando el inmueble materia de la operación, lo compongan departamentos o viviendas habitacionales, la reducción de diez veces el salario mínimo general elevado al año, se hará por cada uno de ellos, de tal forma que en algunos casos se puede llegar a no causar el impuesto, porque la deducción total después de sumada conforme al número de departamentos o viviendas, llegue a ser superior al valor del inmueble. A partir de 1988, la deducción por cada departamento o vivienda se permite hacer cuando se enajenen hoteles ya que hasta antes de esa fecha no se permitía. (72).

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

Conforme al artículo primero de la ley que nos

ocupa la tasa aplicable para el cálculo del impuesto de referencia, será la del 10%, la cual se aplica directamente a la base gravable, una vez que ésta sea determinada conforme a lo señalado en el punto que antecede. (73).

A.g).- CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

Por lo que respecta a la cuestión de la liquidación del impuesto, el artículo 1º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, nos dice: "..... El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble (ya se precio pactado o valor de avalúo, después de reducirlo en diez veces al salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal". (74).

A.h).- EXENCIONES.

El artículo 2º de la ley que se analiza, nos dice: "No se pagará el impuesto establecido en ésta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito Federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando dichos inmuebles sean para su propio uso. (75).

Fuera de los casos antes señalados, todas las demás adquisiciones están gravadas por este impuesto.

(73) O.P. CIT.

(74) O.P. CIT.

(75) O.P. CIT.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El artículo 5º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, señala que el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realice cualquiera de los supuestos de adquisición señalados en el propio artículo, o bien, dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se realice el hecho generador del crédito fiscal.

En relación al contrato de compraventa, que es el que nos ocupa en este punto, el impuesto se pagará dentro de los quince días siguientes a aquel en el que sea firmada la escritura pública correspondiente, existiendo la obligación del Notario o del Fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente.

Ahora bien, en el caso de que el contrato de referencia, se haga constar en un documento privado, el impuesto se pagará dentro de los quince días siguientes a aquel en el que dicho contrato privado de compraventa, sea firmado.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

El artículo 9º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, señala que a solicitud de los Estados, la Federación que es a quien compete el cobro del impuesto que se analiza, se coordinará en materia de este impuesto

suspendiendo la aplicación de esta ley, en el territorio del Estado solicitante.

La coordinación estará condicionada a que el impuesto local municipal que grava las enajenaciones o adquisiciones de inmuebles, independientemente del nombre con el que se le designe, reúna los requisitos que el propio artículo señala.

Asimismo, por disposición expresa de la ley que sea analizada, el Distrito Federal quedó coordinado en los términos del artículo ya mencionado, es decir, la aplicación de la presente ley está suspendida en el Distrito Federal y por eso, la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, incluyó dicho impuesto en lugar del impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, que era el impuesto local que gravaba las adquisiciones de inmuebles hasta el 31 de diciembre de 1981 (76).

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Este impuesto también de carácter federal, se encuentra previsto en la "Ley del impuesto sobre la renta", publicada en el diario oficial de la federación con fecha 30 de diciembre de 1980, y que entró en vigor el 1º de enero de 1981.

(76) CFR. "LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA",
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1988.

La ley del impuesto sobre la renta, ha sufrido las consabidas reformas de cada año y la última, de gran trascendencia, es la que entró en vigor en el año de 1987, con motivo de la incorporación de la base nueva.

Del citado ordenamiento, ~~fundamentalmente analizaremos lo relativo~~ a personas físicas, aunque algo se tocará de sociedades mercantiles. (77).

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo dispuesto en el capítulo cuarto del Título cuarto de la ley del impuesto sobre la renta, ahí quedan gravados los ingresos que en efectivo, en bienes o en crédito y en algunos casos los ingresos en servicio que perciban las personas físicas residentes en México.

Por lo que se puede concluir que el objeto de este impuesto en tratándose de la enajenación de bienes, lo constituyen los ingresos que en efectivo, en bienes, o en credito y eventualmente en servicios, perciban las personas físicas residentes en México, por éste concepto, y en el caso concreto de la compraventa, el objeto del impuesto es el ingreso que se obtiene por concepto de precio

Respecto de cuales son los ingresos que se considerarán percibidos como consecuencia de la enajenación de bienes, el artículo 95 de la Ley nos dice que: "Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación,

(77) IDEM.

los obtendios por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones....."

Por su parte el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación nos dice: "Se entiende por enajenación de bienes:

- I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.
- II.- La adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.
- III.- La aportación a una sociedad o asociación.
- IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.
- V.- La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:
 - a).- En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
 - b).- En el acto en el que fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.
- VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

- a).- En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.
- b).- En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades, cuando se efectúen con clientes que sean público. en general, se difiera más del 35% del precio para después del 6º mes y el plazo pactado exceda de 12 meses.

.....Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio, al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza

la entrega material del bien por el enajenante.

Cuando de conformidad con este artículo se entien-
de que hay enajenación, el adquirente se considerará propie-
tario de los bienes para efectos fiscales. (78).

De las transcripciones anteriores se puede inferir que la finalidad de la ley es gravar toda enajenación de bienes, independientemente de cuál sea la causa u origen, quedando exceptuados los ingresos percibidos por causa de muerte, donación o fusión de Sociedades.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal en el presen-
te impuesto, se produce en el momento en el que se realizan
cualquiera de las situaciones de enajenación señaladas en
el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación y en
el artículo 95 de la Ley en cuestión. (79).

En el caso concreto que nos ocupa, o sea, el
contrato de compraventa, el hecho generador del crédito
fiscal se produce en el momento en que el comprador y el
vendedor firman la escritura pública de compraventa, si
es que dicho contrato se hace constar ante notario o cual-
quier otro fedatario que por disposición de ley, tenga

(78) CFR. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
O.P. CIT.

(79) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
O.P. CIT.

funciones notariales, ya que justamente en el momento de la firma de la escritura de compra venta respectiva, es cuando se enajena o se transmite la propiedad del inmueble de que se trate en favor del comprador y el vendedor recibe el importe del precio; es decir, en ese momento el vendedor recibe el ingreso.

En el supuesto de que la operación de compraventa se haga constar en un contrato privado, el hecho generador del crédito fiscal, se da en el momento en que dicho contrato es firmado por las partes.

B.c).- SUJETO DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- En el presente impuesto, el sujeto activo del mismo, es la Federación, toda vez que se trata de un impuesto de carácter federal y por lo tanto corresponde su recaudación a la Federación.

2.- SUJETO PASIVO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 74 de la ley que nos ocupa, los sujetos pasivos del presente impuesto son las personas físicas residentes en México; también lo serán dichas personas físicas cuando los ingresos los obtengan las personas morales a que se refiere el título III de la ley que se analiza. (80).

En el caso concreto de la compraventa el sujeto pasivo del presente impuesto, es el Vendedor.

B.d).- INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.

El artículo 95 de la ley que nos ocupa, es el que nos señala - lo que deberá entenderse como ingreso en los del presente capítulo. (81).

En efecto, tal precepto nos dice que; se entendera por INGRESO el monto de la contraprestación obtenida que fijen libremente las partes, incluyendose los ingresos en crédito.

Es importante destacar que éste es el primer capítulo en que la ley grava los ingresos que se obtengan en crédito. De tal forma, que una operación en virtud de la cual se transmita el dominio de un bien y su pago se difiera en todo o en parte, deberá pagarse el impuesto, siendo además este caso una de las excepciones a la regla general: Que los ingresos en crédito se grabarán y se calculará el impuesto hasta que realmente sean percibidos, situación que hasta el presente capítulo venía contemplando la ley.

Asimismo, la regla general del concepto ingreso, es la contraprestación que se perciba con motivo de la enajenación y que es fijada libremente por las partes contra tantes.

La propia ley del impuesto sobre la renta, nos señala excepciones a la anterior regla general, como son las siguientes:

(81) O.P. CIT.

1.- Si por la naturaleza de la transmisión o enajenación de bienes no existe contraprestación, deberá atenderse el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. La falta de contraprestación se podrá presentar en los casos de adjudicación de bienes; aportación de estos a una Sociedad o asociación, y en general cualquier otro acto en virtud del cual no es posible fijar una contraprestación.

2.- Asimismo la propia ley establece en algunos casos concretos cuál será el monto de la contraprestación obtenida o bien, fija las bases para determinar esa contraprestación en efecto:

a).- En el caso de expropiación de bienes, el ingreso será la indemnización percibida.

b).- Cuando la persona efectúe las deducciones a que se refiere el artículo 101 de la ley, se considerará como ingreso por enajenación de inmuebles la mayor de las siguientes cantidades: El monto de la contraprestación obtenida, inclusive en Crédito, o el valor de Avalúo practicado a la fecha de enajenación por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

B, a).- DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.

El ingreso o la base gravable por la enajenación de bienes, será el resultado de disminuir al ingreso obtenido, inclusive en Crédito, las deducciones autorizadas por la ley en sus artículos 97 ó 101, a opción del contribuyente

La ley a que nos venimos refiriendo en su artículo 97 y 101 establece las deducciones que pueden efectuar las personas físicas — que obtengan ingresos por la enajenación de bienes.

Así tenemos que el artículo 97 contiene las deducciones que en forma general se pueden efectuar a los ingresos obtenidos, en tratándose de la enajenación de toda clase de bienes, ya sean muebles o inmuebles, incluyendose los títulos valor.

Por el contrario, las deducciones contempladas en el artículo 101 de la ley, únicamente son aplicables a los casos de enajenación de bienes inmuebles, siempre y cuando éstos se hubieren adquirido antes del primero de enero de 1973.

Asimismo, si se trata de enajenación de bienes inmuebles adquiridos con anterioridad al 1º de enero de 1973, el enajenante podrá optar por cualquiera de los sistemas de deducciones que establecen los artículos 97 o 101, según el sistema que le permita mayores deducciones y por consiguiente una utilidad más baja y un menor pago del impuesto sobre la renta.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Para los efectos de la determinación del pago provisional, en mi opinión es aplicable la tarifa del artículo 141 de la ley, después de seguir el procedimiento señalado en el artículo 103 de la propia ley, dando como resultado

el pago provisional.

Ahora bien, para los efectos de la liquidación del impuesto anual También es aplicable la tarifa establecida en el artículo 141 de la Ley de acuerdo con el procedimiento señalado en el artículo 96 de la misma Ley. (82).

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- El primer párrafo del artículo 103 de la ley establece la forma de calcular el pago provisional, tratándose de la enajenación de inmuebles, el cual pasamos a transcribir:

"ARTICULO 103.- Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre le número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.

La tarifa aplicable para el cálculo de los pagos provisionales que se deben efectuar en los términos de este artículo, se determinará tomando como base la tarifa del artículo 80, sumando las cantidades correspondientes

a las columnas relativas al límite inferior, límite superior y cuota fija, que en los términos de dicho artículo resulten para cada uno de los meses del año en que se efectue la enajenación y que correspondan al mismo renglón identificado por el porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior. Tratándose de los meses del mismo año, posteriores a aquél en que se efectúe la enajenación, la tarifa mensual que se considerará para efectos de este párrafo será igual a la del mes en que se efectúe la enajenación. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mensualmente realizará las operaciones aritméticas previstas en este párrafo para calcular la tarifa aplicable en dicho mes, la cual publicará en el Diario Oficial de la Federación".(83)

El resultado de la operación a realizar conforme al segundo párrafo del precepto antes mencionado, coincide en los meses de enero, febrero y marzo de 1988, con la tarifa del artículo 141 de la Ley en cita. Por lo que para efectos prácticos se deberá aplicar ésta tarifa. A partir de abril del mismo año la tarifa a aplicar en ese mes y en los meses subsiguientes será publicada en el Diario Oficial de la Federación.

2.- PAGO ANUAL.- Las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, y por otros conceptos en un año de calendario, están obligadas a pagar el impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año

(83) Op. CIT.

s i g u i e n t e ante las oficinas autorizadas, a excepción de los ingresos exentos, y de aquellos por loque hayan pagado el impuesto definitivo. Para todos los efectos fiscales, el año de calendario se considera como ejercicio fiscal de las personas físicas.

Para los efectos del cálculo del impuesto anual fundamentalmente hay que atender a las reglas señaladas en los artículos 96 y 139, 140, 141 y 142 de la Ley del impuesto sobre la renta, preceptos a los cuales me remito.

B.h).- EXENCIONES.

El artículo 77 de la ley a que me vengo refiriendo contempla todas las exenciones del pago del impuesto sobre la renta, para todos y cada una de los diez capítulos del título IV. En tratándose de la enajenación de bienes las fracciones XV, XVI y XVII contemplan las exenciones correspondientes a los ingresos de este capítulo.

De acuerdo con la anterior, la fracción XV del artículo 77 de la ley, nos dice que, están exentos del impuesto, los ingresos derivados de la enajenación de la casa habitación siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a).- Que el contribuyente haya habitado el inmueble cuando menos los dos últimos años anteriores a la enajenación;

b).- Que el importe de la enajenación se invierta en territorio nacional dentro del año siguiente, en la

adquisición o construcción de casas habitación de su propiedad, en la que establezca su domicilio o destine para arrendamiento siempre que en este último caso se encuentren ubicadas dentro de las zonas de desarrollo que señale el reglamento de dicha ley. Si sólo se invierte parte del importe obtenido, por la parte proporcional no invertida se pagará el impuesto en los términos de este título.

c).- Tampoco se estará obligado al pago del impuesto cuando el contribuyente invierta el importe de la enajenación para pagar deudas contraídas en la adquisición de casas habitación que reúnan los requisitos señalados, en el párrafo anterior, siempre que la adquisición se hubiere efectuado dentro del año inmediato anterior a la fecha de la enajenación. (84).

Además de los requisitos para que proceda la exención del impuesto señalados en la ley, hay que cumplir con los requisitos señalados en el Reglamento en vigor de la misma, a los cuales me remito.

B.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 103 de la ley, en la enajenación de inmuebles que se consignen en escritura pública y siempre que se trate del pago provisional, éste deberá hacerse mediante declaración, que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta.

(84) OP. . CIT.

Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas.

Asimismo, el precepto antes mencionado señala que en los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública, es decir, que se haga constar a través de un contrato privado de compraventa, el pago provisional se hará dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación, o sea, la fecha de firma, de dicho contrato, debiéndose, presentar declaración por todas las operaciones aún cuando no haya impuesto provisional a pagar. (85).

Ahora bien, en tratándose del pago del impuesto anual, el primer párrafo del artículo 139 nos dice: "Las personas físicas que obtengan, ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquellos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligados a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el periodo comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas. (86).

(85) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
OP.. CIT.

(86) OP.. CIT.

C) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Otro impuesto también de carácter federal que grava la transmisión de los derechos reales y en especial el de propiedad, vía contrato de compraventa, es el impuesto al valor agregado, que se encuentra previsto en la "Ley del Impuesto al valor -- Agregado", publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 29 de diciembre de 1978, y que entró en vigor el día 1º de enero de 1980. (87).

C.a).- OBEJTO DEL IMPUESTO.

Según se desprende del artículo 1º de la ley que ahora analizaremos el objeto de este impuesto es el de gravar los siguientes actos o actividades:

- I.- Enajenació de bienes;
- II.- Prestación de servicios independientes;
- III.- Otorgamiento del uso o goce temporal de bienes
- IV.- Importación de bienes o servicios.

Considero pertinente señalar que en el presente estudio únicamente analizaremos el punto de la enajenación de bienes y de una manera más concreta la enajenación de bienes inmuebles.

(87) CFR. LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE
29 DE DICIEMBRE DE 1978.

Para los efectos de la presente ley, se entiende por enajenación de bienes, además de lo señalado en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, ya transcrito, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas admitiéndose en este último caso prueba en contrato, artículo 8º de la ley en cita. (88).

C.b) HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del presente impuesto nace en el momento en que ocurre o se realiza la enajenación y para los efectos de la presente ley el artículo 11 de la misma nos dice: "Se considera que se efectúa la enajenación de los bienes en el momento en que se realice cualquiera de los supuestos siguientes:

- I.- Se envíe el bien al adquirente. A falta de envío, al entregarse materialmente el bien. No se aplicará esta fracción cuando la persona a la que se le envíe o entregue el bien, no tenga obligación de recibirlo o de adquirirlo.
- II.- Se pague parcial o totalmente el precio, salvo en los casos que esta ley señale.
- III.- Se expida el comprobante que ampare la enajenación. (89).

(88) IDEN.

(89) IBIDEM

C.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- También en el presente impuesto el sujeto activo es la FEDERACION, ya que es un impuesto de carácter Federal y por consiguiente su recaudación corresponde a la Federación.

2.- SUJETO PASIVO.- De acuerdo con lo señalado en el artículo 1º de la ley que nos ocupa, los sujetos pasivos del presente impuesto son las personas físicas y las morales que en territorio nacional, enajenen bienes; presten servicios independientes; otorguen el uso o goce temporal de bienes e importen bienes o servicios. (90).

C.d) BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo señalado en el artículo 12 de la ley que nos ocupa, el valor o la base para liquidar el impuesto de referencia es el precio pactado, el cual se adiciona con las cantidades que se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

A falta de precio pactado, se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto, al de avalúo. (91).

(90) OP. CIT.

(91) OP. CIT.

C.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto en tratándose de ingresos por la enajenación de bienes será la contraprestación convenida, o sea, el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

Para el caso de que en la operación no hubiese precio pactado, entonces la base gravable para los efectos de la liquidación del impuesto será el valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto el valor que se determine conforme a un avalúo.

Asimismo cuando el precio pactado sea incierto pero determinable con posterioridad, el impuesto se liquidará y enterará hasta que el precio sea determinado, si solo una parte del precio es determinable con posterioridad, solo el impuesto correspondiente a dicha parte se diferirá. Artículo 12 de la ley y 25 de su reglamento. (92).

C.f) TASA DEL IMPUESTO.

En el caso que nos ocupa, o sea, la enajenación de bienes, y más concretamente la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales, vía contrato de compraventa, la tasa que se aplica para los efectos de la liquidación

del impuesto, es la tasa general señalada en el artículo 1º de la ley de la materia, o sea, la tasa del 15%. (93).

Cabe mencionar que la ley del impuesto al valor agregado, contempla otro tipo de tasas, como son: La tasa especial a que se refiere el artículo 2º y el artículo 5º de su reglamento; la tasa 0% señalada en el artículo 2º A de dicha ley; la tasa del 6% señalada en el artículo 2º B de la ley de referencia; y la tasa del 20% a que se refiere el artículo 2º C de la citada ley.

C.g) LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

1.- MENSUAL O PROVISIONAL.- El segundo párrafo del artículo 5º de la ley a que me vengo refiriendo, señala: ".....Los organismos descentralizados que realicen proponeramente actividades empresariales, las instituciones de crédito y las sociedades mercantiles efectuarán pagos provisionales a más tardar el día 10 de cada uno de los meses del ejercicio, mediante declaración que presentarán en las oficinas autorizadas. Tratandose de los demás contribuyentes efectuarán dichos pagos a más tardar el día 15 de cada uno de los meses del ejercicio. El pago provisional será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes de calendario anterior a excepción de las importaciones de bienes tangibles,

y las cantidades por las que proceda el acreditamiento ..."
(94).

Por su parte el artículo 12 del reglamento de la ley nos dice que para determinar el pago provisional, a que se refiere el artículo 5º de la ley, se aplicarán las tasas que correspondan, según sea el caso, al valor neto de los actos o actividades realizados en el mes por enajenación de bienes, etc. El resultado de esta operación será disminuido con el monto del impuesto acreditable en ese mes, el saldo pendiente de acreditar del mes inmediato anterior del mismo ejercicio, y en su caso, el saldo a favor del ejercicio anterior, y la diferencia, si es que existe se enterará al fisco como pago mensual o provisional del mes que corresponda. (95).

2.- ANUAL DEFINITIVO.- El tercer párrafo del artículo 5º del ordenamiento encita nos dice: "..... El impuesto del ejercicio, deducidos los pagos provisionales mensuales se pagará mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio.....". (96).

(94) OP. CIT.

(95) REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(96) IDEM.

Por su parte el artículo 14 del Reglamento de la ley que se analiza, señala que para determinar el impuesto del ejercicio a que se refiere el artículo de la ley, se aplicarán las tasas que correspondan, según el caso, al valor neto de los actos o actividades realizados en el ejercicio por la enajenación de bienes;-etc.,Del resultado se disminuirá el monto del impuesto acreditable del ejercicio.

Una vez determinado el impuesto del ejercicio, se deducirán los pagos provisionales efectuados en el mismo y la diferencia se enterará al fisco como pago anual o definitivo de ese ejercicio si es que existe impuesto a pagar, si no de todas formas existe obligación de presentar la declaración anual en ceros.(97).

3.- ACTOS ACCIDENTALES.- El artículo 33 de la ley señala que cuando se enejene un bien o se preste un servicio en forma accidental, por los que se deba pagar el impuesto en los términos de dicha ley, el contribuyente lo pagará mediante declaración que presentará en las oficinas autorizadas, dentro de los 15 días hábiles siguientes a aquel en el que obtenga la contraprestación, sin que proceda acreditamiento alguno. (98).

(97) OP. CIT.

(98) OP. CIT.

En el caso antes mencionado la propia ley dispone que no se formulará declaración anual ni mensual, por lo que dicho pago se hace con carácter de definitivo.

Ahora bien, en tratándose de enajenaciones de bienes inmuebles que es el caso que nos ocupa, por las que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, que se consignent en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura en la oficina que corresponda a su domicilio. (99).

C.h) EXENCIONES.

En tratándose de la enajenación de bienes, el artículo 9º de la ley que se analiza, enumera los bienes por los que no se pagará el impuesto de referencia.

Ahora bien; en el caso concreto que se analiza y que es la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, vía compraventa, dos son los casos en los que dichas enajenaciones están exentas, a saber:

1.- Cuando se enajene únicamente el suelo, o sea, un lote de terreno baldío; y

2.- Cuando se enajenen construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa-habitación,

Por el contrario, se deberá pagar el presente impuesto, cuando se enajenen bienes no destinados a casa-habitación.

La anterior disposición no es aplicable a hoteles, por disposición expresa de la ley. (100).

C.1) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL O MENSUAL.- El término para el pago del impuesto mensual o provisional correspondiente a un ejercicio será a más tardar el día 10 de cada uno de los meses de dicho ejercicio, para los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito y las sociedades mercantiles.

Tratándose de los demás contribuyentes efectuarán dichos pagos a más tardar el día 15 de cada uno de los meses del ejercicio. (101).

2.- PAGO ANUAL O DEFINITIVO.- Asimismo el pago del impuesto definitivo de un ejercicio, se hará mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los 3 meses siguientes al cierre del ejercicio.

3.- ACTOS ACCIDENTALES.- En tratándose de actos accidentales el pago del impuesto deberá hacerse dentro

(100) OP. CIT.

(101) CFR. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
DE 30 DE ABRIL DE 1986.

de los 15 días hábiles siguientes a aquel en que se obtenga la contraprestación.

Cuando se trate de la enajenación de bienes inmuebles, también el pago de dicho impuesto se hará dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se firme la escritura, si es que la operación se hace constar en escritura pública, en cuyo caso, el notario o la autoridad que inter venga y que por disposición legal tenga funciones notariales lo liquidará, retendrá y hará el entero correspondiente.

Ahora bien, en el caso de que la operación no se haga constar en escritura pública sino a través de un contrato privado, corresponde al vendedor, liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente, también dentro de los 15 días siguientes a la fecha de firma del contrato privado.

D) IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICION.

El punto 69 de la segunda resolución que reforma y adiciona a la que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal para el año de 1987, señala las reglas para gravar la diferencia que existe entre el precio pactado y el valor de avalúo vigente al momento en que se formaliza el contrato de compraventa en escritura pública.

A continuación literalmente se transcribe dicho punto.

"69.- En todos los casos de enajenación de inmuebles consignadas en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas o morales con fines no lucrativos, excepto las previstas en los artículos 70 y 73 de la ley del impuesto sobre la renta, en los que el valor de avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación pactada por la operación de que se trate, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven escritura pública el contrato por virtud del cual se da la enajenación, calcularán en los términos del artículo 106 de la citada ley, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor de avalúo exceda al de la contraprestación pactada.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando la enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda auspiciado por organismos descentralizados de la Federación o de las Entidades Federativas.

Asimismo, lo dispuesto en el primer párrafo de este punto nose aplicará tratándose de elevación a escritura pública de contratos privados de compraventa de inmuebles o de la celebración del contrato de compraventa de inmuebles ante fedatario público cuando el mismo sea en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa, y siempre que se cumpla con lo siguiente:

I.- Que el contrato de promesa de compraventa se hubiera celebrado ante fedatario público.

II.- Que tratándose de contratos.. de promesa de compraventa que no se hubieran celebrado ante fedatario público o de contratos privados de compraventa de inmuebles, se hubieran timbrado para efectos fiscales, se hubieran registrado dentro de los 6 meses siguientes al día de la celebración del contrato de que se trate, ante las autoridades fiscales de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble a fin de que se expidieran a cargo del adquirente o del promitente comprador las boletas de cobro de contribuciones locales que correspondan a dicho inmueble, o bien se hubiera pagado el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato.

III.- Que, en su caso, el valor del inmueble que se tomó para efectos de registrar el contrato de promesa o el privado de compraventa ante las autoridades locales o bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato, no exceda en más de un 10% el precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio.

En el caso de que el adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública no fuera la misma persona que adquirió o tenía derecho a adquirir conforme al contrato inicial de promesa de compraventa o privado de compraventa, será aplicable lo dispuesto por el tercer párrafo de este punto, siempre que se acredite que se pagó el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran dado por el inmueble de que

se trate, o bien que por dichas operaciones se presentó declaración en los términos del segundo párrafo del artículo 103 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Los fedatarios públicos que en los términos de este punto dejen de calcular el impuesto sobre la renta por la adquisición de bienes, deberán presentar aviso dentro del mes siguiente a aquél en que se firme la escritura correspondiente ante la autoridad administradora de su domicilio, señalando las razones por las cuales no se efectuó dicho cálculo y acompañando copia de los documentos en que se constate dichas razones". (102).

Como se puede apreciar de la transcripción del punto 69 de la segunda resolución Miscelanea de 1987, también se reglamenta los casos, en los que no se pagará el impuesto sobre la renta por adquisición y que son los casos en las que aún cuando la operación de compraventa se haya hecho constar en documento privado, se haya cubierto todos los impuestos tanto locales como federales que estaban vigentes en el momento de la celebración de dicho contrato privado.

La anterior disposición, en mi opinión, es bastante proporcional y equitativa, ya que si alguien pagó todos sus impuestos tanto locales como federales generados al momento de la celebración del contrato privado de compraventa, ya no tiene porque pagar el impuesto sobre la renta por

adquisición, aún cuando el valor del avalúo vigente al momento de elevar a escritura pública dicho contrato, sea superior en mas de un 10% al monto de la contraprestación pactada.

Asimismo, considero equitativo el hecho de que si una persona no pagó los impuestos generados al momento de la celebración del contrato privado, dejando el fisco de percibir dicha cantidad; pague el impuesto sobre la renta por adquisición, con motivo de la elevación a escritura pública de dicho contrato, sobre la diferencia que exista entre el monto de la contraprestación pactada y el valor de avalúo vigente al momento de la formalización de dicho contrato.

2.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

2.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A) IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El presente impuesto de carácter local que se encuentra previsto en la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, grava no sólo a la compraventa lisa y llana en la que desde luego opera la transmisión de la propiedad por mero efecto del contrato, si no que también grava a la compraventa con reserva de dominio.

En efecto, el artículo 25 fracción II de la Ley de referencia nos dice: "artículo 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive

de:.....II.- La compraventa en la que el vendedor se reserva la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.....". (103).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Según se desprende del artículo 23 de la ley de hacienda, el objeto del impuesto es la adquisición de inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el Distrito Federal, aún cuando el enajenante se reserve la propiedad y ésta se transmita después.

Considero importante señalar como una primera discrepancia que existe entre el Derecho Fiscal y el Derecho Civil, la relativa al concepto de enajenación o transmisión de propiedad, ya que cada una de estas dos ramas del derecho tiene su propio concepto de enajenación lo cual no debería de ser, por el principio de la unidad jurídica.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Tanto el artículo 25 fracción II de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, como el artículo 14 fracción I del Código Fiscal de la Federación, consideran como enajenación, todo acto por el que se transmite la propiedad, aún aquel en el que el enajenante se reserve

el dominio del bien enajenado. (104).

De acuerdo con lo naterior , el hecho generador del crédito fiscal, en tratándose de una compraventa con reserva de dominio, surge o nace enel momento en que se firma la escritura pública de compraventa si es que el acto se hace constar ante notario o cualquiera otra autoridad que por disposición de Ley tenga funciones notariales o bien, en el momento en que se firme por los contratantes el contrato privado donde se haga constar dicho acto.

En mi opinión, y técnicamente hablando en tratándo se de un contrato de compraventa, con reserva de dominio, el hecho generador del crédito fiscal se debería de dar en el momento en el que realmente operara la transmisión de la propiedad o el dominio del inmueble enajenado, y no en el momento en que se firma el contrato de referencia, ya que en ese momento, no se está transmitiendo propiedad alguna.

Con lo anterior, una vez más se pone de manifiesto la discrepancia existente entre el derecho fiscal y el derecho civil, en perjuicio de la unidad del órden Jurídico.

(104) LEY DE HACIENDA DEL D.D.F.
OP. . . CIT.
-CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
OP. CIT.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

En relación a este punto, es igualmente aplicable lo ya dicho en el punto correspondiente al contrato de compraventa, por lo que aquí lo damos por reproducido como sí literalmente se insértase.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose del contrato de compraventa, con reserva de dominio, la base que se tomará para los efectos de la liquidación del impuesto que venimos analizando, será el valor que resulte más alto de los ya enunciados en este mismo punto al tratar la compraventa, por lo que nos remitimos a él.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

Para determinar la base gravable del impuesto en el contrato que nos ocupa, son aplicables las mismas reglas ya establecidas en el punto correlativo de la compraventa, sin variación de ninguna índole, por lo que se da aquí por reproducido dicho punto de manera literal.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

Una vez determinada la base gravable del impuesto a que me vengo refiriendo conforme las reglas ya señaladas para la compraventa, se le aplica a ésta la tasa del 10%, para los efectos de determinar el impuesto a pagar.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

Respecto de este punto, también damos por literalmente reproducido lo ya expuesto en el punto correlativo al tratar el contrato de compraventa.

Independientemente de lo anterior, y abundando un poco más en mi opinión ya expuesta en líneas anteriores, el cálculo o la liquidación del impuesto debería de realizarse hasta el momento en que realmente se transmitiera el dominio o la propiedad del inmueble y no al momento de celebrarse el contrato con reserva de dominio.

A.h).- EXENCIONES.

Es aplicable en su totalidad lo dicho en este punto en el contrato de compraventa, por lo que aquí lo reproducimos en su totalidad.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El término para el pago de este impuesto que se genera con motivo de la celebración de un contrato de compraventa con reserva de dominio, será de 15 días a partir de aquel en que se firme la escritura pública de compraventa, o bien el contrato privado de compraventa con reserva de dominio.

2.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º fracción II de la Ley del impuesto

sobre adquisición de inmuebles, nos dice lo siguiente:
"Artículo 3º.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que derive de:.....II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de esta opere con posterioridad....".(105).

Conforme a la disposición anterior y para los efectos de la presente ley, la compraventa con reserva de dominio que como ya lo hemos dicho es una compraventa sujeta a una condición resolutoria (pago total del precio convenido) y en el cual realmente al momento de la celebración de esta no hay transmisión o adquisición de propiedad, sin embargo, para efectos fiscales y concretamente para efectos de la presente ley, sí se considera que hay adquisición surgiendo así la contraposición de la que ya se hablaba con anterioridad, entre el Derecho Civil y el Derecho Fiscal.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto al igual que en la compraventa lisa y llana lo constituye la adquisición de inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en Territorio Nacional.

(105) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.
OP. CIT.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CRDITO FISCAL.

De acuerdo con la disposición señalada en el inciso A) que antecede y para efectos de la presente ley, el hecho generador del impuesto que ahora nos ocupa nace en el momento en el que es firmada la escritura pública de compraventa, o bien, el contrato privado de compraventa, según sea el caso.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

Al presente punto es totalmente aplicable lo ya manifestado en el punto correspondiente al analizar el contrato de compraventa lisa y llana, por lo que nos remitimos a él.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

La base del presente impuesto, será el precio pactado por las partes, ajustado conforme al factor que anualmente establezca el Congreso de la Unión, según el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible el pago.

A falta de precio pactado, la base del impuesto será el avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, o sea, la cantidad a la cual se le aplica la tarifa, será

la diferencia que resulte de disminuir el importe de 10 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, al precio pactado o al valor de avalúo, en su caso.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del impuesto a la base gravable, una vez determinada ésta conforme a las mismas reglas de la compraventa lisa y llana, será de del 10% y la cantidad que resulte después de aplicar dicha tasa a la base gravable, será el impuesto a pagar.

A.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto que nos ocupa, se calculará aplicando la tasa del 10% a la base gravable, y la cantidad que resulte será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

El artículo 2º de la ley a que nos venimos refiriendo literalmente dice: "Artículo 2º.- No se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito Federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando dicho inmueble sean para su propio uso". (106).

(106) IDEM.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5º de la ley que nos ocupa, el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que se firme la escritura pública de compraventa, o bien, el contrato privado. (107).

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

En relación a este punto damos por totalmente reproducido todo lo ya expuesto en el punto relativo a la compraventa lisa y llana, por ser aplicable en su totalidad a este caso.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La compraventa con reserva de dominio se encuentra expresamente gravada por el presente impuesto de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la ley que ahora se analiza y el artículo 14 fracción I del Código Fiscal de la Federación que a la letra dice: "Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes: I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.....". (108).

(107) IBIDEM

(108) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
OP. CIT.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto lo constituyen los ingresos que en efectivo, en bienes o en crédito, perciban las personas físicas, por la enajenación de bienes.

Asimismo, son aplicables a este punto todos los comentarios ya expuestos en el mismo punto al tratar a la compraventa lisa y llana, por lo que nos remitimos a él.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del presente impuesto se da en el momento en el que se firma la escritura pública de compraventa ante notario, o bien, cuando se firma el contrato privado, si es el caso.

En mi opinión y como ya lo he manifestado al tratar otros impuestos, en tratándose del contrato de compraventa con reserva de dominio, el hecho generador del crédito fiscal, se debería de dar hasta que realmente operara la transmisión de propiedad en favor del comprador.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

Respecto de este punto es aplicable lo ya mencionado en su correlativo al haber de la compraventa lisa y llana, por lo que nos remitimos a él.

B.d).- INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.

En el caso concreto de la compraventa con reserva

de dominio, y para efectos de la presente ley se considera como ingreso o base del impuesto el monto de la contraprestación obtenida, o sea, el precio pactado, y en el caso de que por alguna razón no hubiera precio pactado, se considera ra como ingreso o base del impuesto el valor de avalúo practicado por persona autorizada por al Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Asimismo, nos remitimos a los comentarios ya vertidos en el mismo punto al hablar de la compraventa lisa y llana.

B.e).- DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones calculadas a opción del contribuyente según lo establecido en el artículo 97 o el 101, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto anual y siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 103 de la ley, se calculará el impuesto provisional. (109).

Asimismo, en relación a este punto es aplicable todo lo ya dicho en su correlativo al tratar la compraventa lisa y llana.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Tanto para la liquidación del pago provisional de este impuesto, como para la liquidación anual del mismo, es aplicable la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley, siguiendo los procedimientos señalados en los artículos 103 para los efectos de la determinación del pago provisional y 96 par los efectos de la determinación del impuesto anual. (110).

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.

Con respecto a este punto, nos remitimos a lo ya manifestado en su correlativo al tratar el contrato de compraventa liso y llano, por ser aplicable en su totalidad.

2.- PAGO ANUAL.

Para los efectos de la determinación o cálculo del impuesto anual para las personas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes, hay que atender a las reglas señaladas en los artículos 96, 139, 140, 141 y 142 de la ley preceptos a los cuales me remito y que por considerarlos de suficiente claridad, no es necesario abundar en los mismos.

B.h) EXENCIONES.

En relación con las exenciones aplicables a los casos de enajenación de bienes inmuebles, como ya lo manifestamos al tratar la compraventa lisa y llana, éstas están previstas en el artículo 77 de la ley en sus fracciones XV, XVI, y XVII, que ya se analizaron en dicho contrato, por lo que nos remitimos a lo ahí manifestado, ya que es aplicable en su totalidad.

B.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- El tercer párrafo del artículo 103 de la ley, establece que en operaciones consignadas en escritura pública, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta, existiendo la obligación de los notarios corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, de calcular el impuesto bajo su responsabilidad y enterarlo a las oficinas autorizadas.

Cuando la enajenación no se consigne en escritura pública, si no en contrato privado, también el término para la realización del pago provisional será de quince días siguientes a la fecha de firma de dicho documento.

2.- PAGO ANUAL.- El término para la presentación de la declaración anual de este impuesto, con pago sin él será el comprendido entre los meses de febrero a abril del año siguiente al cierre del ejercicio social, que se

presentará ante las oficinas autorizadas.(111).

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La transmisión del derechoreal de propiedad a través del contrato de compraventa con reserva de dominio se encuentra gravada por el presente impuesto, según se desprende del artículo 8º de la ley de la materia que dice: "Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas, en este último caso la presunción admite prueba en contrario.....". (112).

Por su parte el Código Fiscal de la Federación nos dice en su artículo 14 "Se entiende por enajenación de bienes,I.- Toda transmisión de propiedad aún en la que el enajenante se reservael dominio del bien enajenado.(113).

(111) IBIDEM.

(112) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(113) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

C.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Según se desprende del artículo 1º de la ley que nos ocupa, el objeto de este impuesto es el de gravar la enajenación de bienes, la prestación de servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes y la importación de bienes o servicios.

Cabe aclarar que en el presente estudio únicamente se analiza el punto relativo a la enajenación de bienes pero de manera más concreta, lo que se analiza es la enajenación del derecho real de propiedad.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del impuesto al valor agregado y por lotanto la obligación de pago de dicho impuesto, nace en el momento en el que se da la enajenación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley, se considera que se efectúa la enajenación de bienes en el momento en que se envíe el bien al adquirente, a falta de envío al entregarse materialmente el bien; se pague total o parcialmente el precio; o bien, se expida el comprobante que ampare la enajenación. (114).

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Es la federación el sujeto activo del presente impuesto, por ser un impuesto de carác-

ter federal y por lo tanto corresponde a la Federación su recaudación.

2.- SUJETO PASIVO.— Conforme a lo señalado en el artículo 1º de la ley, los sujetos pasivos del impuesto que venimos analizando son las personas físicas y las morales que en territorio nacional enajenen bienes, presten servicios independientes, otorguen el uso o goce temporal de bienesse importen bienes o servicios. (115).

C.d). BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la ley que se analiza, la base para el cálculo del impuesto será el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos derechos, intereses, normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto, si es el caso. A falta de precio pactado se estafa al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo (116).

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

Con fundamento en el precepto ya mencionado en el punto anterior de la ley que se analiza, la base gravable del impuesto al valor agregado será el precio pactado adicio-

(115) IDEM.

(116) IBIDEM.

nado en los términos ya expuestos en el punto que antecede. A falta de precio pactado, la base gravable del impuesto será el valor que los bienes tengan en el mercado, o en defecto, el valor que se determine conforme a un avalúo.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La ley del impuesto al valor agregado contempla una serie de tasas aplicables a los casos en ella misma precisados. Ahora bien; la tasa aplicable el caso concreto que es la enajenación del derecho real de propiedad a través de un contrato de compraventa con reserva de dominio, es la tasa general de 15%.

C.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

1.- MENSUAL O PROVISIONAL.- En el presente punto, nos remitimos a lo ya expuesto en su correlativo del contrato de compraventa liso y llano por ser aplicable en su totalidad todo lo ahí manifestado.

2.- ANUAL O DEFINITIVO.- De la misma manera, en el presente punto nos remitimos a las exposiciones ya efectuadas en su correlativo del contrato de compraventa ya analizado.

3.- ACTOS ACCIDENTALES.- Damos por reproducido como si literalmente se insertase, en este punto, lo ya expuesto en el punto correlativo de la compraventa, por ser aplicable en su totalidad.

C.h).- EXENCIONES.

En tratándose de la enajenación del derecho real de propiedad de bienes inmuebles u otros derechos reales, están exentas las siguientes enajenaciones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9º de la ley de la materia.

I.- La enajenación del suelo, o sea, de lotes de terreno baldíos.

II.- La enajenación de construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa-habitación.

Por exclusión, todas las enajenaciones de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos que no esten destinados a casa habitación o no sean lotes de terreno, deben pagar el impuesto al valor agregado, en los términos de la ley de la materia.

C.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

En el presente punto, damos por totalmente reproducido todo lo manifestado, tanto en lo relativo al término para el pago provisional o mensual, al pago anual definitivo y al pago por actos accidentales, del contrato de compraventa, ya que es aplicable en su totalidad al presente contrato.

3.- COMPRAVENTA EN ABONOS, COMPRAVENTA A VISTAS, COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS Y COMPRA DE ESPERANZA.

En tratándose de la transmisión del derecho real de propiedad de bienes inmuebles o cualquier otro derecho real sobre los mismos vía compraventa, la compraventa en abonos la compraventa a vistas, la compraventa sobre muestras y la compraventa de esperanza, generalmente no son utilizadas para dicho efecto, ya que normalmente las modalidades antes mencionadas, más bien, son utilizadas para la transmisión de propiedad de bienes muebles, para compra de géneros, de cosas futuras, etc.

Se puede exceptuar de lo anterior la compraventa en abonos, pero su tratamiento fiscal sería igual al de una compraventa lisa y llana.

De acuerdo con lo anterior, y en virtud de que el objeto del presente estudio, es el de analizar el aspecto fiscal de la transmisión del derecho real de propiedad, así como otros derechos reales, y toda vez que conforme a la naturaleza de las modalidades antes mencionadas de la compraventa, no es posible la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, considero innecesario abundar en el tratamiento fiscal de dichas figuras jurídicas, amén de que en ningún ordenamiento fiscal se encuentran reguladas y menos relacionadas con bienes inmuebles.

4.- DONACION.

4.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La transmisión del derecho real de propiedad a través de la figura jurídica de la donación, se encuentra expresamente gravada por el presente impuesto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 25 fracción I de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, que en lo conducente dice: "Artículo 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo la donación....." (117).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, como ya lo hemos dicho en páginas anteriores, es la adquisición del derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles, que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Distrito Federal.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del presente impuesto, se produce en el momento en el que se realiza u opera la adquisición

(117) "LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. OP.. CIT.

de propiedad vía donación y de acuerdo con lo previsto por el artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, la base del impuesto será el valor que resulte más alto de los siguientes:

- 1.- Valor Catastral.
- 2.- Avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal.
- 3.- Avalúo Vigente practicado por persona autorizada por dicha Tesorería. (118).

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto será la diferencia que resulte después de restar 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo general de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a la base del impuesto, conforme a las reglas ya señaladas en el mismo punto al tratar la compraventa, por lo que nos remitimos a dicho punto.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, la cual se aplica en forma directa a la base gravable una vez que ésta se haya determinado conforme a las reglas que anteceden, será la tasa del 10%.

o transmisión del derecho real de propiedad o de otros derechos reales.

Ahora bien, en el caso concreto de la donación, el hecho generador del crédito fiscal, nace en el momento en que el donatario acepta la donación en forma expresa en vida del donante, ésto generalmente se dá en el momento en el cual tanto el donante como el donatario firman la escritura pública de Donación, ante notario o cualquier otra autoridad que por disposición de la Ley tenga funciones notariales, existiendo la obligación por parte del fedatario de liquidar, retener y enterar el impuesto respectivo dentro del término que la propia ley señala. Asimismo en el caso de que por alguna razón la operación de que se trata se hiciera constar en un documento privado, el hecho generador del crédito fiscal surgiría en el momento en que ambas partes firmasen el documento correspondiente.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Es el Departamento del Distrito Federal, por tratarse de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- Son las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el Distrito Federal.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose de la transmisión del derecho real

de propiedad vía donación y de acuerdo con lo previsto por el artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, la base del impuesto será el valor que resulte más alto de los siguientes:

- 1.- Valor Catastral.
- 2.- Avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal.
- 3.- Avalúo Vigente practicado por persona autorizada por dicha Tesorería. (118).

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto será la diferencia que resulte después de restar 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo general de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a la base del impuesto, conforme a las reglas ya señaladas en el mismo punto al tratar la compraventa, por lo que nos remitimos a dicho punto.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, la cual se aplica en forma directa a la base gravable una vez que ésta se haya determinado conforme a las reglas que anteceden, será la tasa del 10%.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble, que como ya dijimos, en tratándose de la donación, como en ésta no hay contraprestación o precio pactado, necesariamente tendrá que ser el valor catastral; o valor de avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal; o por personas autorizadas por la misma, después de deducir de este una cantidad equivalente a cinco veces al salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, o bien, después de efectuar la deducción, que corresponda, si se trata de viviendas o departamentos destinados a casa-habitación, conforme a las reglas establecidas en el punto (A.e) del contrato de compraventa, que antecede.

A.h).- EXENCIONES.

En la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor el artículo 24 de dicho ordenamiento se encuentra derogado y era el que contemplaba los actos u operaciones que estaban exentas del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, por lo que en la actualidad no hay ninguna operación que esté exenta del pago de dicho impuesto. (119).

A.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo señalado en el artículo 28 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se firme la escritura pública en donde se haga constar la donación, o bien el contrato o documento privado, si es el caso. (120).

4.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, nos dice en lo conducente: "Para los efectos de esta ley se entiende por adquisición la que derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo la donación....." (121).

De lo anterior, claramente se desprende que la transmisión de la propiedad vía donación se encuentra expresamente gravada por el presente impuesto que es de carácter federal.

(120) OP. CIT.

(121) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

OP. CIT.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Como ya lo hemos dicho a propósito de la compraventa, el objeto del presente impuesto lo constituye la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio nacional.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En tratándose del contrato de donación, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en el que el donatario acepta la donación efectuada en su favor por el donante, ya que de acuerdo con el derecho común el donatario debe aceptar la donación en forma expresa en vida del donante notificándole en forma legal tal aceptación, para que ésta sea perfecta.

Lo anterior es un requisito de existencia del contrato de donación, ya que sin ese requisito, no habría contrato de donación y si dicho contrato no existe, no hay transmisión de propiedad, y si no hay transmisión de propiedad y el contrato es inexistente, no produce ningún efecto jurídico, y mucho menos de carácter fiscal.

No obstante lo anterior, cuando la materia de la donación lo constituyen bienes inmuebles, ésta habrá que hacerse con la debida formalidad, es decir, en escritura pública ante notario y en ese caso, el hecho generador del crédito fiscal se da cuando el donante y el donatario firman la escritura correspondiente, o bien, el contrato

privado de donación si es que dicho acto se hiciera constar en un documento de tal naturaleza.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

En relación a este punto, nos remitimos a lo ya dicho en el mismo, a propósito del contrato de compraventa, por lo que lo damos aquí por reproducido como si a la letra se insertase.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Respecto de este punto también nos remitimos a lo ya expuesto en el mismo en el contrato de compraventa, y se dá aquí por reproducido en forma literal, sin embargo, en tratándose del contrato de donación, como no hay precio pactado, la base del impuesto será el valor que arroje un avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable a la cual se le debe aplicar la tarifa y así determinar el impuesto a pagar, en relación con el contrato de donación, será la diferencia que resulte de disminuir diez veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, al valor del inmueble que como ya se ha dicho, éste necesariamente tendrá que ser determinado conforme a avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Fuera de lo anteriormente expuesto, en relación con el presente contrato de donación, es aplicable todo lo demás dicho en el mismo punto en el contrato de compraventa.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1º de la ley que nos ocupa, la tasa aplicable para el cálculo del impuesto de referencia será del 10%, misma que se aplica directamente a la base gravable, una vez que ésta se haya determinado conforme al procedimiento señalado en el punto anterior. (122).

A.g).- CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

En este sentido el propio artículo 1º de la ley que nos ocupa ya citado, nos dice en lo conducente: "...El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble (necesariamente valor de avalúo) despues de reducirlo en diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal". (123).

A.h).- EXENCIONES.

En relación con este punto, es el artículo 2º de la ley que se viene analizando el que nos dice qué adqui-

(122) IDEM.

(123) IBIDEM.

siciones estan exentas. Dicho artículo reza como sigue:
"No se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito Federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos Políticos Nacionales, siempre y cuando dichos inmuebles sean para su propio uso. (124).

A.1) TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El término para el pago de este impuesto es de quince días contados a partir de aquel en el que se realice el hecho generador del crédito fiscal, es decir a partir de aquel en el que el donatario acepte expresamente la donación.

Asimismo, es aplicable todo lo dicho en relación a este punto en el contrato de compraventa.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

Como ya se ha dicho en el punto correspondiente al hablar de la compraventa, la ley del impuesto sobre la adquisición de inmuebles, en virtud del fenómeno de la coordinación fiscal, se encuentra suspendida su aplicación, por lo que nos remitimos a los comentarios ya efectuados en el punto correspondiente a la compraventa.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La transmisión del derecho real de propiedad a través de la donación se encuentra expresamente gravada por la ley del impuesto sobre la renta, en su capítulo V denominado "De los ingresos por adquisición de bienes".

En efecto, el artículo 104 de la ley que se analiza nos dice: "Artículo 104.- Se consideran ingresos por adquisición de bienes I.- La Donación.....". (125).

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En el caso específico de la donación, el objeto del presente impuesto es el ingreso que por adquirir un bien a título gratuito obtiene el donatario.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del presente impuesto, surge en el momento en el cual tanto donante como donatario firman la escritura pública correspondiente ante notario o cualquier otra autoridad que por disposición de ley tenga funciones notariales, existiendo la obligación por parte del fedatario de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente, o bien; en el momento en el cual el donatario acepta la donación en forma expresa en vida del donante, o en el momento en que es firmado el contrato privado de donación - , si es el caso.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Que será siempre la Federación por tratarse de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Que serán las personas físicas o las morales que obtengan ingresos por la adquisición de bienes a través de donación.

B.d).- BASE DEL IMPUESTO.

El segundo párrafo de la fracción V del artículo 104 de la ley de la materia, nos dice que en tratándose de la donación, entre otros casos, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, o sea que para poder determinar el monto del ingreso por la adquisición de bienes, vía contrato de donación, necesariamente habrá que efectuar un avalúo, en los términos ya señalados. (126).

B.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- El artículo 106 de la Ley que nos ocupa en su primer párrafo nos señala: "Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo, cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el 20% del ingreso percibido sin deducción alguna.....". (127)

(126) IDEM.

(127) IBIDEM

De lo anterior claramente se deduce que la base gravable para los efectos de la determinación del pago provisional, será el importe del ingreso percibido, sin deducción alguna el cual como ya se ha dicho con anterioridad, se determina conforme a avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

2.- PAGO ANUAL.- En tratándose del pago anual la base gravable para los efectos de la determinación de dicho impuesto será la diferencia que resulte de restar al importe del ingreso percibido conforme a avalúo las deducciones que específicamente señala la ley en el artículo 109 y que son las siguientes:

- I.- Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- II.- Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir
- III.- Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente. (128).

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- La tasa aplicable para los efectos de liquidación del pago provisional con motivo

(128) OP. CIT.

de la adquisición del derecho real de propiedad vía donación será la del 20% la cual se aplica en forma directa al ingreso obtenido, sin deducción alguna.

2.- PAGO ANUAL.- Por lo que se refiere a la tarifa aplicable para determinar el pago anual, será la tarifa prevista en el artículo 141 de la ley, la cual se aplica al total de los ingresos acumulables, no sólo por adquisición de bienes si no a los ingresos acumulados por otros capítulos del título IV, previa la reducción del salario mínimo elevado al año y cualquier otra deducción contemplada en el capítulo XI de la ley.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- Como ya lo hemos manifestado al transcribir el primer párrafo del artículo 106 de la ley, el impuesto provisional que se debe pagar con motivo de los ingresos obtenidos por la adquisición de bienes vía donación será del 20% sobre el importe del ingreso percibido determinado conforme a avalúo, sin deducción alguna.

El segundo párrafo del artículo ya mencionado señala que en las operaciones consignadas en escritura pública existe la obligación de los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, de calcular el impuesto bajo su responsabilidad, retenerlo y enterarlo a las oficinas autorizadas.

2.- PAGO ANUAL.- El pago anual se determina como sigue: a los ingresos obtenidos por la adquisición de bienes

vía donación, se les restarán las deducciones por los gastos efectuados y señalados en la propia ley, obteniéndose como resultado la utilidad o ingreso gravable acumulable por dicho concepto.

La utilidad o ganancia se acumulará en su totalidad a otros ingresos obtenidos por cualquiera de los capítulos del título IV, debiendo aplicarse las disposiciones del capítulo XII, es decir, al total de los ingresos acumulables se les restará la deducción del salario mínimo elevado al año y cualquier otra de las contempladas en dicho capítulo, si en el caso las hubiere, una vez efectuadas las deducciones al ingreso gravable se le aplicara la tarifa del artículo 141, determinándose así el impuesto sobre la renta anual, al que en todo caso se le acreditarán los pagos provisionales efectuados. (129).

B.h).- EXENCIONES.

La fracción XXIV del artículo 77 de la ley que se analiza, nos señala que están exentas las donaciones que se celebren entre cónyuges o entre ascendientes y descendientes, en línea recta, cualquiera que sea su monto.

(129) CFR. LOPEZ PADILLA, AGUSTIN.- EXPOSICION PRACTICA Y COMENTARIOS A LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, TOMO II, DOFISCAL EDITORES, MEXICO 1988

Asimismo, señala que se encuentran exentos los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este título.

B.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- De acuerdo con lo establecido en el multicitado artículo 106 de la ley, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará en las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso, que presentarán las personas físicas que obtengan el ingreso, o bien, el notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, en el caso de que la operación se haga constar en escritura pública. En este último caso los quince días se computarán a partir de la fecha de firma de la escritura o minuta. (130).

2.- PAGO ANUAL.- Conforme a lo señalado en el artículo 139 de la ley, las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquellos por los que se haya pagado impuesto definitivo, están obligados a pagar su impuesto anual mediante declara-

ción que presentarán durante el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente, en las oficinas autorizadas.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El segundo párrafo del artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado nos dice lo siguiente: "..... No se considerará enajenación la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, o por fusión de sociedades, así como la donación, salvo que esta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.....".(131).

De lo anterior claramente se desprende que la ley del impuesto al valor agregado, para los efectos del impuesto que regula, no considera a la donación como un acto de enajenación, y por lo tanto, la transmisión del derecho real de propiedad, vía contrato de donación no se encuentra gravada, aún cuando se trate de inmuebles que no esten destinados a casa habitación.

El principio general de acuerdo con la ley que ahora analizamos, es que la donación, no está gravada por el impuesto al valor agregado, sin embargo, conforme a la propia ley por vía de excepción, sí se encuentra gravadas las donaciones, que hagan las empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto

sobre la renta. "A contrariu sensu", cuando la donación efectuada por una empresa sea deducible para fines del impuesto sobre la renta, no se causará el impuesto al valor agregado.

5.- PERMUTA.

5.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La transmisión de propiedad a través del contrato de permuta, se encuentra gravada por el presente impuesto, según se desprende del último párrafo del artículo 25 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, en vigor, que a la letra dice: ".....En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones". (132).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Como ya lo hemos manifestado en páginas anteriores el objeto del presente impuesto, es la transmisión o enajenación de la propiedad o cualquier otro derecho real, sobre bienes inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del Distrito Federal.

cabe comentar que el ordenamiento en cita, atinadamente grava la permuta considerando que se efectúan dos

adquisiciones, lo cual es correcto ya que de acuerdo con la naturaleza jurídica de este contrato, efectivamente hay dos transmisiones de propiedad.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal en el contrato de permuta, se dá en el momento en el que se firma la escritura pública ante notario o cualquiera otra autoridad que por disposición de la ley tenga funciones notariales, existiendo la obligación del fedatario ante quien se tire la escritura de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente.

Para el caso de que el presente contrato, se haga constar en contrato privado, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento que es firmado dicho contrato, y el cálculo y entero del impuesto lo hará cada uno de los adquirentes bajo su responsabilidad.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- El Departamento del Distrito Federal por tratarse de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- En tratandose del contrato de permuta, los sujetos pasivos del impuesto que nos ocupa, serán los dos permutantes, por el bien que adquiera cada uno de ellos.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Respecto a la base para la liquidación del presente impuesto en el contrato de permuta, es aplicable lo ya manifestado en el mismo punto al hablar de la compraventa, por lo que nos remitimos al mismo.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

De la misma forma, por lo que toca a la base gravable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es aplicable lo ya dicho en el mismo punto al hablar de la compraventa, por lo que en tal virtud nos remitimos a dicho contrato.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación de este impuesto será del 10% conforme a lo señalado en el artículo 23 de la ley que se analiza. (133).

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

La liquidación del impuesto que ahora analizamos en tratándose de la permuta, se efectuará aplicando la tasa del 10% al valor de cada uno de los inmuebles a permutar, el cual será determinado conforme avalúo por la tesorería del D. F., o persona autorizada por la misma, o bien,

conforme al valor catastral, si es que fuera más alto, ya que en la permuta no existe contraprestación. Además, habrá que seguir las reglas de la deducción del salario mínimo establecido en el punto de la base gravable, al hablar de la compraventa.

A.h).- EXENCIONES.

Como ya se ha manifestado, al analizar los contratos que anteceden, la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, no tiene prevista ninguna exención del presente impuesto en forma expresa, por estar derogado el artículo 24 de dicha ley, que es el que originalmente las tenía previstas.

A.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El término para el pago del presente impuesto, será de quince días a partir de la fecha en que se firme la escritura pública o el contrato privado, donde se haga constar la permuta conforme lo señala el artículo 28 de la ley que venimos comentando. (134).

5.2.- IMPUESTO FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La parte final del artículo 3º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles vigente, nos dice:

(134) IBIDEM.

"..... En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones". (135).

De lo anterior, claramente se desprende que la permuta se encuentra gravada por el presente impuesto, pero además como la propia ley lo señala, se grava cada una de las transmisiones, o enajenaciones.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto es la transmisión o la adquisición del derecho real de propiedad o cualquier otro derecho real sobre bienes inmuebles que consistan en el alce o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio de la República Mexicana.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En el contrato de permuta, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en el que se firma la escritura pública correspondiente ante notario o cualquiera otra autoridad que por disposición de la ley tenga funciones notariales, o bien el contrato privado en el que se haga costar dicha operación, existiendo -- obligación del notario o de cada uno de los permutantes, según sea el caso, de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente.

A.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación por tratarse de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será cada uno de los permutantes por el bien que cada uno de ellos adquiere.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Como en el contrato de permuta no existe precio pactado, el valor que se considerará para los efectos de liquidación de este impuesto será el que arroje un avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a cada uno de los inmuebles.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable de este impuesto que se tomará en cuenta para los efectos de su liquidación, será la que resulte después de disminuir diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, al valor que arroje el avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Lo anterior se hará para cada uno de los inmuebles objeto de la permuta.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

Conforme a lo señalado en el artículo 1º de esta ley, la tasa aplicable para la liquidación del impuesto, será del 10%.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% a la base gravable determinada conforme a lo señalado en el inciso (A.e) que antecede, y el resultado será el impuesto a pagar. Lo anterior se aplicará a cada uno de los inmuebles materia de la permuta.

A.h).- EXENCIONES.

En relación a este punto, es aplicable lo ya manifestado en el punto correlativo al hablar de los contratos de compraventa y donación por lo que nos remitimos a ellos.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo prevenido por el artículo 5º de la ley que nos ocupa, el término para el pago del impuesto será de 15 días contados a partir de que se firme la escritura pública o el contrato privado, en el que se haga constar la permuta, siendo aplicable lo anterior a cada uno de los inmuebles. (136).

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE
LEY.

Respecto de este punto, nos remitimos a los comentarios ya efectuados en su correlativo, al hablar del contra

to de compraventa, por ser aplicable en su totalidad al presente caso.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La transmisión del derecho real de propiedad a través del contrato de permuta, se encuentra gravada por el presente impuesto con fundamento en lo dispuesto por el artículo 74 de la ley que nos habla de los ingresos gravables percibidos por las personas físicas, y que son los ingresos que se perciban en efectivo, en bienes, oen crédito. (137).

Asimismo, debido a la gran semejanza, inclusive de orden legal que existe entre el contrato de compraventa y el de permuta, los efectos fiscales que produce ésta, en relación al impuesto sobre la renta, son idénticos a los producidos por la compraventa, salvo algunas particularidades.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En tratándose del contrato de permuta es objeto del presente impuesto, el ingreso en bienes que cada uno de los permutantes recibe,, existiendo una dualidad muy particular ya quecada permutante debe causar y pagar el impuesto sobre la renta.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal en relación al contrato de permuta, surge en el momento en el que cada uno de los permutantes recibe el ingreso en bienes, y generalmente esto sucede en el momento en el que se firma la escritura pública ante notario o cualquier otra autoridad que por disposición de ley tenga funciones notariales, o bien, en el momento en el cual se firma por las partes el contrato privado, si es el caso.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, ya que se trata de impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Los sujetos pasivos del presente impuesto en tratándose del contrato de permuta, serán cada uno de los permutantes, ya que como hemos dicho con anterioridad, la permuta produce los efectos de una doble compraventa y por ello, habiendo dos vendedores potencialmente hay dos causantes de este impuesto.

B.d).- INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.

Como en el contrato de permuta no existe contraprestación, se tendrá como ingreso gravable el valor del avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

B.e).- DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.

El ingreso o la utilidad gravable por la enajenación de un inmueble vía permuta, será la diferencia que resulte de disminuir al ingreso obtenido, inclusive en crédito, las deducciones autorizadas por la ley.

En todo lo referente a las deducciones y a las reglas para que estas se efectúen nos remitimos a lo ya expuesto en este sentido en el punto correspondiente a la compraventa.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Asimismo respecto de la tasa o tarifa aplicable para la determinación del impuesto, tanto provisional como anual es la que señala el artículo 141 de la ley por lo que nos remitimos al mismo punto de la compraventa, para todo lo demás expuesto.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Para los efectos de la liquidación del impuesto tanto provisional como anual, que se genere con motivo de la enajenación de inmuebles vía permuta se siguen las mismas reglas ya fijadas al hablar del contrato de compraventa, en su punto correlativo, por lo que nos remitimos a él.

B.h).- EXENCIONES.

En relación a las exenciones también nos remitimos a lo ya expuesto en este sentido al hablar de la compraventa ya que son aplicables a la permuta los casos de exención ahí previstos y todos los demás comentarios efectuados.

B.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

También en lo referente a este punto, nos remitimos a lo ya manifestado en su correlativo al hablar del contrato de compraventa, ya que es aplicable en su totalidad, por la semejanza, como ya lo apuntábamos con anterioridad que existe entre el contrato de compraventa y el contrato de permuta.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Como ya se ha dicho en el capítulo segundo del presente contrato, la permuta pertenece al genero de los contratos traslativos de dominio, o sea, que queda perfectamente comprendido dentro de los casos de enajenación de bienes, con la particularidad, como también ya lo hemos visto, de producir los efectos de una doble compraventa, aspecto que se contempla practicamente en todas las leyes fiscales. (138).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto la ley del impuesto al valor agregado, considera al contrato de

de permuta como un acto o actividad gravada, en virtud de que con este contrato se enajenan bienes y el artículo 1º fracción I de la ley que ahora se analiza, grava la enajenación de bienes. Asimismo, el artículo 8º de la Ley que nos ocupa nos señala que es lo que se debe entender por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal. (139).

Por su parte el Código Fiscal en su artículo 14 fracción I, nos dice: "Se entiende por enajenación : I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado...." (140).

Además, podemos afirmar que la permuta se encuentra gravada por el presente impuesto con fundamento en el último párrafo del artículo 34 de la ley en cita, que a la letra dice; "..... En las permutas y pagos en especie, el impuesto al valor agregado se deberá pagar por cada bien cuya propiedad se transmita, o cuyo uso o goce temporal se proporcione, o por cada servicio que se preste". (141).

Asimismo, conforme a lo señalado en el primer párrafo del numeral antes citado, en tratándose de la enaje-

(139) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

OP. CIT.

(140) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

OP. CIT.

(141) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

OP. CIT.

nación de bienes, vía permuta, como en este contrato --
-----la contraprestación no es en dinero, sino parcial
o totalmente en bienes (caso de la permuta), para los efectos de poder liquidar el impuesto, se considera como valor de estos el de mercado o en su defecto el de avalúo, practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Tomando en consideración la gran identidad que existe entre el contratode compraventa y el de permuta, me remito al punto relativo a este impuesto ya tratado en el contrato de compraventa en el presente estudio.

6.- CESION DE DERECHOS

6.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La figura jurídica conocida como cesión de derechos se encuentra gravada por la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, según se desprende de la fracción IV del artículo 25 de dicha ley, que a la letra dice: "Artículo 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:.....IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente" (142).

(142) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
OP. CIT.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto en tratándose de la cesión de derechos, es la transmisión o la adquisición de esos derechos de que es titular el comprador en un contrato de compraventa, por parte de un tercero, respecto de inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio del Distrito Federal.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En relación con la cesión de derechos, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en el que opera la transmisión de los derechos y esto sucede en el momento en que es firmado el contrato de cesión de derechos respectivo entre las partes, o bien, en el momento en que se firme el contrato respectivo ante Notario o cualquier otra autoridad que por disposición de ley tenga funciones notariales, existiendo obligación del fedatario de liquidar bajo su responsabilidad el impuesto, retenerlo y enterarlo; ahora bien en el caso de que la cesión se haga constar en documento privado, el adquirente es el que está obligado a efectuar el cálculo y el entero del mismo bajo su responsabilidad.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será el Departamento del Distrito Federal por tratarse de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- En el caso concreto de la cesión de derechos el sujeto pasivo de este impuesto será el cesionario.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

La base que se deberá tomar en cuenta para los efectos del cálculo de este impuesto, será el valor más alto que resulte de los siguientes: 1.- Valor de adquisición o precio pactado; 2.- Valor catastral; 3.- Avalúo practicado por la tesorería del Distrito Federal; 4.- Avalúo vigente practicado por persona autorizada por dicha tesorería.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable de este impuesto será la diferencia que resulte de disminuir a la base del impuesto, 5, 8, 10, ó 13 veces del salario mínimo de la zona económica a que corresponde el Distrito Federal, conforme a las reglas señaladas en el punto correlativo del contrato de compraventa, ya tratado en el presente capítulo.

A.f) TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto es del 10%, la cual se aplica a la base gravable, dando como resultado el impuesto a pagar.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto que ahora nos ocupa, se calcula aplicando la tasa del 10% a la base gravable una vez que ésta se ha determinado conforme al procedimiento señalado en el inciso (A.e) que antecede.

A.h).- EXENCIONES

Como ya lo hemos dicho al tratar las otras formas de transmisión, la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor no tiene prevista exención de ninguna naturaleza en el presente impuesto.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

En relación a este punto, nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo al hablar del contrato de compraventa, por ser aplicable a la cesión de derechos en su totalidad.

6.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º fracción IV de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles nos dice: "Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de:.....IV.- La cesión de derechos del compra

dor o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente....."(143).

De lo anterior, claramente se colige que la cesión de derechos reales o personales se encuentra expresamente gravada por la presente ley.

A.a) OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto es la adquisición de los derechos ya sean estos reales o personales que el comprador tiene en un contrato privado o de promesa de compraventa, respecto de bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Mexicana.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal en la figura de la cesión de derechos surge en el momento en que se firma el instrumento ya sea público o privado, en el que se haga constar dicha cesión de derechos.

En el caso de que el acto se haga constar en instrumento público, será el fedatario ante quien se otorgue el que liquidará bajo su responsabilidad, retendrá y enterará el impuesto correspondiente.

Si el acto se hace constar en documento privado será el adquirente o cesionario el que tendrá que liquidar

(143) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

OP. CIT.

y enterar el impuesto correspondiente, existiendo obligación solidaria del enajenante de responder del impuesto que deba pagar el adquirente, para el caso de que éste no lo haga.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la federación por tratarse de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- En la adquisición de derechos reales o personales vía cesión de derechos, el sujeto pasivo del presente impuesto será el cesionario.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Al igual que en la compraventa, la base que se tomará en cuenta para los efectos de la liquidación del presente impuesto, será el precio pactado, el cual dependiendo de cuando sea exigible el pago del impuesto se ajustará o no conforme al factor que anualmente señale el Congreso de la Unión. A falta de precio pactado, será el valor de avalúo el que se considerará como base del impuesto.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1º de la ley que ahora analizamos la base gravable del impuesto, será la diferencia que resulte de restar diez veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica

a que corresponda el Distrito Federal, al valor de la operación, ya sea precio pactado ó valor de avalúo practicado por autoridad competente. (144).

Asimismo, es aplicable todo lo demás expuesto en el mismo punto del contrato de compraventa ya analizado en páginas anteriores.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del impuesto que ahora analizamos y que se genera con motivo de una cesión de derechos será la del 10%, conforme lo señala el artículo 1º de la citada ley. (145).

A.g).- CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

Conforme a lo ordenado en el segundo párrafo del artículo 1º de la ley que nos ocupa, el impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble o al valor de la operación (ya sea precio pactado o valor de avalúo), después de reducirlo en diez veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal. (146).

(144) IDEM

(145) IBIDEM

(146) OP. CIT.

A.h).- EXENCIONES.

En relación a este punto nos remitimos a lo ya dicho en su correlativo de la compraventa, ya que es aplicable en su totalidad a la figura de la cesión de derechos que venimos comentando.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Según lo ordena el artículo 5º de la ley que ahora analizamos el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se realice el hecho generador del crédito fiscal. (147).

En el caso concreto de la cesión de derechos el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura pública ante notario o bien, a aquel en que se firme el contrato privado donde se haga constar la cesión de derechos.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

Respecto de este punto nos remitimos a lo ya manifestado en su correlativo al hablar del contrato de compraventa, ya que es aplicable en su totalidad.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El primer párrafo del artículo 95º de la ley del impuestos sobre la renta nos dice: "Artículo 95.- Se considerarán como ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación los obtenidos por la expropiación de bienes....." (148).

Por su parte la fracción VII del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación nos dice: "Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes:.....VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales. (149).

De lo anterior claramente se desprende que la cesión de derechos ya sean éstos reales o personales se encuentra gravada por la presente ley.

(148) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
OP. CIT.

(149) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
QP. CIT.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO..

El objeto del presente impuesto, en tratándose de la cesión de derechos, es el monto de la contraprestación fijada por las partes ya sea en efectivo, en bienes o en crédito. En defecto de precio pactado, será el valor de avalúo practicado por personas autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal en tratándose de la cesión de derechos, surge en el momento en el cual se firma la escritura pública ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, existiendo la obligación del fedatario de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente. En el caso de que la operación se haga constar en contrato privado el hechogenerador del crédito fiscal surgirá en el momento en el cual éste sea firmado por las partes, existiendo la obligación del enajenante o cedente de efectuar el pago correspondiente.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de este impuesto, es la Federación , toda vez que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- El sujeto pasivo de este impuesto será el cedente, ya que éste es el que obtiene el ingreso.

B.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme al tercer párrafo del artículo 95 de la ley que nos ocupa, se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida inclusive en crédito con motivo de la enajenación. (150).

En relación a este punto son aplicables los comentarios efectuados en el mismo, al hablar del contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato.

B.e).- DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.

La determinación del ingreso o base gravable del presente impuesto, que se genera con motivo de la cesión de derechos, será el resultado de disminuir al ingreso obtenido, inclusive en crédito, las deducciones autorizadas por la ley.

Respecto a las deducciones y a las reglas para efectuarlas, nos remitimos a lo ya comentado en el punto correlativo del contrato de compraventa.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Para determinar el pago provisional es aplicable la tarifa del artículo 141 de la ley, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 103 de la misma. (151).

Ahora bien para los efectos de la liquidación del pago anual de este impuesto, es aplicable también la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley después de seguir el procedimiento previsto en el artículo 96 de la misma. (152).

B.g).- LIQUIDACION O PAGO DEL IMPUESTO.

En relación a este punto, tanto en lo que se refiere al pago provisional como al definitivo, es aplicable en sutotalidad lo ya expuesto a propósito del contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato.

B.h).- EXENCIONES.

De la lectura del artículo 77 de la Ley, que es el precepto que nos habla de las exenciones, en forma expresa no se menciona a la figura jurídica de la cesión de derechos, por lo que de acuerdo con el principio de que las exenciones para que procedan, deben de estar expre-

(151) IDEN

(152) IBIDEN

samente previstas en la ley, considero que la cesión de derechos en ningún caso esta exenta. (153).

B.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Si se trata del pago provisional el término para el pago del impuesto será de quince días contados a partir de la fecha en que se firme la escritura pública ante notario, o bien el contrato privado en el que se haga constar la cesión de derechos.

Ahora bien, en tratandose del término para el pago del impuesto anual, el artículo 139 de la ley nos dice que las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario a excepción de los exentos y de aquellos por los que se haya pagado el impuesto definitivo, están obligados a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el período comprendido entre los meses de febrero a abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas. (154).

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La ley del impuesto al valor agregado, como ya lo hemos visto en páginas anteriores grava entre otras actividades la enajenación de bienes. Asimismo el artículo 8º de la ley que ahora nos ocupa, nos dice: para los efectos

(153) OP. CIT.

(154) OP. CIT.

de esta ley, se entiende por enajenación además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.(155).

Por su parte el Código Fiscal de la Federación nos dice en su artículo 14º: "Se entiende por enajenación de bienes:.....VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectue a través de enajenación de títulos de crédito o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales. (156).

De lo anterior se desprende que la cesión de derechos esta gravada por el presente impuesto, siempre y cuando los derechos que se cedan sean de contratos relativos a bienes inmuebles no destinados a casa habitación.

C.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Como ya lo decíamos con anterioridad, el objeto del presente impuesto es la enajenación a la transmisión de derechos relativos a un contrato de compraventa de un bien inmueble que no esté destinado a casa-habitación o que no consistan en lote de terreno.

(155) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(156) CFR. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Respecto de este punto nos remitimos a lo ya expuesto en su correlativo al hablar de la compraventa, ya que es aplicable en su totalidad.

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, toda vez que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- En tratándose de la cesión de derechos el sujeto pasivo de este impuesto, será el cesionario, o sea el adquirente de los derechos materia de la cesión.

C.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Respecto de la base del impuesto en tratándose de la cesión de derechos, es aplicable todo lo -- expuesto en el punto correlativo de la compraventa.

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

De la misma forma, en relación a este punto es aplicable la ya dicho en el punto correlativo al hablar del contrato de compraventa por lo que nos remitimos a él.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquida-

ción de este impuesto que se genera con motivo de la cesión de derechos, será la tasa general del 15%, que señala el artículo 1º de la ley que se viene comentando. (157).

C.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

En lo referente a la liquidación de este impuesto, tanto provisional, como anual o definitivo y el que se genere por actos accidentales, nos remitimos a lo ya expuesto en el mismo sentido, al hablar del contrato de compraventa ya que es aplicable en su totalidad a la cesión de derechos.

C.h).- EXENCIONES.

A manera de síntesis, podemos decir que de acuerdo con lo previsto en el artículo 9º de la ley sólo se encuentran exentas las enajenaciones que consistan en el suelo y construcciones que estén destinadas a casa habitación. (158)

C.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere al término para el pago del presente impuesto, el cual se genera con motivo de una cesión de derechos, tanto por lo que se refiere a liquidación provisional mensual, anual o definitiva y por actos accidentales, nos remitimos a lo ya expuesto en el mismo sentido en el punto correlativo al hablar del contrato

(157) OP. CIT.

(158) OP. CIT.

de compraventa, ya que es aplicable en su totalidad al presente punto.

7.- TRASMISION POR CAUSA DE MUERTE (HERENCIA).

7.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La adquisición o la transmisión del derecho real de propiedad, por causa de muerte, o sea, por herencia o legado se encuentra gravada por el impuesto sobre adquisición de inmuebles, previsto en la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, con fundamento en el artículo 25 fracción I., del ordenamiento antes mencionado que en lo conducente dice: "Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte.....". (159).

De la misma forma el presente impuesto grava la cesión de derechos del heredero, del legatario o copropietario. En efecto, la fracción IX del artículo 25 del ordenamiento en cita nos dice que se entenderá por adquisición la que se derive de: "La cesión de derechos del heredero, legatario, o copropietario, en la parte relativa y en la proporción a los inmuebles.

(159) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
OP. CIT.

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

En mi opinión, el segundo párrafo del artículo antes transcrito adolece de un error de técnica jurídica ya que los legatarios no se declaran, como el caso de los herederos, simplemente se reconce como tales, y se les reconocen sus derechos, puesto que éstos ya han sido nombrados en un testamento, y en tratándose de una sucesión intestamentaria, simplemente no habrá legatarios.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto en tratándose de la adjudicación por herencia, es la adquisición del derecho real de propiedad por parte del o los herederos y legatarios o sea, este impuesto grava la transmisión de la propiedad del autor de la sucesión al o los herederos y legatarios, respecto de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Distrito Federal.

A,b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En el caso concreto de la transmisión de propiedad de bienes inmuebles por causa de muerte, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en que se firma la escritura pública de adjudicación por herencia ante notario o cualquier otra autoridad que por disposición de ley tenga funciones notariales, conforme a este ordenamiento

fiscal, el hecho generador del impuesto, es la adjudicación de los bienes; y no la fecha de la muerte del autor de la sucesión.

En tratándose de la cesión de derechos hereditarios ó la enajenación de bienes por la sucesión, el impuesto se causará, es decir, el hecho generador del crédito fiscal surgirá, en el momento en que se realice la cesión de derechos o se efectue la enajenación, independientemente del impuesto que se cause por el cesionario o por el adquirente, conforme a lo señalado en la fracción II del artículo 28 de la ley en cita. (160).

De acuerdo con lo anterior, el presente impuesto grava la transmisión de propiedad del autor de la sucesión al o los herederos y posteriormente, grava la transmisión de propiedad del o los herederos, al cesionario o adquirente según se trate de una cesión de derechos hereditarios o de una enajenación de bienes por parte de la sucesión.

A.c).- SUJETOS DE IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será el Departamento del Distrito federal por tratarse de un impuesto local.

2.- SUJETO PASIVO.- Será el o los herederos del de cujus, en el caso de la adjudicación por herencia; el cesionario en el caso de la cesión de derechos y el adquirente o comprador en el caso de la enajenación o venta de

de bienes por parte de la sucesión.

A.d) BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose de la transmisión del derecho real de propiedad por vía de adjudicación por herencia, el valor del inmueble que se tomará como base para la liquidación del impuesto será el que resulte más alto de los siguientes, conforme a lo señalado en el artículo 26 de la ley que venimos comentando. (161).

- 1.- VALOR CATASTRAL.
- 2.- AVALUO PRACTICADO POR LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL.
- 3.- AVALUO VIGENTE PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADAS POR DICHA TESORERIA.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto que nos ocupa en los casos de adjudicación por herencia, la cesión de derechos hereditarios o la enajenación de bienes por parte de la sucesión, será la cantidad que resulte de restar a la base del impuesto determinada conforme al inciso anterior, 5, 8, 10, ó 13 veces el salario mínimo, según corresponda, de acuerdo con el procedimiento ya señalado en el mismo punto al hablar del contrato de compraventa, y al cual me remito.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación de este impuesto, es la del 10% misma que se aplica directamente a la base gravable, la cual se determina conforme al procedimiento establecido en el inciso anterior.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El cálculo del impuesto que se genere con motivo de la adjudicación por herencia; la cesión de derechos hereditarios; o bien la enajenación de bienes por parte de la sucesión, se hará conforme a lo establecido en el artículo 23 de la ley que se comenta, el cual ya ha sido transcrito en el punto correlativo al tratar el contrato de compraventa, por lo que aquí lo damos por reproducido como si literalmente se insertase.

A.h).- EXENCIONES.

Como ya lo hemos dicho en el mismo punto de los contratos anteriores, la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, en vigor, no tiene prevista ninguna exención respecto del impuesto sobre adquisición de inmuebles, ya que el artículo 24 de dicho ordenamiento que es el que tenía previsto los casos exentos de este impuesto, actualmente está derogado.

A.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El término para pagar el impuesto que se genere como consecuencia de la adjudicación por herencia, la cesión de derechos, o la enajenación de bienes por parte de la sucesión, será de quince días contados a partir de que se firme la escritura en que se adjudiquen los bienes que integren la masa hereditaria.

De la misma forma el presente impuesto se pagará dentro de los quince días siguientes al en que se efectúe la cesión de derechos ya sea ante notario o en forma privada o bien, se firme la escritura en donde se haga constar la enajenación de bienes por parte de la sucesión, haciendo notar que en estos casos, se deberán pagar dos impuestos, el que se causa por la adquisición de la propiedad por parte de los herederos; y el que se cause por la adquisición de la propiedad del cesionario ó comprador.

7.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La transmisión del derecho real de propiedad por causa de muerte (herencia) se encuentra gravada por el presente impuesto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3º fracción I de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles que en lo conducente dice:

"Artículo 3º .- Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo

acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte...." (162).

De la misma forma, confundamento en el artículo 3º fracción IX, se encuentra gravada por el presente impuesto la cesión de derechos del heredero, legatario a copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles. Asimismo el precepto de referencia señala que se entenderá como cesión de derechos, la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios.

En relación a estº último, reproduzco literalmente mi comentario ya expresado en el mismo inciso al hablar del impuesto local de adquisición de bienes inmuebles, en el sentido de que los legatarios no se declaran, sino que sólo se reconocen cuando éstos han sido nombrados en un testamento.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto es la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, consistentes en el suelo o en el subsuelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio nacional, y en el caso concreto de la adjudicación por herencia, lo que grava es la transmisión de la propiedad que opera del autor de la sucesión a los herederos o legatarios.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En el caso concreto que nos ocupa, o sea, la adjudicación por herencia, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en que se firma la escritura de adjudicación por herencia ante notario publico o cualquier otro fedatario que por disposición del ley tenga funciones notariales, o bien, a los tres años contados a partir de la muerte del autor de la sucesión si dentro de dicho plazo no se ha llevado a efecto la adjudicación.

Respecto de la cesión de derechos hereditarios o la enajenación de bienes por parte de la sucesión, el hecho generador del credito fiscal, surge en el momento en que se efectúa la cesión de derechos ya sea en instrumento público o privado, o bien en el momento en que se efectúe la enajenación de los bienes. En relación a lo antes expuesto, es importante hacer notar que se causan dos impuestos, a saber: se causa el impuesto por la transmisión de la propiedad del de cujus a los herederos o legatarios y de éstos al comprador, por lo que será en el momento en que se pague el impuesto por la cesión de derechos o la enajenación de bienes, cuando se deberá pagar también el impuesto a cargo de los herederos o legatarios aun cuando no se haga escritura de adjudicación.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación en virtud de tratarse de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Serán los herederos o legatarios en el caso de la adjudicación por herencia; el cesionario en el caso de la cesión de derechos y el adquirente o comprador, en el caso de la enajenación de bienes por parte de la sucesión.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose de la adjudicación por herencia la base del impuesto será el valor del avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que en este tipo de operación no hay precio pactado de acuerdo con lo establecido en el tercer párrafo del artículo 4º de la Ley de la materia. (163).

Ahora bien; en tratándose de la cesión de derechos hereditarios o la enajenación de bienes por parte de la sucesión, la base del impuesto será el precio pactado, el cual será ajustado en los términos establecidos en el primer párrafo del artículo 4º de la ley que nos ocupa.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1º de la ley que venimos analizando, la base gravable del (163) IDEM.

impuesto será la diferencia que resulte después de restar diez veces al salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, al valor del inmueble, determinado como ya dijimos conforme avaluó, en el caso de la adjudicación por herencia; o bien, conforme al precio pactado, en el caso de la cesión de derechos o de la enajenación de bienes por parte de la sucesión.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

Conforme a lo establecido en el artículo 1º de la ley del impuesto que nos ocupa, la tasa aplicable para los efectos de la liquidación de este impuesto es la del 10%

A.g).- CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

El presente impuesto, en tratándose de la adjudicación por herencia se calcula aplicando la tasa del 10% a la base gravable del mismo, la cual se determina restando el importe de diez veces al salario mínimo elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a la base del impuesto, o sea, al valor de avalúo que necesariamente se deberá tomar en cuenta en el caso concreto de la adjudicación por herencia; o bien, al precio pactado en el caso de la cesión de derechos o de la enajenación de bienes por parte de la sucesión. La cantidad que resulte

después de aplicar la tasa del 10% a la base gravable, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

En relación a este punto, nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo al hablar del contrato de compraventa, por ser aplicable en su totalidad al presente caso.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5º de la presente ley, el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que surja el hecho generador del crédito fiscal.

En el caso concreto de la transmisión del derecho real de propiedad por causa de muerte, o sea, herencia, el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a partir de la firma de la escritura de adjudicación correspondiente, o dentro de los quince días siguientes a partir de que transcurran tres años de la muerte del autor de la sucesión.

Para el caso de la cesión de derechos hereditarios o la enajenación de bienes por parte de la sucesión, el pago del impuesto correspondiente deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a aquel en el que

se firme el documento público o privado donde se haga constar ya sea la cesión o la enajenación respectiva. . Tambien a partir de ese momento y dentro de los 15 días siguientes se deberá pagar el impuesto a cargo de los herederos o legatarios por la cesión o enajenación, según sea el caso, que tienen que pagar de todas formas aún cuando no haya escritura de adjudicación. (164).

A.) SUSPENSIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY.

En todo lo referente a este punto nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo al hablar del contrato de compraventa por ser aplicable en su totalidad al presente caso.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El artículo 77 fracción **XXIII**, de la ley del impuesto sobre la renta en vigor nos dice: "No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:.....**XXIII**.- Los que se reciban por herencia o legado....". (165).

(164) **IBIDEM.**

(165) **LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**
OP. CIT.

Conforme al precepto de la ley que nos ocupa antes transcrito, claramente y en forma expresa se desprende que la obtención de los ingresos consistentes en bienes ya sean muebles o inmuebles, en virtud de herencia o legado, no se encuentran gravados por la presente ley, es decir, están exentos del impuesto sobre la renta, por lo que, en esa virtud, consideramos que no ha lugar a abundar más sobre este punto.

Considero importante hacer notar, que lo que esta exento, son los ingresos que se obtienen en bienes por herencia o legado, más no los ingresos que se obtienen por la cesión de derechos hereditarios o la enajenación de bienes por parte de la sucesión ya que éstos ingresos no están expresamente exentos, por lo que el impuesto que se genere por estas dos últimas operaciones se debe liquidar retener y enterar en su caso, conforme a lo establecido en el contrato de compraventa o la cesión de derechos al hablar del presente impuesto, por lo que, a mayor abundamiento nos remitimos a lo ya expuesto en dichos contratos.

La exención antes comentada, es muy relativa, ya que en realidad lo que se hace es diferir el pago del impuesto para el momento en el que los herederos enajenen los bienes materia de la sucesión, ya que se tomará como valor de adquisición y como fecha de adquisición, el valor y la fecha en que adquirió el autor de la sucesión.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La ley del impuesto al valor agregado en vigor en su artículo 8º segundo párrafo nos dice: "NO se considera ra enajenación la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte....." (166).

En virtud de lo anterior, la transmisión del derecho real de propiedad por cusa de muerte, o sea, herencia, no se encuentra gravada por el presente impuesto, ya que para efectos de dicha ley la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, no se considera enajenación, y como ya lo hemos visto al tratar el presente impuesto en contratos anteriores, lo que grava el presente impuesto entre otros actos, es la enajenación de bienes, y al no considerarse, por disposición expresa de la propia ley, la adjudicación por herecia como enajenación de bienes, no se encuentra gravada por el presente impuesto.

8.- ADQUISICION POR PRESCRIPCION E INFORMACION AD PERPETUAM.

8.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La adquisición del derecho real de propiedad a través de prescripción positiva o la información de dominio, que sustantivamente hablando, son dos figuras jurídicas distintas, se encuentran gravadas por el presente impuesto según se desprende del artículo 25 fracción VIII de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal que a continuación se transcribe: "Artículo 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:.....VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa". (167).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En tratándose de la prescripción positiva o la información de dominio, el objeto del presente impuesto, es justamente la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles, ubicados en el territorio del Distrito Federal, consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él.

(167) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
OP. . CIT.

A.b).-HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

De acuerdo con lo prevenido en la fracción IV del artículo 28 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, el hecho generador del crédito fiscal en tratándose de éstas dos figuras, o sea, prescripción positiva e información de dominio, surge en el momento en que causa ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva o la resolución correspondiente en el caso de la información de dominio. (168).

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será el Departamento del Distrito Federal, por tratarse de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- El sujeto pasivo del presente impuesto es el adquirente del derecho real de propiedad por virtud de prescripción ó por información de dominio, ya sea judicial o administrativa.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo señalado en el artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, el valor del inmueble que se considerará como base para la liquidación del impuesto será el que resulte más alto

entre el valor catastral o el valor que resulte del avalúo practicado por la tesorería del Distrito Federal, o por avalúo vigente practicado por persona autorizada por la misma, ya que por la naturaleza misma de la prescripción positiva o la información de dominio, en este tipo de figuras, no existe contraprestación alguna, o sea, precio pactado; por lo tanto, la base del impuesto, siempre tendrá que ser determinada conforme al procedimiento ya señalado. (169).

A.e) BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto que ahora nos ocupa, en tratándose de la prescripción positiva o de la información dominio, será la diferencia que resulte de disminuir a la base del impuesto (valor catastral, valor de avalúo practicado por la tesorería del Distrito Federal, o valor de avalúo vigente practicado por persona autorizada por dicha tesorería) la cantidad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a menos de que los bienes materia de la adquisición lo constituya viviendas o departamentos habitacionales, en cuyo caso, la deducción será de 8, 10, ó 13 veces el salario mínimo de referencia, conforme a las reglas señaladas en el punto correlativo al hablar de la compraventa, por lo que nos remitimos a dicho punto.

A.f) TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación o determinación del presente impuesto, será del 10% conforme a lo previsto en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal. (170).

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

Respecto del cálculo del impuesto que se genera con motivo de la prescripción o de la información de dominio nos remitimos a lo ya dicho en el mismo punto al hablar del contrato de compraventa, por ser aplicable en su totalidad.

A.h).- EXENCIONES.- En relación a este punto, también nos remitimos a lo ya expuesto en el mismo punto en el contrato de compraventa, por ser aplicable en su totalidad.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo ordenado en el artículo 28 de la ley que venimos comentando el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que cuse ejecutoria la sentencia de prescripción positiva o la resolución correspondiente a la información de dominio.

En la práctica, por desconocimiento de la ley a que nos venimos refiriendo por parte de los abogados postulantes, nunca se paga el impuesto en ese término, sino que, generalmente se paga hasta el momento en que las resoluciones respectivas se protocolizan ante notario público y se inscriben en el Registro Público de la Propiedad, con los consecuentes recargos, ya que como hemos dicho en páginas anteriores, el impuesto se genera en el momento en que causa ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva o de la información de dominio.

8.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º fracción VIII de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles nos dice: "Artículo 3º Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de.....VIII.- Prescripción positiva. (171).

De lo anterior, claramente se desprende que la ley antes mencionada grava la adquisición del derecho real de propiedad, por la vía de prescripción positiva. Asimismo la presente ley no grava en forma expresa la adquisición de la propiedad por vía de información ad perpetuam, sin embargo, la adquisición de la propiedad por esta vía, si se encuentra gravada por la presente ley, con fundamento

en el artículo 3º fracción I.- de la misma, al decir que se entiende por adquisición, todo acto por el que se transmite la propiedad.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Según lo previsto en el artículo 1º del ordenamiento en cita, el objeto del presente impuesto, lo constituye la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio de la República Mexicana, que se adquieran por prescripción positiva ó información de dominio. (172).

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

De acuerdo con lo previsto por la fracción IV del artículo 5º de la ley que venimos analizando, el hecho generador del crédito fiscal con motivo de la adquisición de bienes por la prescripción positiva, surge en el momento en que se protocoliza ante notario, o bien se inscribe en el Registro Público de la Propiedad el reconocimiento Judicial de la prescripción Positiva. En el caso de la adquisición de bienes por vía de información de dominio, de acuerdo con lo previsto en la fracción V del artículo 5º del ordenamiento en cita, el hecho generador del crédito fiscal nace

en el momento en que se eleve a escritura pública la resolución correspondiente, o bien, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos ante terceros en términos del derecho común. (173).

A.c).- SUJETOS DE IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será la persona que adquiera el derecho real de propiedad de bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, por vía de prescripción positiva o de información de dominio.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose de la prescripción positiva o de la información de dominio, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º de la ley a que nos venimos refiriendo la base que se tomará en cuenta para los efectos de la liquidación del presente impuesto, será el valor que resulte de un avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ya que por la naturaleza misma de dicha figura jurídica, no existe precio pactado. (174).

(173) IBIDEM.

(174) OP. CIT.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

De la misma forma, como lo señala el artículo 1º de la ley que venimos analizando, la base gravable del impuesto que se genere con motivo de la prescripción o de la información de dominio, será la diferencia que resulte de disminuir a la base del impuesto, la cantidad equivalente a diez veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.(175)

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación o determinación del presente impuesto, es del 10%, conforme a lo previsto en el artículo 1º de la ley que se comenta.

A.g).- CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

Por lo que respecta a la liquidación del presente impuesto, con motivo de la prescripción positiva o de la información de dominio, nos remitimos a lo ya dicho en este mismo punto al hablar del contrato de compraventa, en virtud de que lo ahí manifestado es aplicable en su totalidad a las figuras jurídicas que fiscalmente aquí venimos analizando.

A.h).- EXENCIONES

En relación al presente punto, también nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo de la compra-venta, por ser aplicable en su totalidad lo ahí manifestado, a las presentes figuras jurídicas que fiscalmente venimos analizando.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo ordenado en el artículo 5º de la ley a que nos venimos refiriendo, el pago del impuesto debiera hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realice el hecho generador del crédito fiscal, y en el caso concreto de la prescripción positiva y de la información de dominio, será dentro de los quince días siguientes a partir de aquel en que se eleve a escritura pública la resolución correspondiente, o bien, se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, existiendo obligación por parte de los notarios jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, de calcular, retener y enterar el impuesto correspondiente. (176).

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

En relación al presente punto nos remitimos a

a lo ya expuesto en el punto correlativo al hablar del contrato de compraventa, ya que todo lo ahí expuesto, es aplicable en todos sus términos a las presentes figuras jurídicas.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Como ya lo hemos dicho en páginas anteriores la ley del impuesto sobre la renta, en su capítulo V, grava los ingresos por adquisición de bienes. En efecto, el artículo 104 fracción III de dicha ley nos dice: "Artículo 104.- Se consideran ingresos por adquisición de bienes.....III.- La adquisición por prescripción. (177).

De lo anterior, claramente se desprende que la presente ley grava en forma expresa la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, por vía de prescripción. Asimismo, considero importante hacer notar que el artículo 104 ya citado de la presente ley al definir los ingresos gravables por adquisición de bienes, en ningún momento dice que se considera ingreso por adquisición de bienes la información de dominio, por lo que en esa virtud, válidamente se puede concluir que dicha figura Jurídica no se encuentra gravada, ya que para que un acto este gravado, debe de estar previsto en forma expresa en una ley fiscal.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Según se desprende de la lectura del artículo 104 de la ley que ahora analizamos el objeto del presente impuesto lo constituye el ingreso por la adquisición de bienes ubicados en el territorio nacional o sea, ingresos, que obtiene una persona física a través de la figura jurídica de la prescripción positiva.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En tratándose de la adquisición por prescripción positiva, el hecho generador del presente impuesto, surge en el momento en el cual se obtiene el ingreso, sin embargo; la presente ley no precisa en qué momento se obtiene el ingreso.

De la lectura del segundo párrafo del artículo 106 de la ley de referencia se puede desprender que el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en que se firme la escritura o minuta. Ahora bien, el artículo 127 del Reglamento de la ley del impuesto sobre la renta, nos dice que tratándose de adquisiciones por prescripción el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En el caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.

Como se puede apreciar, existe una contradicción entre la ley y el Reglamento de la misma; ya que la ley habla de que el hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que se firma la escritura o minuta y el Reglamento, señala que el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en que se consumó la prescripción y si no se puede precisar ese momento, se tomará como tal, la fecha de la presentación de la demanda.

En mi opinión, debe de prevalecer lo que señala la ley ya que el reglamento va más allá de lo que ésta previene. Por lo tanto, con fundamento, en el segundo párrafo del artículo 106 de la ley de la materia, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en que se firme la escritura o minuta ante notario, ya que el valor del bien que se adquiere mediante prescripción positiva, se determina necesariamente mediante avalúo.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTOS.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, por tratar se de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será la persona que obtenga ingresos por la adquisición de bienes, o sea, ingresos en especie, por vía de prescripción positiva.

B.d).- INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.

El ingreso a la base para la liquidación del

impuesto que se deberá de tomar en cuenta, con motivo de la prescripción positiva, será el valor del avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público conforme a lo ordenado por el segundo párrafo de la fracción V, del artículo 104 de la ley. (178).

B.e).- INGRESO O BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

El ingreso gravable, o también la base gravable que se tomará en cuenta para los efectos de la liquidación anual del presente impuesto, será la diferencia que resulte de disminuir al ingreso obtenido, determinado conforme a avalúo, las siguientes deducciones señaladas en el artículo 105 de la ley:

I.- Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.

II.- Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.

III.- Los pagos efectuados con motivo del avalúo.

IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente. (179).

Lo anterior, es por lo que se refiere a la base gravable para los efectos de la liquidación del impuesto anual. Ahora bien, por lo que se refiere a la base gravable

(178) IDEM

(179) IBIDEM.

para los efectos de la liquidación del impuesto provisional, ésta será la totalidad del ingreso percibido, sin deducción alguna.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Para determinar el pago provisional el cual se pagará a cuenta del impuesto anual, es aplicable, la tasa del 20%, la cual se aplica directamente al ingreso percibido sin deducción alguna, determinado como ya se ha dicho confor a avalúo.

Para el caso de determinar el pago anual, es aplicable la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley, que se aplica a la base gravable, la cual se determina, efectuando las deducciones que señala el artículo 105 de la ley. (180).

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

1.- PAGO PROVISIONAL.- El primer párrafo del artículo 106 de la ley del impuesto sobre la renta nos dice: "Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual; el 20% del ingreso percibido sin deducción alguna.....(181).

(180) OP. CIT.

(181) OP. CIT.

2.- PAGO ANUAL. - De acuerdo con lo ordenado por el primer párrafo del artículo 139 de la ley que nos ocupa, las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, a excepción de los exentos y de aquellos por los que ya se haya pagado el impuesto definitivo, están obligados a pagar su impuesto anual.

Para los efectos de la liquidación del impuesto anual se estará a lo siguiente de la totalidad del ingreso gravable se podrán efectuar las deducciones que señala el artículo 105 de la ley; además se efectuarán las deducciones señaladas en el artículo 140 de la propia ley, por último, el artículo 141 del ordenamiento en cita, nos dice: "Las personas físicas calcularán su impuesto anual sumando, después de efectuar las deducciones autorizadas por éste título, todos sus ingresos, salvo aquellos por los que no se esté obligado al pago del impuesto y por los que ya se haya pagado el impuesto definitivo. Al resultado, se le aplicará la tarifa señalada en el propio artículo.(182)

B.h).- EXENCIONES.

En el caso concreto que nos ocupa, la ley del impuesto sobre la renta, no tiene previsto ningún caso de exención, por lo que, de acuerdo al principio de que las exenciones para que procedan deben estar expresamente previstas en la ley debemos concluir, que en tratándose de los ingresos obtenidos por la adquisición de bienes,

vía prescripción positiva, no existe ninguna exención.

B.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo ordenado por el segundo párrafo del artículo 106 de la ley que se viene citando, el pago provisional deberá hacerse mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

Por lo que se refiere a la declaración anual, conforme a lo ordenado en el artículo 139 de la citada ley, las personas físicas que obtengan ingresos en un año de calendario, están obligadas a pagar su impuesto anual mediante declaración que presentarán durante el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente, ante las oficinas autorizadas.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Como ya lo hemos dicho en páginas anteriores, al tratar este mismo impuesto en otras formas de transmisión de los derechos reales la ley del impuesto al valor agregado grava entre otras actividades la enajenación de bienes. Asimismo la ley de referencia, en el capítulo II, al hablar de la enajenación, nos dice en su artículo 8º que para los efectos de dicha ley, se entiende por enajenación, además de lo que señala el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas.

En este último caso la presunción admite prueba en contrario. (183).

En virtud de lo anterior y toda vez que técnicamente hablando, la prescripción positiva y la información de dominio, no constituyen una enajenación de bienes, sino que, más bien, constituyen una adquisición de bienes no están gravados por el impuesto al valor agregado, aún cuando se adquieran bienes que estén destinados a comercio, oficinas, bodegas o cualquier otro fin, que no sea el de casa habitación.

9.- ADQUISICION POR REMATE JUDICIAL O ADMINISTRATIVO.

9.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 25 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, en ninguna de sus fracciones grava en forma expresa la adquisición de bienes por vía de remate judicial o administrativo, sin embargo; el numeral ya citado en su fracción I, nos dice: "Artículo 25.- Para los efectos de éste capítulo, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad.....". (184).

(183) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(184) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
OP. CIT.

Con fundamento en el precepto antes citado, se concluye que la adquisición del derecho real de propiedad por vía de adjudicación por remate judicial o administrativo, se encuentra gravada por el presente impuesto.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En tratándose del remate ya sea judicial o administrativo, el objeto del presente impuesto, es la adquisición de la propiedad de bienes inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el territorio del Distrito Federal, por parte del postor en un remate ya sea judicial o administrativo.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

De acuerdo con lo previsto en la fracción IV del artículo 28 del ordenamiento en cita, el hecho generador del presente impuesto nace en la fecha en que cause ejecutoria la resolución judicial o administrativa que aprueba el remate.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- En el presente caso, el sujeto activo del impuesto que ahora analizamos será el Departamento del Distrito Federal en virtud de que se trata de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- Serán sujetos pasivos de este

impuesto las personas físicas o morales que como postores en un procedimiento de remate ya sea judicial o administrativo, adquieran el derecho real de propiedad de bienes inmuebles.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley que nos ocupa, la base que se tomará cuenta para los efectos de la liquidación del impuesto que se genere por la adquisición de bienes inmuebles será el valor más alto que resulte de entre los siguientes:

- 1.- Valor de adquisición o valor de remate, es decir, la cantidad en la que se finca el remate en favor de cualquiera de los postores;
- 2.- Valor Catastral;
- 3.- Valor que resulte de avalúo practicado por la tesorería del Distrito Federal.
- 4.- Valor de avalúo vigente practicado por persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto que se genera por la adquisición de bienes por remate judicial o administrativo, será la diferencia que resulte de disminuir 5, 8, 10

ó 13 veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, a la base del impuesto, conforme a las reglas señaladas en el inciso (A.c) del contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho punto.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es la del 10% conforme a lo previsto por el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, en vigor.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El presente impuesto se calcula aplicando la tasa del 10% a la base gravable del mismo, la cual se obtiene después de restarle a la base del impuesto el equivalente a 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo elevado al año conforme a lo previsto en el inciso (A.e) que antecede. La cantidad resultante después de aplicar la tasa del 10% a la base gravable del impuesto, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

Como ya lo hemos dicho, en el punto correlativo a otros contratos que anteceden, la ley que se analiza no tiene previsto ningún tipo de exención para el presente impuesto, ya que el artículo 24 de dicho ordenamiento que es el que tenía previsto los casos de exención, en la actua-

lidad está derogado.

A.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Según lo señala el artículo 28 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que cause ejecutoria la resolución judicial o administrativa que apruebe el remate, conforme a lo previsto en la fracción IV del artículo ya mencionado.

No obstante lo anterior, como ya lo hacíamos notar en el mismo punto al hablar de la prescripción positiva y la información de dominio, el impuesto que se genera con motivo de la adjudicación por remate generalmente se paga hasta el momento en que se acude al notario público para formalizar la operación y esto es en perjuicio del adquirente ya que o se paga con recargos, o bien, conforme avalúo vigente en el momento en que se formalice dicha adquisición. Lo anterior, como también se comentaba es por desconocimiento de las leyes fiscales no sólo de los contribuyentes, sino aún de los abogados postulantes, y esto puede ser por negligencia de los profesionales, o bien, por la complejidad de dichas leyes, lo que hace necesario que éstas se hagan más simples, menos complejas, y de más fácil acceso a los contribuyentes, para una mejor tributación, en beneficio de todos.

9.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La adquisición del derecho real de propiedad a través de la adjudicación por remate judicial o administrativo, no se encuentra gravada en forma expresa en la ley impuesto sobre adquisición de inmuebles, sin embargo; dicha adquisición, sí se encuentra gravada por la mencionada ley, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3º fracción I, que en lo conducente dice: "Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad.....". (185).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En el caso concreto de la adjudicación de bienes ya sea judicial o administrativa el objeto de éste impuesto lo constituye la adquisición de bienes inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, por parte del postor o adquirente, ubicados en el territorio de la República Mexicana.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal del presente impuesto surge en el momento en el que la adjudicación

por remateya sea judicial o administrativa, se formalice, ante notario público o cualquiera otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, es decir, en el momento en el cual la adquisición por remate se eleve a escritura publica o se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, para que surta todos sus efectos contra terceros en los términos del derecho común, conforme a lo previsto en el artículo 5º fracción V de la ley que nos ocupa.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del impuesto que se genere con motivo del remate judicial o administrativo, la Federación en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo de este impuesto en el caso que nos ocupa, el postor o adquirente del bien materia del remate, o sea, la persona en cuyo favor se declara fincado el remate.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto por el tercer párrafo del artículo 4º de la Ley que se analiza, la base de este impuesto para los efectos de su liquidación, será el valor que arroje un avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Por disposición

expresa de la ley, en las adquisiciones por remate no se tomará en cuenta el precio pactado, o el valor en el cual fué fincado el remate, para liquidar el impuesto, ya que tendrá que ser necesariamente conforme avalúo practicado por persona, autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

A.e).- BASE BRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, será la cantidad que resulte después de disminuir a la base del impuesto, determinado conforme a avalúo de acuerdo con el inciso que antecede, la suma equivalente a diez veces al salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Para el caso de que el impuesto formen departamentos habitacionales, la reducción de diez veces el salario mínimo, se hará por cada uno de ellos.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

Conforme a lo señalado en el artículo 1º de la ley que se analiza, la tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto será la del 10%, la cual se aplica en forma directa a la base gravable, una vez que ésta se haya determinado conforme al inciso que antecede.

A.g).- CALCULO O LIQUIDACION DEL IMPUESTO.

Respecto de esta cuestión el segundo párrafo del artículo 1º del ordenamiento encita nos dice: "...El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal". (186).

A.h).- EXENCIONES.

Por lo que respecta a este punto nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo al hablar del aspecto fiscal actual de la compraventa, por ser aplicable en su totalidad.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 5º de la ley en cita, el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que se eleve a escritura pública o se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, la resolución que apruebe el remate ya sea judicial o administrativo, existiendo obligación de los jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales de liquidar, retener y enterar el impuesto respectivo, bajo su responsabilidad.

A.j).- SUSPENSIÓN DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY.

En relación al presente punto, ruego al lector que se remita a lo ya expuesto en el mismo inciso al hablar del aspecto fiscal actual de la compraventa, por ser aplicable en su totalidad todo lo ahí expuesto a la adquisición de bienes por remate que aquí hemos tratado.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La ley del impuesto sobre la renta, gava los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes vía adjudicación por remate ya sea judicial o administrativa, aún cuando ésta se haga en favor del acreedor, con fundamento en las siguientes disposiciones: El artículo 95 primer párrafo de la ley del impuesto sobre la renta nos dice: "Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.(187)

Por su parte el Código Fiscal de la Federación, en su artículo 14 fracción II, nos dice: "Se entiende por enajenación de bienes: ".....II.- Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.". (188).

(187) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
OP. CIT.

(188) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto en tratándose de la adjudicación por remate judicial o administrativo, es el ingreso que obtiene el deudor por el remate del bien con el cual paga su deudo al acreedor, aún cuando el remate se finque en favor del propio acreedor, ya que sustantivamente hablando realmente se trata de una venta forzada, y del ingreso obtenido por el deudor de esa venta forzada, se paga el acreedor y el remanente si es que existe, se le entrega al deudor.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

La ley del impuesto sobre la renta expresamente no señala en qué momento se da o nace el crédito fiscal, en mi opinión, como es una operación que independientemente del aspecto judicial, se debe formalizar o consignar ante notario, el hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que la escritura respectiva sea firmada por el acreedor o la persona en cuyo favor se fincó el remate y para el caso de que el deudor se niegue a firmar la escritura correspondiente, el hecho generador del crédito fiscal surgirá en el momento en que el Juez de la causa, en rebeldía del deudor, firme la escritura de referencia, juntamente con el acreedor o la persona en cuyo favor se fincó el remate, conforme a lo previsto en el artículo 103 del ordenamiento en cita.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Como en todo impuesto de carácter Federal el sujeto activo del mismo será la Federación.

2.- SUJETO PASIVO.- De acuerdo con la ley del impuesto sobre la renta el sujeto pasivo de dicho impuesto será la persona que obtenga el ingreso, en el caso del remate, sería el deudor, sin embargo; en la práctica quien realmente paga el impuesto que se genera es el acreedor en el caso de que el remate se finque en su favor, o bien la persona en cuyo favor se finque el remate, ya que el deudor no tiene ningún interés en el asunto y mucho menos de pagar el impuesto sobre la renta a su cargo, a menos de que exista un saldo considerable a su favor y que exceda a la cantidad del impuesto a pagar.

B.d).- INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose de la adjudicación de bienes por remate judicial o administrativo, el ingreso que servirá de base para calcular el impuesto, será el valor en que se finque el remate, ya que ese valor será el importe de la contraprestación obtenida, toda vez que, como ya lo hemos dicho con anterioridad, este tipo de operación realmente es una venta forzada, por lo que también nos remitimos a los comentarios ya expuestos al hablar del tratamiento fiscal de la compraventa.

B.e).- DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.

El ingreso o utilidad gravable del presente impuesto que se genere con motivo de la adjudicación por remate judicial o administrativo será la cantidad que resulte de disminuir al importe de la contraprestación obtenida, en este caso, el valor en que se haya fincado el remate, las deducciones previstas en los artículos 97 ó 101 de la ley de la materia, según corresponda, y de acuerdo con las reglas ya mencionadas al hablar del aspecto fiscal de la compraventa, por lo cual, nos remitimos a dicho contrato.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Tanto para la liquidación del pago provisional como para la liquidación del pago definitivo o anual, es aplicable la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley que se analiza, después de seguir el procedimiento establecido en los artículos 103 y 96 de la propia ley, respectivamente.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Respecto a la liquidación o calculo de este impuesto, tanto provisional como anual, es aplicable lo ya expuesto en este mismo punto al hablar de la compraventa, por lo que en esa virtud, nos remitimos a dicho contrato, ya que realmente, como también ya se hizo notar en líneas anteriores, se trata de una venta forzada.

B.h).- EXENCIONES.

En lo que se refiere a ésta cuestión en mi opinión considero que la enajenación de bienes, por vía de adjudicación por remate, no encaja en ninguno de los supuestos de exención que prevee el artículo 77 de la ley, por lo que en esa virtud se debe concluir que los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes vía remate ya sea judicial o administrativo, en ningún caso están exentos.

B.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del artículo 103 de la ley que se analiza, la enajenación de bienes vía remate, necesariamente se tiene que hacer constar en escritura pública, el pago provisional del impuesto se hará mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquel en que dicha escritura se dé por firmada, existiendo obligación del notario, corredor juez y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales de calcular, retener y enterar el impuesto bajo su responsabilidad.

Por lo que se refiere al término para el pago del impuesto anual o definitivo, este se tendrá que hacer mediante declaración anual que se presentará durante el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente a la obtención del ingreso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 de la ley que se viene analizando.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado nos dice: "Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario". (189).

Por su parte el artículo 14 fracción II del Código Fiscal de la Federación señala: "Se entiende por enajenación de bienes:.....II.- Las adjudicaciones, aún cuando se realicen en favor del acreedor.". (190).

De los anteriores preceptos de los ordenamientos citados, claramente se desprende que la enajenación de bienes vía remate judicial o administrativa esta gravada por el presente impuesto.

C.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo previsto en el artículo 1º de la ley que ahora se analiza, el objeto del presente impuesto, entre otros es el de gravar la enajenación de bienes, y

(189) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGRAGADO.
OP. CIT.

(190) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

en el caso concreto de la adjudicación por remate, ya sea judicial o administrativo, es la enajenación del bien que pasa a ser propiedad del acreedor o del mejor postor.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En tratándose de la adjudicación por remate judicial o administrativo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 de la ley del impuesto al valor agregado y para los efectos de dicha ley, el hecho generador de este impuesto se da en el momento en que se paga totalmente el precio, o sea, en el momento que se paga totalmente el importe de la postura mediante la cual el acreedor o el mejor postor se adjudicó el bien.

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación , en virtud de que se trate de un impuesto de carácter Federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto de acuerdo con lo previsto en el artículo 1º de la Ley, la persona que enajene los bienes, sin embargo, de acuerdo con lo previsto en el tercer párrafo de dicho artículo , el contribuyente, o sea, el enajenante trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes. En el caso que ahora nos ocupa, será al acreedor si es que se finca el remate en su favor, o el mejor postor.

C.d).- BASE DEL IMPUESTO.

La base del presente impuesto, en tratándose de la adjudicación por remate ya sea judicial o administrativo será el importe de la contraprestación obtenida o sea, el importe en que se finque el remate en favor del acreedor o del postor que haya sido, que viene a ser el precio pactado. En defecto del precio pactado, se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, y en su defecto, al de avalúo.

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto será igualmente el importe de la contraprestación obtenida, o sea, el precio pactado y en el caso de la adjudicación por remate será el importe en que se haya fincado el remate.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del impuesto que se genere por la enajenación de bienes por vía de adjudicación por remate será la tasa general del 15 por ciento de acuerdo con lo establecido por el artículo 1º de la Ley de la materia.

C.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Respecto a la liquidación del presente impuesto, tanto por lo que se refiere al pago provisional como al definitivo, es aplicable todo lo ya expuesto en el mismo punto al hablar del aspecto fiscal de la compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato. Asimismo, es aplicable lo dicho en la compraventa, por lo que se refiere al pago del impuesto que se genera por actos accidentales.

C.h).- EXENCIONES.

Por lo que respecta a este punto, también nos remitimos a lo ya dicho en su correlativo de la compraventa, ya que es aplicable en su totalidad a la enajenación por remate todo lo expuesto en dicho contrato, en relación a este punto.

C.i).- TERMINO PARA PAGO DEL IMPUESTO.

Igualmente, en lo que se refiere a los términos para el pago del impuesto tanto provisional o mensual como anual o definitivo y el que se deriva de actos accidentales, nos remitimos al punto correlativo del contrato de compraventa, por ser aplicable en su totalidad a la adjudicación por remate ya sea judicial o administrativo.

10.- ENAJENACION VIA FIDEICOMISO.

10.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 25 fracción X de la ley de hacienda del Departamento del distrito Federal, nos dice: "Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:..... X.- Actos que se realicen a través de fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo.

Tratándose de fideicomisos 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 se otorgue su posesión o se conceda su uso o goce". (191).

De lo anterior, claramente se desprende que la adquisición del derecho real de propiedad por vía de fideicomiso se encuentra, gravada por la presente ley, con el impuesto sobre adquisición de inmuebles. Asimismo, quiero hacer notar que conforme al precepto antes citado, no sólo se grava el fideicomiso por el que normalmente se transmite la propiedad de bienes inmuebles, como es el Fideicomiso traslativo de dominio, sino que además se grava la cesión de derechos del fideicomisario. De la misma forma, la ley que se comenta, señala que en tratándose de fideicomisos de garantía con inmuebles en los que además, el acreedor o la persona que éste designe tenga la posesión o el uso

o goce de dicho inmueble, para efectos del impuesto sobre adquisición de inmuebles, ese acto, de entregar la posesión o el uso o goce del inmueble, se considera como enajenación y asimismo señala la ley que se comenta, que la enajenación se entenderá efectuada, en el momento en que se otorgue la posesión o se conceda su uso o goce.

Como ya lo he expuesto en páginas anteriores, es importante que el concepto de enajenación sea único, tanto para el derecho común como para el derecho fiscal, ya que no es posible que exista un concepto para el primero y otro para el segundo, en virtud de que por un lado se rompe con la unidad jurídica y por otro, en el caso concreto del fideicomiso, no es jurídico que el conceder el uso o goce de un inmueble afectado en un fideicomiso de garantía, se considere como un acto de enajenación, aún cuando sea al mismo acreedor o la persona que este designe, ya que la ley fiscal confunde el concepto, con un contrato de arrendamiento o de comodato.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto en el contrato de fideicomiso, lo constituye la adquisición de la propiedad de bienes por esa vía, en los términos ya expuestos en el punto anterior. Estos bienes pueden consistir en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él ubicados en el territorio del Distrito Federal, de acuerdo con lo previsto por el artículo 23 de la ley que se comenta.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Conforme a lo previsto por el artículo 28 fracción III de la ley de hacienda del Departamento del Distrito federal, el hecho generador del crédito fiscal en tratándose del fideicomiso, surge en el momento en que de acuerdo condicha ley, se realicen los supuestos de enajenación, es decir, será en el momento en que se firme la escritura pública ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, en la que se haga constar el contrato de fideicomiso traslativo de dominio, la cesión de derechos de fideicomisario o en el caso del fideicomiso de garantía sobre bienes inmuebles, se entregue la posesión o se conceda su uso o goce.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será el Departamento del Distrito Federal por tratarse de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- Será la persona que adquiera la propiedad de bienes inmuebles por vía de fideicomiso, conforme a los supuestos ya señalados, a saber; el fideicomisario, el cesionario de los derechos de fideicomisario o el acreedor en el caso del fideicomiso de garantía, en el que se otorgue la posesión o se conceda el goce del inmueble, o bien la persona que tenga la posesión, el uso o goce del inmueble por designación expresa del fideicomisario.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el primer párrafo del artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, el valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 23 de esta ley, será el que resulte más alto de entre los siguientes:

- 1.- Valor de adquisición o precio pactado.
- 2.- Valor Catastral;
- 3.- Valor de avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal;
- 4.- Valor de avalúo vigente practicado por persona autorizada por la Tesorería del Distrito Federal.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto será la diferencia que resulte de disminuir al valor del inmueble, que resulte más alto, de acuerdo con el inciso anterior, el equivalente a 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo general elevado al año, de acuerdo con las reglas ya especificadas para la deducción en el mismo punto al hablar del aspecto fiscal de la compraventa, por lo que nos remitimos a dicho punto.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable a la base gravable, para los

efectos de la liquidación del presente impuesto, será del 10% conforme a lo previsto por el artículo 23 de la ley que se viene analizando.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El presente impuesto se liquida aplicando la tasa del 10% directamente a la base gravable del mismo, la cual se determina conforme al procedimiento establecido en el inciso (A.e) que antecede, y la cantidad que resulte después de aplicar el 10% a la base gravable, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

En virtud de que el artículo 24 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, se encuentra derogado, en la actualidad no existe ninguna exención en lo que se refiere al presente impuesto.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 28 del ordenamiento encita, el pago del presente impuesto se hará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realicen los supuestos de enajenación a través de fideicomiso, es decir, dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se firme la escritura donde se haga constar el fideicomiso traslativo de dominio ó la cesión de

de derechos del fideicomisario ó se constituya el fideicomiso de garantía sobre inmuebles, en el que el acreedor o la persona que éste designe tenga la posesión de los mismos, o su uso o goce.

10.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La adquisición del derecho real de propiedad a través del fideicomiso, se encuentra expresamente gravada de acuerdo como las siguientes disposiciones: El artículo 3º fracción X de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles que nos dice: "Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición de bienes la que derive de:-
".....X.- Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación." (192).

Por su parte el artículo 14 fracción V y VI nos dicen: "Se entiende por enajenación de bienes:.....V.- La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

a).- En el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b).- En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho..... VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

a).- En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b).- En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre estos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor." (193).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.,

El objeto del presente impuesto, lo constituye la adquisición del derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles consistentes en el suelo o en el subsuelo y las construcciones adheridas a él, por vía de fideicomiso ubicadas en el territorio de la República Mexicana.

(193) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que se firme la escritura ante notario ocual-quier otro fedatario que por disposición de ley tenga funcio-nes notariales, en la que se haga constar cualquiera de los actos de enajenación previstos en el código fiscal de la Federación ya transcrito, existiendo obligación del notario, juez, corredor o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente bajo su responsabilidad.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, por tratarse de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será la persona que adquiera la propiedad de los bienes objeto del fideicomiso, de acuerdo con los casos de enajenación previstos en el Código Fiscal de la Federación.

A.d). BASE DEL IMPUESTO.

La base del presente impuesto, será en primer lugar el precio pactado, cuando no se pacte precio, se tomará como base para la liquidación del impuesto el avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Lo anterior, es de conformidad

con lo que establece el artículo 4º del ordenamiento en cita.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable de este impuesto será la diferencia que resulte después de restar a la base del impuesto el equivalente a diez veces el salario mínimo general elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable al presente impuesto, para los efectos de su liquidación, será la tasa del 10% prevista en el artículo 1º de la ley que nos ocupa.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto se calculará, aplicando la tasa del 10% a la base gravable, y el resultado que arroje será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

Respecto a las exenciones previstas en esta ley nos remitimos a lo ya expuesto en este sentido en el mismo punto al hablar del aspecto fiscal de la compra-venta.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Según lo prevenido en el artículo 5º de la ley que se viene comentando, el impuesto se pagará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realicen los supuestos de enajenación vía fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación, mismos que han quedado transcritos en líneas anteriores.

A.j). SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

A este respecto, nos remitimos a lo ya dicho en el mismo sentido en el punto correlativo del contrato de compraventa, ya que es aplicable en su totalidad todo lo ahí expuesto.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La transmisión del derecho real de propiedad a través de fideicomiso, se encuentra gravada por la ley del impuesto sobre la renta en el capítulo de los ingresos por enajenación de bienes, confundamento en lo que dispone el artículo 95 párrafo primero de dicha ley que reza como sigue: "Se consideran ingresos por enajenación de bienes además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes". (194).

Por su parte el Código Fiscal de la Federación en su artículo 14 fracciones V y VI nos habla de los casos que se consideran como enajenación a través del fideicomiso, el precepto antes mencionado juntamente con sus fracciones ya fué transcrito íntegramente en el insiso anterior al referirnos al impuesto sobre adquisición de inmuebles, por lo que aquí lo damos por reproducido como si literalmente se insertase. (195).

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, en tratándose de la enajenación de bienes por vía de fideicomiso, será el ingreso obtenido en efectivo o en crédito que perciba el enajenante, conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 95 del ordenamiento en cita.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Toda operación de fideicomiso que haya que efectuarse y que se considere como enajenación para efectos fiscales, se tiene que hacer constar en escritura pública ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales por lo que en esa virtud el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento

en que es firmada por las partes la escritura pública correspondiente, existiendo obligación por parte del fedatario ante quien se otorgue dicha escritura de liquidar, retener y enterar a las oficinas autorizadas el pago provisional que se derive de la enajenación.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal y por lo tanto corresponde su recaudación a ésta.

2.- SUJETO PASIVO.- Será la persona que obtenga el ingreso, o sea, el enajenante de acuerdo con los supuestos de enajenación por fideicomiso señalados en el Código Fiscal de la Federación ya citados.

B.d).- INGRESO O BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 95 del ordenamiento que ahora nos ocupa, la base del impuesto es el monto de la contraprestación obtenida, o sea, precio pactado, y sólo en el caso de que por alguna razón no exista contraprestación, se entenderá como ingreso el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

B.e).- DETERMINACION DEL INGRESO O BASE GRAVABLE.

La base gravable del presente impuesto, será

la cantidad que resulte de disminuir al ingreso obtenido, o sea, la contraprestación las deducciones autorizadas por la ley según que se trate del pago provisional o anual. Así mismo, respecto a las deducciones y a las reglas para efectuadas nos remitimos a los comentarios ya expuestos en el punto correspondiente al hablar del presente impuesto que se genera con motivo de la compraventa.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

La tarifa aplicable para los efectos de la determinación en cantidad líquida del impuesto que se genere por la enajenación de bienes por vía de fideicomiso, tanto para el pago provisional como para el anual a definitivo, es la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley que se analiza. Asimismo, son aplicables el presente caso, todos los comentarios ya expuestos en el punto correlativo a este mismo impuesto en el contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho punto.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere a la liquidación del presente impuesto, tanto provisional como definitivo, el cual se genera con motivo de la enajenación por fideicomiso, nos remitimos a los procedimientos respectivos ya señalados en el mismo al hablar del presente impuesto que se genera con motivo de la compraventa, por ser aplicable en su totalidad.

B.h).- EXENCIONES.

Respecto a los casos de enajenaciones exentas por virtud de fideicomiso, considero que sólo están exentas las enajenaciones de inmuebles destinados a casa-habitación, siempre y cuando se cumpla con los requisitos y reglas señaladas en el mismo punto de este impuesto, al tratar el contrato de compraventa, por lo que a mayor abundamiento, en este sentido, nos remitimos a dicho punto.

B.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El pago provisional del presente impuesto, se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura correspondiente, existiendo obligación del fedatario ante quien se otorgue la escritura respectiva de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente, conforme al segundo párrafo del artículo 103 de la Ley.

Por lo que respecta al pago anual o definitivo el enajenante está obligado a presentar su declaración anual dentro del período comprendido entre los meses de febrero y abril del siguiente año a la obtención del ingreso conforme a lo ordenado en el artículo 139 del ordenamiento en cita.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La transmisión del derecho real de propiedad

a través del fideicomiso, se encuentra gravada por el presente impuesto, con fundamento en las siguientes disposiciones:

1.- El artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado en lo conducente nos dice: Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario....". (196).

2.- Por su parte el Código Fiscal de la Federación en las fracciones V y VI del artículo 14, nos dice cuales son los casos en los que se considera que hay enajenación por vía de fideicomiso, las fracciones V y VI del artículo antes mencionado, ya han sido transcritas al analizar la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, por lo que nos remitimos a dicha ley. (197).

C.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del impuesto al valor agregado, es el de gravar entre otras actividades, la enajenación de bienes, conforme a lo previsto en el artículo 1º de la Ley que preve dicho impuesto, y las operaciones con fideicomiso señaladas en el Código Fiscal de la Federación, son consideradas como enajenación para los efectos de esta ley.

(196) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. OP. CIT

(197) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION. OP. CIT.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal, en tratándose de operaciones realizadas por fideicomiso surge en el momento en que es firmada la escritura pública correspondiente ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley, tenga funciones notariales.

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal y por lo tanto su recaudación corresponde a la Federación.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto el enajenante de los bienes materia del fideicomiso, sin embargo; por el fenómeno de la tasación el contribuyente de este impuesto, que como ya dijimos es el enajenante trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, conforme a lo ordenado en el artículo 1º de la ley que se analiza.

C.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 12 del ordinamiento en cita, en tratándose de enajenaciones se considerará como valor el precio pactado; el cual se adicionará con las cantidades que además se cobren al adquirente por otros impuestos derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

A falta de precio pactado se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en sudefecto al de avalúo.

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, será el precio pactado adicionado en los términos del inciso anterior, o bien, el valor que los bienes tengan en el mercado, y en su defecto, el valor de avalúo.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, será la tasa general del 15%.

C.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

Respecto al cálculo del presente impuesto, el cual se genera con motivo de la enajenación por vía de fideicomiso, nos remitimos a lo ya expuesto en el mismo punto al hablar de este impuesto en el contrato de compraventa, tanto en lo que se refiere al pago provisional y al definitivo, como al accidental.

C.h).- EXENCIONES.

Las operaciones exentas por vía de fideicomiso, serán aquellas en las que el inmueble materia del fideicomi-

so, consista en suelo ó en suelo y construcciones adheridas a él que estén destinadas a casa-habitación, conforme a lo previsto en el artículo 9º de la ley que nos ocupa.

C.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere al término para el pago de este impuesto, tanto provisional, como anual y por actos accidentales, nos remitimos a los comentarios ya efectuados en el mismo punto de este impuesto a propósito de la compra-venta, ya que es aplicable en su totalidad a los casos de enajenación por vía de fideicomiso.

11.- APORTACION A UNA SOCIEDAD O ASOCIACION.

11.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La aportación del derecho real de propiedad sobre bienes, inmuebles a una sociedad o asociación, se encuentra gravada por la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, con el impuesto sobre adquisición de inmuebles, según se desprende del artículo 25 fracción I de la ley ya mencionada, que en lo conducente dice: "Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:.....I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo..... La aportación a toda clase

de asociaciones o sociedades....." (198).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto en tratándose de la aportación de bienes inmuebles a una sociedad o asociación, lo constituye la adquisición del derecho real de propiedad sobre éstos, por parte de la sociedad o asociación que adquiera los inmuebles, que consistan en elsuelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Distrito Federal.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal en la aportación surge en el momento en que se firma la escritura pública correspondiente ante notario, o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, ya que la aportación para que surta todos sus efectos legales se tiene que hacer en escritura, pública ante notario o cualquier otro fedatario como ya se ha dicho.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será el Departamento del Distrito Federal en virtud de que se trata de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.-- El sujeto pasivo del presente impuesto será la sociedad o asociación a quien se le aporten los bienes en propiedad.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 26 del ordenamiento encita, el valor de inmueble que se considerará como base del impuesto para los efectos de su liquidación, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición; el valor catastral; el valor que resulte de avalúo -practicado por la Tesorería del Distrito Federal; o el valor de avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la propia tesorería del Distrito Federal, aunque en tratándose de la aportación, el valor de inmueble que se considerará como base para la liquidación del impuesto será el valor que resulte más alto, entre el valor catastral o el valor de avalúo practicado como ya se ha dicho.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, en tratándose de la aportación, será la diferencia que resulte de disminuir del valor del inmueble determinado conforme a lo señalado en el punto anterior, 5, 8 , 10 ó 13 veces el salario mínimo general elevado al año de la zona económica a que corresponde el Distrito Federal, conforme al procedimiento ya señalado

en el contrato de compraventa, el cual damos aquí por reproducido.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo prevenido por el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, la tasa aplicable, para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es del 10%, dicho porcentaje, se aplica directamente a la base gravable y nos da como resultado el impuesto a pagar.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

Como ya se anotaba en el punto anterior, el presente impuesto se calcula aplicando a la base gravable, lo cual se determina conforme al procedimiento señalado en el inciso (A.e) que antecede, la tasa del 10%, y el resultado, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

Según lo hemos dicho en páginas anteriores, el artículo 24 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, se encuentra derogado, por lo que en esa virtud, la mencionada ley no considera ninguna exención en tratándose del impuesto que se viene analizando.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo ordenado en el artículo 28 de la ley que se comenta, el pago del presente impuesto, deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes a aquel en que surja el hecho generador del crédito fiscal, es decir, a partir de que se firme la escritura pública en la que se haga constar la aportación de bienes a la sociedad o asociación, existiendo obligación por parte del fedatario ante quien se otorgue la escritura correspondiente de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente ante la tesorería del Distrito Federal, que es la encargada de recaudar los impuestos locales.

11.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º fracción I de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, nos dice en lo conducente: "Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo acto por el que se trasmita la propiedad, incluyendo..... La aportación a toda clase de asociaciones o sociedades.....". (199)

(199) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICION DE INMUEBLES.
OP. CIT.

De acuerdo con el precepto antes mencionado, es de concluirse que la adquisición del derecho real de propiedad con motivo de la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades se encuentra gravada por el presente impuesto.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, es el de gravar la adquisición del derecho real de propiedad por parte de la sociedad o asociación, en el momento en que se los aportan, respecto de bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República Mexicana.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Toda vez que la aportación de bienes inmuebles, para que surta todos sus efectos legales ante terceros, conforme al derecho común, debe consignarse en escritura pública, el hecho generador del crédito fiscal surge en el momento en que se firme la escritura pública correspondiente.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, en virtud de que se trata de un impuestode carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto la sociedad o asociación a quien se le aporten en propiedad bienes inmuebles, ubicados en el territorio de la República Mexicana.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

En tratándose de la aportación de bienes inmuebles a una sociedad o asociación, para determinar el valor en el que el bien se aporta, necesariamente tendrá que ser conforme avalúo practicado por persona autorizada, por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, ya que por la naturaleza misma de la operación, no puede existir precio pactado, es decir; la persona que aporte bienes a una sociedad o asociación no puede fijar su valor en forma arbitraria o unilateralmente, es por eso que, necesariamente, tendrá que hacerse conforme a avalúo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4º de la ley que se analiza.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, con motivo de la aportación en propiedad de bienes inmuebles a una sociedad o asociación será la diferencia que resulte después de disminuir al valor del inmueble determinado conforme al inciso que antecede, la cantidad equivalente a 10 veces al salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, conforme a lo previsto en el

artículo 1º de la ley que nos ocupa.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 1º de la ley que se viene analizando, la tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es la del 10%.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El presente impuesto, se calcula aplicando la tasa del 10% a la base gravable del mismo, la cual se determina conforme al procedimiento señalado en el inciso anterior, y el resultado será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

Respecto de la exenciones del presente impuesto es aplicable lo ya manifestado en el mismo sentido, al hablar del aspecto fiscal de la compraventa, por lo que nos remitimos al punto correlativo de dicho contrato.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Según lo señala el artículo 5º del ordenamiento en cita, el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que surja el hecho generador del crédito fiscal, es decir, a partir de aquel

en que se firme la escritura pública donde se haga constar la aportación, existiendo además obligación del notario o del fedatario ante quien se otorgue la escritura respectiva, que por disposición de la ley tenga funciones notariales de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente, bajo su responsabilidad, dentro del plazo ya establecido.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

En lo que se refiere el presente punto, nos remitimos a lo ya expuesto en su correlativo al hablar del contrato de compraventa.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El artículo 95 de la ley del impuesto sobre la renta en vigor, en su primer párrafo nos dice: "Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.....
....(200).

Por su parte el artículo 14 fracción III, del Código Fiscal de la Federación nos dice: "Se entiende por enajenación de bienes.....III.- La aportación a una sociedad o asociación". (201).

(200) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
OP. CIT.

(201) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

Conforme a las disposiciones anteriores, podemos concluir que la transmisión del derecho real de propiedad, con motivo de la aportación a una sociedad o asociación, se encuentra gravada por el presente impuesto.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo previsto en el artículo 74 de la ley que ahora se analiza, el objeto del presente impuesto es el de gravar los ingresos en efectivo en bienes o en crédito, que obtengan las personas físicas residentes en México, y en el caso concreto de la aportación lo que grava es el ingreso que obtiene la persona aportante, por la enajenación que hace por esa vía a la sociedad o asociación.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Toda vez que la enajenación de bienes inmuebles por la aportación a una sociedad o asociación, para que surta todos sus efectos legales contra terceros, necesariamente tendrá que hacerse en escritura pública, el hecho generador del crédito fiscal con motivo de este impuesto, surge en el momento en que se firma por las partes la escritura pública correspondiente, existiendo obligación del notario o cualquier otro fedatario, que por disposición de ley tenga funciones notariales, de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente.

B.c) SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, el cual se genera con motivo de la aportación, la persona o personas que obtengan ingresos por la aportación de bienes a una sociedad o asociación.

B.d).- BASE DEL IMPUESTO.

La base del presente impuesto, es el ingreso obtenido por la enajenación y generalmente es el monto de la contraprestación obtenida, sin embargo; en tratándose de la aportación, el valor de los bienes que se aporten habrá que determinarlo conforme a avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito público, ya que el valor en que se aportan los bienes no puede quedar al arbitrio de las partes, es por eso que tendrá que determinarse conforme a avalúo.

B.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto que nos ocupa, será la diferencia que resulte de disminuir al ingreso obtenido conforme lo señalado en el inciso anterior, las deducciones previstas en el artículo 97 ó en el artículo 101, según corresponda, de acuerdo con las reglas estableci-

das para las deducciones, en el contrato de compraventa, por lo que nos remitimos al punto correlativo de dicho contrato.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, tanto por lo que se refiere, al pago provisional como anual, es aplicable la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley después de seguir los procedimientos respectivos, señalados en los artículos 103 y 96 de la ley que se viene analizando.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere a la liquidación del impuesto, que se genera con motivo de la aportación a una sociedad o asociación tanto provisional como definitivo, nos remitimos al punto correlativo, al hablar del contrato de compraventa, ya que los procedimientos ahí comentados, son aplicables al presente caso.

B.h).- EXENCIONES.

De la lectura del artículo 77 de la ley que se viene analizando, no se desprende en forma expresa ningún caso de exención del presente impuesto por la enajenación de bienes vía aportación, por lo que, en esa virtud, se debe concluir que la enajenación de bienes vía aportación,

no está exenta del presente impuesto en ningún caso.

B.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 103 del ordenamiento en cita, el pago provisional de este impuesto deberá hacerse dentro del término de quince días siguiente a la fecha en que se firme la escritura pública donde se haga constar la aportación. Asimismo, en operaciones que se hagan constar en instrumento público, existe la obligación del fedatario de liquidar, retener y enterar el impuesto correspondiente bajo su responsabilidad, dentro del término ya señalado.

Por lo que se refiere al término para el pago del impuesto anual, de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 del ordenamiento en cita, éste deberá efectuarse mediante declaración anual que se presentará durante el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente a la obtención del ingreso.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El párrafo primero del artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado, nos dice: "Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este

último caso la presunción admite prueba en contrario"(202).

Por su parte, el artículo 14 fracción III del Código Fiscal de la Federación nos dice: "Se entiende por enajenación de bienes....."La aportación a una sociedad o asociación.....". (203).

De lo anterior, claramente se desprende que la aportación para efectos de este impuesto, sí se considera como enajenación y por lo tanto se encuentra gravada por el presente impuesto.

C.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 1º de la ley que se analiza, el objeto del presente impuesto entre otros, es el de gravar la enajenación de bienes, por lo tanto; la transmisión del derecho real de propiedad, por aportación a una sociedad o asociación, se encuentra gravada por el presente impuesto, toda vez que conforme al Código Fiscal de la Federación, la aportación a una sociedad o asociación se considera como una enajenación de bienes.

(202) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(203) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del Crédito Fiscal, en tratándose se de la aportación de bienes a una sociedad o asociación, surge en el momento en que se firma la escritura pública, donde se hace constar la aportación, toda vez que para que surta todos sus efectos legales contra terceros, habrá que hacerla en escritura pública.

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del presente impuesto, es la Federación ya que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo de este impuesto la persona o personas que enajenen bienes por vía de aportación, conforme a lo ordenado en el artículo 1º de la ley que se analiza, sin embargo por el fenómeno de la traslación, el contribuyente, o sea, el enajenante trasladará dicho impuesto en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran dichos bienes, en este caso, sería a la sociedad o asociación a quien se le aporten los bienes.

C.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo previsto en el artículo 34 de la ley que ahora se analiza, la base para liquidar este impuesto, en tratándose de la aportación de bienes a una sociedad

o asociación será el valor que los bienes que se aportan tengan en el mercado o en su defecto, el de avalúo.

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del impuesto al valor agregado, en tratándose de la aportación de bienes a una sociedad o asociación, será el valor que los bienes materia de la aportación tengan en el mercado, o bien el valor que se determine conforme avalúo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la ley de la materia.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable, para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, es la tasa general del 15%, conforme a lo previsto en el artículo 1º de la ley que se analiza.

C.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere a la forma de liquidar o calcular el presente impuesto, con motivo de la aportación de bienes a una sociedad o asociación, son aplicables todos los comentarios ya expuestos en el mismo punto al hablar del contrato de compraventa, por lo que, en esa virtud nos remitimos a dicho contrato. También nos remitimos a dicho contrato respecto de los comentarios ya expuestos con motivo del impuesto que se genera por actos accidentales.

C.h).- EXENCIONES.

Todos los comentarios ya expuestos en el contrato de compraventa, a propósito de las exenciones de este impuesto, son aplicables a los casos de enajenación por aportación de bienes a sociedades o asociaciones, por lo que en esa virtud, nos remitimos a dicho contrato.

C.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De la misma forma, en lo que se refiere a los términos para el pago del presente impuesto, tanto el provisional, el definitivo y el que se origina por actos accidentales, son aplicables los comentarios ya expuestos en este sentido, a propósito del contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato.

12.- TRANSMISION POR FUSION DE SOCIEDADES.

12.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.

El artículo 25 fracción V de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal nos dice: "Para los efectos de este capítulo se entiende por adquisición la que derive:....V.- Fusión de sociedades". (204).

(204) LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
OP. CIT.

De lo anterior, claramente se desprende que la adquisición de bienes que hace la sociedad fusionante de las fusionadas, este gravada por la presente ley.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, lo constituye la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, que hace la sociedad fusionante, consistente en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, conforme a lo previsto en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

En tratándose de la adquisición de bienes por parte de una sociedad como fusionante, de otras sociedades o asociaciones como fusionadas, el hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que es firmada la escritura pública ante notario público o ante cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, toda vez que dicha operación, para que surta todos sus efectos legales, debe de otorgarse en escritura pública.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO. - Será sujeto activo del presen-

te impuesto, el Departamento del Distrito Federal en virtud de que se trata de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, la sociedad o asociación que adquiera bienes inmuebles por virtud de fusión con otras sociedades o asociaciones, ubicadas en el territorio del Distrito Federal.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

La base del presente impuesto, el cual se genera por la adquisición de bienes inmuebles, por parte de la sociedad fusionante, de la fusionada; será el valor que resulta más alto entre el valor catastral; el valor que resulte de avalúo practicado por la tesorería del Distrito Federal, o el valor que practique persona autorizada por la misma, ya que por la naturaleza misma de la operación no se puede atender al precio pactado. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable, para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, será la diferencia que resulte de disminuir a la base del impuesto, determinada conforme al inciso que antecede, la cantidad equivalente a 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponde

el Distrito Federal, conforme al procedimiento ya señalado en el contrato de compraventa, el cual damos aquí por reproducido.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es la del 10%, la cual se aplica en forma directa a la base gravable, conforme a lo señalado en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto que nos ocupa y que se genera con motivo de la adquisición de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, por parte de la fusionante, en tratándose de una fusión de sociedades o asociaciones, se calcula aplicado la tasa del 10% a la base gravable y el resultado, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

El artículo 24 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, se encuentra derogado, por lo que en esa virtud, podemos - - válidamente concluir, que en tratándose del presente impuesto, no existen exenciones de ninguna índole.

A.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26 del ordenamiento en cita el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que sea firmada la escritura pública en donde se haga constar la fusión, existiendo obligación del fedatario ante quien se otorgue la escritura correspondiente de liquidar bajo su responsabilidad, retener y enterar dentro del término ya señalado el impuesto correspondiente.

12.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE . ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.

El artículo 3º fracción V de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles en vigor, nos dice: "Para los efectos de esta ley se entiende por adquisición de bienes la que derive de:.....V.- Fusión de sociedades....." (205).

De acuerdo con lo anterior, se concluye que la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles como consecuencia de una fusión, por parte de la sociedad fusionante, se encuentra expresamente gravada por el presente impuesto.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En tratándose de la fusión el objeto del presente impuesto es la adquisición del derecho real de propiedad que hace la sociedad o asociación fusionante de otras sociedades o asociaciones fusionadas, en virtud de que con motivo de la fusión, el patrimonio de la o de las fusionadas pasa en su totalidad a formar parte de la sociedad fusionante, respecto de inmuebles ubicados en el territorio nacional, consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

Toda vez que la fusión, para que surta todos sus efectos legales, debe otorgarse en escritura pública ant notario público o cualquier otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales, el hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que es firmada la escritura pública correspondiente por las partes.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, en virtud de que -- se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será pasivo del presente impuesto, la sociedad o asociación fusionante, es decir, la que adquiere los bienes de la o de las sociedades o

asociaciones fusionadas.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

La base para calcular el impuesto que ahora nos ocupa, el cual se genera con motivo de la fusión, tendrá que ser el valor que arroje un avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ya que por la naturaleza propia de esta operación, no existe precio pactado, conforme a lo previsto en el artículo 4º del ordenamiento en cita.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, será la cantidad que resulte de disminuir a la base del impuesto, determinada conforme al inciso anterior, la cantidad equivalente a diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, conforme lo señala el artículo 1º de la ley que venimos citando.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es la del 10%, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 1º de la ley que se analiza.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto sobre adquisición de inmuebles, que ahora nos ocupa y el cual se genera con motivo de la transmisión o de la enajenación del derecho real de propiedad a través de la fusión de sociedades o asociaciones, se calcula aplicando la tarifa del 10% a la base gravable del impuesto, la cual se determina conforme a lo previsto en el inciso (A.e) que antecede y el resultado obtenido, será el impuesto a pagar

A.h).- EXENCIONES.

Conforme a lo previsto en el artículo 2º de la ley que se analiza, no se pagará el impuesto establecido en esta ley, en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito Federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando dichos inmuebles sean para su propio uso.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El artículo 5º del ordenamiento en cita nos dice, que el pago del impuesto deberá hacerse dentro de los 15 días siguientes a aquel en que se realice el hecho generador del crédito fiscal, Ahora bien, en el caso que nos ocupa, será dentro de los quince días siguientes a aquel en que se firme la escritura pública ante notario o cualquier

otro fedatario en la que se haga constar la fusión, existiendo obligación del fedatario ante quien se otorgue la operación, de liquidar bajo suresponsabilidad, retener y enterar el impuesto correspondiente, dentro del término ya señalado.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE
LEY.

En lo que se refiere al presente inciso, nos remitimos a todos y cada uno de los comentarios ya vertidos en el punto correlativo, al exponer el aspecto fiscal del contrato de compraventa.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El ingreso que se obtiene por la transmisión del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, como consecuencia de la fusión de sociedades o asociaciones, en -- forma específica o de manera particular, no se encuentra gravado por el presente impuesto, ya que en el caso de una fusión de sociedades o asociaciones, lo que se transmite a la sociedad o asociación fusionante, es todo el patrimonio de la fusionada, es decir, se transmiten, todos los bienes, derechos y obligaciones de la fusionada y no un bien mueble o inmueble en particular.

Conforme a lo anterior, lo que sí se encuentra gravado, es la ganancia que se derive, entre otros, de la fusión de sociedades, conforme a lo previsto en la

ción V del artículo 17 y 17 BIS de la ley de la materia; y su tratamiento fiscal corresponde al de los ingresos percibidos por sociedades mercantiles, conforme al título II de la ley en cita. (206).

Ahora bien; cuando esas ganancias, fuesen repartidas a los accionistas, personas físicas o personas morales, éstos deberán acumular dichos ingresos bajo el concepto de dividendos, y serán acumulables conforme al procedimiento que señala la ley, según, quien lo perciba, es decir, ya sea una persona moral o una persona física.

Si los ingresos los percibe una persona, física ésta deberá acumularlos a sus demás ingresos que perciba durante el año, por otros conceptos, bajo el rubro o concepto de dividendos, conforme al capítulo VII del título IV de la ley de la materia, y deberá efectuar sus pagos provisionales y anual, conforme a los ingresos de las personas físicas.

Por último, si los ingresos por dividendos los percibe una sociedad mercantil, conforme al título II de la ley, ésta deberá acumularlos a sus demás ingresos conforme a las reglas que señala para dicho efecto la presente ley.

(206) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

OP. CIT.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Como ya lo hemos manifestado, al tatar el presente impuesto con anterioridad a propósito de otros contratos, dicho impuesto grava entre otras actividades la enajenación de bienes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1º de la mencionada ley.

No obstante lo anterior, el segundo párrafo del artículo 8º del ordenamiento en cita, nos dice en lo conducente: ".....No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por muerte o por fusión de sociedades....." (207).

Conforme al precepto antes citado, podemos concluir válidamente que la transmisión del derecho real de propiedad de bienes inmuebles por fusión de sociedades o asociaciones, la cual opera en favor de la fusionante, no se encuentra gravada por el impuesto al valor agregado, ya que por disposición expresa de la ley de la materia, la transmisión de propiedad por esta vía, o sea, la fusión de sociedades o asociaciones, no se considera enajenación.

13.- TRANSMISION POR LIQUIDACION DE SOCIEDADES.

13.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La transmisión del derecho real de propiedad que opera como consecuencia de la liquidación de sociedades o asociaciones, se encuentra gravada por el impuesto sobre adquisición de inmuebles, previsto en la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, según se desprende del artículo 25 fracción VI que en lo conducente dice: "Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:.....VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos, de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles. (208).

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En el caso concreto de la liquidación de sociedades o asociaciones, es objeto del presente impuesto la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, que hacen los socios o accionistas de la sociedad o asociaciones que se liquidan, en pago de su haber social, y que están ubicados en el territorio del Distrito Federal, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 del ordenamiento antes citado.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

De acuerdo con lo previsto en la fracción VI del artículo 28 de la ley en cita, el hecho generador del crédito fiscal con motivo de la liquidación de sociedades o asociaciones, surge en el momento en que dicho acto se eleve a escritura pública, toda vez que para que surta todos sus efectos legales dicha operación debe de otorgarse en escritura pública ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales.

A.c).-SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo en el presente impuesto, el Departamento del Distrito Federal, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, el socio o el accionista que adquiera bienes inmuebles en pago de su haber social, como consecuencia de la liquidación de la sociedad o asociación de que se trate.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo previsto en el artículo 26 de la ley que se analiza, el valor del inmueble que se considerará para los efectos de la liquidación del impuesto, será el que resulte más alto entre el valor catastral; el valor de avalúo practicado por la Tesorería del Distrito Federal

o por avalúo practicado por persona autorizada por la misma, ya que por la naturaleza misma de la operación, el valor de los bienes necesariamente se tendrá que determinar conforme a avalúo.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, será la cantidad que resulte de disminuir el equivalente a 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, de acuerdo con el procedimiento establecido para las deducciones, al hablar del aspecto fiscal de la compraventa, al cual nos remitimos por ser aplicable en su totalidad a la liquidación de sociedades o asociaciones.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable, para los efectos de la liquidación del presente impuesto, será la del 10%, conforme a lo ordenado en el artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito federal.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto que ahora nos ocupa y el cual se genera con motivo de una liquidación de sociedad o asociación, se determina en cantidad líquida, aplicando la tasa del 10% a la base gravable del impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

Como ya lo hemos comentado al hablar del aspecto fiscal de otros contratos el artículo 24 de la ley que se cita, está derogado, por lo que en esa virtud, en la presente ley, no existe exención de ninguna índole.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 28 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, el pago del impuesto deberá hacerse, mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se firme la escritura pública, en donde se haga constar la liquidación de la sociedad o asociación de que se trate, existiendo la obligación del notario público o del fedatario ante quien se otorgue dicho instrumento, de liquidar bajo su responsabilidad, retener y enterar el impuesto correspondiente, dentro del plazo ya estipulado.

13.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º fracción VI de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, nos dice: "Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de:.....VI.- La dación en pago y la liquidación.....de

asociaciones o sociedades civiles o mercantiles". (209).

De lo anterior, se desprende en forma expresa, que la transmisión del derecho real de propiedad, como consecuencia de la liquidación de sociedades o asociaciones, está gravada por la presente ley.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En tratándose de la liquidación de sociedades o asociaciones, el objeto del presente impuesto, es la adquisición del derecho real de propiedad, que hacen los accionistas o socios de las sociedades, en pago de su haber social, por la liquidación de las mismas, respecto de bienes inmuebles ubicados en el territorio nacional, consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, conforme a lo señalado en el artículo 1º de la ley que nos ocupa.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

La liquidación de sociedades o asociaciones, para que surta plenos efectos legales, debe de otorgarse en escritura pública ante notario o cualquier otra autoridad que por disposición de la ley tenga funciones notariales, por lo que en esa virtud, el hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que dicho acto se eleve

escritura pública y sea firmado por las partes, de acuerdo con lo que señala el artículo 5º feracción V de la ley que se analiza.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, ya que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, el accionista o socio, que adquiriera la propiedad de bienes inmuebles de la sociedad o asociación que se liquida, en pago de su haber social.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Por la naturaleza propia de la liquidación de sociedades o asociaciones, el valor que se considerará para los efectos de la liquidación del impuesto, será el valor que arroje un avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, toda vez que no existe precio pactado, de acuerdo con lo que al efecto señala el tercer párrafo del artículo 4º de la ley que se analiza.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impesto, será la cantidad que resulte de disminuir a la base del impuesto,

el equivalente a diez veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, conforme a lo que ordena el artículo 1º de la ley en cita.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable, para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, es la del 10%, con arreglo a lo que ordena el artículo 1º del ordenamiento a que me vengo refiriendo.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El presente impuesto, se calcula aplicando la tasa del 10% a la base gravable, una vez que esta ha sido determinada, y el resultado, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

De acuerdo con lo que ordena el artículo 2º de la ley que nos ocupa, no se pagará el impuesto establecido en dicha ley, en las adquisiciones de inmuebles que hagan del Distrito Federal, los Estados y Municipios, para formar parte del dominio público, y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando, dichos inmuebles sean para su propio uso. Fuera de los casos antes mencionados, no existe ningún otro caso de exención, en el presente impuesto.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Con arreglo a lo que ordena el artículo 5º de la ley que se analiza, el pago del impuesto, deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que la liquidación de la sociedad o asociación - de que se trate, se eleve a escritura pública y ésta sea firmada por las partes, ya sea que se otorgue ante notario público o cualquiera otra autoridad, que por disposición de ley tenga funciones notariales, existiendo obligación de parte del fedatario ante quien se otorgue la escritura correspondiente, de liquidar bajo su responsabilidad, retener y enterar el impuesto respectivo, dentro del término ya señalado.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

En todo lo relacionado con el presente punto, nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo al hablar del aspecto fiscal de la compraventa, por ser aplicable en su totalidad, lo ahí expuesto, a la liquidación de sociedades o asociaciones.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

En materia de impuesto sobre la renta, los ingresos que obtiene una persona física o moral, como consecuencia de una liquidación de sociedad o asociación, en pago de su aportación, aunque éste se pague en especie, es decir,

se pague con un bien mueble o inmueble, no son acumulables para efectos de este impuesto.

Conforme a lo previsto en la fracción V del artículo 17 de la ley que se comenta, lo único que se acumula es la ganancia, que se obtiene con motivo de la liquidación o reducción de capital de dichas sociedades. (210)

Ahora bien, en el caso de que dichos ingresos los obtenga una persona física, éstos se considerarán ingresos por dividendos, y los deberá acumular a sus demás ingresos, que obtenga durante el año, debiendo pagar su impuesto provisional o anual, en los términos del título IV de la ley.

Si los ingresos, los obtiene una sociedad mercantil, ésta los deberá acumular a sus demás ingresos que perciba durante el ejercicio social de que se trate, y deberá pagar el impuesto correspondiente conforme a la mecánica que establece el título II de la ley que se comenta. (211).

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

Atendiendo al criterio de que la ley del impuesto al valor agregado, grava entre otras actividades, la enajenación de bienes y toda vez que la adquisición de bienes

(210) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RNTA.

OP. CIT.

(211) IDEM.

de una sociedad o asociación en liquidación por parte de los accionistas o socios, sustantivamente, hablando, se trata de una enajenación, podemos concluir válidamente, que dicha operación sí se encuentra gravada por el presente impuesto, de acuerdo con lo que al efecto ordenan las siguientes disposiciones:

EL artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado, nos dice en lo conducente: "Para los efectos de esta ley se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación.....".(212).

Por su parte, el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación nos dice en su fracción I: "Se entiende por enajenación de bienes: I.- Toda transmisión de propiedad.....".(213).

C.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, es el de gravar entre otras actividades, la enajenación de bienes, conforme a lo previsto en el artículo 1º de la ley y toda vez que la transmisión de sociedades o asociaciones, se considera

(212) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(213) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

enajenación, conforme a los preceptos citados en el inciso que antecede, se concluye que el presente impuesto también grava dicha operación.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal, en tratándose de la liquidación de sociedades o asociaciones, surge en el momento en que se firme la escritura pública correspondiente ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, ya que la mencionada operación, para que surta todos sus efectos legales, debe otorgarse en escritura pública.

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO. - Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO. - Será sujeto pasivo del presente impuesto, conforme a lo que ordena el artículo 1º de la ley de la materia, la persona física o moral que enajena los bienes, sin embargo; por disposición expresa del precepto antes citado, el contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado a las personas que adquieran los bienes, en este caso, a los accionistas o socios que adquieran los bienes en pago de su haber social.

C.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo que señala el artículo 12 de la ley que se viene citando, en tratándose de enajenaciones, el impuesto se calculará considerando como base el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. a falta de precio pactado, se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo.

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, será en orden de exclusión, el precio pactado, adicionado en los términos del inciso anterior, o bien, el valor que los bienes tengan en el mercado, y en su defecto, el valor de avalúo.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, es la tasa general, o sea, la tasa del 15%.

C.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere a la manera de calcular el presente impuesto, tanto el pago provisional como el

definitivo o anual, nos remitimos al procedimiento ya establecido en el mismo inciso, al tratar el aspecto fiscal de la compraventa, ya que es aplicable en su totalidad.

C.h).- EXENCIONES.

Conforme a lo ordenado en el artículo 9º de la ley que se analiza, en tratándose de la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, por virtud de la liquidación de sociedades o asociaciones, sólo están exentos, el suelo y las construcciones adheridas a él utilizadas para casa-habitación.

C.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Por lo que se refiere al término para el pago del impuesto provisional, anual o por actos accidentales, nos remitimos a los comentarios ya expuestos en este punto, al tratar el aspecto fiscal de la compraventa, ya que es aplicable en su totalidad al presente caso.

14.- LA EXPROPIACION

14.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles por parte del Departamento del Distrito Federal, por virtud de prescripción, se encuentra gravada por el presente impuesto conforme a lo previsto en el artícu

lo 25 fracción I de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, que en lo conducente dice: "Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de: I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad....." (214).

Por otra parte, es importante destacar que el artículo 24 del ordenamiento antes citado, se encuentra derogado y era el que tenía previstos los casos de exención del presente impuesto, por lo que en esa virtud, se concluye válidamente que todas las adquisiciones que haga el Departamento del Distrito Federal, están gravadas por este impuesto.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto en el caso concreto de la expropiación, es el de gravar la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del Distrito Federal, por virtud de la expropiación.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 28 fracción VI de la ley que se analiza, el hecho generador del crédito fiscal en tratándose de la expropiación, surge en el momento en que el decreto expropiatorio se protocoliza ante notario público y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, el Departamento del Distrito Federal en virtud de que se trata de un impuesto de carácter local.

2.- OBJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, el Departamento del Distrito Federal, o la Federación, que son las autoridades, que pueden adquirir bienes en virtud de expropiación, conforme a lo previsto en el artículo 23 del ordenamiento que se analiza.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo que ordena el artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, el valor del inmueble que se considerará para los efectos de la liquidación del impuesto, será el que resulte más

alto, entre el valor catastral o el valor de avalúo practica do por la comisión de avalúos de bienes nacionales, conforme a lo previsto en la ley de bienes nacionales, toda vez que por la naturaleza misma de la operación no existe precio pactado o contraprestación.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, en tratán- dose de la adquisición de bienes inmuebles por virtud de -expropiación, será la cantidad que resulte de disminuir al valor del inmueble determinado conforme a lo previsto en el inciso que antecede, 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo general, elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal, de acuerdo con el procedi- miento establecido al tratar el aspecto fiscal del contrato de compraventa y al cual nos remitimos.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquida- ción del impuesto que nos ocupa es la del 10%, conforme a lo ordenado en el artículo 23 de la ley que se viene citando.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El presente impuesto se determina en cantidad líquida, aplicando la tasa del 10% directamente a la base gravable del mismo, y la cantidad resultante, será el impues

to a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

Como ya lo apuntábamos al empezar el análisis del presente impuesto, el artículo 24 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, se encuentra derogado por lo que en esa virtud, no existe ningún caso de exención respecto del impuesto que se analiza.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Conforme lo dispone el artículo 28 del ordenamiento en cita, el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que se firme la escritura pública ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales, en la que se haga constar la protocolización del decreto que ordene la expropiación, existiendo obligación del fedatario que protocolice dicha operación de liquidar bajo su responsabilidad el impuesto correspondiente, retenerlo y enterarlo dentro del término ya señalado.

A reserva de profundizar en el capítulo siguiente, considero que no tiene sentido que la expropiación de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, esté gravada por el impuesto que se ha analizado, ya que por un lado quien desembolsa el dinero del impuesto es el Departamento del Distrito Federal, y por otro lado, quien lo recibe

como ingreso, es el propio Departamento. Lo anterior, no tiene ningún sentido por lo que considero, que se debe de legislar en forma muy adecuada, el aspecto de las exenciones.

14.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 2º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, literalmente reza como sigue: "No se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito Federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos políticos, siempre y cuando dichos inmuebles sean para su propio uso". (215).

De la lectura del artículo anterior, se desprende claramente que la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles que hagan los organismos ya mencionados, con excepción de los partidos políticos, respecto de inmuebles ubicados en el territorio de la República Mexicana, por virtud de expropiación, se encuentran exentas del presente impuesto, por lo que en esa virtud considero que no es necesario abundar más en el mismo.

(215) LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.
OP. CIT.

Lo dispuesto en el precepto que se analiza, lo considero muy adecuado, ya que no es lógico que el Estado que es quien recibe el impuesto como sujeto activo del mismo, por otro lado tenga que ser sujeto pasivo y pagarse así mismo, esto sería tanto como sacar el dinero de una bolsa y ponerlo en otra, lo cual no tiene sentido.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El artículo 95 de la ley del impuesto sobre la renta, nos dice en su primer párrafo: "Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes". (216).

De la lectura del precepto que antecede, claramente se desprende, que los ingresos obtenidos por la expropiación de bienes, se encuentran gravados por la presente ley.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, es el de gravar los ingresos en efectivo, en bienes o en crédito, que obtengan las personas físicas residentes en México, conforme a lo ordenado en el artículo 74 de la ley de la materia.

Ahora bien, en el caso concreto que analizamos, la expropiación de bienes por causa de utilidad pública su objeto es el de gravar los ingresos que obtengan las personas físicas o morales por la expropiación de bienes, o sea, lo que grava es la indemnización que se obtiene por la expropiación.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal, en tratándose se de los ingresos obtenidos por la expropiación de bienes, surge en el momento en que el decreto expropiatorio es protocolizado ante notario público o cualquier otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales para que posteriormente se inscriba en el Registro Público de la Propiedad del lugar de su ubicación y surta todos sus efectos jurídicos.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, la persona física o moral que obtenga ingresos consistentes en la indemnización por la expropiación de bienes.

B.d).- BASE DEL IMPUESTO.

El tercer párrafo del artículo 95 de la ley señala que se enterará como ingreso 'el monto de la contraprestación inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el caso de la expropiación el ingreso será el monto de la indemnización. (217).

B.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, se determina disminuyendo de la base del impuesto, o sea, del monto de la indemnización, las deducciones previstas en los artículos 97 ó 103 de la ley que nos ocupa, según sea el caso, conforme al procedimiento ya señalado para efectuar las deducciones, al tratar el aspecto fiscal de contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE AL PRESENTE IMPUESTO.

Conforme a lo ordenado en los artículos 103 y 141 de la ley que nos ocupa, tanto para la liquidación del pago provisional como para el anual o definitivo de este impuesto, es aplicable la tarifa establecida en el

artículo 141 de dicha ley, ya que es la tarifa aplicable para la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, por los ingresos obtenidos por personas físicas.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

El artículo 103 de la ley del impuesto sobre la renta, nos señala el procedimiento a seguir para los efectos de la liquidación del pago anual del mismo, precepto al cual nos remitimos ya que es lo suficientemente claro.

Por lo que se refiere a la liquidación del pago anual o definitivo de este impuesto, hay que seguir el procedimiento señalado en los artículos 139, 140, 141, 142, y 143 de la ley en cita - - - - al cual nos remitimos, ya que es lo suficientemente claro y no amerita mayor explicación.

B.h).- EXENCIONES.

De la lectura y análisis del artículo 77 de la ley que se analiza, no se desprende en forma expresa, que los ingresos obtenidos por la expropiación de bienes, estén exentos, por lo que en principio, dichos ingresos no están exentos, sin embargo, considero que si lo que se expropia es la casa-habitación de una persona y el importe de la indemnización, es destinada en su totalidad a la adquisición de otro inmueble, en el que establezca su nueva casa-habitación, si se encuentra exenta, en los términos de la fracción

XV del precepto antes citado.

B.1).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO .

El segundo párrafo del artículo 103 de la ley que se analiza, señala que en operaciones consignadas en escritura pública, el pago provisional se hará mediante declaración, que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que dicha escritura sea firmada por las partes, existiendo obligación del fedatario ante quien se otorgue la protocolización del decreto expropiatorio, de liquidar bajo su responsabilidad, retener y enterar el impuesto correspondiente dentro del término ya señalado.

En lo que se refiere al pago definitivo a anual de este impuesto, éste se deberá hacer directamente por el contribuyente, mediante declaración anual que se presentará dentro del período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente a la obtención del ingreso, conforme a lo ordenado en el artículo 139 de la ley que se viene citando.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

El artículo 3º de la ley del impuesto al valor agregado, en sus dos primeros párrafos, nos dice: "Artículo 3º.- La Federación, el Distrito Federal, los Estados, los Municipios, los Organismos Descentralizados, las Instituciones y Asociaciones de beneficencia Privada, las Sociedades Cooperativas o cualquiera otra persona, aunque conforme

a otras leyes - - - - - o decretos no causen impuestos federales o estén exentos de ellos, deberán aceptar la traslación a que se refiere el artículo 1º y en su caso, pagar el impuesto al valor agregado y trasladarlo de acuerdo con los preceptos de esta ley.

La Federación, el Distrito Federal, los Estados los Municipios, así como sus organismos descentralizados y las Instituciones Públicas de seguridad social, tendrán la obligación de pagar el impuesto únicamente por los actos que realicen que no correspondan a su funciones de derecho público.- (218).

De acuerdo con lo ordenado por el primer párrafo del precepto antes citado, claramente se desprende que las entidades y organismos citados en dicho párrafo, no sólo deben aceptar la traslación del impuesto al valor agregado, sino que, además lo deben pagar y a su vez trasladarlo, conforme a lo establecido en la ley que se viene analizando, por lo que en esa virtud, podríamos concluir, que la adquisición de bienes por parte de dichas entidades en virtud de expropiación, si estaría gravada por la presente ley, toda vez que es un acto de enajenación de bienes.

Por su parte el párrafo segundo del artículo 3º del ordenamiento en cita, nos señala que las entidades ahí mencionadas, tendrán la obligación de pagar el impuesto

únicamente por los actos que realicen, que no correspondan a su funciones de derecho público, por lo que a contrario sensu, como la expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública, sí corresponde a uno de los actos que realiza el Estado en funciones de derecho público, válidamente podemos concluir - que el presente impuesto, no se causa en tratándose de la expropiación de bienes.

No obstante lo anterior, considero oportuno aclarar que cualquier otra adquisición de bienes inmuebles que haga el Estado o cualquiera otras de las entidades mencionadas en la ley que nos ocupa, que no correspondan a sus funciones de derecho público, si causarían el presente impuesto, en los términos de la ley de la materia.

15.- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.

15.1.- IMPUESTOS LOCALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 23 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor señala que están obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas en el territorio del Distrito Federal.

Por su parte el artículo 25 fracción XII del ordenamiento antes citado nos dice: "Para los efectos de

este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:III.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario en los citados contratos, con excepción de aquellos en que intervengan arrendadoras financieras legalmente autorizadas. (219).

De la lectura y análisis de los citados preceptos, claramente se desprende que la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, por virtud de arrendamiento financiero, esta gravada por el presente impuesto. Asimismo, no sólo se grava la adquisición de la propiedad por virtud de la celebración del contrato, sino que además se grava, la cesión de derechos que haga el arrendatario financiero de dicho contrato, con la excepción que la propia ley señala.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

En el caso específico del contrato de arrendamiento financiero, el objeto del presente impuesto, es el de gravar la transmisión del derecho real de propiedad de bienes inmuebles que se opera a través de este contrato.

Considero importante señalar, que hasta el 31 de diciembre de 1986 el presente impuesto se causaba por el acto en el que la arrendadora financiera adquiría el inmueble.

ble; se causaba igualmente por la celebración del contrato de arrendamiento financiero; y se causaba también cuando el arrendatario ejercía la opción de compra respecto del inmueble materia de la operación.

Como se puede apreciar de lo antes dicho la presente figura jurídica se encontraba excesivamente gravada.

Conforme a lo anterior, las autoridades fiscales concientes de que el arrendamiento financiero, es un instrumento de crédito para la adquisición de bienes inmuebles, por lo que con el fin de promover el uso de esta figura jurídica, se propone una adición a la fracción XII del artículo 25 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, para quedar, en los términos antes transcritos. De tal forma que el impuesto sobre adquisición de inmuebles ya no se causará cuando se ejerza la opción de compra, o sea, se cedan los derechos del arrendatario financiero, siempre y cuando dichas operaciones se celebren con arrendadoras financieras legalmente autorizadas.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

De acuerdo con lo previsto en la fracción VI del artículo 28 de la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, y toda vez que el contrato de arrendamiento financiero, cuando versa sobre bienes inmuebles, para que surta todos sus efectos legales tiene que otorgarse, en escritura pública ante notario o cualquier-

otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales, el hecho generador del crédito fiscal de este contrato, surge en el momento en que dicha escritura sea firmada por las partes.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, el Departamento del Distrito Federal, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter local.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, la persona física o moral que adquiera bienes inmuebles en virtud de un contrato de arrendamiento financiero, o celebre un contrato de cesión de derechos como cesionario, respecto de un contrato de arrendamiento financiero, cuyo objeto sean bienes inmuebles ubicados en el territorio del Departamento del Distrito Federal, a menos que se celebre con una arrendadora financiera legalmente autorizada, ya que en ese caso el objeto del impuesto, será la arrendadora financiera.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo que ordena el artículo 26 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal en vigor, el valor del inmueble que se considerará para los efectos de la liquidación del impuesto, será el valor que resulte más alto de los siguientes:

VALOR DE ADQUISICION O PRECIO PACTADO;
VALOR CATASTRAL;
AVALUO PRACTICADO POR LA TESORERIA DEL DISTRITO
FEDERAL;
AVALUO VIGENTE PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA
POR LA MISMA.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, será la diferencia que resulte de disminuir a la base del impuesto el equivalente a 5, 8, 10 ó 13 veces el salario mínimo-general elevado al año de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal. Por lo que respecta al procedimiento para efectuar las deducciones, nos remitimos a lo ya expuesto en este sentido en el contrato de compraventa, al tratar su aspecto fiscal.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, es la del 10%, de acuerdo con lo ordenado por el artículo 23 de la ley que se viene analizando.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto que nos ocupa, se liquida aplicando

la tasa del 10% a la base gravable del mismo, determinada conforme al inciso anterior, y la cantidad que resulte después de aplicar la tasa ya mencionada, será el impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

En relación al presente impuesto no existe ninguna exención ya que como lo hemos comentado en páginas anteriores, el artículo 24 del ordenamiento en cita está derogado y era el que tenía previsto los casos de exención.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

El artículo 28 de la ley a que nos venimos refiriendo ordena, - que el pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquel en que sea firmada la escritura pública ante notario o cualquier otra autoridad, que por disposición de la ley tenga funciones notariales, que contenga la adquisición del inmueble arrendado, en favor del arrendatario financiero o de un tercero ajeno al contrato, o que contenga la cesión de derechos del arrendatario financiero, existiendo obligación del fedatario ante quien se otorgue la escritura correspondiente, de liquidar bajo su responsabilidad, retener y enterar el impuesto correspondiente dentro del término ya señalado.

15.2.- IMPUESTOS FEDERALES.

A).- IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

El artículo 3º fracción XII de la ley del impuesto sobre - adquisición de inmuebles, nos dice: "Artículo 3º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de:.....XII.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario financiero. (220).

De la lectura del precepto que antecede, claramente se puede apreciar, que la transmisión del derecho real de propiedad por virtud de un contrato de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario financiero ----- están gravados por el presente impuesto.

En mi opinión, por el solo hecho de la celebración del contrato de arrendamiento financiero no existe ninguna enajenación y por lo tanto no se debía de causar el impuesto sino hasta que el arrendatario financiero optara por adquirir los bienes o bien participara en la venta de los mismos a un tercero.

A.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, en tratándose del arrendamiento financiero, es la adquisición del derecho

real de propiedad de bienes inmuebles ubicados en la República Mexicana, que opera por virtud de dicho contrato, a la hora de que el arrendatario financiero adopta cualquiera de las opciones ya señaladas o bien, cede sus derechos respecto de dicho contrato.

A.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El hecho generador del crédito fiscal, surge en el momento en que las partes firman la escritura pública ante notario o cualquier otra autoridad que por disposición de ley tenga funciones notariales, en la que se haga constar no el contrato de arrendamiento financiero, sino cualquiera de las opciones ya señaladas que haya adoptado el arrendatario financiero o bien, en la que se haga constar la cesión de derechos del arrendatario financiero, siempre y cuando, los bienes materia del contrato sean bienes inmuebles, de acuerdo con lo que al efecto preve el artículo 5º fracción V de la citada ley.

A.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del impuesto que nos ocupa, la persona física o moral que adquiera bienes inmuebles ubicados en el territorio de la República

Mexicana por virtud del contrato de arrendamiento financiero a bien adquiera los derechos del arrendatario financiero, en virtud de una cesión de derechos.

A.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo que ordena el artículo 4º de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, el valor del inmueble que se considerará para los efectos de la liquidación del impuesto, será el precio pactado, ajustado o adicionado, en los términos de dicho precepto, o en su defecto, será el valor que arroje un avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

A.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable para los efectos de la liquidación del presente impuesto, será la diferencia que resulte de disminuir el valor del inmueble, la cantidad equivalente a 10 veces del salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

A.f).- TASA DEL IMPUESTO.

La tasa aplicable para los efectos de la determinación, en cantidad líquida del presente impuesto, es la del 10%, conforme a lo que ordena el artículo 1º de la ley que nos ocupa.

A.g).- CALCULO DEL IMPUESTO.

El impuesto que ahora nos ocupa, se liquida aplicando directamente a la base gravable del mismo, la tasa del 10% y el resultado así obtenido, será el importe del impuesto a pagar.

A.h).- EXENCIONES.

El artículo 2º de la ley que venimos analizando, nos dice que no se pagará el impuesto establecido en esta ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando dicho inmuebles sean para su propio uso.

Fuera de la exenciones antes mencionadas, no existe ningún otro caso de exención previsto para otros actos, en relación al impuesto que nos ocupa.

A.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto por el artículo 5º fracción V de la ley que nos ocupa, el pago de este impuesto deberá hacerse dentro de los 15 días siguientes a aquél en que se firme la escritura pública que contenga el contrato de arrendamiento financiero, toda vez que como ya lo hemos dicho en páginas anteriores, el contrato de arrendamiento financiero que verse, sobre bienes inmuebles debe de otorgarse en escritura pública ante notario o cualquier

otro fedatario que por disposición de la ley tenga funciones notariales, existiendo la obligación del fedatario ante quien se otorgue la escritura correspondiente, de liquidar bajo su responsabilidad, retener, y enterar el impuesto correspondiente dentro del término ya señalado.

A.j).- SUSPENSION DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY.

En lo que se refiere al presente punto, nos remitimos a lo ya expuesto en el punto correlativo al tratar el aspecto fiscal de la compraventa toda vez que lo ahí expuesto es aplicable en su totalidad al presente punto.

B).- IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

El artículo 95 de la ley del impuesto sobre la renta, nos dice en lo conducente: "Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación-- los obtenidos por la expropiación - de bienes". (221).

Por otro lado el artículo 14 fracción IV del Código Fiscal de la federación, nos dice en lo conducente "Se entiende por enajenación de bienes:.....IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero". (222).

(221) LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

OP. CIT.

(222) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

OP. CIT.

De acuerdo con los preceptos de los ordenamientos ya citados, se concluye que los ingresos obtenidos por la enajenación de bienes muebles o inmuebles a través del arrendamiento financiero, están expresamente gravados por el presente impuesto.

B.a).- OBJETO DEL IMPUESTO.

Conforme a lo que dispone, el artículo 74 de la ley que se analiza, el objeto de éste es el de gravar los ingresos en efectivo en bienes o en crédito, que obtengan las personas físicas residentes en México.

Ahora bien, en tratándose del contrato de arrendamiento financiero, cuyo objeto sea la enajenación de bienes inmuebles, lo que grava la presente ley, es el ingreso obtenido por dicha enajenación por parte del arrendatario financiero, que si es una persona física, deberá acumular a la totalidad del ingreso, aunque lo recibe en partes.

Si el arrendador financiero es una sociedad legalmente autorizada, podrá optar por acumular todo el ingreso en el ejercicio en que celebre el contrato, o bien, conforme se vaya devengando, de acuerdo con lo pactado en el contrato.

B.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

El contrato de arrendamiento financiero que verse sobre bienes inmuebles, para que surta todos sus efectos

jurídicos contra terceros de acuerdo con el derecho común, debe de otorgarse en escritura pública ante notario o cualquier otro fedatario que por disposición de ley tenga funciones notariales, por lo que en esa virtud, el hecho generador del crédito fiscal, surgirá en el momento en que se firme la escritura pública en donde se haga constar la transmisión de la propiedad al arrendatario financiero, o bien, cuando se firme la escritura en la que se haga constar la venta del inmueble a un tercero, según la opción que adopte el arrendatario financiero, a menos que intervenga una arrendadora financiera legalmente autorizada.

B.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO PASIVO.- Será sujeto pasivo del presente impuesto, el arrendador financiero, cuando transmita la propiedad del bien dado en arrendamiento financiero, al arrendatario financiero, o bien, enajene dicho bien a un tercero, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 fracción I, inciso a) y c) del ordenamiento, en cita.

2.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto, la Federación, en virtud de que se trata de un impuesto de carácter federal.

B.d).- BASE DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo que al efecto dispone el párrafo tercero del artículo 95 de la ley que se viene citando,

la base del impuesto será el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación toda vez que conforme a la naturaleza del contrato, sí existe cotraprestación.

B.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable del presente impuesto, en tratándose se del contrato de arrendamiento financiero, se determinará conforme al procedimiento señalado en el artículo 10 y 10 BIS de la ley que se analiza, procedimiento al cual nos remitimos, ya que es lo suficientemente claro. Lo anterior tendrá aplicación cuando la arrendadora financiera sea una arrendadora legalmente autorizada. Ahora bien; cuando el arrendador financiero, sea una persona física, la base gravable se determinará, efectuando las deducciones previstas en los artículos 97 ó 101 de la ley de la materia.

B.f).- TASA O TARIFA APLICABLE A ESTE IMPUESTO.

Para los efectos de la determinación en cantidad líquida del presente impuesto, tenemos que distinguir-- ya que si se trata de una arrendadora financiera legalmente autorizada, ésta deberá tributar conforme al título II de la ley, y si se trata de una persona física, es aplicable la tarifa establecida en el artículo 141 de la ley.

B.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

Para los efectos de la liquidación del pago provisional del presente impuesto, hay que observar el procedimiento señalado en el artículo 12 y 12 BIS de la ley de la materia, en tratándose una sociedad mercantil, y si se trata de una persona física, hay que observar el procedimiento señalado en el artículo 103 de la Ley.

Por lo que respecta el procedimiento a seguir, para la liquidación del pago anual de este impuesto por la enajenación de bienes inmuebles a través del contrato de arrendamiento financiero, hay que observar el procedimiento señalado en el artículo 10 de la ley de la materia, procedimiento al cual nos remitimos, ya que es lo suficientemente claro, cuando se trate de una sociedad mercantil, y cuando se trate de una persona física habra que observar lo ordenado por los artículos 139, 140, 141, 142 y 143 de la ley de la materia.

B.h).- EXENCIONES.

El artículo 77 de la Ley que se viene citando, no señala en forma expresa ningún caso de exenciones para los casos de enajenación de bienes inmuebles a través del contrato de arrendamiento financiero, por lo que, debemos concluir que éste contrato no está exento en ningún caso.

B.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.

Cuando el contrato de arrendamiento financiero

sea celebrado por una institución legalmente autorizada para operar como arrendadora financiera, los pagos provisionales del impuesto que nos ocupa, se harán a más tardar el día 7 del mes inmediato posterior a aquel el que corresponda el pago de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la ley de la materia, cuando se trate de una persona física, se hará dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura ante notario o cualquier otra autoridad que tenga funciones notariales.

Por lo que respecta el pago anual o definitivo del impuesto que nos ocupa, de acuerdo con lo que ordena la fracción II del artículo 10 de la ley del impuesto sobre la renta, el impuesto correspondiente al ejercicio de que se trate, deberá ser pagado mediante declaración que se presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los tres meses siguientes a la fecha en que termine su ejercicio fiscal, cuando se trate de una arrendadora legalmente autorizada.

Cuando se trate de una persona física, el pago anual, se hará en el período comprendido entre los meses de febrero y abril del año siguiente al que se percibió el ingreso.

C).- IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La transmisión del derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles a través de este contrato se encuentra gravada por el presente impuesto, con fundamento en las

siguientes disposiciones.

1.- El artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado, nos dice: "Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fical de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de la empresa. En este último caso la presunción admite prueba en contrario." (223).

2.- Por su parte el artículo 14 fracción IV del Código Fiscal de la Federación nos señala: "Se entiende por enajenación de bienes:.....IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero (224).

C.e).- OBJETO DEL IMPUESTO.

El objeto del presente impuesto, es el de gravar entre otros, - - - la enajenación de bienes, conforme a lo previsto en el artículo 1º de la ley y toda vez que la transmisión del derecho real de propiedad de bienes inmuebles a través del contrato de arrendamiento financiero, de acuerdo con las disposiciones anteriores, se considera una enajenación, se concluye que dicho impuesto grava el contrato de arrendamiento financiero, salvo los casos de exención.

(223) LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.
OP. CIT.

(224) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.
OP. CIT.

C.b).- HECHO GENERADOR DEL CREDITO FISCAL.

La enajenación del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, a través del contrato de arrendamiento financiero, para que surta todos sus efectos legales, debe de otorgarse en escritura pública, ante notario o cualquier otro fedatario, que por disposición de ley tenga funciones notariales, por lo que en esa virtud, el hecho generador del crédito fiscal relativo al impuesto que ahora se analiza surge en el momento en que dicha escritura es firmada por las partes.

C.c).- SUJETOS DEL IMPUESTO.

1.- SUJETO ACTIVO.- Será sujeto activo del presente impuesto la Federación, en virtud de que el impuesto al valor agregado, es de carácter federal.

2.- SUJETO PASIVO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 1º del ordenamiento en cita, será sujeto pasivo del presente impuesto, la persona física o moral que enajena bienes a través del contrato de arrendamiento financiero; sin embargo, en virtud del fenómeno de traslación el contribuyente es decir, el enajenante trasladará dicho impuesto en forma expresa y por separado a las personas que adquieran dichos bienes. En el caso concreto que nos ocupa, será el arrendador financiero, o bien, el arrendatario financiero, si es que ópta por la adquisición de los bienes objeto del contrato, o bien, el tercero que adquiera dichos bienes.

C.d).- BASE DEL IMPUESTO.

Conforme a lo previsto en el artículo 12 de la ley que se analiza, en tratándose de enajenación de bienes, se considerará como valor o base del impuesto, el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado, se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo.

C.e).- BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO.

La base gravable de este impuesto, el cual se genera por la enajenación de bienes inmuebles que no estén destinados a casa-habitación, a través del contrato de arrendamiento financiero, será el precio pactado con las adiciones previstas en el inciso que antecede. A falta de precio pactado, la base gravable del impuesto será igual al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto será el valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

C.f).- TASA DEL IMPUESTO.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 1º de la ley que se viene analizando, para los efectos de la liquidación del impuesto al valor agregado, será aplica-

ble la tasa general del 15%.

C.g).- LIQUIDACION O CALCULO DEL IMPUESTO.

En relación a la forma o procedimiento a seguir para la liquidación del presente impuesto, el cual se genera por la enajenación de bienes a través de arrendamiento financiero, es aplicable todo lo ya expuesto en este sentido al tratar este impuesto en el contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato para dicho efecto y para todos los demás comentarios adicionales.

C.h).- EXENCIONES.

De la misma forma, todos los comentarios ya vertidos en relación a las exenciones al hablar del contrato de compraventa, son aplicables al presente contrato, por lo que en tal virtud, nos remitimos al contrato de compraventa.

C.i).- TERMINO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO .

Respecto al término para el pago del impuesto, tanto provisional como definitivo y el que se origina por actos accidentales con motivo de la enajenación de bienes a través del contrato de arrendamiento financiero, son aplicables los comentarios ya expuestos al analizar este impuesto, en el contrato de compraventa, por lo que nos remitimos a dicho contrato. Con excepción del contrato que

se celebre con una arrendadora legalmente autorizada, ya que en ese caso, su tratamiento es de acuerdo a lo que señala la ley del impuesto sobre la renta.

Considero importante agregar que cuando el objeto del contrato de arrendamiento financiero, lo constituyen bienes inmuebles, éste contrato necesariamente tendrá que otorgarse en escritura pública para que surta todos sus efectos jurídicos, existiendo además la obligación del fedatario ante quien se otorgue la escritura, de liquidar, retener y eneterar el impuesto correspondiente, en los términos ya expuestos, cuando se trate de una operación con personas físicas; ahora bien, cuando se trate de operaciones con arrendadoras financieras legalmente autorizadas, se estará al tratamiento que la ley señala para estos casos.

16.- INFORMACION AD PERPETUAM.

La Adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, a través de la figura jurídica conocida como "Información ad Perpetuum", también se encuentra gravada fiscalmente por las leyes fiscales locales y federales, el igual que la prescripción positiva.

Considero importante recordar, que cuando tratamos el aspecto fiscal de la prescripción positiva, también en forma simultaneamente tratamos el aspecto fiscal de la "información de dominio", por lo que en esa virtud, remito al lector a dicho punto, ya que el tema ha sido agotado en su totalidad, en el punto de referencia, o sea,

el de la prescripción positiva, toda vez que el tratamiento fiscal de esta última figura, es totalmente idéntico a -- la figura de la "información ad perpetuam", tanto en lo que respecta a impuestos locales, como federales.

17.- LA INMATRICULACION.

Como ya lo hemos analizado en el punto 17 del capítulo que antecede, la inmatriculación seguida a través de información de dominio o judicial, es otra forma de adquirir el dominio originario de bienes inmuebles, por lo que constituye una transmisión de propiedad auténtica, tal y como sucede con la prescripción positiva o la "información ad perpetuam". En otras palabras, la adquisición del derecho real de propiedad a través de la inmatriculación ordenada jurídicamente, constituye un título suficiente auténtico y seguro para el adquirente.

Ahora bien, toda vez que como ya lo hemos dicho, la inmatriculación tiene por objeto la adquisición de la propiedad originaria de bienes inmuebles, su tratamiento fiscal es igualmente idéntico al tratamiento fiscal de la prescripción positiva y la información de dominio, por lo que en esa virtud y para dicho efecto, remito al lector al tratamiento fiscal de la prescripción y la información de dominio, que ha quedado expuesto en páginas anteriores y el cual aquí se da por reproducido, a la letra. Asimismo el tratamiento fiscal es igual tanto para impuestos locales como federales.

18.- DACION EN PAGO.

La dación en pago es otra de las formas de transmitir y adquirir el derecho real de propiedad de bienes inmuebles, por lo que en esa virtud es una figura jurídica que también se encuentra gravada fiscalmente.

En virtud de lo anterior, la dación en pago causa el impuesto local de adquisición de bienes inmuebles previsto en la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal; el impuesto sobre adquisición de inmuebles de carácter federal previsto en la ley del mismo nombre; el impuesto sobre la renta también de carácter federal y el impuesto al valor agregado también de carácter federal, éste último impuesto se causará en el caso de que el inmueble dado en pago, sea bien que no esté destinado a casa-habitación.

Ahora bien con base en lo anterior ¿cuál es el tratamiento fiscal de la dación en pago?, su tratamiento fiscal será el mismo que para el contrato de compraventa, por lo que en esa virtud, nos remitimos a dicho contrato, ya que es aplicable en su totalidad a la presente figura jurídica.

Por último, quiero hacer mención de que en la dación en pago, quedan comprendidos los siguientes actos, tales como: el pago de dividendos, aportaciones, intereses, disminuciones de capital o de cualquiera otra remuneración siempre y cuando no se hagan en efectivo sino, e especie, y sobre todo cuando la especie con que se efectúe el pago

lo constituya un bien inmueble, ya que en todos esos casos hay transmisión y adquisición de propiedad, y por lo tanto todas estas formas de transmisión están gravadas fiscalmente en los términos ya expuestos, o sea, como una compraventa, tanto en lo que se refiere a impuestos locales como federales.

19.- RENTA VITALICIA.

Según ya lo hemos analizado al tratar el presente contrato en el capítulo que antecede, es otra de las múltiples formas por la cual se puede transmitir y a la vez adquirir el derecho real de propiedad de bienes inmuebles, y como tal se encuentra fiscalmente gravada.

Aún cuando los ordenamientos fiscales que hemos analizado en páginas anteriores, no hacen mención expresa a dicho contrato, como éste tiene por objeto la transmisión y la adquisición del derecho real de propiedad de bienes inmuebles, es decir, constituye una enajenación, considero desde mi punto de vista muy particular y de acuerdo con la lógica jurídica, que su tratamiento fiscal corresponde al del contrato de compraventa, tanto en lo que respecta a impuestos locales como federales, por lo que en esa virtud nos remitimos al tratamiento fiscal de dicho contrato.

CAPITULO CUARTO

EL CONCEPTO DE ENAJENACION, SUS DIFERENCIAS ENTRE EL DERECHO PRIVADO Y EL DERECHO FISCAL, SUS CONSECUENCIAS, CRITICAS Y SOLUCIONES.

En los capítulos que anteceden, hemos analizado en forma breve, el concepto de patrimonio; el concepto de derechos reales que se conocen de acuerdo con nuestra legislación común; de la misma forma, hemos analizado también brevemente, las distintas formas de transmisión de los derechos reales conforme a nuestro derecho común y otras legislaciones; y por último, se analizó ampliamente el tratamiento fiscal actual de las diversas formas de transmisión del derecho real de propiedad en el Distrito Federal, es decir, qué impuesto tanto locales como federales son los que se generan en cada figura de transmisión o de adquisición del derecho real de la propiedad, y en su caso cómo se liquidan y cuáles son las bases para su liquidación.

Ahora bien, en el presente capítulo, se hará un breve análisis crítico sobre el concepto de enajenación o de transmisión de los derechos reales que sustenta nuestra vasta legislación fiscal; así como de nuestro sistema tributario, en relación con el concepto de enajenación o de transmisión de los derechos reales de nuestro derecho Civil y otras legislaciones.

Lo anterior, es con el objeto de poner de manifiesto, la confusión y el caos jurídico que esto crea, llevándonos a un problema de interpretación de normas, o tal vez a un

conflicto de leyes del mismo rango, y cuya solución, se antoja difícil, ya que para eso necesariamente el contribuyente tendrá que ser perito en derecho, o bien, consultar a un abogado. De la misma forma, se tratará de poner de manifiesto, que todo ese caos jurídico, es perjudicial para el fisco, porque al tener una legislación fiscal compleja, y confusa, provoca el no cumplimiento de las obligaciones fiscales del contribuyente, y por lo tanto, menos ingresos para el Estado vía impuestos. Amén, de que todo esto es en perjuicio de la unidad jurídica, es decir, el derecho fiscal o nuestras leyes fiscales van más allá del contenido normativo y de la esencia de nuestro derecho común, desintegrándose así de la unicidad del sistema jurídico, es como un derecho aparte, que crea sus propios conceptos de enajenación, que crea su propio contenido normativo y sus propios efectos, es decir, crea su propio mundo jurídico.

I.- CONCEPTO DE PROPIEDAD Y DE ENAJENACION CONFORME A NUESTRO DERECHO SUSTANTIVO.

A).- **CONCEPTO DE PROPIEDAD.**- El término propiedad viene del latín (PROPIETAS--ATIS), dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio.(225

Por su parte, nuestro Código Civil en vigor, define el instituto en los términos de su principal característica,

(225) DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO.
U.N.A.M. 1984
TOMO VII
PAG. 272

o sea, la facultad de disponer de ella, de transmitirla a un tercero, de enajenarla : "EL Propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fije las leyes". (226).

Ahora bien, ¿Cómo es que la propiedad de un bien o derecho se puede transmitir, o se puede enajenar?: La propiedad de un bien o derecho se puede transmitir o enajenar a través de cualquiera de los actos o medios de apropiación que al efecto señala la ley y que se han analizado en el capítulo segundo del presente trabajo, y cada vez que se transmita la propiedad de un bien o derecho, por cualquiera de esos medios, estamos en presencia de una enajenación.

B).- CONCEPTO DE ENAJENACION.- Como ya se ha dejado precisado, en el punto I del Capítulo segundo del presente estudio, la enajenación, consiste en la "TRANSMISION DE DOMINIO o sea, la transmisión de la propiedad, de una cosa o derecho a través de los actos o de los medios de apropiación con signados en la ley para dicho efecto".

Con base en lo anterior, se estará en condiciones de determinar, si en cada una de las figuras jurídicas que conforme a la ley existen para transmitir o adquirir

la propiedad; hay una verdadera enajenación o no, al momento de su celebración, desde el punto de vista, sustantivo.

II.- CONCEPTO DE ENAJENACION PARA EFECTOS FISCALES, CONFORME A LAS DIVERSAS DISPOSICIONES FISCALES EN VIGOR.

A).- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.- El artículo 14, del Código Fiscal de la Federación en vigor, nos da sus conceptos de enajenación, para efectos fiscales, y al efecto señala:

ART. 14.- Se entiende por enajenación de bienes:

I.- Toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

II.- Las adjudicaciones, aún cuando se realicen a favor del acreedor.

III.- La aportación a una sociedad o asociación.

IV.- La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V.- La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

a).- En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

b).- En el acto en el que fiedicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubie-

ra reservado tal derecho.

VI.- La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquier de los siguientes momentos:

a).- En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiuciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b).- En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

VII.- La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales....". (227).

(227) CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

OP. CIT.
ART. 14

En los renglones que anteceden, han quedado transcritos los conceptos de enajenación de bienes o derechos, que para efectos fiscales, contempla el Código Fiscal de la Federación.

A reserva de realizar más adelante, un exhaustivo análisis, entre los conceptos de enajenación de bienes o derechos, de derecho sustantivo y los conceptos de enajenación de bienes previstos en el ordenamiento en cita, brevemente quisiera destacar, la gran contradicción que existe entre los contratos de promesa de compraventa y compra con reserva de dominio figuras de derecho civil, en relación con la fracción I del artículo 14 del Ordenamiento fiscal en cita; ya que, sabemos perfectamente, que en un contrato de promesa de compraventa o un contrato de compraventa con reserva de dominio, para efectos de derecho civil, no hay transmisión de propiedad de ningún bien o derecho, es decir, no hay enajenación alguna, de algún bien o derecho, nacen derechos y obligaciones a cargo de las partes, pero en el momento de la celebración de estos contratos, no existe ninguna enajenación. Ahora bien; no, obstante lo anterior, la fracción I del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, considera como enajenación, toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado, o sea, que para efectos fiscales, en el contrato, de promesa de compraventa o de compraventa con reserva de dominio, por citar algunos si existe transmisión de propiedad del bien o derecho de que se trate, es decir, si hay enajenación y por lo tanto nace la obligación de

pagar los impuestos correspondientes, en los términos que señalen las leyes especiales respectivas.

La anterior contradicción, como tantas que hay en la materia que se analiza, nos lleva a problemas tan graves, como los que de manera enunciativa más no limitativa se señalan:

- Si no se llega a celebrar el contrato definitivo, en tratándose del contrato de promesa, ¿Qué pasaría con el impuesto pagado al momento de la celebración de este último? ¿Sería un impuesto bien pagado?, ¿o sería un impuesto pagado en forma indebida y se procedería a su devolución?, ¿o bien hay que pagar un impuesto por la promesa y otro por el contrato definitivo.

- En tratándose de la compraventa con reserva de dominio, ¿que pasaría si se rescinde el contrato y no se llega a transmitir el dominio?, Sin embargo el impuesto ya se pagó, nos haríamos las mismas preguntas que en el caso anterior.

Todas las cuestiones antes planteadas, son las que se tratarán de resolver más adelante, mientras tanto, prosigamos con el análisis del concepto de enajenación de bienes o derechos, conforme a las disposiciones fiscales en vigor;

b).- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.- El capítulo IV de la ley en cita, es el que nos habla de los ingresos por enajenación de bienes; y al efecto el artículo 95 de dicho ordenamiento. nos señala:

".....ARTICULO 95.- Se consideran ingresos por enajenación de bienes, además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes.

En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones....." (228).

Como se puede apreciar, éste artículo nos remite para el concepto de enajenación de bienes o derechos para efectos fiscales, a los conceptos que señala el Código Fiscal de la Federación, con excepción de la expropiación y de la permuta, que conforme al derecho sustantivo son figuras que sí encierran en su naturaleza jurídica una transmisión de propiedad o una enajenación. Asimismo, por lo que respecta a la remisión que este precepto de la ley del impuesto sobre la renta hace a los conceptos de enajenación del Código Fiscal, reproducimos nuestros comentarios ya vertidos brevemente en el inciso que antecede, a reserva de ampliarlos más adelante.

C).- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.- El artículo 1º de la ley en cita nos dice: "Están obligadas el pago del impuesto al valor agregado establecido en esta ley, las personas físicas y las morales que en territorio nacio-

nal, realicen los actos o actividades siguientes: I.- Enajenen bienes....." (229).

De la misma forma, el ordenamiento fiscal en cita, en el capítulo segundo al hablar de la enajenación, es el artículo 8º de dicha ley el que nos da el concepto y al efecto nos señala lo siguiente: "Artículo 8º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, además de los señalado, en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, o por fusión de sociedades así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

Cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el artículo 7º de esta ley".

Como se puede apreciar, la presente ley remite para el concepto de enajenación a los conceptos que señala el Código Fiscal de la Federación, por lo que en esa virtud; reproduzco aquí literalmente, los comentarios ya efectuados

respecto a la contradicción que existe entre el concepto de enajenación de dercho sustantivo y el concepto de enajenación que para efectos fiscales, señala el Código Fiscal de la Federación, ordenamiento al que remiten la mayoría de las leyes fiscales especiales.

No obstante lo anterior, en mi concepto, la ley del impuesto al valor agregado, al menos por lo que se refijera a la enajenación de bienes o derechos, tiene una mejor técnica jurídica, ya que, aún cuando existe la contradicción expuesta en el párrafo que antecede, claramente en el tercer párrafo del artículo 8º de la misma, se establece que cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto.

Conforme a lo anterior, perfectamente podemos afirmar que la presente ley, si soluciona los problemas antes planteados, en el sentido de qué pasaría con el impuesto pagado, si hay rescisión de contrato, o éste no se llega a celebrar.

Por último, quiero destacar, que a diferencia del Código Fiscal de la Federación y de la ley del impuesto sobre la renta, que son los ordenamientos que ya hemos analizado, la ley del impuesto al valor agregado, no sólo no crea nuevos supuestos de enajenación, si no que al contrario, señala que para efectos del impuesto al valor agregado, no se considera como enajenación la transmisión de propiedad de bienes o derechos que se realicen por causa de muerte, por fusión de sociedades o por donación, y por lo tanto en estas figuras jurídicas, aún cuando desde el punto de

vista de derecho sustantivo, si constituyen una transmisión de propiedad, para efectos del impuesto al valor agregado. no hay enajenación, y por lo tanto no se genera este impuesto, aún cuando en dichas figuras jurídicas, se transmitan bienes que no estén destinados a casa habitación.

D).- LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.-

La ley antes mencionada, en su artículo 3º nos da sus conceptos, para efectos fiscales, propios de la referida ley, de transmisión o adquisición de propiedad de bienes o derechos, el cual a continuación se transcribe:

"ARTICULO 3º.- PARA EFECTOS DE ESTA LEY, se entiende por adquisición la que derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad; incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal, siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los conyugal.

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta

o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, 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.

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.- Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

XI.- La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiera 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 financiero.

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

En las líneas anteriores, han quedado transcritos los conceptos de enajenación que para efectos fiscales, señala la "Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles". En términos generales podíamos decir que señala los mismos conceptos de enajenación que el Código Fiscal de la Federación, aunque de una manera más extensa, sin embargo; arrastra también las mismas contradicciones que las legislaciones fiscales antes citadas, por lo que en esa virtud, reproduzco los comentarios ya expuestos en líneas anteriores.

Por último, considero que no es necesario abundar en este impuesto, ya que como se ha dicho al analizar el impuesto de referencia, en el capítulo tercero, se encuentra suspendida su aplicación, es decir, es un impuesto de carácter federal que está vigente, sólo que por disposición de la misma ley, quedó suspendida su aplicación en el Distrito Federal; y por virtud de una serie de convenios de coordinación fiscal celebrados entre la Federación y los diversos Estados de la República, se ha suspendido su aplicación en toda la República Mexicana, con excepción del Estado de Morelos, que es el único Estado, que hasta la

fecha no se ha coordinado.

E).- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.- El ordenamiento fiscal antes mencionado, es el que compila toda la legislación fiscal del Distrito Federal, formando parte de dicho ordenamiento, el impuesto sobre adquisición de inmuebles.

El impuesto antes mencionado, en su artículo 25 nos dice que es lo que se debe entender por adquisición o enajenación, para efectos de este impuesto:

"ART. 25.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

II.- La compraventa 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 pacte alguna

de estas circunstancias.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, 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 legados efectuado 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 fideicomisos 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 se 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 demasia del por ciento que le correspondía al copropietario o conyuge.

XII.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario en los citados contratos, con excepción de aquellos en que intervengan arrendadoras financieras legalmente autorizadas.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones (230).

Pasando a analizar los conceptos de enajenación, que para efectos del impuesto sobre adquisición de inmuebles, nos señala el artículo 25 de la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, nos encontramos con las mismas contradicciones que ya hemos expuesto al analizar los ordenamientos fiscales que anteceden, en los relativos a la promesa de compraventa y al contrato de compraventa con reserva de dominio, por lo que reproduzco aquí literalmente los comentarios ya expuestos en este sentido.

Asimismo, quiero destacar, la enorme falta de técnica jurídica y de precisión en los conceptos, que existe en todos los ordenamientos fiscales que hemos analizado, tanto en el ordenamiento general que es el Código Fiscal de la Federación, como en los ordenamientos especiales, verbigracia ley del impuesto sobre la renta, ley del impuesto al valor agregado, ley de hacienda del Departamento del distrito Federal y ley del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, Federal.

En efecto, el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, que reproduce también la ley del impuesto sobre la renta, nos dice: Que se entiende por enajenación de bienes, TODA TRANSMISIÓN, DE PROPIEDAD..." y posteriormente menciona en forma expresa algunos actos tales como la adjudicación de bienes, la aportación, el arrendamiento financiero y el fideicomiso.

Cabe señalar que el mencionado ordenamiento, no señala expresamente, que se entienda por enajenación la compra-venta, indirectamente, se puede decir que sí considera a la compra-venta con reserva de dominio, pero no considera expresamente a la donación, la permuta, la dación en pago y una serie de figuras más, por las que se enajenan bienes, de las que hemos señalado en el capítulo segundo del presente trabajo; no obstante, la regla de que las leyes fiscales, son de interpretación estricta y sólo está gravado el acto que expresamente esté previsto en las leyes fiscales, y el que no, no está gravado. Ya que aquí no procede la analo-

gia o la mayoría de razón para la interpretación de la ley.

Me pregunto, si la falta de precisión o la confusión en las leyes fiscales, es a propósito, es decir, innecesariamente tienen que ser complicadas, enredadas, y con poca técnica jurídica?, o es que, éstas, no están hechas por juristas. Por ejemplo; si ya la ley dice que se entiende por enajenación toda transmisión de propiedad, por qué, posteriormente, señala algunos actos en específico, pero de manera incompleta; lo anterior, es lo que no puede ser en una ley fiscal, o son todos los actos, ¿Cuáles? todos por los que se enajenen bienes, o son sólo los que expresamente se han enunciado.

En el mismo orden de ideas, y pasando a analizar la ley federal del impuesto sobre adquisición de inmuebles y la ley de hacienda del Departamento del Distrito Federal, respectivamente, los artículos 3º y 25º de dichos ordenamientos nos dicen: "...para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición de bienes todo acto por el que transmita la propiedad.....". Al igual que en el Código Fiscal y en la ley del impuesto sobre la renta, estos ordenamientos, a continuación señalan en forma expresa algunos actos por los que se adquieren bienes, también en forma incompleta; parece que todas las leyes fiscales están cortadas con la misma tijera, con los mismos defectos, con las mismas omisiones, con las mismas lagunas, confusas, con una gran falta de claridad y precisión, así como de técnica jurídica;

en otras palabras, no hay creatividad en ellas, no hay profundidad, no se analizan en todo su contexto, no en su relación con otras leyes fiscales, pareciera que una es copia de la otra y además mala copia. Pero ¡Cómo no van a existir toda esa serie de problemas!, si lamentablemente las leyes fiscales se aprueban al vapor por nuestros legisladores, con tanta premura, con tanta superficialidad 2 ó 3 días antes del cierxe de sesiones, cosa que es totalmente absurda, ya que en 2 ó 3 días, no es posible analizar el contenido y las consecuencias de una ley fiscal o de sus reformas.

Todo lo anteriormente expuesto, amén de traer resultados negativos en la recaudación, es decir, mientras más complejo y confuso sea un ordenamiento fiscal, más difícil será observarlo por los contribuyentes, que son legos en la materia y en su mayoría, prefieren evadir el impuesto que consultar a u perito en la materia; trae consigo todo un caos jurídico a saber: confusión y contradicción entre algunas disposiciones de la misma ley fiscal; contradicción entre conceptos de una ley fiscal y otra; contradicción entre conceptos de las leyes fiscales y el derecho común y otras legislaciones, al grado de que el derecho fiscal crea su propio contenido normativo, va más allá de los conceptos de derecho común y todo esto, es lo que ocasiona el caos jurídico, porque el derecho fiscal rompe con la unidad del sistema jurídico, es como un derecho aparte que supera al derecho civil y algunas otras ramas del derecho, lo cual no es que sea negativo, pero debe hacerlo, sin quebran-

tar la unidad del sistema jurídico y con una adecuada interpretación de las normas. Todo esto, en la práctica crea un conflicto de normas, y para resolverlo hay que acudir a las reglas de interpretación de la normas, a las reglas de los conflictos de leyes, pero todo esto lo hacen los peritos en derecho y no el grueso de los contribuyentes que no son abogados y no están obligados a interpretar las normas.

3.- CONSECUENCIAS DE DERECHO FISCAL POR EL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DE DERECHO COMUN.

A continuación, brevemente procederemos a analizar las consecuencias de dercho fiscal que traería el incumplimiento de algunas obligaciones por causa de fuerza mayor, o por caso fortuito, por rescisión, o bien, por mútuo acuerdo.

A).- COMPRAVENTA.- En la compraventa lisa y llana no hay ningún problema porque - - como ya se ha dicho, éste contrato se perfecciona por el acuerdo entre las partes, y los impuestos que se generan por dicho contrato, se deben pagar normalmente dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura pública correspondiente, y aún cuando hubiese se pérdida de la cosa por caso fortuito o fuerza mayor para cualquiera de las partes, los impuestos ya pagados están bien pagados, ya que en este contrato sí se configura perfectamente la enajenación, es decir, sí hay una verdadera

transmisión de propiedad.

B).- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.-- Como ya lo hemos visto, en esta modalidad del contrato de compraventa, no hay enajenación, es decir, no opera la transmisión de propiedad o dominio de la cosa ya que ésta, se la reserva el vendedor para transmitirla al comprador, una vez que éste haya pagado la totalidad del precio convenido.

Conforme a los ordenamientos fiscales tanto locales como federales, ésta operación genera todos los impuestos al momento de su celebración y claramente dicen las leyes fiscales, aún cuando la transmisión de la propiedad opere con posterioridad."

Como ya he dicho con anterioridad, aquí existe una gran contradicción entre el concepto de enajenación de derecho común y el concepto de enajenación de las leyes fiscales, ya que en esta figura, conforme al derecho común no hay enajenación, sin embargo; para efectos fiscales, sí hay enajenación y hay que pagar impuestos en el momento de la celebración de dicho contrato, situación que en mi opinión es jurídicamente inadecuada e inequitativa.

¿Cuáles serán las consecuencias fiscales en el caso de que dicho contrato no llegase a feliz término?, ¿los impuestos pagados estarían bien pagados?, ¿procedería una devolución de impuestos?, o ¿estaríamos en presencia de un pago de lo indebido?

Respecto de las cuestiones antes planteadas, personalmente opino lo siguiente:

I.- Esta figura está mal gravada, ya que se debería gravar en el momento en el que se transmite la propiedad del bien o derecho, y no en el momento en que se celebra el contrato. No obstante lo anterior, el fisco en su gran afán recaudatorio, la grava.

II.- Si no se llegase a transmitir la propiedad del bien enajenado por alguna razón, debe de proceder la devolución del impuesto, como acertadamente lo prevee el párrafo tercero del artículo 8º de la ley del impuesto al valor agregado, en virtud de que no se logró obtener el beneficio económico por parte del contribuyente, siendo este el objeto del impuesto.

III.- Eventualmente si no se transmitiera la propiedad estaríamos en la situación de que el impuesto sería inconstitucional, porque atenta contra el principio de proporcionalidad y equidad que debe observar toda ley fiscal, conforme a nuestro máximo ordenamiento.

C).- COMPRAVENTA EN ABONOS. - En esta modalidad de la compraventa, fiscalmente hablando, al momento de la celebración de la misma no hay ningún problema, toda vez que, si opera la transmisión de propiedad del bien o derecho al momento de su celebración, sólo que el precio se paga en diversas partidas.

De la misma forma, en el caso de que hubiese una rescisión del contrato, por falta de pago, fiscalmente hablando, la propiedad del bien o derecho, volvería al patrimonio del vendedor y habría que pagar nuevamente impuestos, por que hay transmisión - de propiedad del comprador que incumple al vendedor original.

D).- COMPRAVENTA A VISTAS, SOBRE MUESTRAS Y DE ESPERANZA.- En virtud de que este tipo de compraventa no son comunes en tratándose de derechos reales sobre inmuebles, considero poco relevante el tratar las consecuencias de tipo fiscal - - que traería el incumplimiento de alguna de las partes.

E).- COMPRAVENTA CON PACTO DE NO VENDER A PERSONA DETERMINADA.- Desde el punto de vista de derecho civil, en mi opinión, la violación de la cláusula de no vender a persona determinada, - - sólo podría dar origen a daños y perjuicios, pero en el eventual caso, de que dicha operación se declarase nula, los impuestos que se hubiesen originado por dicha compraventa, estarían bien pagados, ya que si hubo transmisión de propiedad. De la misma forma, en el caso de que como consecuencia de la nulidad hubiese una reversión de la propiedad del bien o cosa, habría que pagar los impuestos correspondientes.

F).- DONACION.- El tratamiento fiscal de la Donación

pura y simple, es semejante al de la compraventa también lisa y llana, al momento de la celebración de ésta, se generan todos los impuestos del caso, ya que hay una transmisión de propiedad del bien o derecho materia de la donación, del donante al donatario.

Ahora bien; sabemos que la donación por naturaleza es un contrato revocable, y en caso de que se llegase a revocar, la propiedad del bien, o derecho donado, se revertiría al patrimonio del donante y habría que pagar nuevamente los impuestos correspondientes, - porque - hay una transmisión de propiedad del donatario al donante.

G).- PERMUTA.- Como bien sabemos, en la permuta existen dos enajenaciones, y fiscalmente hablando, cada una genera sus propios impuestos, cuestión que es correcta -- ya que realmente hay dos enajenaciones; ahora bien, en el caso de que por alguna razón se tuviese que rescindir la permuta y cada permutante hubiese de adquirir el bien permutado, en mi opinión, también habría que pagar los impuestos respectivos, ya que opera nuevamente la transmisión de propiedad.

H).- CESION DE DERECHOS.- La cesión de derechos, fiscalmente hablando está gravada como una compraventa, porque hay transmisión de la propiedad o de la titularidad del derecho, y en el caso de que hubiese una rescisión, habría que pagar impuestos por la transmisión de la propiedad o titularidad del derecho del cesionario al cedente -----

original.

I).- TRANSMISION POR CAUSA DE MUERTE (HERENCIA).-

Este tipo de operaciones, fiscalmente hablando no tienen ningún problema, hay que pagar los impuestos correspondientes, por la transmisión de la propiedad que opera del autor de la sucesión a los herederos.

Ahora bien; pudiera darse el caso, de que se le hayan adjudicado los bienes, a una determinada - persona. y -con posterioridad apareciera un heredero con mejor derecho a heredar que la anterior. En ese caso, los impuestos pagados como consecuencia de la primera adjudicación, estarían bien pagados y habría que pagar los impuestos que genere la nueva adjudicación.

J).- PRESCRIPCION.- Esta figura jurídica, no tiene mayores problemas de tipo fiscal por incumplimiento de obligaciones, ya que, una vez que la sentencia que la declara causa ejecutoria, no hay ningún problema, se pagan los impuestos relativos, a cargo del Adquirente y -se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y queda el asunto concluido.

K).- REMATE.- Una vez fincado el remate, opera la transmisión de propiedad del dador, al postor o al acreedor, y se generan los impuestos correspondientes, sin que haya lugar a rescisión alguna o se deje sin efecto el remate.

por lo que fiscalmente hablando no hay mayor problema por el incumplimiento -de obligaciones a cargo de las partes.

L).- FIDEICOMISO.- En materia de bienes inmuebles y derechos reales sobre los mismos el fideicomiso que más se ha utilizado es el fideicomiso traslativo de dominio, que no tiene ningún problema ya que la propiedad del bien fideicomitado -- sale del patrimonio del fideicomitente para pasar al patrimonio del fiduciario, aunque es muy discutida la propiedad fiduciaria. Es decir, cuando un bien o derecho se afecta en fideicomiso genera todos los impuestos que ya hemos analizado en el artículo tercero.

Una vez más en su afán recaudatorio el fisco tanto local como federal, gravan excesivamente -- todos y cada uno de los actos jurídicos que se llevan a cabo a través de fideicomiso, lo que en mi opinión, es totalmente inconstitucional, ya que en muchos de esos casos no hay una verdadera transmisión -- de propiedad y atenta contra los principios de proporcionalidad y equidad que señala nuestra constitución.

M).- APORTACION A SOCIEDADES Y ASOCIACIONES.- Jurídicamente hablando, la aportación de bienes o derechos a una sociedad o asociación, se entiende traslativa de dominio, salvo que expresamente se estipule que se aporta únicamente el uso.

Si se trata de una aportación traslativa de dominio,

como el bien o derecho de que se trate, sale del patrimonio del aportante y pasa al patrimonio de la sociedad a asociación, se generan todos los impuestos ya mencionados en el capítulo tercero de este estudio.

De la misma forma, si la sociedad o asociación se disolviera, disminuyera capital o pagara pasivos o dividendos en bienes, se generarían nuevamente todos los impuestos correspondientes.

N).- FUSION -- DE SOCIEDADES.- Cuando con motivo de una fusión, la sociedad fusionante recibe en su patrimonio bienes o derechos reales, de la o de las sociedades fusionadas, puesto que hay transmisión de propiedad, se generan todos los impuestos correspondientes, fiscalmente hablando esta figura jurídica no representa mayores problemas.

Ñ).- LA EXPROPIACION.- Esta figura jurídica no representa mayor problema en su aspecto impositivo, ya que de algunos impuestos se encuentra exenta.

O).- ARRENDAMIENTO FINANCIERO.- Como ya lo hemos comentado al analizar el aspecto fiscal de la presente figura jurídica, sólo se causarán los impuestos correspondientes, en el momento de la celebración del contrato, y al término del mismo, al ejercer cualquiera de las opciones al arrendatario financiero, ya no se causará impuesto alguno.

P).- INFORMACION AD PERPETUAM.- Por lo que se refiere a esta forma de adquirir bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, una vez que causa estado la sentencia correspondiente se generan todos los impuestos ya señalados en el capítulo que antecede, con excepción del impuesto sobre la renta,

Q).- LA INMATRICULACION.- Esta --- figura jurídica en si no encierra una forma de adquirir o transmitir la propiedad de bienes inmuebles, --- más bien, es un procedimiento, por el cual se procede - - a inscribir la propiedad o posesión de un bien inmueble,, en el Registro Público de la Propiedad, por vía de información de dominio judicial o administrativa, y más bien, ésta última figura, es la que está gravada fiscalmente.

R).- DACION EN PAGO.- Como ya se estipuló en el capítulo anterior, el tratamiento fiscal de la dación en pago, es similar al de la compraventa, por lo que en esa virtud nos remitimos a todos los comentarios ya expuestos en los capítulos que preceden, a propósito de la compraventa.

S).- RENTA VITALICIA.- A través del contrato de Renta vitalicia se enajenan bienes o derechos, y en ese virtud fiscalmente hablando, se encuentra gravado en los mismos términos que un contrato de compraventa. No obstante lo anterior, las leyes fiscales expresamente no lo consideran como un acto gravado, pero con la disposición general de

que se entiende por enajenación o por adquisición todo acto por el que se transmite la propiedad; queda gravado, además como se trata de un contrato que requiere de escritura pública, el notario público estará obligado a liquidar y a retener los impuestos correspondientes.

T).- PROMESA DE COMPRAVENTA.- Tanto las leyes fiscales federales como las locales, gravan el contrato de promesa de compraventa, y posteriormente gravan el contrato definitivo de compraventa.

La situación anterior, me parece totalmente inequitativa ya que estamos en presencia de una doble tributación, y además, considero absurdo - que nuestras leyes impositivas, gravan el contrato de promesa, siendo que no hay enajenación, es decir, no hay transmisión de propiedad, ni para efectos de derecho civil y mucho menos para efectos-- de derecho fiscal, toda vez que, el objeto propio de un contrato de promesa, es el de celebrar un contrato definitivo en el futuro, su contenido obligacional se reduce a obligaciones de hacer y por lo tanto en ningún momento se configura enajenación alguna, ni tampoco existe un beneficio económico inmediato para las partes contratantes, que sea susceptible de ser gravado.

U).- CESION DE DERECHOS DE UN CONTRATO DE PROMESA.- De la misma forma, personalmente considero totalmente absurdo, que la ley del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y la ley de hacienda del Departamento del Distri-

to Federal, graven la cesión de derechos - de un contrato - de promesa de compraventa, ya que ni siquiera -- estamos hablando de derechos reales, son en todo caso, derechos personales o sea, que se trata de un derecho de crédito -; si se tratara de una cesión de derechos de un contrato privado de compraventa, si estoy de acuerdo en que se grave, por que ya se trata de un contrato definitivo, pendiente quizá de formalizar pero ya es definitivo.

Con todo lo anteriormente expuesto, se ha tratado, o cuando menos, se ha intentado poner de manifiesto las contradicciones que existen entre el derecho -- común y otras legislaciones, como la mercantil, con nuestras leyes fiscales, situación, que acarrea muchos problemas de muy diversa índole tanto para el estado, como para la economía en general y para los particulares. Amén de los problemas jurídicos ya que estamos en presencia de un problema de interpretación de normas del mismo rango; es decir, por un lado tenemos el concepto de enajenación del derecho común y otras legislaciones, que sustantivamente hablando nada tienen que ver con el derecho fiscal, y por otro, tenemos al derecho fiscal que crea sus propios conceptos de enajenación, que también nada tienen que ver con el derecho civil, que muchas veces son antagónicos, y de igual forma, para efectos de derecho fiscal, no se pueden argumentar conceptos de derecho civil, y es entonces cuando queda de manifiesto el rompimiento de la unidad jurídica, el derecho fiscal pretende ir más allá de los conceptos tradicionales del derecho -----

común, cosa que no está mal pero debe hacerse, sin lesionar a las demás ramas del derecho, y en una adecuada interpretación integral de las normas; el derecho fiscal, _ llega al grado de regular su propio contenido normativo, -- es decir, no sólo toma en consideración los efectos de las figuras jurídicas para gravarlos, sino que legisla, crea sus propias figuras, y las grava fiscalmente pasa -- a hacer las veces de un derecho sustantivo.

4.- CONTRASENTIDO DE LOS IMPUESTOS (UNA CRITICA A NUESTRO ACTUAL SISTEMA FISCAL MEXICANO).

Como ya lo indiqué en la introducción del presente estudio, la reunión de temas tan diversos en el desarrollo del mismo, tiene como finalidad el que el lector identifique las diversas ramas del derecho privado y público que tienen relación directa con la rama del derecho fiscal, y que pocas veces se profundiza sobre su importancia, y más aún, sobre las consecuencias de muy diversa índole que muchas veces ocasiona su antagonismo.

En cada uno de los precitados temas, hemos visto que gran parte de los principios que rigen en materia fiscal derivan o se originan de las áreas de derecho común y del derecho mercantil, de donde originalmente se vieron legislados; así tenemos que conceptos como enajenación, transmisión de propiedad, adquisición de bienes, dividendos, actos de

comercio, sociedades mercantiles y sociedades civiles, por citar algunos; son conceptos originales del derecho privado y éste es el que da las pautas generales a la legislación fiscal. No obstante lo anterior, considero de gran importancia destacar, con profunda tristeza, que el derecho fiscal en muchas e --innumerables ocasiones, establece reglas contrarias a las señaladas por el derecho privado, o que van mucho más allá - de los conceptos de derecho privado, rompiendo con ello la unidad del sistema jurídico y la posibilidad de llegar a una adecuada hermenéutica jurídica.

Cuando mencioné el término "profunda tristeza", quiero aclarar que lo hice, porque no es concebible que en pleno siglo XX, y después de 70 años de paz social, nuestro derecho positivo, no se haya actualizado, no se haya modernizado no obstante el mundo de continuo cambio que vivimos; y menos aún se haya unificado nuestro sistema jurídico, sino que por el contrario; tenemos un sistema de derecho positivo en algunos campos del quehacer humano obsoleto, normas de diversas ramas del derecho contrardictorias, y más aún, ramas del derecho que crecen con mayor importancia a costa y a la zaga de otras, como es el derecho fiscal.

Todo lo anteriormente expuesto, pone de manifiesto que nuestro poder legislativo, realmente no está cumpliendo con su función, no cumple con su misión de estudiar y analizar a fondo las diversas iniciativas de ley que van a pasar a formar parte de nuestro derecho positivo, en beneficio de los ciudadanos; si no que, únicamente alzan la mano

y aprueban las iniciativas de ley, sin cuidar que efectivamente cumplan con las necesidades sociales, económicas y políticas del momento; sin cuidar que efectivamente haya una justicia social. Es por ello que a continuación, me permito exponer - algunas incongruencias de nuestro sistema fiscal mexicana y acto seguido también, me permito expresar algunas opiniones para solucionar dichos problemas, porque no hay duda, que señalar errores es muy fácil, todo mundo lo hace, pero, proponer soluciones, casi nadie lo hace.

A).- INCOGRUENCIA DEL SISTEMA FISCAL MEXICANO.

Estamos plenamente concientes, de que si bien las contribuciones son necesarias para la existencia de un Estado, éstas se nos han "impuesto" a los ciudadanos como un producto de la lógica de nuestros gobernantes, de los ideólogos que tienen en sus manos el poder, pero nunca se estudian los efectos nocivos de las contribuciones; es decir, que su implantación está dada en forma unilateral por el Estado, olvidando los efectos netos o reales que causa en sus ciudadanos.

Con lo anterior, queda de manifiesto, y esto es muy lamentable, que día con día, nuestro sistema fiscal obedece en mayor grado a decisiones políticas, económicas o financieras de un momento determinado, mucho más que a decisiones académicas y de justicia social.

Es importante mencionar, que nuestro sistema fiscal,

es producto de las planeaciones y logros de una política fiscal que, si bien no ha sido seguida de manera continua, corresponde básicamente a los cuatro últimos sexenios.

En efecto, en el régimen de gobierno del Licenciado GUSTAVO DIAZ ORDAZ, la preocupación fundamental fué corregir el rumbo de la ley del impuesto sobre la renta, en búsqueda de una globalización, manejándose como principales impuestos indirectos los de ingresos mercantiles, timbre y los llamados impuestos especiales.

Durante el régimen de gobierno del Licenciado ECHEVERRÍA, que fué cuando nuestro sistema económico empezó a dar tumbos y hasta la fecha no hay control, realmente no hubo cambios importantes, ya que se continuó con la misma filosofía impositiva del régimen del Licenciado GUSTAVO DIAZ ORDAZ, sólo que con mayores tasas. No obstante lo anterior, lo más sobresaliente de este sexenio fue la búsqueda de la coordinación fiscal entre los Estados y la Federación, la cual se pretendió lograr mediante la elaboración de convenios fiscales.

Por lo que se refiere al régimen de gobierno del Licenciado JOSE LOPEZ PORTILLO, durante los primeros años - se siguió la misma pauta fiscal, pero como los problemas económicos se agudizaban y el Estado tenía que reacudar más para "Solucionar" sus problemas financieros, es por eso que en el año de 1979 se inició la llamada reforma fiscal, la cual consistió fundamentalmente en tres ordenamientos impositivos, a saber:

I.- Ley de Coordinación Fiscal.

II.- Ley del Impuesto al Valor Agregado.

III.- Nueva ley del Impuesto sobre la Renta.

La ley de coordinación fiscal inició su vigencia parcialmente en el año de 1979, la del valor agregado en 1980, y la de renta en 1981.

La reforma fiscal de referencia, prometía varios avances entre los que destacan: La abrogación de los llamados impuestos especiales y su inclusión en el IVA; una mayor justicia fiscal vía una ley de renta; la redistribución de la riqueza a nivel interestatal, y desde luego, una fuente muy importante de financiamiento del gasto público, junto con el endeudamiento externo, claro está. Todo lo antes mencionado resultó un gran fracaso para el Estado, ya que lo que prometía la reforma fiscal no lo cumplió y las expectativas en términos de beneficios económicos tampoco se lograron.

En virtud de lo anterior en 1981, se inició una nueva reforma fiscal y ésta introduce la ley de producción y servicios, la nueva ley del impuesto sobre la renta. Cabe aclarar que al introducir la ley de producción y servicios, se estaban introduciendo nuevamente los llamados impuestos especiales y la ley de renta sólo sufrió una reestructuración de forma pero no de fondo.

Aunado a los impuestos antes mencionados, y en un intento desesperado por parte del Estado para recaudar fondos, de 1981 a 1985, se implantaron otros impuestos

tales como el de adquisición de automóviles nuevos que es bastante oneroso, el impuesto sobre tenencia de vehículos, el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (ahora atinadamente coordinada), ya que durante ese lapso de tiempo, las transmisiones de propiedad de bienes inmuebles estaban doblemente gravadas, es decir; por un lado, se pagaba el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, de carácter Federal, y por otro, el impuesto local de traslado de dominio, conforme a las leyes hacendarias de cada Estado.

En la actualidad, como ya se ha dicho antes, contamos con un sistema fiscal complejo, lleno de errores de fondo del pasado y parches jurídicos del presente, y todo eso, hace difícil y árduo el cumplimiento adecuado de los ordenamientos fiscales -- De la misma forma, en la actualidad no podemos hablar, desafortunadamente, de una planeación coherente de los impuestos, ya que en el sexenio que está a punto de concluir tenemos los mismos impuestos que en el sexenio pasado, con mayores tasas, claro está, pero son los mismos. Pero ¿Cómo es posible que tengamos el mismo sistema fiscal si las condiciones económicas son tan diferentes?

Puede ser que los cambios económicos que han deteriorado a México, hayan sido tan vertiginosos que el sector hacendario y el Congreso, no han tenido tiempo o -- quizá no se les ha ocurrido que urge una reestructuración a fondo de nuestro sistema fiscal.

Lo cierto, es que el timón de los impuestos está sin control y vemos con tristeza, como también ya lo expresaba anteriormente, cómo la política impositiva nacional, desde 1979 y hasta la fecha va dando tumbos. Año con año el Congreso decreta cambios impositivos, reformas a los ordenamientos fiscales en vigor, las famosas misceláneas fiscales, o la famosa ley que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales (parches jurídicos), con el objeto de corregir el rumbo, que desde luego, no lo corrige y en cambio, sí complica más aún, el de por sí ya complicado sistema tributario Mexicano.

B).- LA REDISTRIBUCION DE LA RIQUEZA, UNA FALACIA.

El artículo 31 fracción IV, de nuestro máximo ordenamiento, en síntesis nos dice que las contribuciones deberán ser cubiertas por los mexicanos en la forma "proporcional y equitativa" que dispongan las leyes. (231).

Lo anterior, significa que el gasto público del Estado, debe ser absorbido por los contribuyentes en forma tal, que les afecte en mayor cantidad a los más ricos, y en menor grado a los más pobres, lo cual es una falacia, ya que el que más tiene, no siempre paga más porque cuenta con mayor capacidad y conocimientos para evadir al fisco,

En cambio, el que menos tiene es el que tiene que pagar siempre por que no está en condiciones de pagar a un asesor fiscal, o porque la mayoría son causantes cautivos (trabajadores y empleados)..

Como consecuencia de la búsqueda de un equilibrio económico entre el pobre y el rico, y como consecuencia de diversos principios que surgieron de las teorías posteriores a la gran depresión -- norteamericana; nace un nuevo postulado --, el cual nos dice que una de las finalidades fundamentales de la existencia de los impuestos, es la de -- crear una redistribución DE LA RIQUEZA entre los Ciudadanos.

México, se adhiere a este principio, pero desgraciadamente no se ha vivido en su espíritu, sino que mas bien es usado como un principio demagógico para justificar nuestro actual sistema fiscal.

Los economistas o los ideólogos del sistema fiscal mexicano, para justificarlo , nos hablan de la gran redistribución de la riqueza que provoca en la ciudadanía; nos hablan también del crecimiento de los servicios públicos, los cuales, de una u otra forma benefician a los ciudadanos de menores recursos de nuestro país.

Ahora bien, considero que lo anteriormente expuesto suena bien y bonito, pero debemos hacernos la siguiente pregunta. ¿Verdaderamente nuestro sistema fiscal logra una redistribución de la riqueza en su ciudadanía, o éste principio sólo se queda en una teoría de buena fe por parte

del Estado?

En mi opinión muy particular, considero que para responder de manera objetiva a la pregunta antes planteada, debemos analizar diversos factores, todos ellos muy complejos, como son los siguientes:

I.- QUE NUESTRO SISTEMA FISCAL SEA APLICADO EN FORMA GENERAL, SIN EXCEPCION.- Esto quiere decir, que cuando se habla de redistribución de la riqueza, se tiene que hacer valer el principio de la igualdad en la aplicación de las leyes fiscales. En México esto no sucede, ni en la generalidad de la ley ni en su aplicación universal.

Por lo que a la generalidad de las leyes se refiere, observamos que en nuestra legislación, se permiten diversas instituciones fiscales que interrumpen el concepto de generalidad; como son las exenciones y los regímenes especiales de tributación. En lo que a la aplicación general de la ley se refiere, nos encontramos que las influencias, la falta de un adecuado control administrativo, y recaudatorio y muchas otras, provocan que no sea aplicada en forma general en el país.

Considero que con las observaciones anteriores, podemos concluir válidamente, que la carga tributaria, incide en un limitado grupo de la ciudadanía (los causantes cautivos), provocando que sólo éste grupo se vea afectado, en su riqueza o en su pobreza, por la aplicación del concepto contributivo y éste es totalmente desproporcional e inequitativo.

Es inconstitucional.

II.- QUE EXISTA UN SISTEMA FISCAL ESTRUCTURADO EN SU PIRAMIDE POR IMPUESTOS DIRECTOS.-

Otro de los factores, también muy importantes para poder hablar de una verdadera redistribución -- de la riqueza es que el sistema fiscal debe estar basado en impuestos directos, y en México esto no sucede, ya que el 50% de los impuestos son indirectos, de los llamados regresivos.

Más aún, el único impuesto de los que llamamos directos es el impuesto sobre la renta, y éste contempla, exenciones y estímulos a ciertas áreas de la economía, que interrumpen la teleología del impuesto directo, debido a que se paga como indirecto, por ejemplo el título V de la ley en cita.

III.- QUE EXISTA UNA EVASION FISCAL MINIMA.- Para hablar de una verdadera redistribución de la riqueza ésta se habrá de realizar en todos los ciudadanos y con todos los ciudadanos, sin excepción alguna, en atención a los postulados de equidad horizontal y vertical.

Lo anterior, se queda como una buena intención si consideramos que en México existe un alto índice de evasión fiscal, entre otras causas, por la complejidad de la ley, y sólo una parte de los contribuyentes se ven afectados en su bolsillo, los llamados contribuyentes cautivos, lo cual crea una redistribución de la riqueza, que afecta

únicamente a aquellos que pagan sus impuestos correctamente.

IV.- QUE SE TENGA UNA ECONOMIA ESTABLE.- Es indudable que para poder redistribuir riqueza, tenemos que tener ciudadanos ricos, y si la economía es de las llamadas inestables, los ricos enviarán sus recursos fuera del país, como ha sucedido y desgraciadamente sigue sucediendo.

Es de sentido común que el problema de la inestabilidad política y económica de un estado, provoca la disminución de los ciudadanos con alto índice de riqueza, pues éstos invertirán en otros países con mayor estabilidad económica, y considero que es muy lógico hacerlo, para proteger su patrimonio, y no dejar que este se extinga, en aras de un mal entendido sentido patriótico.

Por lo tanto, también resulta lógico, que la carga fiscal, la deberán soportar en mayor cantidad, las clases medias y pobres, debido a que éstas no pueden invertir sus pocos y paupérrimos ingresos en el extranjero, y por lo tanto, serán gravados con mayores impuestos regresivos.

V.- QUE NO SE DEPENDA DE ECONOMIAS - EXTRANJERAS.- Considero, que nuestros gobernantes deben de cuidar, que no dependamos en gran medida de economías extranjeras, ya que de lo contrario, estaremos sacrificando a los contribuyentes nacionales, sobre todo si cada vez más se les grava con fuertes cargas impositivas de los llamados impuestos

directos, debido a que los extranjeros --no les podemos cobrar éstos impuestos y más aún en las relaciones comerciales con otros países, especialmente con nuestro vecino del norte, sabemos que la mayoría de sus productos llegan a nuestro país libres de impuestos.

Creo yo, que nuestras autoridades hacendarias y nuestros legisladores, deben reconocer y estudiar a fondo el fenómeno económico internacional, se debe analizar el hecho de que algunos países con los cuales tenemos relaciones comerciales o dependencia económica, no tienen los mismos impuestos que nosotros, y que en algunos Estados de la Comunidad internacional, el concepto de redistribución de la riqueza, no es tan importante como lo es para México. Debemos considerar a nuestros ordenamientos fiscales, no como simples leyes locales, sino adecuarlas a la influencia de economías extranjeras.

VI.- QUE SE GRAVE DE IGUAL MANERA A LOS NACIONALES RESIDENTES EN EL EXTRANJERO Y A LOS RESIDENTES EN MEXICO.-

Otro de los puntos importantes, para lograr la consabida redistribución de la riqueza consiste en que la ley debe gravar igual a los nacionales, ya residan - en el país o en el extranjero, ya que nuestra ley del impuesto sobre la renta, acepta en sus nacionales la diferenciación de gravámen en base a la simple residencia fiscal; al permitir esa dualidad fiscal, el legislador yerra en la búsqueda de la fingida redistribución -- de la riqueza, con respecto

a sus nacionales.

VII.- QUE LOS INGRESOS DEL ESTADO VIA IMPUESTOS REALMENTE SEAN APLICADOS A LA REDISTRIBUCION DE LA RIQUEZA.- Lo anterior también es muy importante, ya que a partir del sexenio del presidente LOPEZ PORTILLO, los ingresos del Estado lo constituyen -- fundamentalmente ingresos por vía de contratación de deuda Pública.

Sabemos los varios y negativos efectos que origina esta política económica, sobre todo, cuando los créditos no son destinados realmente a producir, ya que todos los ingresos que obtenga el Estado, por otras vías, incluyendo la vía de impuestos, son destinados al pago de la deuda Externa; en lugar de ser destinados a lo que son, al sostenimiento del gasto público, para que el estado proporcione más y mejores servicios públicos en beneficio de las mayorías.

Con lo anteriormente expuesto, considero que queda plenamente demostrado, que el principio de la redistribución de la riqueza, en nuestro país, es una falacia.

C).- LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ACTIVIDADES ILICITAS DEBEN SER GRAVADOS.

En opinión del maestro JOHNSON OKNUYSEN, a la cual me adhiero, los actos ilícitos, o mejor dicho, los ingresos obtenidos por la realización de actos ilícitos, deben

ser gravados. No existe una prohibición expresa - en la ley para no hacerlo . (232).

En efecto , sabemos que para efectos de derecho privado un acto o actividad ilícita, puede ser declarado nulo, y penalmente hablando se castiga al culpable con una pena pecuniaria o carcelaria, pero ¿que pasa con el producto de su enriquecimiento o con el ingreso obtenido por una actividad ilícita?.

El maestro JOHNSON OKHUYSEN, señala que los académicos en materia fiscal, así como nuestras autoridades hacendarias y nuestros legisladores, deben plantear el tema de los ingresos obtenidos por ilícitos, en un estudio serio, que mida todas sus consecuencias y su realidad, ya que de otra manera, se está dando un tratamiento preferente, en materia fiscal a los delincuentes, porque de su ingresos así obtenidos no pagan un quinto de impuesto; por lo tanto este problema se debe analizar en todo su contexto en relación con las demás legislaciones de derecho privado, para que también el hecho de gravarlo fiscalmente, no implique que se está legitimando en derecho el ilícito.

Lo anterior, es de suma importancia y de graves repercusiones en la sociedad, al grado - de que si no se regula esta teoría de gravar los ilícitos, tendremos que concluir

(232) JOHNSON OKHUYSEN, EDUARDO A.- "TEMAS FISCALES"
EDITORIAL THENIS, S. A.
MEXICO, 1986
PAG. 25 Y SIGUIENTES.

que el derecho fiscal esta discriminando a esos supuestos contribuyentes, es una ley desigual o particular y eso no puede ser, amén de que nos lleva a la desigualdad de la carga fiscal, debido a que los únicos sujetos que cumplen la ley fiscal, son los que actúan conforme a derecho.

Considero, que como estan nuestras cargas impositivas en la actualidad, si uno actúa conforme a derecho, no deja de ser atractivo, cuando menos fiscalmente hablando, la practica de negocios ilícitos.

D.- LOS IMPUESTOS Y SU PODER CREATIVO O DESTRUCTIVO.

En mi opinión, de una adecuada, acertada y bien planeada, pero en serio, bien planeada política fiscal, derivan una serie de efectos positivos en beneficio del Estado, de la Colectividad y de los individuos. Por el contrario, si es una política fiscal, sin ton ni son, mal orientada como sucede en nuestro país, es lógico que originará una serie de problemas negativos en todos los aspectos.

Dentro de los efectos positivos que se originarían como consecuencia de una adecuada política fiscal, en forma enunciativa más no limitativa, podemos - considerar los siguientes: Para el Estado, un mayor fortalecimiento económico; una situación financiera saneada; un mayor fortalecimiento y una mayor consolidación política; estabilidad política, económica y financiera; no inflación, cuando menos no en los índices que se manejan; alentaría la inversión y podría

proporcionar más y mejores servicios públicos a la comunidad, La colectividad, también se vería beneficiada con la creación de más y mejores instituciones de beneficio social; habría menos comunidades marginadas, -se lograrían unas mejores condiciones de vida, tanto en las comunidades rurales como urbanas. Para los particulares, una adecuada política fiscal traería consigo: un ambiente seguro para poder invertir un incentivo para crear y desarrollar más actividades productivas y más fuentes de trabajo, generando con ello mayores ingresos para el Estado, ya que habría más contribuyentes, ampliando así verdaderamente la base de contribuyentes, no gravando más a los que ya existen.

Todo lo anterior, suena bonito, pero parece una panacea, algo difícil o imposible de lograr. Al menos en lo personal no lo considero así ya que todo eso sería posible, si todo mundo realmente hiciera lo que tiene que hacer, si todos cooperásemos, si realmente nuestros gobernantes cumplieran con su función, la de gobernar, y no se usara de los cargos para la consecución de intereses personales.

Por todo lo anterior, es de gran y vital importancia - que cuando se pretenda implantar un impuesto, previamente se analice, sus efectos positivos y negativos, porque puede ser un impuesto creativo en todos los sentidos, o bien, un impuesto destructivo, con una serie de consecuencias fatales, tanto para el Estado, como para la colectividad y los particulares. Pero hay que tener cuidado, porque también con el factor impositivo, el Estado ejerce un poder político impresionante, tanto para motivar a la ciudadanía

como para reprimirla.

5.- POSIBLES SOLUCIONES A LOS PROBLEMAS ANTES PLANTEADOS.

Como ya lo he expresado en líneas anteriores, es muy fácil criticar, señalar errores o destacar hechos, pero proponer soluciones , casi nadie lo hace, o nadie quiere hacerlo, porque supone cierto trabajo, cierto esfuerzo y una gran responsabilidad, claro está.

A continuación me - permito exponer algunas opiniones o posibles soluciones a los problemas antes planteados, sin pretender que sean las únicas, o las mejores o las más acertadas, pero sí las que en mi opinión proceden y que sería conveniente tomar en cuenta por los académicos e ideólogos del derecho fiscal y por nuestros legisladores, así como por nuestras autoridades hacendarias.

A).- Es urgente una actualización y por lo tanto una nueva legislación en materia de derecho privado, ya que ésta no se ha actualizado frente a las necesidades sociales vigentes, sino que sigue apoyada en las legislaciones pasadas y en ocasiones ya obsoletas.

Para comprobar lo anterior, basta conseñalar las fechas de expedición de la columna vertebral legislativa que conforma nuestro derecho privado.

CODIGO CIVIL.....	1928
CODIGO DE COMERCIO.....	1887
LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES...	1934

Lo anterior, se propone no por el hecho de que por el mero transcurso del tiempo una ley debe cambiar, sino, por el hecho, por demás objetivo, de que los negocios privados de principios de siglo han cambiado tanto en su esencia como en su finalidad.

B).- La actualización de la legislación en materia de derecho privado, debe ser de fondo, en su esencia, adecuada a las necesidades de nuestra compleja sociedad moderna, y además debe tener la flexibilidad necesaria para proyectarse a futuro, y por último; debe ser total es decir, habrá que elaborar un nuevo -- Código Civil, sobre todo un nuevo Código de Comercio, una nueva Ley de Sociedades Mercantiles, por citar algunos, aunque realmente considero que en general habría que revisar toda nuestra legislación, sobre todo la de tipo fiscal para actualizarla -- hacerla congruente con los demás ordenamientos de derecho privado y que responda a las exigencias - de nuestra vida moderna.

En efecto, hay que renovar la legislación privada, pero en su totalidad, no hablo de efectuar reformas parciales o de parches jurídicos, sino, de nuevos ordenamientos- que realmente estén redactados por técnicos, por peritos en la materia, y se puede hacer, porque aunque nuestros legisladores no son peritos en derecho, salvo algunas excepciones, existen los colegios de profesionales, que son órganos de consulta de las autoridades locales o federales a los que se puede recurrir.

C).- Al elaborar las nuevos cuerpos de leyes en materia de derecho privado, y en materia de derecho fiscal, mi opinión es de que se unifiquen criterios, . conceptos, figuras jurídicas, etc, con el objeto de que, no haya contradicciones y no se rompa así la unidad del sistema jurídico, y todo eso , dé origen a efectos positivos para el Estado y los Gobernados y redunde en un mayor fortalecimiento del Estado en todos sus aspectos y una mayor tranquilidad y mejoramiento económico para los particulares y en una paz social que día con día amenaza con quebrantarse.

No olvidemos, que nuestro sistema político, está sujeto a un régimen de derecho y que con el derecho se debe gobernar, y una de las maneras de manifestarse éste, es a través de las leyes de muy diversa índole que conforman nuestro derecho positivo y que dependiendo de la claridad y la equidad de éstas, se puede fortalecer y asegurar o bien quebrantar la paz social.

D).- A mayor abundamiento de lo expuesto en el inciso anterior, se debe erradicar esa contraposición, ese antagonismo o enfrentamiento que ha venido existiendo en nuestros ordenamientos de derecho privado y nuestros ordenamientos de derecho fiscal, provocando un conflicto de leyes y que uno de ellos prevalezca en su criterio y viceversa.

Asimismo, es importante acabar con esos - pequeños mundos jurídicos, el mundo del derecho privado y el mundo del derecho fiscal y derogar la regla que se aprobó en el año de 1974, en el sentido de que para efectos impositi-

vos, el derecho fiscal prevalece sobre los criterios del derecho privado, siempre y cuando aquel defina los conceptos específicamente, si no, se estará a lo establecido por el derecho privado. Pero además, ésto llevaría a erradicar la práctica totalmente negativa, de que cuando la ley fiscal define algún concepto de derecho privado, busca encontrar en él utromucho más amplio y general, que el aceptadopor el derecho privado.

E).- Por lo que respecta a la legislación fiscal, en mi opinión, ésta debe ser, tanto la general (Código Fiscal de la Federación), como las leyes particulares, muy clara, muy transparente, con una gran claridad de lenguaje y con una redacción sencilla; por lo que es preciso erradicar la complejidad de las leyes fiscales, las palabras y ellenguaje rebuscado, que lejos de facilitar la tributación la hacen difícil y árdua, toda vez que éstas, muchas veces son tan complejas que ni los propios peritos en la materia, ni las autoridades hacendarias, son capaces de enternderlas.

Lo anterior es muy importante ya que considero que una ley fiscal, entre más clara y sencilla sea su redacción, facilitará el manejo de la misma por los - los legos en la materia, lo que permitirá, sin lugar a duda, una mayor y mas eficaz, recaudación fiscal. Asimismo, como efecto secundario, ésto llevaría a disminuir en gran medida la evasión fiscal y facilitaría un mayor control administrativo en el cumplimiento de obligaciones fiscales, anén de que evitaría confusiones y diferencias de opiniones en rela-

ción a la interpretación de las leyes fiscales y se unificarían criterios con efectos totalmente positivos.

F).- Lo anterior, supone la búsqueda de nuevas teorías y prácticas de contribuciones, supone una verdadera y profunda planeación fiscal y financiera por parte del Estado, analizando efectos positivos, efectos negativos, grado de incidencia, consecuencias directas, efectos secundarios a nivel internacional, efectos económicos y políticos -- y deben preverse también soluciones alternas.

De la misma forma, una buena planeación fiscal supone un mayor interés de nuestras autoridades hacendarias y de nuestro órgano legislativo en la materia, para adecuar nuestros ordenamientos fiscales a nuestra realidad económica y política actual.

G).- Por último, también se debe tomar en cuenta dentro de la planeación fiscal y financiera del Estado, la conveniencia o no, de implantar cada vez más impuestos, de subir o incrementar constantemente sus tarifas, ya que si bien es cierto, que la vía impositiva es una de las tantas que tiene el Estado para financiar su gasto público no se puede abusar de ella.

Debemos rechazar la idea, de que entre más impuestos haya, o entre más altas sean las tasas o tarifas impositivas más ingresos habrá para el Estado. Es decir, habrá más recaudación. Esto no es cierto, antes al contrario, una política fiscal así, lo que hace es desalentar la inversión,

contrae el mercado, la gente prefiere no hacer negocios u operaciones, se genera un alto índice de evasión y cada vez se recauda menos; esto último, lo afirmo con conocimiento de causa, porque lo he vivido en mi corta experiencia profesional, en materia de operaciones con bienes inmuebles ya que en la actualidad, la gente antes que pensar en el contenido sustantivo de los contratos de compraventa, atienden a al aspecto fiscal, y preguntan ¿cuanto me cuesta esta operación? ¿Cuanto voy a pagar de impuestos?, al grado de que si el impuesto es muy alto, la gente prefiere no comprar o no vender, o la operación se queda a nivel de contrato privado, provocando con ello una gran irregularidad en materia de propiedad de bienes inmuebles.

CONCLUSIONES

Una vez agotado el contenido de cada uno de los Capítulos que componen el presente trabajo y después de exponer y de analizar todas y cada una de las cuestiones y problemáticas en ellos planteadas, concluyo lo siguiente:

1.- De una manera concreta, por lo que se refiere el concepto de enajenación o de transmisión de propiedad de bienes o derechos, existe una gran contradicción entre nuestra legislación de derecho privado y nuestra legislación fiscal en vigor.

2.- La legislación fiscal, muchas veces, no sólo contra dice los conceptos de derecho privado, si no que además crea sus propios conceptos, su propio contenido normativo, es decir, hace las veces de una ley sustantiva, dando origen con ello a su propio mundo jurídico; ya no sólo grava fiscal mente hablando los efectos de los negocios del derecho privado, sino que los regula y legisla sustantivamente hablando.

3.- Lo anterior, amén de lesionar el principio de la unidad del sistema jurídico, crea con ello un verdadero caos y causa graves perjuicios a la hacienda pública en virtud de que el fisco deja de percibir fuertes sumas de dinero, concretamente por la enajenación o la transmisión del derecho real de propiedad, por cualquiera de las vías ya señaladas.

4.- Nuestras leyes fiscales, no sólo cran contradicciones con conceptos de derecho privado, si no que muchas veces, contienen disposiciones que se contradicen, entre sí, o que se contradicen con otra u otras leyes fiscales, provocando con ello un verdadero caos jurídico, amén de que se lesiona obviamente al erario público.

5.- Según quedó asentado en páginas anteriores y además es de sentido común, que entre más impuestos haya tanto locales como federales, y entre más altas sean las tasas o tarifas impositivas, menos recaudación efectiva habrá, es decir; a mayores impuestos y a mayores tasas o tarifas, menos ingresos.

6.- Si bien es cierto, que una de las formas principales para financiar los gastos públicos, es vía impuestos, también es cierto; que no se puede abusar de dicha vía, porque como ya se ha dicho, es totalmente negativo.

7.- En efecto , un régimen impositivo severo, desalienta la inversión, contráe el mercado, paraliza el mundo de los negocios, provoca la evasión a grandes niveles y como consecuencia disminuyen los ingresos del fisco.

8.- La estabilidad política y Económico-Financiera de un Estado, son factores muy importantes para un adecuado régimen fiscal, ya que de lo contrario, amén de los problemas planteados en el punto que antecede, existen fugas de capitales muy considerables, dañandose con ello la planta productiva del país, se cierran muchas fuentes de trabajo, creando problemas de desempleo y hasta problemas de tipo

social.

9.- Se debe de realizar una revisión a fondo y con profundas bases académicas y científicas, de nuestras legislaciones privada y fiscal a fin de adecuarlas a las necesidades y exigencias de nuestra compleja sociedad moderna, y de lograr un sistema jurídico unificado, congruente, proporcional y equitativo y que responda a las necesidades Económico-Financieras del Estado, sin lesionar gravemente a los contribuyentes.

10.- Se debe de diseñar con profundas bases académicas y científicas y además acorde con las necesidades actuales, una verdadera planeación fiscal y financiera del Estado y por consiguiente un adecuado sistema tributario.

11.- Por consiguiente, se deben crear nuevas leyes fiscales, bien hechas, sencillas, claras, de fácil acceso para los legos en la materia, con un lenguaje no muy rebuscado

12.- Se debe de erradicar la complejidad de las leyes fiscales, que sean fáciles de entender --, evitar inclusive la mala redacción, ya que, con ésta complejidad lo único que logran las autoridades fiscales, es que el contribuyente mexicano, siga dejando de pagar tributos, pues tendrá el pretexto de que la obscuridad de la ley no le permite cumplir cabalmente con sus obligaciones fiscales.

13.- En mi opinión, y en la de varios autores muy renombrados en la materia, una ley, en la medida que menos se modifica, que es clara, y que ésta se integra y se enri-

quece con una adecuada interpretación tanto en lo doctrinal como en lo jurisprudencial , se trata de una ley auténtica, justa, equitativa, que crea condiciones de estabilidad y seguridad jurídica, pero cuando el gobernado se encuentra ante leyes complejas y que además se ven continuamente modificadas con reformas anuales, e incluso como ocurrió en 1986, con reformas a la mitad del año, aunado a una serie de explicaciones que las autoridades hacen mediante las famosas circulares, y reglamentos, llega un momento en que nos encontramos ante un auténtico embrollo legal, que ni las propias autoridades fiscales, saben cuál de las diversas disposiciones deben aplicar.

14.- Ninguna rama del derecho, debe crecer a costa o a la saga de otra u otras ramas, antes al contrario, se deben complementar, en beneficio de los particulares de la colectividad, y del Estado , y de una mayor paz social, que cada día amenaza con quebrantarse.

B I B L I O G R A F I A

A) TEXTOS:

1. ACOSTA ROMERO, MIGUEL.- "TEORIA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1979.
2. BARRERA GRAF, JORGE.- "CONCEPTO Y REQUISITOS DE LA SOCIEDAD EN DERECHO MEXICANO"
EDITORIAL TECNOS
MADRID, 1971,
TOMO II.
- 3.- BONNECASE, JULIAN.- "PRECIS DE DROIT CIVIL"
EDITORIAL ROUSSEAU AND CIE, PARIS.
- 4.- DE IBARROLA, ANTONIO.- "COSAS Y SUCESIONES"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1977.
5. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS
U N A M, 1984
TOMO DEL I AL VIII
6. DE PINA, RAFAEL.- " DICCIONARIO DE DERECHO"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO.
7. FLORIS MARGADANT S., GUILLERMO.- "EL DERECHO PRIVADO - ROMANO"
EDITORIAL ESFINGE, S. A.
MEXICO, 1977.
8. FRAGA, GABINO.- "DERECHO ADMINISTRATIVO"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1966.
9. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- "EL PATRIMONIO PECUNARIO Y REAL O DERECHOS DE LA PERSONALIDAD Y DERECHO SUCESORIO"
EDITORIAL CAJICA, S. A.
PUEBLA, PUEBLA, MEXICO.
10. GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- "DERECHO DE LAS OBLIGACIONES"
EDITORIAL CAJICA, S. A.
PUEBLA, PUEBLA, MEXICO, 1979.
- 11.- GRAZIANI, ALESSANDRO.- "DIRITTO BELLE SOCIETA"
NAPOLI, 1967.

12. JOHNSON OKHUYSEN, EDUARDO A.- "TEMAS FISCALES EDITORIAL THEMIS, S. A. MEXICO, 1986.
13. KUMNEROU, GERT.- "BIENES Y DERECHOS REALES" FACULTAD DE DERECHO UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA CARACAS, 1969.
- 14.- LOPEZ PADILLA, AGUSTIN.- "EXPOSICION PRACTICA Y COMENTARIOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA" TOMOS I y II DOFISCAL EDITORES, S. A. MEXICO, 1988
- 15.- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.- "CONTRATOS" ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO, A. C. MEXICO, 1970
- 16.- MANTILLA MOLINA, ROBERTO.- "DERECHO MERCANTIL" EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXICO, 1980.
- 17.- PEREZ PALMA RAFAEL.- "GUIA DE DERECHO PROCESAL CIVIL" MEXICO, 1981.
- 18.- RODRIGUEZ DOMINGUEZ, HUMBERTO Y RODRIGUEZ DOMINGUEZ JOAQUIN.- "EL TRATAMIENTO FISCAL DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, DONACION, MUTUO Y PERMUTA." DOFISCAL EDITORES, S. A. DE C. V. MEXICO, 1982.
- 19.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "DERECHO CIVIL MEXICANO" TOMO III, BIENES, DERECHOS REALES Y POSESION EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXICO, 1976.
- 20.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- "COMPENDIO DE DERECHO CIVIL" TOMO II, BIENES, DERECHOS REALES Y SUCESIONES EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXICO, 1978.
- 21.- SANCHEZ MEDAL, RAMON.- "DE LOS CONTRATOS CIVILES" EDITORIAL PORRUA, S. A. MEXICO, 1980.
- 22.- SANCHEZ PIÑA, JOSE DE JESUS.- "NACIONES DE DERECHO FISCAL" EDITORIAL PAC, S. A. DE C. V. MEXICO, 1985.
- 23.- SRAFFA ANGELO.- "LA LIQUIDACIONE DELLE SOCIETA COMMERCIALI" FIRENZE, 1899.

- 24.- SILVA, ARMANDO V.- "SERVIDUMBRES" (DERECHO PRIVADO)
ENCICLOPEDIA JURIDICA ONEBA.
EDITORIAL TIPOGRAFICA ARGENTINA
TOMO XXV
BUENOS AIRES ARGENTINA, 1959.
- 25.- VAZQUEZ DEL MERCADO, OSCAR.- "ASAMBLEAS, FUSION Y
LIQUIDACION DE SOCIEDADES MERCANTILES"
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1980
- 26.- VIVANTE C.- "TRATADO DE DERECHO MERCANTIL"
MADRID, 1932 (TRADUCCION)
TOMO II.

B) LEGISLACION:

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1987.
- 2.- CODIGO DE COMERCIO
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1987.
- 3.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO
FEDERAL.
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1987.
- 4.- CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION
PRONTUARIO DE LEYES FISCALES
EDITORIAL TRILLAS, S. A.
MEXICO, 1987.
- 5.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
EDITORIAL TRILLAS, S. A. DE C. V.
MEXICO, 1987.
- 6.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1987.
- 7.- LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1987.
- 8.- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1988.
- 9.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 31 DE DICIEMBRE
DE 1979.

- 10.- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1988.
- 11.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA
EDITORIAL PORRUA, S. A.
MEXICO, 1988.
- 12.- REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 29 DE FEBRERO DE
1988.
- 13.- REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PUBLI-
CADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 29 DE
FEBRERO DE 1988.
- 14.- REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION. PUBLICADO
EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 29 DE FEBRERO -
DE 1984.