

300609

2

24



UNIVERSIDAD LA SALLE

Con estudios incorporados a la

U. N. A. M.

COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

Que para obtener el Título de

Licenciado en Derecho

P r e s e n t a

María Bertha Mariño García

MEXICO, D. F.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

1985



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	Página
Prólogo	
CAPITULO I	ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRAVENTA ..
1. Derecho Romano.	1
a) Concepto.	1
b) Deberes de comprador y <u>ven-</u> <u>dedor.</u>	4
c) Riesgo de la cosa.	5
d) Pactos especiales en rela-- ción a la compraventa.	5
e) <u>Transición del Derecho Ro-</u> <u>mano en Europa.</u>	6
e.1) Imperio Romano de - Oriente.	7
e.2) Imperio Romano de - Occidente.	7
f) Derecho Civil Hispánico.	8
2. Derecho Prehispánico (Valle de Anáhuac)	10
3. Nueva España.	12
4. México Independiente.	12
CAPITULO II	CONCEPTOS GENERALES DE COMPRA- VENTA.
1. Definición.	14
2. Clasificación.	14
3. Diferencias entre compraventa y permuta.	15
4. Especies de compraventa.	16

	Página
a) Civil y mercantil.	16
b) Pública y privada.	18
c) Judicial y extrajudicial.	18
d) Común u ordinaria y especial.	18
e) Voluntaria y necesaria.	18
CAPITULO III	
COMRAVENTA DE BIENES INMUE--	
BLES EN NUESTRA LEGISLACION CI--	
VIL.	
1. Conceptos de bienes inmuebles.	19
2. Elementos esenciales.	22
a) Consentimiento.	22
a. l) Modalidades del consen-	22
timiento.	
b) Objeto.	24
3. Elementos de validez:	25
a) Forma.	25
b) Ausencia de vicios de la volun-	26
tad.	
c) Capacidad.	29
d) Fin o motivo lícito.	31
4. El precio y la cosa.	32
4. l) Venta de cosa ajena.	37
5. Obligaciones del vendedor.	38
6. Obligaciones del comprador.	42
7. Garantías de comprador y vende--	43
dor.	
8. Modos de terminación.	45
CAPITULO IV	
ENAJENACION MEDIANTE LA CONSTITU	46
CION DE FIDEICOMISOS.	

		Página
CAPITULO V	1. <u>Compraventa de inmuebles por medio de certificados de participación inmobiliaria.</u>	50
	2. <u>Compraventa por medio de inmobiliaria.</u>	56
CAPITULO VI	COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS.	
	1. <u>Generalidades.</u>	59
	2. <u>Limitaciones constitucionales contenidas en el artículo 27 Constitucional que afectan a los extranjeros.</u>	60
	3. <u>Calidades para adquirir bienes inmuebles por extranjeros.</u>	61
	4. <u>Permisos para la adquisición de bienes Inmuebles por extranjeros.</u>	67
	4.1 <u>Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.</u>	67
	4.2 <u>Permiso de la Secretaría de Gobernación.</u>	69
CAPITULO VII	INTERVENCION DEL NOTARIO PUBLICO EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES - EN EL DISTRITO FEDERAL.	
	1. <u>Concepto de Notario Público.</u>	72
	2. <u>Escritura Pública.</u>	75
	- <u>Concepto.</u>	75
	- <u>Partes en que se divide.</u>	75
	3. <u>Antecedentes.</u>	77
	3.1 <u>Documentos necesarios para una escritura de compraventa.</u>	77

	Página
4. Cláusulas.	80
- Esenciales	80
- Naturales	80
- Accidentales	80
- Irrenunciables	80
- De estilo	81
5. Generales	81
6. Certificaciones	81
7. Autorización	82
8. Responsabilidad del Notario	82
9. Modelo de escritura de compraventa de bienes inmuebles.	85
10. Registro Público de la Propiedad.	90
a) Conceptos	90
b) Inscripciones	91
c) Folio Real	96

**CAPITULO VIII IMPUESTOS Y DERECHOS EN LA
COMPRAVENTA DE BIENES INMUE--
BLES EN EL DISTRITO FEDERAL.**

1. Impuestos Federales.	98
a) Impuesto sobre la renta.	102
b) Impuesto al valor agregado.	117
c) Convenio de coordinación	120
2. Impuestos y Derechos Locales	123
a) Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.	124
b) Impuesto predial.	127
c) Derechos por servicio de agua.	127

CONCLUSIONES	128
ANEXO	132
BIBLIOGRAFIA	137

PROLOGO

En el desarrollo del presente trabajo, pretendo dar mi punto de vista sobre la compraventa de Bienes Inmuebles en el Distrito Federal.

Las opciones, medios y complicaciones que en ella se encuentran, - impuestos y derechos conteniendo los pasos que se deben seguir para llevar a cabo la compraventa de manera útil y funcional, con un lenguaje sencillo con la idea de que pueda estar al alcance de cualquier persona.

Considero que el presente trabajo Compraventa de Bienes Inmuebles en el Distrito Federal, es una aplicación del derecho en la vida de cualquier individuo que desee adquirir un inmueble por medio de un contrato de compraventa, ya que es la forma más usual dentro de nuestra sociedad, pero a pesar de ello, pese a la importancia que un inmueble representa en el patrimonio de las personas, son poco conocidos los requisitos y formalidades legales vigentes.

La propiedad privada está considerada por los seres humanos como algo indispensable o inherente a su vida, por lo cual, en base a esta importancia los legisladores han elaborado leyes que comprenden los requisitos, limitaciones, etc., para adquirir bienes inmuebles.

En este trabajo doy a conocer los antecedentes históricos de la compraventa en el Derecho Romano y la secuencia que siguió hasta llegar a nuestro País, posteriormente los conceptos generales pero fundamentales en la compraventa, después el concepto de bienes inmuebles y los elementos esenciales y de validez del contrato, las modalidades que pueden utilizarse en la compra de inmuebles, así como las obligaciones y garantías de los contratantes.

También contiene otras formas de adquirir inmuebles, tales como la

compraventa por medio de certificados de participación inmobiliaria, - la enajenación mediante fideicomisos, los requisitos y el tratamiento de los extranjeros para adquirir un inmueble.

El Notario Público es un fedatario que juega un papel muy importante ya que proporciona con sus conocimientos, en virtud de ser un perito en derecho, seguridad en estas operaciones ya que se encarga de elaborar la escritura correspondiente y lleva a cabo el cálculo y en -- ocasiones el pago de impuestos y derechos.

El Registro Público de la propiedad ,e's una institución que va a dar publicidad y seguridad al adquirenté del bien inmueble.

Por lo que respecta a impuestos y derechos los puse en una forma - gráfica y fácil de realizar, para que aún sin tener conocimiento de - ésta materia la persona pueda calcular sus pagos provisionales co- - rrespondientes. Los ubique en el Distrito Federal por los impuestos y derechos locales.

C A P I T U L O

I

Antecedentes Históricos de la

Compraventa

I. DERECHO ROMANO

a) Concepto.

"Venta es el contrato por el cual una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir a otra persona, llamada comprador, todos los derechos que pudiera tener sobre una cosa, obligándose esta otra persona, en cambio, a pagarle un precio en dinero" (1).

Forma parte de los contratos consensuales, junto con el alquiler, la sociedad y el mandato.

Características:

En el Derecho Romano, el vendedor no estaba obligado a transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. En la venta no operaba por sí sola la transación de la propiedad, aún cuando el vendedor fuera propietario de la cosa vendida. La transación de la propiedad no resultaba más que de una "mancipatio", de una "injure cessio" o de una "traditio" consecutiva a la venta.

La venta en Roma pasó por tres fases:

1. En una primera fase, no se practicó más que la venta al contado; la venta se confundía con la enajenación; se hacía por la "mancipatio".
2. En una segunda fase, apareció la venta a crédito. Fue un contrato que se perfeccionaba por medio de una doble estipulación, el vendedor estipulaba del comprador el precio y el comprador estipulaba del vendedor la cosa vendida.
3. En una época indeterminada, a fines de la República, se-

(1) Margadant Guillermo. Derecho Romano. Pag. 401

admitió que la venta pudiera celebrarse por el simple acuerdo de las partes.

Como antecedente de la clásica compraventa romana se encuentran estipulaciones recíprocas; unas para fijar los principales deberes del comprador y otras para fijar los deberes esenciales del vendedor. Esta práctica corresponde al típico espíritu del derecho primitivo, con tendencia a construir una relación bilateral con dos relaciones bilaterales.

El maestro Petit, dice que la venta en la época clásica se llevaba a cabo, cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero. El que debe la cosa es el vendedor; ha hecho una "venditio". Tiene contra el comprador para forzarle a pagar el precio, la acción venditi o ex vendito. El que debe el precio es el comprador, por su parte la operación se llama "emptio". -- Tiene contra el vendedor, para obligarle a ejecutarlo, la acción "emptio o ex emptio". (2)

La clásica compraventa romana tenía las siguientes características:

1. No era un contrato traslativo de dominio; el vendedor sólo se obligaba a transmitir, y la transmisión misma tenía que tomar después de la celebración del contrato, la forma de una "mancipatio", in iure cessio "o "traditio". En vez de ser un contrato traslativo de dominio, la compraventa romana dió lugar a una obligación de entregar.
2. El Derecho Romano, sólo obligaba al vendedor a trasladar la posesión y no necesariamente la propiedad. Admitía la posibilidad de una venta de cosas ajenas, remediándolo --

por medio de la evicción y del saneamiento.

3. El precio debía pagarse en dinero. Si se pagaba en bienes o servicios ya no era una compraventa, sino un contrato innominado.

Tres condiciones se requerían para el perfeccionamiento de la venta:

- **Consentimiento:**

Era indispensable para el perfeccionamiento de toda clase de contratos. En materia de venta, este elemento era el más importante.

Venta subordinada a un escrito, podían convenir las partes en que la venta quedara subordinada a la redacción de un escrito, se perfeccionaba cuando se había redactado el escrito y se había firmado por las dos partes.

Las arras, estas consistían en una suma de dinero que el comprador entregaba al vendedor. En la época clásica servían para que constara la celebración del contrato.

- **Una Cosa:**

La venta podía tener por objeto una cosa, presente o futura, que estuviera en el comercio.

Cosa ajena, la venta de cosa ajena era válida, en estos casos el comprador tenía determinados derechos contra el vendedor.

Si el vendedor era de buena fe, el comprador no podía quejarse mientras no fuera perturbado en la posesión de la cosa vendida.

Si el vendedor fuera de mala fe, podía el comprador, aún antes de sufrir la evicción, proceder contra el vendedor, porque había faltado a su obligación de no obrar con dolo.

- Un precio: (sus características)

Verum: Sincero y no ficticio, verdadero.

Certum: Determinado o fácil de determinar.

Justum: Igual al valor de la cosa.

(Diocleciano estableció que el vendedor podía hacer anular la venta si lo lesionaba en más de la mitad).

b) Deberes de Comprador y Vendedor.

Comprador:

1. Pagar el precio convenido, pero en caso de evicción, el -- derecho romano creó una "exceptio evictionis", contra la "actio venditi", otorgando una fianza, el vendedor podía paralizar esta exceptio.
2. Recibir la cosa comprada, de no hacerlo incurre en mora creditoris.

Vendedor:

1. Guardar la cosa en su poder desde el momento de la compra hasta el de entrega.
2. Trasmir al comprador en el momento previsto en el contrato la posesión del objeto vendido.
3. Responder de la evicción y de los vicios ocultos del objeto. Existieron varias acciones para hacer cumplir estas obligaciones.

c) **Riesgo de la Cosa.**

El Derecho Romano, consideró que el comprador que tendría el beneficio del aumento del valor del objeto ocurrido entre la compraventa y la entrega, debía soportar las desventajas de una disminución de su valor o en su caso, de la pérdida.

El maestro Petit a este respecto establece que cuando se trata de una venta que tiene por objeto un cuerpo cierto y éste perece por caso fortuito o fuerza mayor antes de que el vendedor lo haya entregado y este no hubiera incurrido en mora, su obligación ya no tiene objeto, si el comprador queda obligado a pagar el precio, para él es el perjuicio; pero si está libre de su obligación es el vendedor quién soporta la pérdida. En el primer caso los riesgos son para el comprador y en el segundo para el vendedor.

d) **Pactos especiales en relación a la Compraventa .**

- **Las Arras:**

Cantidad de dinero que un contratante entregaba a otro para demostrarle verdadero interés.

- **Arras poenitenciales:**

Pena convencional por retractarse de un contrato en perjuicio del vendedor, éste debía devolver el doble de las arras recibidas, pero si el que se retractaba era el comprador, solo perdía las arras entregadas.

- **La Addictio in Diem:**

Pacto por el cual se estipulaba que el vendedor podía rescindir el negocio, si encontraba un comprador que le ofreciera mejores condiciones.

- **Pactum Displlicentiae:**

El comprador se reserva el derecho de rescindir la compraventa (dentro de cierto tiempo) si el objeto no le satisfacía.

- **El pactum de retroemendo:**

Por medio de éste, el vendedor podía reservarse el derecho de volver a comprar el objeto dentro de determinado plazo o al realizarse alguna condición.

- **El pactum de retrovendendo:**

Otorga al comprador la facultad de volver a vender el objeto al vendedor. Actualmente está prohibido, Art. 2302 del Código Civil.

- **La protimesis:**

Es el derecho de preferencia, solo tenía efectos entre las partes. Cuando la Ley la ordenaba surtía efectos contra terceros.

- **Pacto comisorio:**

Contenía la condición resolutoria de que la compraventa quedaría sin efecto, en caso de no liquidarse el precio tal y como se había pactado.

e) **Expansión del Derecho Romano en Europa.**

La labor de interpretación de los jurisconsultos romanos se desarrolló desde la Monarquía, la República, el Consulado y el Imperio, fué recogida en el siglo II del Cristianismo en la obra de compilación ordenada en Bizancio por el Emperador Justiniano. Esta obra el "Corpus Juris Civilis", es la principal

fueron la fuente del conocimiento del Derecho Romano, aunque dicho -- texto como hoy lo conocemos, tiene numerosas interpretacio-- nes y alteraciones realizadas por los compiladores.

Posteriormente a la caída del Imperio Romano, surgió el esta-- blecimiento de los pueblos bárbaros, en el territorio europeo, - surgieron varios derechos autónomos vigentes en diversas re-- giones.

Más tarde en el feudalismo, los municipios y el florecimiento - de las corporaciones, producen derechos locales, propios de ca -- da feudo o reino, de naturaleza consuetudinaria, que se esta-- blecían en los pactos feudales, así nacen los fueros en España.

El Derecho Romano, a través de la compilación de Justiniano - sobrevivió como idea de unidad de Derecho Universal. La fun-- ción primordial del "Corpus Juris Civilis" (siglo VI despues - de Cristo), fué la de servir de elemento transmisor de la tradi-- ción jurídica romana, en la Edad Media a pesar de la existen-- cia de diversos sistemas jurídicos locales, se utilizó el "Cor-- pus Juris Civilis" como principio jurídico rector de validez -- universal.

e. 1) Imperio Romano de Oriente:

La compilación de Justiniano tuvo aplicación constante en Europa (oriental), pero despues de la muerte de este empe-- rador el Corpus Juris Civilis, pierde fuerza.

e. 2) Imperio Romano de Occidente:

Los distintos invasores bárbaros impusieron en cada una de las regiones ocupadas por ellos un derecho particular al que se les sometió, no obstante, el Derecho Romano -

siguió aplicandose, lo encontramos por ejemplo en las -- "Leges Romanæ Barbarorum", el "Breviario de Aniano" o "Código de Alarico en España", se ve claramente en ellos la influencia del Derecho Romano.

En el siglo XII y XIII, un grupo de juristas sistematizaron y organizaron el conocimiento y análisis de los textos de compilación de Justiniano; la labor de los glosadores se realizó mediante notas interlineales o marginales llamadas glosas.

Posteriormente surgieron los postglosadores, que partiendo de la gran glosa, intentaron adaptar el pensamiento de los glosadores a las necesidades de su época.

f) Derecho Civil Hispánico.

La península española habitada por los iberos y los celtas, fué colonizada por los fenicios, cartagineses y griegos. Los pobladores de la península ibérica al ser dominados por los romanos recibieron el derecho romano. Cuando se produjo la invasión de los bárbaros los godos permitieron que en la península -- ibérica se siguiera aplicando el derecho de los pueblos conquistados. Existieron obras jurídicas importantes como:

Código de Eurico:

Predominaron disposiciones de derecho bárbaro.

Código de Leovigildo:

Con influencia del derecho romano.

Código de Alarico o Breviario de Aniano:

Presenta mayor influencia románica.

El Fuero Juzgo:

Tendencia romanística y con influencia del Derecho Canónico.

Sin embargo, en el Derecho Español se da una versión independiente española de la corriente doctrinal proveniente de los glosadores y los postglosadores.

En la Península la dominación árabe, impuso oficialmente el Derecho Musulmán, pero las costumbres jurídicas no desaparecieron del todo. Después de la dominación árabe, se desarrollaron los fueros municipales, entre los más importantes:

Fuero de Burgos o Libre de las Fezañas, Albedríos y Costumbres.

Fuero Real o Fuero de las Leyes. (Alfonso X, el Sabio)

Las Leyes de Estilo. (Alfonso XI)

Las Siete Partidas, estas contienen preceptos de Derecho Romano, capítulos de Derecho Canónico y disposiciones tomadas de fueros particulares. Esta obra jurídica reviste gran importancia porque rigió en el territorio de la Nueva España hasta mediados del siglo pasado.

Ordenamiento de Alcalá, otorgó fuerza a la Ley de Siete Partidas como derecho supletorio a falta de disposición expresa en este ordenamiento o en el Fuero Real o fueros municipales.

En el Ordenamiento de Alcalá, se encuentra establecido el principio de que la fuerza obligatoria de los contratos descansa en la sola voluntad de las partes, de modo que estas quedan obligadas en la manera y términos en que aparezca que quisieron hacerlo, sin que la validez del contrato dependa de formalismo o solemnidades. Este principio fué recogido por nuestra legislación civil.

La Nueva Recopilación, entre otras cosas, distingue la hipoteca de la prenda y crea el Registro Público de la Propiedad que deben llevar los Ayuntamientos de cada lugar. (Pedro López de Alco-

cer, Dr. Escudero, Lic. Pedro López de Arrieta y Bartolomé de Atienza).

2. DERECHO PREHISPANICO. (Valle de Anáhuac)

Escasa información se tiene en relación a la legislación del -- pueblo Azteca. El maestro Lucio Mendieta y Nuñez, en su libro "El Problema Agrario de México" (3), establece algunos puntos importantes en relación a éste tema.

A la llegada de los conquistadores españoles a las tierras del - Anáhuac, tres pueblos eran los que dominaban la mayor parte de lo que hoy es el territorio mexicano, eran los Aztecas o Me xicas, Tapanecas y los Texcocanos, estos formando la Triple - Alianza.

Hubo distintas formas de adquirir la propiedad, pero dependía a que clase social pertenecía:

a) La propiedad del Rey:

Los antiguos mexicanos no tuvieron de la propiedad individual el amplio concepto del derecho romano, es decir la facultad de usar, gozar y disponer de la cosa correspondía únicamente al monarca.

b) La propiedad de los nobles:

A los miembros de la familia real, el rey les otorgaba tierras, solo las podían transmitir a sus hijos, los nobles debían rendir vasallaje al rey, le prestaban servicios particulares, si se extinguía la familia volvían a propiedad de la corona. Cuando se le otorgaba a un noble alguna propiedad en recompensa de sus servicios, sin la condi--

(3) Mendieta y Nuñez Lucio. El Problema Agrario de México.
Pag. 13

ción de transmitirla a sus descendientes, este podía enajenarla, el límite era la prohibición de transmitirlo a los plebeyos, pues estos no podían adquirir la propiedad inmueble.

c) La propiedad de los guerreros:

Se les otorgaba en recompensa de sus hazañas, se podía condicionar o no, esto era criterio del rey.

d) La propiedad de los pueblos:

Los reinos de la triple alianza fueron fundados por tribus que vinieron del norte ya organizadas, cada tribu se componía de pequeños grupos emparentados, sujetos a la autoridad del más anciano, los grupos al llegar al lugar elegido se reunieron en pequeñas secciones donde edificaron sus casas y se apropiaron de tierras necesarias para su subsistencia se les llamó Calpulli.

La nuda propiedad de las tierras del calpulli pertenecía a éste, pero el usufructo de las mismas a las familias que las poseían en lotes perfectamente bien delimitados, eran transmisibles de padres a hijos.

e) La propiedad del ejército y de los Dioses:

Estas tierras se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban o eran labradas colectivamente, estaban destinadas sus utilidades a sufragar gastos del culto y de guerra.

Los contratos de compraventa, se celebraban sin formalismos.

En Tenochtitlán antes del descubrimiento de América no exis-

tieron en realidad notarios en el sentido que se puede entender en la época contemporánea, pero existió un funcionario -- llamado Tlacuilo, que era el artesano azteca que tenía la función de dejar constancia de los acontecimientos por medio de signos ideográficos y pinturas.

3. NUEVA ESPAÑA.

Cuando se logró la conquista de Nueva España, para asegurar la subsistencia de los conquistadores, por lo que se les asignó cierta cantidad de tierra en calidad de propiedad privada, es decir, los primeros actos de apropiación privada de la tierra fueron los repartos, los cuales fueron confirmados por los reyes. Posteriormente surgieron las Mercedes Reales, en estos se otorgaban tierras como pago de servicios prestados a la corona. Después surgió la fundación de los pueblos españoles, que eran núcleos de población que se formaban por capitulaciones ya que debían formarse como se habían formado los pueblos en España. Los indígenas que poseían tierras fueron despojados de ellas o en ocasiones cuando se le otorgaba tierra a un español se le daba también una cantidad de indios (encomienda) para que fueran educados y catequizados, lo que no siempre se cumplió del todo, a pesar de algunas leyes dadas por la Corona Española. Por lo anterior se llega a que existió contrato de compraventa de bienes inmuebles entre los conquistadores, se ve el surgimiento de los escribanos (notarios) que tenían función fedataria que fueron en un principio peninsulares y posteriormente criollos, ya existían protocolos, lo que se demuestra con el de Juan Fernández del Castillo de 1525, - que está en el Archivo General de Notarías.

4. MEXICO INDEPENDIENTE.

La Independencia de Nueva España se declaró en la noche del

15 de septiembre de 1810 y se consumó el 27 de septiembre de 1821; la legislación positiva española, las Leyes de Indias, Cédulas Reales, etc., continuaron aplicándose en México después de la consumación de la Independencia (establecido así en el Reglamento Provisional Político del Primer Imperio Mexicano).

Después se fueron dictando nuevas leyes y decretos que paulatinamente fueron separando al derecho español del mexicano. En 1870 se promulgó el primer Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, éste tiene como antecedente un proyecto de Don Justo Sierra en 1859. La redacción de estos documentos se ve influenciada por algunos códigos europeos como el francés, el español, el portugués, etc.

En el siglo XIX, el Derecho Civil se independiza del Derecho Romano, ya en ésta época se estableció en el Código Civil Italiano que " los derechos civiles son aquellos de carácter meramente privado, establecidos en razón individual regulados por el Código y relativos a la propiedad y a la familia ". (4)

En Francia, se llevó a cabo una codificación del derecho Civil, esta obra legislativa sirvió de modelo a casi todos los Códigos Civiles de la época.

Posteriormente, en México surgió el Código de 1884, en el se instituyó la propiedad como un derecho absoluto, exclusivista e irrestricto, después fué reformado prohibiendo las ventas con pacto de retroventa. En 1928 se promulgó el Código Civil actual que entró en vigor en 1932.

C A P I T U L O

II

Conceptos Generales de Compraventa

I. DEFINICION.

Nuestro Código Civil vigente define a la compraventa en su Artículo 2248, que a la letra dice " Habra 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 ".

Compraventa " Contrato por virtud del cual una persona llamada vendedor se obliga a transferir a otra llamada comprador la -- propiedad de una cosa o de un derecho, y ésta a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero ". (5)

Hay muchas definiciones de compraventa todas ellas son buenas siempre y cuando lleven los elementos de que los contratantes se obliguen a transferir la propiedad o un derecho y el otro paga por ello un precio; es discutible que la definición contenga en su texto la obligación del comprador de recibir la cosa, ya -- que en el caso por ejemplo de nuestro Código Civil, no lo contempla pero en el Artículo 2292 lo contempla.

2. CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Bilateral: Engendra derechos y obligaciones para ambas partes.

Oneroso: Confiere provechos y gravámenes recíprocos.

Commutativo: Generalmente lo es ya que las prestaciones son ciertas y determinadas al celebrarse el contrato.

Aleatorio: El comprador no conoce ciertamente su prestación al celebrarse el contrato, es decir, en el caso de la compra de esperanza, se adquieren los frutos futuros corriendo el comprador el riesgo de que no existan, pero siempre debe pagar el precio.

(5) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo IV Contratos, Pag. 45

Consensual: No se requiere de formalidad alguna para la validez del contrato cuando se refiera a bienes muebles. (tácito o expreso)

Formal: Siempre debe constar por escrito en documento ya sea público o privado, según el caso cuando se trate de bienes inmuebles.

Principal: Existe por sí solo, no depende de otro contrato para tener validez.

Instantáneo: Se realizan las prestaciones inmediatamente, la operación es de contado.

De tracto sucesivo: Cuando no se realizan las prestaciones inmediatamente, la operación es en abonos.

Consensual en oposición al real: No es necesaria la entrega de la cosa para la validez del contrato.

Real en oposición al consensual: La entrega de la cosa es un elemento necesario para su formación.

3. DIFERENCIAS ENTRE COMPRAVENTA Y PERMUTA. (6)

- PERMUTA	- COMPRAVENTA
- La totalidad o la mayor parte de la contraprestación es a cambio de la cosa.	- La totalidad o la mitad por lo menos del precio se paga en dinero. (2250 y 2327)
- Cuando el contratante que ha recibido la cosa te	- Aunque el comprador tuviera justo temor de ser

Anexo: Primera clasificación de los Contratos.

(6) Sánchez Meda Ram6n. De los Contratos Civiles. Pag. 116

- PERMUTA

me ser perturbado en su posesión o derecho, acreditando que la cosa no es de quien se la dió, no puede ser obligado a la entrega de la cosa que el ofreció a cambio, aunque se asegure la posesión o se de fianza, este tan solo queda obligado a devolver la cosa que recibió. (2328)

- El permutante que ha sufrido evicción, podrá reivindicar la que el dió (si se haya en poder del otro permutante) si no se puede exigir su valor o el valor de la cosa que se le dió en cambio con pago de daños y perjuicios (2329)

- COMPRAVENTA

perturbado en su derecho o posesión, deberá pagar el precio, si el vendedor le ha asegurado la posesión o le da fianza, salvo convenio en contrario. Artículo 2299

Cuando el comprador sufre la evicción de la cosa, el vendedor debe pagar daños y perjuicios 2126; pero si es de mala fe se atenderá a lo dispuesto por el artículo 2127, incluyendo las que se establecen en el Art. 2126.

4. ESPECIES DE COMPRAVENTA.

a) Civil y Mercantil:

La compraventa es un contrato que permite satisfacer una exigencia económica, la de adquirir en propiedad un bien y la de recibir por el su valor. Se encuentra regulado en pocos preceptos del Código de Comercio, esto se debe a que está ampliamente regulado en el Código Civil.

"La compraventa es mercantil cuando constituye una actividad de intermediación en el cambio, en tanto el comprador compra para vender, o el vendedor vende una cosa que a su vez ha comprado para revenderla; se distingue fundamentalmente así de la compraventa civil que es un acto de consumo". (7)

La participación de un comerciante puede darle el carácter de mercantil a la compraventa ya que se ve la intención del sujeto de especular o traficar. Quién compra de be tener la intención de transferir lucrativamente a otro la cosa que compra y aunque no se obtenga el lucro buscado, es suficiente con la finalidad perseguida para que tenga carácter de mercantil; pero si alguien adquiere sin el propósito de especular y posteriormente vende con utilidad no es una compraventa mercantil porque el propósito sobrevenido no puede retraerse y transformar un acto que fué civil en un acto mercantil.

El Código de Comercio se refiere a la compraventa mercantil en los Artículos 371 al 387.

Establece el Artículo 75 del mismo ordenamiento en su parte conducente: "La ley reputa actos de comercio:

- I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías . . .
- II. Las compras y ventas de bienes inmuebles, cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.
- III. Las compras ventas de porciones, acciones y obligaciones de las sociedades mercantiles . . . "

b) Pública y Privada:

Cuando el vendedor la contrate con un comprador a su elección será privada, pero en el caso de que la cosa sea llevada a almoneda para adjudicarlo al que ofrezca mejor precio será pública.

c) Judicial y Extrajudicial:

Según intervenga o no la autoridad judicial en la venta de la cosa.

d) Común u ordinaria y especial:

Será ordinaria la compraventa que se rige por las disposiciones generales en materia de compraventa y será especial, cuando no se ajusta a dicho tipo común y se rige por disposiciones especiales, ejemplo las ventas con reserva de dominio, ventas con cláusula resolutoria, etc.

e) Voluntaria y necesaria:

Cuando es consentida voluntariamente, espontáneamente por el vendedor es la voluntaria; pero cuando se haga por una necesidad o compulsión jurídica es la necesaria, ejemplos: expropiación forzosa, venta en remate judicial, venta de bienes del quebrado, etc.

C A P I T U L O

III

**Compraventa de Bienes Inmuebles
en
nuestra Legislación Civil**

1. CONCEPTO DE BIENES INMUEBLES.

Al tocar el tema de la enajenación de inmuebles, es indispensable precisar lo que se entiende por inmueble, así como conocer sus clasificaciones y características.

De acuerdo a la definición estricta que nos da el diccionario de la Real Academia Española, Inmueble proviene del Latín -- " Imobilis ", que significa que no puede ser movido, ésta definición puede llegar a oponerse a los diversos conceptos de inmueble que establece el Código Civil para el Distrito Federal, - en materia común y para toda la República en materia federal, este ordenamiento en su Artículo 750, hace la clasificación siguiente:

" Son Bienes Inmuebles "

- I. El suelo y las construcciones adheridas a él.
- II. Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.
- III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a el adherido.
- IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al -- fondo.

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

XII. Los derechos reales sobre inmuebles.

XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas -- telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotele-- gráficas fijas.

Doctrinalmente los Bienes Inmuebles se clasifican:

- a) **Por su naturaleza:**
Son aquellos que no pueden desprenderse ni trasladarse de un lugar a otro sin alterar su esencia.
Ejemplo: Un árbol o una construcción.
- b) **Por su destino:**
Son aquellos bienes que originalmente se consideran muebles, pero que al incorporarse o adherirse definitivamente a un inmueble se convirtieron en inmuebles.
Ejemplo: Una estatua, animales que formen parte de una cría en un rancho.
- c) **Por su objeto:**
Son aquellos que pueden trasladarse pero que por razones de uso están obligados a permanecer fijos en un lugar, es el caso de diques flotantes.
- d) **Por disposición legal:**
Aquellos que tienen que estar en forma permanente en un lugar aún cuando su función sea transportar o comunicar, sería en este caso el material rodante de los ferrocarriles o las líneas telefónicas.

También se pueden clasificar los inmuebles en rústicos y ur-

banos, este último es aquel que se encuentre ubicado dentro del perímetro de un centro de población al que se le presten servicios municipales, en el caso de que en la boleta del impuesto predial este considerado como urbano y en el supuesto de que se encuentre en una zona respecto de la cual ya se hubiere obtenido el permiso para urbanizar. Para conocer cuando es rústico solo debe interpretarse a contrario sensu.

2. ELEMENTOS ESENCIALES.

a) Consentimiento:

El maestro Rafael Rojina Villegas, lo define " como un acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transferencia de un bien a cambio de un precio " (8), es decir, interpretando lo anterior se llega a que una de las partes debe transmitir el inmueble y la otra parte debe pagar un precio, si no se cumple esto no hay compraventa .

En caso de error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto no hay consentimiento, lo que origina la inexistencia .

a. 1) Modalidades del consentimiento en la compraventa .

Hay muchas modalidades del consentimiento que las partes pueden establecer para la adquisición de un inmueble (siempre y cuando sean lícitas), pero las más comunes:

Compraventa con reserva de dominio:

Artículo 2312, " Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado... " o sea está

(8) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Contratos. Pag. 63

supeditada a una condición suspensiva ésta consistirá en que el vendedor transfiera la propiedad del inmueble hasta que se cumpla dicha condición que generalmente es el pago; cuando se trata de bienes inmuebles debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros.

El Artículo 2311, habla de las consecuencias de la rescisión en el caso de compraventa con reserva de dominio y consiste en restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero si el vendedor ya había entregado el bien, puede exigirle al comprador por el uso del inmueble entregado, el pago de una renta que será fijada por peritos y una indemnización por el deterioro. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó.

- **Venta ad mensuram:**

Se da esta modalidad cuando se fija un precio por unidad de medida, aunque se exprese la superficie total de un predio, en caso de error en esta medida se modificará el precio, por lo que se aplica lo establecido en el artículo 1814 del Código Civil Vigente "El error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique".

- **Venta ad corpus:**

Cuando las partes fijan un precio alzado, aunque hayan expresado la superficie total del predio, el precio no sufrirá alteración, aunque la medición del inmueble resulte mayor o menor. (2261 y 2290 C.C.V)

Venta en abonos:

Se transfiere el dominio de la cosa, el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas; generalmente en esta modalidad dentro del contrato el vendedor establece una cláusula de rescisión del contrato para el caso de incumplimiento, en el caso de los inmuebles debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que sea oponible contra terceros. También en los usos comunes, se acostumbra que el contrato de compraventa sea normal y junto con este o en escritura por separado se elabore un contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria; dicha hipoteca se inscribe y al pago del adeudo se cancela ésta.

b) Objeto:

~~Este puede ser~~ directo o indirecto.

Directo:

Consiste en transmitir el dominio de una cosa por parte del vendedor, y por parte del comprador pagar un precio cierto y en dinero; es decir, para que exista un contrato de compraventa debe existir la cosa y un precio que puede ser determinado o determinable, si no el contrato es inexistente.

Ejemplo: El caso de que una norma de Derecho sea un obstáculo para que se puede transmitir la propiedad, cuando un extranjero quiere adquirir un inmueble en zona prohibida.

Indirecto:

Está constituido por la cosa misma del contrato y el precio se puede tener el consentimiento de transmitir la cosa y el pagar un precio por ella, pero es inexistente el contra-

to si no existe la cosa o el precio. El artículo 1824, - se refiere unicamente al objeto indirecto.

3. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

a) Forma:

Frecuentemente se confunde tanto en la práctica como en la doctrina la forma de los formalismos, para diferenciarlos se pueden definir como:

Forma " es el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato " (9)

Formalismos o formalidades " es el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan como se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato " (10), de estas definiciones se puede llegar a que la forma es un elemento de existencia y los formalismos de validez.

Cuando se trata de bienes muebles la venta es consensual pues no requiere formalidad legal alguna, pero cuando recae sobre bienes inmuebles es formal, es decir, requiere de un contrato privado de compraventa, escrito, firmado por comprador y vendedor, ante dos testigos, siempre y cuando el valor del inmueble no exceda de: \$ 500.00, se exige la escritura pública si sobrepasa esa cantidad, debiendose inscribir en ambos casos en el Registro Público de la Propiedad que en el caso de ser contrato privado deberán ratificarse las firmas ante el registrador, juez de paz o notario público.

Nuestro Código Civil en los artículos del 2316 al 2322, nos - -

(9) Pérez Fernández del Castillo Bernardo. Derecho Notarial. Pag. 58
(10) Ob. Cit. Pag. 59

habla de la forma que se debe llevar a cabo en los contratos de compraventa. El Artículo 2321 nos habla de la posibilidad de adquirir un inmueble por medio del endoso del certificado de propiedad, siempre y cuando el inmueble este inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se ratifica el endoso ante el registrador y ya cubiertos los impuestos correspondientes, deberá inscribirlo a nombre del nuevo adquirente. Este procedimiento fué utilizado por los certificados de participación inmobiliaria no amortizables como medio de circulación cambiaria más sencilla.

El Código Civil en ocasiones establece que se debe satisfacer un acto o contrato en la forma notarial, por lo que se puede afirmar que se va a aplicar la Ley particular al caso concreto, es decir, aunque en algunos casos se contradigan algunos artículos, se aplica la Ley del Notariado, por Ejemplo:

Art. 78: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317, 2917 del Código Civil para el Distrito Federal".

Los formalismos notariales están regulados por la Ley del Notariado para el Distrito Federal en el Art. 62.

b) Ausencia de vicios de la voluntad:

Se debe distinguir entre la falta de voluntad, es decir cuando esta no ha nacido o cuando la voluntad nace en forma defectuosa, o sea, viciada.

- Vicios de la voluntad:

" Es todo elemento que interviene en la formación de ésta, privando al sujeto del conocimiento de la realidad (error, -dolo) o de la libertad para decidir (violencia) ".

- Error:

" Es el falso conocimiento de una cosa o total desconocimiento de ella, y que determina al sujeto en la formación de su voluntad a un sentido distinto del que se hubiera -- formado del que hubiera tenido si obtuviera el real conocimiento de la cosa al dar su consentimiento ". (11)

Puede ser provocado este error y es el caso del dolo, es - cuando se llevan a cabo maquinaciones fraudulentas y - mala fe, es cuando el vendedor sabe que el comprador está en un error y no hace nada por sacarlo de el . Hay varios tipos de error, los cuales son importantes para aplicar según proceda, nulidad absoluta, relativa o en su caso la inexistencia.

Estos pueden ser:

- a) Cuando es radical y recae sobre la naturaleza misma del negocio (error in negotio).
- b) Cuando recae sobre la identidad del objeto e influye radicalmente en la voluntad de modo que esta no ha llegado a formarse (error in corporae).
- c) Cuando incide sobre las cualidades esenciales que -- determinan la función del objeto materia del acto. - (error in substancia)
Es un error de gravedad media, que no impide la formación de la voluntad, simplemente la deforma.
- d) Cuando el error recae sobre las cualidades persona-

les del sujeto (error in persona).

Es un error de gravedad media, vicia la voluntad sin destruirla; este error in persona, solo es relevante en determinado tipo de negocios jurídicos que se celebran en razón de la identidad o de las cualidades -- de determinada persona .

- e) Cuando hay error de cálculo o aritmético que se refiere únicamente a la cantidad de cosas que constituye el objeto del contrato y solo da lugar a su rectificación (error in quantitate).
- f) Cuando hay error en las cualidades secundarias del objeto o del sujeto que interviene en el acto (error in qualitate).

- **Violencia:**

" Se llama violencia o intimidación, a toda coacción ejercida sobre la voluntad de una persona, sea por la fuerza material o por medio de amenazas, para determinarla a -- consentir en un acto jurídico ". (Planiol) (12)

Debemos distinguir la violencia que no destruye enteramente la voluntad del sujeto, es decir, puede elegir entre sufrir el mal o celebrar el acto y la violencia que si destruye la voluntad del sujeto y esta se lleva a cabo cuando hay fuerza física sobre el sujeto para llevarlo materialmente - a ejecutar el acto.

- **Lesión:**

Nuestro Código Civil vigente, considera a la lesión como un vicio de la voluntad, se lleva a cabo cuando se produce un menoscabo considerable en el patrimonio de una de --

las partes y en beneficio de la otra o cuando existe una notoria desproporción entre lo que se da y lo que se recibe a cambio. El artículo 2230 incluye a la lesión como causa de nulidad, pero se puede elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación en base a lo establecido por el artículo 17 del mismo ordenamiento que a la letra dice: " Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación más el pago de daños y perjuicios. El derecho concedido en este artículo dura un año "

c) Capacidad:

Se entiende por esta, " la aptitud de una persona para adquirir derechos y asumir obligaciones, como la posibilidad de que dicha persona puede ejercitar esos derechos y cumplir sus obligaciones por sí mismo " (13). La capacidad comprende dos aspectos:

De goce: Es la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones.

De ejercicio: Es la aptitud para hacer valer aquellos y cumplir estas, por sí mismo.

La capacidad de goce, corresponde a toda persona y es parte integrante de la personalidad, la capacidad de ejercicio depende de la edad de la persona, se adquiere a los dieciocho años, pero los mayores de dieciocho años que padezcan locura, idiotismo, imbecilidad, los sordomudos que no saben leer y escribir, los ebrios consuetudinarios y los que hacen habitualmente uso inmoderado de drogas, enervantes, no poseen esta capacidad, deben actuar por medio de representante.

La capacidad es un elemento que se requiere para que el contrato sea válido, por lo tanto, la incapacidad es causa de invalidez, origina la nulidad relativa del contrato.

Las partes que intervienen en el contrato de compraventa (comprador y vendedor) necesitan para llevarlo a cabo la capacidad general para contratar, el vendedor además requiere de la capacidad de disponer del bien objeto del contrato. También en principio general se da la libertad de contratar, es decir, de comprar y vender, pero puede haber restricciones convencionales o legales y excepcionalmente judiciales. (14)

Convencionales	Judiciales	Legales
Pacto para no vender a determinada persona (2301 C. C. V.)	El juez prohíbe al heredero vender los bienes adjudicados. (1787 C. C. V)	Fijación de precios tope para venta de artículos de primera necesidad.
Pacto de preferencia (2303 a 2308 C. C. V.)	Patrimonio de familia (725-727 C. C. V.)	Venta a plazo de semillas o cereales para el consumo del comprador que no sea comerciante, la prohibición de que el precio convenido no pueda exceder del precio corriente desde la entrega de esos bienes hasta el fin de la cosecha siguiente (2256 C. C. V)
Existencia anterior de promesa de compraventa. (2243 y 2247 C. C. V.)	Etc.	
Etc.		

Los casos de Incapacidad especial en materia de compraventa en nuestro derecho son:

1. La adquisición por medio de extranjeros de bienes inmuebles -- que en ocasiones está restringida y en otras prohibida. Posteriormente en el capítulo VI, hablo más ampliamente al respecto.
2. Los consortes en principio no pueden celebrar la compraventa a menos que tengan entre ellos el régimen de separación de bienes; en el caso de sociedad conyugal debe ser un bien no incluido en ella, se requiere autorización judicial.
3. Incapacidad especial de abogados, jueces, peritos, defensores, - etc., que están impedidos para adquirir bienes objeto de juicios en los que intervengan.
4. Mandatarios, tutores, curadores, albaceas, administradores, - peritos, empleados públicos, etc., no pueden comprar los bienes de cuya venta están encargados.
5. En los casos de derecho del tanto y derecho de preferencia. En este caso van a ser en favor de los demás copropietarios, de los demás coherederos, en caso de un inquilino, etc.
6. Compraventa entre padre e hijo, el artículo 428, del Código Civil establece que mientras el hijo este dentro de la patria potestad, se dividen en dos clases:
 - a) Bienes que adquiera por su trabajo.
 - b) Bienes que adquiera por cualquier otro título.

La restricción se encuentra contenida en el artículo 2278, que dice: " Los hijos sujetos a patria potestad solamente pueden vender a sus padres los bienes comprendidos en la primera clase de las mencionadas en el artículo 428 ".

- d) Fin o motivo lícito:

Este elemento de validez tuvo su origen en la teoría causalista del derecho francés a mediados del siglo XIX.

Por causa se puede entender que es el motivo que mueve a las partes a contratar.

Establece la Jurisprudencia Francesa que lo que le importa al derecho es la voluntad en los términos en que se ha exteriorizado y son ajenos al mismo los móviles que permanecen en su fuero interno, porque generalmente se consigna en el contrato o en el acto jurídico, o se desprende necesariamente de sus circunstancias.

Nuestro Código Civil vigente, abandona por ser fuente de confusión el término "causa" y usa como elemento del contrato la palabra fin o motivo determinante de la voluntad; reconoce este código que en ocasiones ciertos contratos ilícitos presentan un objeto lícito, pero la finalidad de los contratantes es indiscutiblemente inmoral o delictuosa, el contrato debe ser nulo. El artículo 1795 establece que el contrato puede ser invalidado:

... III. Porque su objeto, o su motivo, o su fin, sea -- ilícito ...

Art. 1830. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 1831. El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres.

Art. 2225. La ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya absoluta, ya relativa, según lo disponga la ley.

4. EL PRECIO Y LA COSA.

El precio debe ser:	a)	cierto
	b)	justo

- c) verdadero
- d) 50 % o más en dinero.

La cosa, es el objeto indirecto del contrato y debe llenar las siguientes características:

- a) Físicamente posible, estar en la naturaleza:
 - a.1 Pérdida de la cosa antes de la celebración del contrato.
 - a.2 Evicción de la cosa.
 - a.3 Pérdida parcial de la cosa antes de la celebración del contrato.

Possible existencia de la cosa:

- Compraventa de esperanza.
- Compraventa de cosa esperada.
- Compraventa de cosa futura.

- b) Jurídicamente posible:
 - b.1 Estar en el comercio.
 - b.2 Deber ser determinado o determinable.

Precio:

"Es la contraprestación que se pacta por virtud de la enajenación". Es decir una parte otorga la propiedad a la otra y esta otra parte entrega una cantidad de dinero.

- a) Precio cierto:

Puede ser fijado por las partes, por un tercero o que lo fueran a otra cosa cierta.

Si la fijación del precio la establece un tercero es obligatorio para ambas partes ya que su decisión se emite por no

haber acuerdo de las partes sobre el monto del precio; si el tercero no fija el precio el contrato es nulo, salvo convenio en contrario. (2253)

b) Precio justo:

Va a ser un precio justo cuando sea proporcional el precio pactado y la cosa que se obtiene. Solo en casos excepcionales puede configurarse la lesión en perjuicio del vendedor, esto es, cuando el comprador paga un precio desproporcionado al valor de la cosa, aprovechandose de la suma ignorancia, de la notoria inexperiencia o de la extrema miseria del vendedor. (Art. 17 C. C. V.)

c) Precio verdadero:

Segun Pothier "será verdadero el precio cuando se conviene con la intención de que el vendedor prodrá exigirlo" (15).

Algunos autores agregan que el precio debe ser serio, esto es que no sea simulado o ficticio o irrisorio que más bien parece una donación y no una compraventa.

d) 50% o más en dinero:

Este elemento del precio se requiere en la compraventa en virtud de que si la mayor parte es una cosa y la parte menor es dinero se cae en permuta y no en compraventa.

Cosa:

Es decir el objeto indirecto del contrato, debe existir en la naturaleza, debe ser corporea o incorporea en este último caso podría ser los derechos de crédito.

a) La cosa físicamente posible:

a.1) Pérdida de la cosa antes de la celebración del contra
to:

En este caso el contrato esta investido de nulidad absoluta para algunos autores para otros es inexistente, ya que no hay objeto y el comprador puede exigir la devolución del precio que hubiera pagado.

a.2) Evicción de la cosa antes de la celebración del contra
to:

Es el caso de la venta de cosa ajena, el que analiza--
ré más ampliamente en el punto 4.1 de este trabajo.

a.3) Pérdida parcial de la cosa antes de la celebración del
contrato:

El Código Civil de 1884, le daba al comprador la op-
ción de desistir del contrato o mantener este respec-
to de la parte subsistente, con reducción del precio-
en forma proporcional; aunque en el Código actual -
no existe una disposición semejante, la solución de
be ser la misma por ser más justa.

Posible existencia de la cosa:

- Compraventa de esperanza:

Es un contrato aleatorio, el comprador toma el riesgo de
que la cosa no llegue a existir; en este caso por la insegu-
ridad del comprador y por la cantidad de la inversión no se
utiliza para compra de inmuebles.

- Compraventa de cosa esperada: (2309 C. C.V.)

En este caso, el riesgo de la no existencia de la cosa es a --

cargo del vendedor.

- **Compraventa de cosa futura:**

El Artículo 1826 establece: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando esta preste su -- consentimiento".

Cuando a cambio de un determinado precio una de las partes se obliga a construir con materiales propios y bajo su propia dirección es un contrato de obra a precio alzado y no el caso de una compraventa de cosa futura.

b) **La cosa jurídicamente posible:**

No debe existir disposición legal que prohíba su enajenación. Como ejemplo tenemos: las servidumbres ya constituidas no pueden venderse separadamente del predio sirviente o dominante a que pertenezcan; pueden venderse -- las cosas o derechos litigiosos, pero en este caso el vendedor debe hacerlo del conocimiento del comprador, si no -- lo hace queda obligado a pagar daños y perjuicios como -- enajenante de mala fe, si se produce evicción o caer en -- fraude.

b.1 **Debe estar en el comercio:**

El Artículo 747 dice que pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no esten excluidas del comercio y posteriormente el Artículo 749 dice que estan fuera del comercio por su naturaleza las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

b.2 **Debe ser determinada o determinable:**

Esta determinación será en cuanto a su especie y su cuota o cantidad o ser posibles de determinar en el momento que se realice el contrato.

En el caso de los bienes inmuebles generalmente se trata de venta de un cuerpo cierto, es decir, plenamente identificable o identificado.

4.1 Venta de cosa ajena:

Nuestro Código Civil vigente en su artículo 2270 establece que la venta de cosa ajena es nula y el vendedor es responsable de los daños y perjuicios si procede con mala fe. Pero esto es inexacto porque en algunos casos se tiene el permiso de enajenar cosas que no sean propiedad de la persona que lo vende por ejemplo: la venta que hace un representante con facultad de disposición, la venta que efectúa el acreedor prendario respecto de la cosa pignorada cuando se pacto la venta extrajudicial, ventas que realiza el síndico o las que realiza el albacea; la venta que se hace a un comprador de buena fe por parte de una persona sobre un bien inmueble inscrito a nombre de aquel y cuyo título es declarado nulo posteriormente; la venta que lleva a cabo un heredero de un bien adjudicado y que posteriormente se declare incapaz de heredar.

La opinión del Licenciado Ramón Sánchez Medal, es que en el contrato de compraventa no se puede hablar de nulidad cuando lo que se vende es ajeno en virtud de que la consecuencia sería que las partes comprador y vendedor se devolvieran las prestaciones recibidas lo que no se da en el contrato de compraventa porque además responde del saneamiento por evicción. (16)

Si se habla de nulidad se debe establecer si se trata de nulidad absoluta o relativa; si se trata de nulidad absoluta no

Impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos; los cuales serán destruidos retroactivamente, cuando se pronuncie por el juez la nulidad. Cuando se trate de nulidad relativa los actos pueden ser convalidados, aplicando el Artículo 2271 del Código Civil, permite la revalidación de la compraventa de cosa ajena, siempre y cuando antes de la evicción, el vendedor adquiriera a título legítimo la propiedad de la cosa vendida.

En mi concepto, aunque las partes quisieran convalidar la Compraventa no se podría, porque aunque haya voluntad de las partes no hay objeto, es decir, nadie puede vender lo que no es de su propiedad a menos que la Ley se lo permita.

5. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR.

a) Transmitir el dominio de la cosa:

Es una obligación fundamental en este contrato ya que si no se transmite el dominio no hay compraventa, forma parte de la definición del contrato.

b) Conservar la cosa o custodiarla entretanto se entrega:

El vendedor debe custodiar el bien como si fuera ajeno, esto es, porque como ya hay acuerdo de voluntades hay compraventa, el vendedor ya no es dueño del bien; si no observa esa diligencia en el grado previsto por la Ley, se incurrirá en culpa que puede ser grave, leve o levísima -- siendo mayor o menor la responsabilidad según el caso, -- frente a su acreedor.

Cuando el comprador incurre en mora de recibir la cosa -- el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de -- conservar la cosa y solamente será responsable del dolo o

de la culpa grave.

c) Entrega de la cosa vendida:

La entrega puede ser:

- Real:
Consiste en la entrega material de la cosa vendida o la en trega de un título si es un derecho.
- Jurídica:
Sin estar entregada materialmente, la Ley la considera re cibida por el comprador.
- Virtual:
Cuando el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición. (Art. 2284 C.C.V.)
- Simbólica o ficta:
Esta es aceptada por la doctrina y se lleva a cabo por medio de un símbolo como podría ser la entrega de las llaves. -- También es cuando el comprador confiesa o declara haber-recibido la cosa con anterioridad, antes de haberla recibido.
Analizar estos tipos de entrega es importante porque en -- ellos se va a basar la solución que se de al problema de los riesgos, ya que es importante determinar quién es el dueño del inmueble en el momento del siniestro; establece el Artículo 2017, fracción V: " Si la cosa se pierde por caso - fortuito o fuerza mayor, la obligación queda sin efecto y - el dueño sufre la pérdida, a menos que otra cosa se haya convenido "
- Exactitud en la entrega:
Tiempo, lugar, modo y substancia.
Tiempo: " Si no se ha fijado tiempo en que deba hacerse -

el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos ... " -- (Art. 2080).

Las partes pueden convenir un plazo para la entrega, el cual, puede pactarse dentro de la escritura de compraventa con la opción de establecer en ella pena convencional o utilizarlo como documento probatorio. Si no se pactó plazo de entrega se estará a lo dispuesto por el artículo 2080 C.C.V.

Lugar: "La entrega de la cosa debe hacerse en el lugar convenido y si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió " 2291

El artículo 2083 claramente establece que "si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre ".

Substancia: El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.

d) Garantizar una posesión útil:

El vendedor responde de los vicios o defectos ocultos, pero es necesario que estos sean anteriores a la venta, deben hacer impropia la cosa para un uso y que de haberse conocido no se hubiera adquirido o se pagaría un precio menor. En caso de suceder esto el comprador puede pedir la rescisión del contrato o la disminución del precio, pago de daños y perjuicios, estas acciones prescriben a los seis meses contados a partir de la entrega del inmueble -

pero si se trata de un gravámen sin que se haga mención de ello en la escritura con carga o servidumbre voluntaria no aparente prescribe en un año, en el caso del gravámen contado a partir de la celebración del contrato y en el caso de servidumbre o carga a partir de que ésta se conozca.

e) **Garantizar una posesión pacífica:**

El vendedor queda obligado a responder de las perturbaciones que por hechos materiales o actos jurídicos anteriores a la venta sufriera el comprador.

f) **Responder a la evicción:**

Hay evicción cuando el adquirente es privado total o parcialmente de la cosa, por virtud de un derecho de tercero reconocido en sentencia ejecutoriada y anterior a la enajenación.

El Código Civil vigente, define a la evicción en los siguientes términos: " Habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición ". (2119)

En principio todo el que enajena está obligado a responder de la evicción aunque no se establezca en el contrato, se puede pactar que se exima de responsabilidad el vendedor en mayor o menor parte, siempre y cuando no sea de mala fe.

Cuando se haya emplazado al adquirente éste debe denunciar el pleito de evicción al que le vendió. El fallo judicial va a ser diferente en cuanto se trate de enajenante de buena o de mala fe, es decir el de mala fe aparte de cumplir con lo establecido para el de buena fe tiene agravantes.

- | De buena fe | De mala fe |
|--|---|
| - Precio íntegro que recibió por el bien. | - Devolverá a elección del adquirente el precio que la cosa tenía cuando se adquirió o el que tenga cuando se de la evicción. |
| - El valor de mejoras útiles y necesarias. | - Pago del importe de las mejoras voluntarias y de m.e.r.o. placer. |
| - Los gastos del contrato, si estos los pagó el enajenante. | - Pago de daños y perjuicios. |
| - Pago de gastos en el pleito de evicción y el de saneamiento. | |

6. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

a) Pago del precio.

Debe haber exactitud en cuanto al tiempo, cuando no exista convenio se entiende que es a la firma del contrato o la escritura; exactitud en el lugar, las partes pueden pactar el lugar, por lo general es al momento de la firma de la escritura el pago por lo que será en la notaría, pero también puede que hayan pagado con anterioridad a la celebración de esta y se haya entregado el inmueble o en caso de no haberse pactado nada al respecto, la Ley en el Artículo 2082 -- C. C. V. dice que el pago debe hacerse en el domicilio del -- deudor en este caso el comprador, exactitud en la substancia, la Ley Monetaria establece que todo pago en dinero se hará conforme a la moneda circulante y no a la convenida, son nulos los pactos en que el deudor se obligue a pagar en determinada moneda, pues el deudor tiene el derecho a -- pagar con moneda de curso legal y con lo que - - -

respecta al vendedor, éste no puede ser obligado a recibir cosa distinta del precio en dinero. ⁽¹⁷⁾ Exactitud en la forma, es el pago en una sola exhibición a menos que se haya pactado lo contrario o alguna de las modalidades de la compra venta.

Si el comprador no cumple con el pago a tiempo del precio debe pagar intereses.

b) Recibir la cosa:

Si el comprador no recibe la cosa o incurre en mora para recibirla, la consecuencia no es la rescisión del contrato, sino que el vendedor se descarga de la obligación de cuidar la cosa como buen padre de familia y se convierte en depositario solo responde de culpa grave.

Con lo que respecta a obligaciones de comprador y vendedor con respecto al pago de impuestos lo incluyo en el capítulo VIII, de este trabajo pero en principio el vendedor paga el impuesto sobre la renta porque adquiere un ingreso gravable y el comprador paga los demás impuestos y derechos e incluso los gastos de notaría, salvo pacto en contrario.

7. GARANTIAS DE COMPRADOR Y VENDEDOR.

COMPRADOR	VENDEDOR
- Derecho de retención del precio: Puede retener el precio si es perturbado jurídicamente en la posesión de la cosa o con justo temor de serio.	- Derecho de preferencia: Cuando el comprador no cubre el precio, tiene la garantía de bienes embargables y garantía sobre bienes vendidos para que su valor se aplique al pago del precio.

(17) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV, Contratos, Pag. 134.

COMPRADOR

Acción de cumplimiento del comprador:

Si ya pagó el precio puede exigir la entrega de la cosa y si se pactó el pago a la entrega puede exigir cumplimiento de contrato y daños y perjuicios.

Acción rescisoria, con pago de daños y perjuicios:

Cuando el vendedor incurrió en mora, falta de alguna obligación, por imposibilidad física o legal de cumplimiento cuando tenga vicios la cosa, cuando sufra evicción el comprador etc., se opta por la rescisión y pago de daños y perjuicios.

VENDEDOR

Derecho de retención de la cosa:

Cuando no le haya pagado el precio, en venta de contado o si es a plazo el vendedor se da cuenta de que el comprador es insolvente.

Acción de cumplimiento para exigir el pago:

Más daños y perjuicios e intereses moratorios. -

(1949, 2296 Fr. III C.C.V.)

Acción de rescisión del vendedor con pago de daños y perjuicios:

La falta de pago del precio da derecho a la rescisión del contrato.

8. Modos de terminación:

Cuando se suscitan hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato que frustran la compraventa e impiden que esta se produzca o produzca sus efectos, como ejemplo de esto sería la nulidad en los casos de derecho del tanto, incapacidad general para contratar de uno o ambos contratantes, -- incapacidad especial, por haber algún vicio del consentimiento, etc., o cuando surgen hechos o circunstancias posteriores a la celebración del contrato, que extinguen los efectos derivados de la compraventa válidamente celebrada como ejemplos: el cumplimiento de las obligaciones de las dos partes, es decir, el contrato cumplió con su finalidad, rescisión de la compraventa, por incumplimiento de una de las partes, si el que incumple es el vendedor el comprador puede pedir la rescisión y pago de daños y perjuicios, pero si ya pago el precio, puede exigir la entrega de la cosa, en cambio si el que incumple es el comprador, el -- vendedor puede exigir el pago más daños y perjuicios.

C A P I T U L O

I V

**Enajenación mediante la Constit
tución de Fideicomisos.**

ENAJENACION MEDIANTE LA CONSTITUCION DE FIDEICOMISOS.

Algunas veces las operaciones relativas a enajenación de inmuebles - se llevan a cabo mediante la constitución de un fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable. La Ley General de Título y Operaciones de Crédito en el Artículo 346, define al fideicomiso como " una operación de crédito en la que el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria ". De la definición anterior se deduce que una persona puede entregar un inmueble a una institución fiduciaria para que lo escriture a un tercero; al que constituye el fideicomiso se le llama fideicomitente, el que lo recibe es el beneficiario se le llama fideicomisario y la institución que va a llevar a cabo la contraprestación estipulada para enajenar el inmueble es la fiduciaria.

Naturaleza Jurídica del Fideicomiso:

El fideicomiso es un acto mercantil, unilateral y exclusivamente bancario " El negocio fiduciario es una forma compleja que resulta de la unión de dos negocios de índole y efectos diferentes colocados en oposición recíproca, consta de un contrato real positivo, la transferencia de la propiedad o del crédito que se realiza del modo perfecto o irrevocable; de un contrato obligatorio negativo, la obligación del fiduciario de usar tan solo en una cierta forma el derecho adquirido, para restituirlo después al transferente o a un tercero ". (Ferrara) (18)

a) Fideicomiso como negocio jurídico.

Las partes eligen una forma jurídica, los efectos de la cual exceden con conocimiento de las partes, de los exigidos para el fin práctico que se persigue, de este modo, en los negocios fiduciarios existe un aspecto real, traslativo de dominio que opera frente a terceros y un aspecto interno de naturaleza obligatoria que restringe los alcances de la transmisión anterior pero solo con efecto entre las partes.

(18) Cervantes Ahumada Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Pag. 291

b) Fideicomiso como régimen de propiedad.

El artículo 352 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito dice que el fideicomiso implica una traslación de dominio en favor del fiduciario, debe inscribirse esta traslación en el Registro Público de la Propiedad cuando se trata de bienes inmuebles. Este dominio tiene características especiales; el fiduciario no tiene el libre uso, disfrute y dominio de los bienes y las limitaciones son las siguientes:

1. Se ejercen en función del fin a realizar, no en interés del fiduciario.
2. El beneficio económico del fiduciario recae sobre el fideicomisario.
3. El fideicomisario puede impugnar los actos del fiduciario que salgan de los límites funcionales establecidos.

c) Fideicomiso como operación bancaria.

En México solo se puede llevar a cabo el fideicomiso por medio de una institución de crédito expresamente autorizada para ello. (Ley General de Instituciones de Crédito . Art. 350).

Elementos personales:

a) Fideicomitente:

Es la persona física o jurídica que por declaración unilateral de voluntad constituye un fideicomiso; debe tener capacidad de disposición de los bienes, es decir, la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes en fideicomiso (19). Se entiende el fideicomiso como irrevocable salvo que el fideicomitente exprese lo contrario.

b) Fiduciario:

Es la persona a quien se encomienda la realización del fin establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y se atribuye la titularidad de los bienes fideicomitados, debe tener capacidad para adquirir los bienes sobre los que se constituye el fideicomiso, - así como la competencia suficiente para manejar el patrimonio- (20) en nuestra legislación siempre debe ser una Institución Bancaria.

c) Fideicomisario:

Es la persona que tiene derecho a recibir los beneficios del fideicomiso, no es un elemento esencial del fideicomiso, ya que puede haber fideicomisos sin fideicomisario. Ejemplo: Llevar a cabo un fideicomiso para que se realice una investigación científica, no hay fideicomisario como sujeto jurídico.

" Únicamente es necesario que sea susceptible de identificación conforme a hechos o circunstancias previstas al constituirse el fideicomiso " (21), tendrá los derechos que se le otorguen -- dentro del acta constitutiva, pedir cuentas al fiduciario, exigir el cumplimiento de su función, etc.

Hay diversas clases de fideicomisos, se pueden combinar y establecer como las partes así lo convengan en el acta constitutiva siempre y -- cuando sean lícitas, como ejemplos de este, están los fideicomisos - de garantía, los sucesorios, de educación, fraccionamientos urbanos (el fiduciario se encarga de titular a los adquirientes los lotes cuando se haya terminado de pagar el precio correspondiente, generalmente el banco lleva a cabo la cobranza) etc.

El fideicomiso se puede constituir por escritura pública, por documento privado y por testamento, este último cuando el fideicomiso -- hubiere de tener efectos después de la muerte del fideicomitente. -- En el caso de Bienes Inmuebles si su valor es mayor de treinta mil pesos, deberá constar en escritura pública. (Art. 78 Ley del Notariado).

(20) Batiza Rodolfo. El Fideicomiso. Pag. 164

(21) Ob. Cit. Pag. 169

Se necesita permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores - para la celebración del fideicomiso.

Los bienes raíces fideicomitados se deben inscribir en el Registro Público de la Propiedad a nombre del fiduciario como cualquier otra transmisión de dominio, siempre y cuando el objeto del fideicomiso sea la enajenación de los bienes, de no ser ese el fin, se inscriban como gravámenes las disposiciones del fideicomiso en virtud de las cuales se limita la facultad del fiduciario para enajenar o gravar los inmuebles; esto con el fin de darle efecto contra terceros.

C A P I T U L O

V

**Compraventa de Inmuebles por medio de Cer_
tificados de Participación Inmobiliaria.**

1. CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

Antecedentes:

El fideicomiso del que hablo más ampliamente en el capítulo anterior de éste trabajo, es una institución que proviene del derecho anglosajón y consiste en la constitución de un patrimonio autónomo, bajo la titularidad de un banco fiduciario, para destinar tal patrimonio a la consecución del fin que el fideicomitente haya establecido, es decir, el banco como fiduciario titular del fondo (dinero) puede emitir certificados de participación, que representarán la porción de cada participante en el fondo común fiduciario.

Este antecedente fué utilizado para la elaboración de la Ley Orgánica de Nacional Financiera que autorizó a esta institución para emitir certificados de participación, pudiendo ser estos nominativos o al portador, la ley no es clara en lo que se refiere a la creación previa de un fideicomiso.

Posteriormente se pensó en un certificado de participación aplicado al campo Inmobiliario para facilitar la construcción de viviendas populares; se adicionó la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (capítulo V bis, título I, Art. 228a a 228v), y el Gobierno Federal encargó al Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, llevará a cabo dichos certificados para viviendas populares.

Concepto:

"El certificado de participación es un título de crédito, emitido por una institución fiduciaria, que tiene como base la constitución de un fideicomiso y que representa el derecho a la parte -

alícuota de los frutos o rendimientos, de la propiedad o titularidad o del producto neto de la venta del patrimonio fideicomitido." (22)

Art. 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, define los "certificados de vivienda " a la letra dice:

" Los Certificados de Vivienda son títulos que representan el -- derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transfiera la propiedad de una vivienda, gozando se entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble y en -- caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de -- dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fi-- jen ".

De los conceptos anteriores se desprende:

1. El certificado de participación es un título de crédito o título valor como lo llaman algunos tratadistas. Cuenta con las características relativas a la incorporación del derecho al documento, legitimación y literalidad; circulación en la que se transmite a cada nuevo adquirente un derecho originario independiente de las circunstancias en que lo poseyeron los anteriores tenedores.
2. El certificado de participación debe ser emitido por una -- Institución fiduciaria. (Art. 228b párrafo 2°).
3. La emisión del certificado de participación tiene como base la constitución de un fideicomiso.

Clasificación:

Los certificados de participación se encuentran reglamentados

(22) Esteva Ruíz Roberto. El Certificado de Participación Inmobiliaria como título de Inversión Productiva. Pag. 128

en la Ley Gral. de Títulos y Operaciones de Crédito y en la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, (antes Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras -- Públicas.)

Octavio A. Hernández en su obra titulada "Derecho Bancario Mexicano" (23), presenta una clasificación de los certificados de participación, desde tres puntos de vista:

Desde el punto de vista de los derechos que confieren a su tenedor:

- a) de productos.
- b) de propiedad.
- c) de liquidación o de quiebra.
- d) de aprovechamiento.
- e) de garantía mínima.
- f) amortizables o reembolsables.
- g) inamortizables.

Desde el punto de vista de los bienes fideicomitidos para el efecto de la emisión:

- a) ordinarios.
- b) inmobiliarios.

Desde el punto de vista de la ley de su circulación:

- a) nominativos.
- b) al portador.
- c) nominativos con cupones al portador.
- d) de circulación restringida.

En relación al tema que estoy tratando en este trabajo únicamente me voy a referir a los certificados de propiedad (b) y son -- aquellos que dan derecho a una parte alicuota del derecho de -- propiedad o de la titularidad sobre el patrimonio fideicomitido o

fondo común de la emisión de tal suerte que al vencer el término de esta el conjunto de tenedores se convierten en coacreedores del patrimonio fideicomitado y al término del fideicomiso en propietarios. (art. 228a, inciso b, L. G. T. O. C y 23 fr. tercera L. O. B. N. O. S. P.).

Certificados de Aprovechamiento (d):

Son aquellos que dan derecho al aprovechamiento directo del -- patrimonio fideicomitado o fondo común de la emisión. (Art. 228e y 29 L. O. B. N. O. S. P.), estos certificados deberán sujetarse a las reglas siguientes:

1. Deben ser emitidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.
2. Deben ser certificados inmobiliarios.
3. No podran ser amortizables.

El banco emite este tipo de certificados para facilitar la venta de viviendas familiares populares. El mecanismo de la emisión de dichos títulos sería el siguiente:

" Se construiría un edificio de departamentos, con el cual se -- construiría un fondo común, se expedirían tantos certificados de participación como departamentos tuviera el edificio, por lo que cada certificado ampararía la propiedad o el derecho de uso de un determinado departamento y los títulos se venderían en -- abonos, se facilitaría a cada titular convertirse en propietario de su habitación; los servicios generales estarían a cargo del -- Banco Fiduciario que previamente retendrá las cuotas correspondientes a cada departamento."

La Unidad habitacional que utilizó este sistema es el " Conjunto

Urbano Presidente López Mateos ", Nonoalco Tlatelolco, México D. F., y a continuación voy a enunciar los elementos más importantes a mi parecer de un certificado real de participación inmobiliaria:

" Rubro: Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. Conjunto Urbano López Mateos ".

Nombre del beneficiario, nacionalidad y domicilio.

Ampara: departamento No. _____ es titular de éste certificado de participación inmobiliaria no amortizable, " Conjunto Urbano López Mateos ", zona Nonoalco Tlatelolco, México, D. F., - con valor nominal de _____, que forma parte de los-312 certificados que se expiden de conformidad con la escritura- No. _____, por el fondo fiduciario de Habitaciones - Populares sobre el edificio Nuevo León, construido en el predio marcado con el número 668, de la Prolongación del Paseo de la Reforma.

" Este certificado en la medida y proporción de su valor nominal concretamente representa la parte alícuota correspondiente sobre la propiedad del edificio antes mencionado y da derecho a su titular, bajo las condiciones y con las limitaciones establecidas en la escritura pública respectiva, para ocupar el departamento No. _____ del propio inmueble así como para usar en común sus instalaciones generales ".

" La titularidad de este certificado implica a su beneficiario la adhesión incondicional a todo lo estipulado en la escritura de emisión que le sirve de base y le confiere e impone derechos y obligaciones especificados en la cláusula al dorso ".

" El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., responderá con su capital, sus reservas y beneficios no distribuidos, por los daños y perjuicios que se causen por falta de cum-

plimiento de las condiciones establecidas en la escritura pública de emisión y en la Ley o por la malversación que hiciere de los bienes y productos que forman parte del fondo fiduciario emisor o por los demás hechos que impliquen culpa en el cumplimiento de los convenios aceptados por el propio Banco".

Fecha correspondiente, firma del Delegado Fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. y del representante común de los tenedores de certificados de Asociación Hipotecaria Mexicana, S. A. de C. V.

" Importe total de la emisión de certificados serie " B " - - -
\$ 47' 677, 757, 00.

En relación al importe total de la emisión este certificado representa un porcentaje de ____%. Este certificado confiere a su titular el derecho a emitir _____ votos en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias previstas en la escritura de emisión.

Escritura No. _____, pasada ante la fe del Notario Público No. _____, Lic. _____. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad en la Sección de Comercio (datos correspondientes) en la que consta la emisión de un total de 312 certificados de participación inmobiliaria Serie " B ".

En la parte posterior del certificado se encuentran los antecedentes de propiedad y del fideicomiso base de la emisión, superficie y linderos, elementos y características del edificio, materia de la emisión, cláusulas referentes a :

La emisión, denominación, objeto y domicilio de la emisora, -- bienes materia de la emisión, acto constitutivo del fideicomiso, avalúo, importe de la emisión, valor de los certificados, características de los certificados, derechos y obligaciones de tenedores y legítimos titulares, derechos relativos al aprovechamiento directo del departamento y de los elementos comunes del edifi--

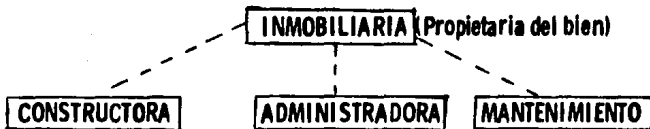
cio y obligaciones tales como gastos de administración, conservación y mantenimiento, forma de extinción del fideicomiso en la parte relativa a este inmueble, representante común, facultades y obligaciones de éste, asambleas ordinarias y extraordinarias, convocatoria y lo demás relacionado a estas.

La Ley en lo que se refiere a certificados de participación inmobiliaria no es clara, mi opinión es que aunque la ley no sea muy clara, su finalidad si se cumple, es decir, los certificados que se emitieron (como al que me referí anteriormente), llena los requisitos que establece la ley y además ayudó a que se pudieran adquirir viviendas populares.

2. COMPRAVENTA POR MEDIO DE INMOBILIARIA.

Se dice supuestamente que la empresa inmobiliaria es "La Profesional" para adquirir un inmueble, y digo supuestamente -- porque deben ser profesionales las personas que manejan los -- asuntos; en la realidad con el surgimiento de los corredores de bienes raíces asumen ellos la función de elaboración de contratos privados de compraventa que posteriormente eleban a escritura pública ante notario.

La inmobiliaria sin ser la propietaria del bien no tiene razón de existir, generalmente compran terrenos o edificios con el fin de hacerlos condominios; algunas inmobiliarias funcionan como consorcios, es decir, forman varias empresas con distintas denominaciones pero dependientes de la inmobiliaria y entre otras administración, ventas, mantenimiento, etc.



Hasta hace dos años las inmobiliarias pagaban un porcentaje de facturación independientemente del monto, este como beneficio fiscal, actualmente no existe ningún beneficio y paga el impuesto correspondiente en base al monto de facturación y pone deducibles autorizados por la Secretaría de Hacienda.

En resumen:

Inmobiliaria es la propietaria de un bien que comercializa con un inmueble por medio de otras personas.

Las inmobiliarias cuando en su objeto social se dedican también a la venta de inmuebles (no utilizan a una compañía vendedora) elaboran una solicitud de compra que posteriormente se eleva a un contrato privado de compraventa en donde se establecen las condiciones de venta del inmueble.

Al comprador particular le conviene contratar con una inmobiliaria por la seguridad que representa y la demasía del precio es mínima, además que generalmente las inmobiliarias trabajan con inmuebles en condominio pueden financiar los créditos o bien solicitar un crédito puente y los bienes quedan gravados proporcionalmente en base al crédito o llevar a cabo un fideicomiso inmobiliario por medio del cual se garantiza a los compradores el buen resultado del negocio, esto se debe a que el banco ya realizó las investigaciones pertinentes sobre la propiedad (que no sea ejido, este inscrito en el Registro Público, etc.). Todo contrato debe llenar los requisitos de ley y además debe tener anexo el reglamento, actas de entrega con las características del inmueble, plano arquitectónico y licencia.

Actualmente han surgido algunas personas que se dedican a la compraventa de inmuebles con ganancia de un porcentaje, se le llama corretaje, consiste en conseguir un vendedor, anunciar su inmueble, conseguir un comprador y llevarlos a la notaría para que se elabore un contrato de promesa de venta y ahí

cobra el porcentaje correspondiente que puede ser desde un 2 a 8 % dependiendo del caso.

No me refiero al corredor de bienes raíces porque el sí es un -- profesional y me refiero a él en el capítulo VII número 1.

C A P I T U L O

VI

Compraventa de Inmuebles por Extranjeros.

1. GENERALIDADES.

La propiedad privada debe considerarse como derecho oponible - por su titular ante las personas físicas o morales incluyendo al Estado (como entidad no soberana) es por ello que la propiedad privada se erige en el contenido de una potestad jurídica, fruto de una relación existente entre gobernado y el Estado, éste último ante ese derecho que implica ser una garantía para el ciudadano, debe asumir una actitud de respeto, de no vulneración, de no ejecutar acto lesivo; esto es, sin excluir la posibilidad de que en presencia de un interés colectivo, social o público imponga a la propiedad privada restricciones y modalidades.

El Estado Mexicano tiene la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyéndose así la propiedad privada (Art. 27 Constitucional, párrafo 1).

Al interpretar el párrafo anterior, se puede concluir, que el Estado Mexicano puede enajenar el dominio de ellas a los particulares y entre estos, a los nacionales y a los extranjeros.

El Estado por otra parte, tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, en los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 de nuestra Constitución se ven algunas limitantes como son que los bienes de dominio directo de la nación, son bienes inalienables e imprescriptibles y por lo tanto no pueden ser adquiridos por extranjeros, en la inteligencia de que la explotación, el uso o el aprovechamiento de esos bienes únicamente puede realizarse mediante concesiones otorgadas a particulares o a Sociedades mexicanas; en el caso de hidrocarburos no se otorgan concesiones ya que la nación lleva a cabo la explotación de estos.

2. LIMITACIONES CONSTITUCIONALES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL QUE AFECTAN A LOS EXTRANJEROS.

Son las siguientes:

- a) Por regla general se entiende, que sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho de adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.
- b) Esta regla general se ve limitada con la facultad del Estado Mexicano para conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus Gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al Convenio, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En la fracción I del Artículo 27 de nuestra Constitución se encuentra contenida la "Cláusula Calvo", que es una medida de protección de los intereses mexicanos contra la interposición diplomática.

Acerca de la Cláusula Calvo, algunos Estados han argumentado que si los subditos han renunciado a su derecho de invocar la protección de sus gobiernos, no implica que el Estado que pertenecen los proteja; por lo que solo se debería permitir adquirir bienes inmuebles a los extranjeros cuyos países aseguren que no intervendrán en los bienes que adquieran sus nacionales, algunos países han aceptado la Cláusula -- Calvo, como norma internacional.

- c) En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras -

y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio sobre las tierras y aguas.

- d) La posibilidad del Estado Mexicano, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad y a juicio de la Secretaría de Relaciones Exteriores, conceda autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

Cabe señalar que en cierta forma la prohibición del Artículo 27 Constitucional, referente a las zonas prohibidas se ha atemperado con las autorizaciones concedidas por la Secretaría de Relaciones Exteriores para constituir fideicomisos en favor de extranjeros dentro de la zona prohibida. También es sabido que hay nacionales que facilitan sus nombres para que los extranjeros puedan adquirir inmuebles en zona prohibida y por medio de contratos de arrendamiento o fideicomisos u otros medios permiten a los extranjeros el uso y disfrute de dichos bienes.

3. CALIDADES PARA ADQUIRIR BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS.

La Ley General de Población señala las siguientes:

NO INMIGRANTES

Es el extranjero que con permiso de la Secretaría de Gobernación se interna en el País temporalmente.

turistas	F.M. 1.
transmigrantes	F.M. 6
visitantes	F.M. 3
consejeros	F.M. 3
asilados políticos	F.M. 10
estudiantes	F.M. 9
visitantes distinguidos	F.M. 16

visitantes fronterizos F. M. 14
visitantes provisionales F. M. 14

INMIGRANTES

Necesitan permiso expreso de la Secretaría de Gobernación, temporalidad, un año, referendable por el mismo período hasta completar cinco años.

rentista
inversionista
profesional
cargos de confianza F. M. 2
científico
técnico
familiares

INMIGRADOS

Presenta su solicitud a la Secretaría de Gobernación, dentro de los seis meses siguientes al vencimiento del cuarto referendo.

Es el extranjero que adquiere derechos de residencia definitiva en el País; los inmigrantes con residencia legal en el País durante cinco años, pueden adquirir la calidad migratoria de inmigrados. F. M. 2

No todos los extranjeros pueden adquirir bienes inmuebles en nuestro país, solamente los visitantes, consejeros, estudiantes, asilados políticos, visitantes distinguidos, inmigrantes e inmigrados, mediante permiso expreso de las Secretarías de Gobernación y de Relaciones Exteriores, pueden adquirir bienes inmuebles en cualquier lugar del país con excepción de las zonas prohibidas.

Como los extranjeros tienen limitantes en México, para poderlas hacer cumplir la Ley General de Población en el Artículo 67 dice: "Las autoridades de la República sean federales, locales o municipales, así --

como los notarios públicos, los que substituyan a éstos o hagan sus veces, los contadores públicos y corredores de comercio, están obligados a exigir a los extranjeros que tramiten ante ellos asuntos de su competencia, que previamente les comprueben su legal residencia - en el país y que sus condiciones y calidad migratoria les permitan realizar el acto o contrato de que se trate, o en su defecto, el permiso especial de la Secretaría de Gobernación. Excepcionalmente, en caso de urgencia, no se exigirá la comprobación mencionada en el otorgamiento de poderes o testamentos.

En todos los casos, darán aviso a la expresada Secretaría en un plazo no mayor de quince días, a partir del acto o contrato celebrado ante ellas".

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no prohíbe a los extranjeros la adquisición en propiedad de bienes inmuebles solo que debe solicitarse previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; la intervención de ésta Secretaría es para vigilar que se lleve a cabo la renuncia que está contenida en la cláusula Calvo a la que me referí anteriormente en éste capítulo, esta dependencia tiene reguladas estas facultades en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en la que en su artículo 28 establece: "A la Secretaría - de Relaciones Exteriores corresponde el despacho de los siguientes -- asuntos: . . .

. . . V.- Conceder a los extranjeros las licencias o autorizaciones que requieran conforme a las leyes para adquirir dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas, aguas o combustibles minerales en la República Mexicana y para adquirir bienes inmuebles ubicados en el país, . . .

También el artículo 66 de la Ley General de Población en su parte conducente establece: "Los extranjeros, por si o mediante apoderado, -- solo podrán celebrar actos relativos a la adquisición de bienes inmuebles derechos reales sobre los mismos, acciones o partes sociales de -- empresas dedicadas en cualquier forma al comercio o tenencia de ---

dichos bienes, previo permiso de la Secretaría de Gobernación . . . "

La fracción VI del artículo 127 del Reglamento de la Ley General de Población dice que los notarios, corredores de comercio, etc., se abstendrán de autorizar los contratos que versen sobre adquisición de bienes inmuebles en que intervengan extranjeros, si estos carecen de permiso correspondiente.

Ley Orgánica del Artículo 27 Constitucional, fracción I, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de enero de 1926, a grandes razgos establece:

Artículo 1.

Reproduce la prohibición del Art. 27 Constitucional para adquirir el dominio directo de extranjeros en la zona prohibida, diciendo que los extranjeros no pueden ser socios de sociedades mexicanas que adquieran tal dominio en la misma franja territorial y de éste precepto se desprende el proque de la cláusula de admisión o exclusión de extranjeros, es decir, si sociedades mexicanas con socios extranjeros pudieran adquirir el dominio directo en las zonas prohibidas resultaría nulatoria la prohibición.

Artículo 2.

Establece la Cláusula Calvo, pero refiriéndose a sociedades, o sea, - si falta al convenio pierde en beneficio de la nación mexicana los bienes que hubiera adquirido o adquiriera como socio de la sociedad.

Artículo 3.

Dice que tratándose de sociedades mexicanas que posean fincas rústicas no podrá concederse el permiso cuando quede en manos de un extranjero un 50 % o más del interés total de la sociedad. Si la hubieran

adquirido antes de la vigencia de ésta ley pueden conservarias hasta -
su muerte.

Cuando algun extranjero adquiere un bien por herencia y este bien -
se encuentra comprendido en la prohibición, la Secretaría de Relaciones
Exteriores dará el permiso para que se lleve a cabo la adjudica- --
ción y se registre la escritura, pero éste permiso se dará con la condición
de transmitir los derechos a persona capacitada dentro de un plazo
de cinco años a contar de la fecha de muerte del autor de la herencia.

Esta Ley señala nulidad absoluta de pleno derecho de actos y contratos
celebrados contra las prohibiciones de ésta ley.

Reglamento de la Ley Orgánica del Artículo 27 Constitucional, publi--
cada en el diario oficial del 29 de marzo de 1926.

En relación a adquisición de inmuebles por extranjeros en su parte -
conducente el reglamento dice:

Artículo 1.

Establece una sanción para los funcionarios (notarios, consules me-
xicanos) que tienen aptitud para intervenir en la transmisión del --
dominio de tierras, aguas, o accesiones en zona prohibida. Los en--
cargados de los Registros Públicos en toda la República deberán abs--
tenerse, bajo la pena de pérdida de empleo por hacer inscripciones -
de dichos bienes en favor de extranjeros.

Artículo 2.

Establece la obligación de incluir en la escritura constitutiva la Cláusula
Calvo, dice que los notarios y demás funcionarios a quienes -

incumbe, cuidarán de que en toda escritura constitutiva de asociación o sociedad que deseen estar en posibilidad de admitir socios extranjeros (cláusula de admisión de extranjeros) debe contener expresamente:

" Todo extranjero que en el acto de la Constitución o en cualquier - - tiempo ulterior adquiriera un interés o participación social en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de una y otra y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su Gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a su convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación ".

Artículo 3.

Establece la obligación de insertar en la escritura el permiso, bajo la pena de pérdida de oficio.

Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la Extranjera, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 9 de marzo de 1973 y entró en vigor en mayo del mismo año.

Artículo 2.

Dice que se sujeta a las disposiciones de esta Ley la inversión extranjera que se realice en la adquisición de los bienes a que esta Ley se refiere.

Artículo 3.

Este artículo consagra la cláusula Calvo con la modalidad de que hay una presunción legal de sumisión y una presunción legal de renuncia a la posibilidad de invocar la protección de su gobierno; esta modalidad no se apega a lo que exige el Artículo 27 Constitucional en su Fracción 1, ya que establece que debe ser expresa.

Artículo 17.

A la letra dice: "Deberá recabarse permiso previo de la Secretaría de Relaciones Exteriores para la adquisición de bienes inmuebles por extranjeros y para la constitución y modificación de sociedades. La expedición de permiso se ajustará a las disposiciones legales vigentes y a las resoluciones que dicte la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras".

4. PERMISOS PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES POR EXTRANJEROS.

4.1 Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Para solicitarlo se requiere de un escrito dirigido al C. - Secretario de Relaciones Exteriores; Dirección General - de Asuntos Jurídicos, posteriormente se pone el nombre de la persona que va a solicitar el permiso y los siguientes datos: nacionalidad, calidad de extranjero y al amparo de qué documento migratorio (F. M. 2) el número de éste, señalando un domicilio para oír notificaciones y -- puede autorizar alguna persona para recibirlas y contestarlas.

Después, debe decir que desea adquirir por compraventa el inmueble (casa habitación, terreno, etc.) poner -- donde se encuentra ubicado y la superficie y linderos -- (estos últimos pueden anexarse al escrito). Posteriormente debe poner la cláusula Calvo (sin mencionar los fundamentos legales).

Al final se ponen los puntos petitorios que siempre son el conceder el permiso y en caso de autorizar personas -- para recogerlo u oír notificaciones, que las habilite.

Por último debe contener la fecha completa y la firma del solicitante.

A este escrito se le debe anexar copia certificada del documento con el cual el extranjero acredita su legal estancia en el país, copia certificada del permiso de Gobernación.

La respuesta de la Secretaría de Relaciones Exteriores -- contiene: en hoja debidamente sellada y firmada lo siguiente: un rubro que dice Dirección General de Asuntos Jurídicos, Departamento, Artículo 27 Constitucional, No. de permiso, No. de expediente y folio.

Se inicia con la fecha, y dice que en atención a que el solicitante (ponen el nombre) con legal estancia en el país-- ponen su calidad migratoria y su documento que lo acredita, solicitó permiso para adquirir por compraventa y --ponen el inmueble que se va a adquirir con todos los datos del mismo si los linderos y la superficie se pusieron en hoja anexa, esta va a formar parte del permiso, es decir de la autorización para adquirir el inmueble.

También relacionan la autorización expedida por la Secretaría de Gobernación.

En la parte posterior contiene la Cláusula Calvo, tal como lo establece el Artículo 27 Constitucional, Fracción I.

Y a continuación dice que "Concede al solicitante permiso para adquirir en propiedad el inmueble descrito. Este permiso se concede con fundamento en los artículos 3° y 17 de la Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera y 28 Fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, en los términos de la Fracción primera del Artículo 27 Constitu--

cional, su Ley Orgánica y su Reglamento. Su uso implica su aceptación incondicional y obliga al cumplimiento de las disposiciones mencionadas; su incumplimiento o violación origina la aplicación de las sanciones que determinan dichos ordenamientos legales . . . "

Su vigencia es de 90 días hábiles a partir de su expedición.

4.2 Permiso de la Secretaría de Gobernación.

La solicitud se hace por medio de un escrito que debe --- contener: primero a quién se dirige este escrito "Secretaría de Gobernación, Dirección General de Servicios Migratorios, Departamento de (Inmigrantes, Inmigrados) ".

Número de expediente y el nombre del solicitante en la -- parte superior.

Posteriormente se pone el nombre del solicitante, su nacionalidad, un domicilio para oír notificaciones y puede autorizar personas para recibir las y contestarlas.

Después debe decir cual es su calidad migratoria y el documento que lo ampara, también debe señalar su deseo de adquirir por compraventa el inmueble dando claramente sus datos y superficie y linderos (esto último puede ir en documento anexo).

Luego pone los fundamentos de derecho que son el artículo 66 de la Ley General de Población 127, Fracción IV del Reglamento.

Al final del escrito se establecen los puntos petitorios que son el conceder el permiso y autorizar a las personas para recogerlo o gestionar en su caso.

Por último debe contener la fecha completa y la firma del solicitante, se le debe anexar a éste escrito la copia certificada de la FM.

La autorización de la Secretaría de Gobernación está dictada en los siguientes términos:

En hoja debidamente sellada por la Secretaría de Gobernación, en la parte superior dice Dirección General de Servicios Migratorios, Departamento de (Inmigrantes o Inmigrados), número de expediente, asunto " Se concede autorización ". Lo dirigen al solicitante poniendo nombre del mismo, en caso de que haya autorizado a alguien el nombre de esta persona, domicilio y Entidad Federativa.

" En respuesta a su escrito de fecha _____ manifiesto a usted que tomando en cuenta que se encuentra legalmente en el País en calidad de _____ con apoyo en el Artículo 66 de la Ley General de Población en vigor y de conformidad a lo establecido en la Fracción IV del Artículo 127 del Reglamento de la Materia, se le concede el permiso necesario para que adquiera por compra-venta _____ " (se pone el inmueble con el domicilio y especificando superficie y linderos).

" Esta autorización es válida por 180 días, contados a partir de la fecha de salida de la presente, remitiéndose copia a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Relaciones Exteriores, para su conocimiento y los efectos que correspondan !"

En caso de que se formalice la operación de que se trate, se previene al Notario Público autorizante que deberá informarlo a esta Secretaría dentro de los 15 días siguientes en cumplimiento a lo que dispone el Artículo 129, --

Fracción 1, del Reglamento de la Ley de la Materia."

" Este permiso se concede sin perjuicio de las disposiciones que sobre el particular disponga la Secretaría de Relaciones Exteriores ".

Después contiene la firma, la fecha y el sello.

C A P I T U L O

VII

**Intervención del Notario Público en
la Compraventa de Inmuebles en el
Distrito Federal.**

I. CONCEPTO DE NOTARIO PUBLICO.

La Ley del Notariado para el Distrito Federal en su artículo 10 lo define:

" Notario es el funcionario público investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley, a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos.

La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte".

Esta definición es muy completa y para aclarar más al respecto - la desglozo en la siguiente forma:

a) Funcionario Público:

" Tienen ese carácter quienes representan a los órganos de la administración pública federal.

Tienen caracter representativo que los coloca como Intermediarios entre el Estado y los particulares ". (24)

El caso de los notarios, en relación con otros funcionarios públicos es diferente ya que los notarios no forman parte de órganos centralizados o descentralizados; el Presidente de la República, por medio del Jefe del Departamento del Distrito Federal, ejerce sobre los notarios poder de vigilancia y disciplinario, además no hay nombramiento que la expedición de la patente esta sujeta a acreditar los exámenes de aspirante y oposición. La notaría no es una dependencia de gobierno. Pero se le dan facultades al notario de funcionario público tal como el empleo de la fuerza pública (Art. 85, Ley del Notariado). Al Derecho Administrativo compete la organización de los Servicios Públicos del Estado; pero hay dos de ellas que han quedado fuera del derecho Administrativo y son: Los Servicios de Justicia y los de Fe Pública, el primero pertenece al Derecho Procesal y el segundo a la Legislación Notarial.

Aunque la organización de ambos servicios es de la competencia del Derecho Administrativo, los principios generales del Derecho Administrativo no son aplicables ni a la Justicia ni a la Fe Pública Notarial. Por lo tanto el acto notarial no es un acto administrativo, pues no está sujeto a ningún régimen de disciplina jerárquica, ni a recurso administrativo; tiene un régimen especial que es que la función pública notarial no se regula en el derecho de la Administración.

b) Fe Pública:

Concepto de Fe, "significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos, es decir, acepto lo que el otro dice; acepto que tal acontecimiento es cierto; creo que tal acto efectivamente se realizó" (25)

Jurídicamente la fe pública según Giménez Arnau, es -- " la necesidad de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos " (26). Para otros autores como Vázquez Pérez y Cipriano Ruiz, " la fe pública es la garantía que da el Estado de que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho. " (27)

Según el origen de la autoridad, la fe es religiosa o humana, la primera proviene de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres; la humana proviene de afirmaciones hechas por el hombre. Si la fe humana proviene de una autoridad privada (común) es la fe privada, a ella pertenecen los documentos privados o sea, los firmados por particulares y no son ratificados por alguna autoridad. Pero cuando el documento es emitido por alguna autoridad pública, se trata de un documento público y por lo tan

(25) Pérez Fernández del Castillo Bernando. Derecho Notarial. Pag. 125

(26) (27) Ob. Cit. Pag. 126

to trae aparejada la fe pública. (28).

La fe Pública " es una facultad del Estado otorgada por la Ley; la fe del notario es pública porque proviene del Estado y porque tiene consecuencias que repercuten en la sociedad. " (29)

Por lo expuesto anteriormente se llega a que la fe pública del notario le da la capacidad para que aquello que certifica sea creíble; contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa y permite que se cumpla la certeza lo que otorga seguridad jurídica; por lo tanto, la fe notarial es la garantía que da el notario al Estado y al particular que determinado acto se otorgó conforme a derecho.

c) Facultado para autenticar y dar forma:

El fundamento legal de esta facultad se encuentra contenido en la Ley del Notariado en el Artículo 10; esta facultad surge de la Ley, de la calidad de fedatario y como consecuencia los hechos y los actos contenidos en los instrumentos que certifica el notario tienen el carácter de auténticos.

d) El Notario actúa a petición de parte:

El Actúa porque alguien se lo solicita interesado en el otorgamiento de una escritura o en hacer constar un hecho o un acto jurídico.

Se debe diferenciar al notario con el corredor y este último " es el agente auxiliar del comercio, con cuya intervención se proponen y ajustan los actos, contratos y convenios y se certifican los hechos mercantiles. Tienen fe pública cuando expresamente los faculta este Código u otras leyes, y pueda actuar como perito en asuntos de trá

(28) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Pag. 53

(29) Ob. Cit. Pag. 57

fico mercantil " (Art. 51, Código de Comercio).

La función primitiva del corredor es poner en mutua relación a las personas interesadas en celebrar un contrato, o buscar la persona que, al concertar el negocio jurídico, pueda satisfacer las necesidades manifestadas por otra.

Actualmente tiene funciones de mediador, perito mercantil y fedatario.

2. ESCRITURA PUBLICA.

Concepto.

Es un instrumento público original que el notario público asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y debe contener las firmas de los comparecientes del notario y el sello de este.

Se emplea el término de " Instrumento Público ", para designar el documento que produce el notario. Giménez-Arnau dice que " el instrumento público es el mejor medio de expresión del pensamiento y del querer serio del individuo; el mejor medio para lograr la autenticidad y para asegurar la técnica y legalidad del acto; el medio de fijación exacta y permanente para cumplir los efectos del acto, el medio legal de hacer efectiva la obligación y el medio de garantía de las partes y de los terceros " (30)

La escritura contiene un acto jurídico, el acta contiene un hecho jurídico.

- Partes en que se divide.

Art. 62 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

- Proemio
- Antecedentes
- Clausulado
- Representación
(cuando exista)
- Generales
- Certificaciones
- Autorización

**Esta estructura no es rígida, se deja a gusto del notario a su propio es-
tilo.**

- Proemio

Es una invitación a escuchar, ver o leer algo. En la escritura debe suceder los mismo, va a determinar los elementos del acto jurídico o contrato y debe contener:

Lugar: Se debe determinar éste porque debe saberse don-
de se otorgó el instrumento, ya que con esto se-
va a poder conocer el ámbito jurisdiccional del-
notario, el lugar de cumplimiento de las obliga-
ciones consignadas en la escritura y la legisla-
ción aplicable.

Fecha: Es importante esta en relación con su aplicación
temporal, es decir, cuando empiezan a surtir --
efectos. Dentro de una escritura hay cuatro fe-
chas que son la del instrumento, la de la firma,
la de autorización preventiva y la de autoriza-
ción definitiva, algunos autores también agre-
gan la fecha de inscripción en el Registro Públi-
co de la Propiedad.

Personas que intervienen:

El notario, es el fedatario que va a dar validez al acto jurídico (contrato), sujeto, es la persona que se ve afectada en su patrimonio en virtud del otorgamiento de una escritura; parte, es la persona o personas que ostentan una misma prestación en una escritura; otorgante, es quién da el consentimiento al firmar la escritura, es quién directa y personalmente realiza el acto jurídico; concurrente, es quién no se obliga dentro del instrumento notarial, asiste sólo a su otorgamiento; compareciente, es la persona que teniendo o no interés jurídico, le pide al notario que actúe.

"Esta distinción es doctrinal ya que a veces en la escritura se usan indistintamente los términos anteriores." (*)

Clasificación del contenido del instrumento:

El notario debe determinar que acto jurídico desean realizar las partes, en este caso debe señalar que se trata de un contrato de compraventa, aunque en el caso de que esté mal el nombre en un contrato prevalece el contenido, la voluntad interna de las partes contenida en el acto.

3. ANTECEDENTES.

Es la parte de la escritura donde se relacionan y describen los títulos que dieron origen al derecho del enajenante, se describen las características del bien motivo del contrato, quién es la persona capacitada para enajenar, gravámenes o limitaciones de dominio, inscripción en el Registro Público de la Propiedad, superficie, linderos, si es terreno o construcción.

3.1 Documentos necesarios para una escritura de compraventa:

(*) Nota: Esta afirmación es sostenida por B. Pérez Fernández del Castillo, en su libro Derecho Notarial. (Pag. 183)

El notario necesita recabar ciertos documentos previos al otorgamiento de una escritura, generalmente los ponen en los antecedentes y estos documentos son:

a) Permisos Previos:

Permiso de la Secretaría de Gobernación, Permiso de Relaciones Exteriores; en los casos de adquisiciones por medio de extranjeros o de Sociedades, Permisos Judiciales, en el caso de enajenación de bienes de menores e incapacitados, remates judiciales, etc.

b) Boletas del Impuesto Predial y de Derechos por servicio de agua:

Debe estar cubierto el pago de ambas al último bimestre anterior a la celebración de la compraventa.

c) Constancia de no adeudo:

Esta va a ser expedida por la Dirección de Reagos y Ejecución de la Tesorería del Distrito Federal, en esta constancia se va a manifestar si hay o no adeudos, en caso de que sí los haya establece el bimestre, el año que se adeude, una vez cubierto este pago se debe acreditar dentro de la escritura, también puede contener adeudos que no sean predial, como es el caso de adeudo por derechos de agua, pavimentos, etc.

d) Certificado de libertad de gravámenes.

El notario lo solicita al Registro Público de la Propiedad, para garantizar al adquirente que el bien que va a adquirir se encuentra libre de gravámenes o si tiene alguna limitación, si conti-

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

núa siendo de la persona que pretende enajenar lo, si hay algún desmembramiento de propiedad - aviso dado por un notario, etc. También determina si el bien está sujeto a alguna de las limitaciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos o en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; también por medio de la solicitud - de libertad de gravámenes, como lo establece el artículo 3016 del Código Civil, funge como aviso preventivo respecto de la operación que se va a realizar, pero para que sirva como tal debe contener: los nombres de los contratantes, la operación que se pretende celebrar, la finca de que se trate dando los datos de su localización, superficie y linderos y el antecedente registral. - El registrador con estos datos, debe formular las anotaciones preventivas del folio real o marginalmente si el asiento es en libros, se anota la fecha de presentación de la solicitud ya que este aviso preventivo posee una vigencia de 30 días naturales a partir de dicha fecha.

e) Avalúo:

Es el documento por medio del cual se determina el valor o estimación de una cosa en dinero.

El Artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal determina que " las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor según avalúo -- bancario sea mayor de treinta mil pesos . . . ", - también la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal da el fundamento legal de los -- avalúos en sus artículos 457, 448 y 449, en los que se exige el avalúo para que el notario pueda autorizar la escritura, dichos avalúos deben com

prender terreno, construcciones, etc., para que tenga validez debe ser elaborado por persona o -- institución autorizada por la Ley, la vigencia es de cuatro meses.

4. CLAUSULAS.

Es la parte formal más importante de la escritura ya que en ellas se encuentra el objeto del mismo, lo deseado por las partes, la finalidad económica y las necesidades jurídicas de los contratantes; se determina el consentimiento que recae sobre el objeto -- del contrato.

- **Esenciales:**

Estas cláusulas son irrenunciables pues su falta provoca la imposibilidad jurídica del nacimiento del contrato.

- **Naturales:**

La Ley las considera implícitas en los contratos, una serie de cláusulas derivadas de normas que se aplican supletoriamente ya que se puede renunciar a ellas siempre y cuando sea en términos claros y no vaya en contra de las leyes de orden público y de las buenas costumbres.

- **Accidentales:**

Pueden estar o no en el contrato, con ellas se derogan las cláusulas naturales por lo que se regirá el contrato en los términos que las partes hayan acordado.

- **Irrenunciables:**

De acuerdo a lo establecido por el Artículo sexto y séptimo del Código Civil vigente que a contrario sensu nos

dice que sólo son renunciables las cláusulas naturales que no sean de orden público y siempre y cuando la renuncia sea en términos claros.

- De Estilo:

No son indispensables en la formación del contrato, pero se utilizan en la tradición notarial.

5. GENERALES.

Comprenden algunos de los atributos de la personalidad, y es para establecer los datos de quienes intervienen y son: nombre, domicilio, nacionalidad, fecha de nacimiento, ocupación, y estado civil, este es muy importante en el caso de la compraventa por el poder de disposición de bienes, en el caso de que el estado civil del vendedor sea el de casado, se debe ver a que régimen quedo sometido, es decir, si se caso en sociedad conyugal o en separación de bienes ya que si se casó en sociedad conyugal y aportó el bien a la misma, al momento de enajenarlo deben comparecer los dos ya que ambos conyuges son dueños por mitad del inmueble y de no ser así tan solo se hace la aclaración de que nunca se aportó el bien a sociedad conyugal alguna y se mencionan los datos del acta de matrimonio.

6. CERTIFICACIONES:

Es la parte donde el notario manifiesta el contenido de su fe pública, es decir, da fe de que existieron los documentos relacionados, de que hubo otorgamiento de voluntad, fe de lectura y explicación, etc.

Las certificaciones más usuales son: que se aseguró de la identidad de los otorgantes y que a su juicio tienen capacidad legal - esto fundamentado en los artículos 63 de la Ley del Notariado, -

el artículo 450, del Código Civil. El Artículo 64 de la Ley del Notariado dice: "para que el notario haga constar que los otorgantes tienen capacidad legal bastará con que ellos no observen manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga noticias de que estén sujetos a incapacidad civil"; que les fué leída la escritura a los otorgantes (Arts. 66 y 68 de la Ley del Notariado) fecha de firma; los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero, título, etc.

7. AUTORIZACION.

Es el acto de autoridad del notario que convierte al documento -- auténtico; da eficacia jurídica al acto de que se trate. Hay dos tipos de autorización la preventiva y la definitiva; la primera se lleva a cabo cuando se tienen todas las firmas de los interesados con ellos se tiene la aceptación de los interesados por lo que el notario pone "ante mí" su firma y sello; la finalidad de esta es que puedan ser exigibles los derechos y obligaciones que contiene el instrumento, también por medio de esta autorización se genera el crédito fiscal y empiezan a correr los términos para el pago de impuestos. La autorización definitiva se lleva a cabo cuando hayan quedado satisfechas todas las obligaciones fiscales y administrativas; debe decir "autorizada definitivamente" la firma y el sello, la consecuencia es que se puede expedir el primer testimonio para que sea inscrito.

8. RESPONSABILIDAD DEL NOTARIO.

Puede ser:

- a) Civil
- b) Administrativa
- c) Fiscal
- d) Penal
- d. 1) Orden común
- d. 2) Fiscal

Un solo hecho puede dar lugar a responsabilidades concurrentes o a una sola.

a) **Responsabilidad Civil:**

Puede ser de origen contractual o extracontractual, depende de la causa que lo origine, cuando es consecuencia directa de un contrato de prestación de servicios es contractual y cuando es resultado de las obligaciones -- que tiene como notario para el ejercicio de su profesión es extracontractual.

Puede excepcionarse el notario de actuar en los casos - que establecen los artículos 34 y 35 de la Ley del Notariado que dicen que en días festivos o en horas que no -- sean de oficina, cuando los interesados no le anticipen los gastos, salvo que se trate de asuntos de urgencia y como prohibición dice el Art. 35 que no deben actuar -- en asuntos que por alguna circunstancia le impida actuar con imparcialidad, intervenir en algún acto que -- por ley corresponda a un funcionario público, cuando comparezca algún familiar colateral o consanguíneo, -- cuando el objeto o fin del acto es contrario a la ley o a las buenas costumbres, etc.

También incurre en responsabilidad cuando en declaración judicial a una escritura realizada por el se le tache de inexistente o de nula se obliga a pagar daños y perjuicios, incurre en esta misma sanción en caso de actuación notarial morosa.

b) **Responsabilidad Administrativa:**

En base al artículo 60. de la Ley del Notariado, el notario es responsable ante el Departamento del Distrito Fe

deral, de que la prestación del servicio en la Notaría, - éste servicio debe realizarse con apego a esta Ley y su - reglamento. Con lo anterior se llega a que el notario - incurre en responsabilidad administrativa cuando lleva a cabo alguna violación a la Ley del Notariado o cuando se cause algún perjuicio al particular que haya solicitado el servicio al notario. La forma de garantizar la responsabilidad del notario, es por medio de la fianza que tiene otorgada, el Departamento del Distrito Federal, es el encargado de imponer las sanciones y su gravedad.

c) **Responsabilidad Fiscal:**

El notario sin ser empleado del fisco colabora con este, - es decir, verifica que en los documentos que se le pre-- senten esten debidamente pagados los impuestos y en --- los instrumentos que elabora presenta las liquidaciones del pago de impuestos, pero en el caso de que el causante no quiera que el notario cubra el impuesto puede autorizar la escritura solo preventivamente desligandose de cualquier responsabilidad. El notario va a ser responsable solidario con el sujeto pasivo de la obligación fiscal - si autoriza una escritura sin que se hayan pagado los - impuestos. También tendrá que pagar multas y recar-- gos si no cumple las obligaciones fiscales como lo señala la Ley.

d) **Responsabilidad Penal:**

El notario a pesar de ser un funcionario público no goza de ningún fuero por lo cual esta sujeto a las penas que establece el Código Penal, pero es independiente de las sanciones administrativas a las que haya lugar.

d. I) **Delitos del Orden Común:**

La revelación de secretos, la falsificación de documentos, fraude por simulación de un contrato y el abuso de confianza.

d. 2) Delitos Fiscales:

Dentro de las Leyes Fiscales se encuentran estos delitos en los cuales pueden incurrir los notarios, estos delitos siempre son dolosos, la pena de estos delitos no incluye la reparación del daño, la pena establecida coexiste independientemente de que incurra en otras, no hay interés en la readaptación del delincente ni es agravante la reincidencia.

9. **MODELO DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.**

Contiene los requisitos legales y está elaborada en forma notarial.

Volúmen _____ no. de Escritura _____ Fecha, México, D. F. a _____ Nombre del Notario, el número de Notaría de la que es Titular y de que lugar, "hago constar la Compraventa que celebran de una parte el señor _____ en lo sucesivo la parte compradora y de otra - el señor _____ en lo sucesivo la parte vendedora, al tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas ":

- - - - - ANTECEDENTES - - - - -

I. Por escritura No. _____ de fecha _____ ante el Lic. _____ titular de la Notaría Número _____ del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó

Inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio real número _____, el Sr. _____ estando casado con la Sra. _____ bajo el régimen de Separación de Bienes (el matrimonio se celebró en México, Distrito Federal el día _____, según consta de la copia certificada del acta marcada con el número _____, de la Décima Tercera Oficialía del Registro Civil), adquirió por comoraventa la casa marcada con el número _____ de la calle _____ colonia y terreno que ocupa con las siguiente su-

perficie y linderos: - - - - -

SUPERFICIE: _____ - - - - -

LINDEROS: _____

AL NORPONIENTE: _____ - - - - -

AL NORORIENTE: _____ - - - - -

AL SURPONIENTE: _____ - - - - -

AL SURORIENTE: _____ - - - - -

Declara la parte compradora, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que los inmuebles objeto de esta escritura, no colindan con otro inmueble que la misma parte compradora ni sus dependientes económicos haya adquirido durante los treinta y seis meses anteriores a la fecha de firma de esta escritura.

11. Declara la parte venderora, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad, que dichos inmuebles se encuentran libres de gravámenes y al corriente en el pago de sus contribuciones prediales, lo que justifica de la siguiente manera: - - -

a. - Lo primero con el certificado de libertad de gravámenes expedido por el registrador de la propiedad el día _____ que agrego al apéndice de esta escritura con la letra _____ - - -

b. - Lo segundo con la boleta correspondiente al pago del impuesto predial con el número de cuenta _____, correspondiente al _____ bimestre que agrego al apéndice con la letra _____, asimismo se encuentra al corriente en el pago por derechos por servicio de agua lo que justifica con la boleta

del _____ bimestre de 1985 con el número de cuenta _____ que agrego al apéndice de ésta escritura con la letra _____ . El valor catastral del Predio objeto de esta escritura es de _____ de acuerdo con (puede ser el avalúo bancario o la boleta de predial); el valor comercial es de _____ de acuerdo con el avalúo realizado por (se pone en nombre de la Institución autorizada, generalmente un banco), la fecha y se agrega al apéndice con la letra _____ .

----- CLAUSULAS -----

PRIMERA. El Sr. _____ vende al Sr. _____ quién adquiere la casa marcada con el número _____ de la calle _____ colonia _____ y terreno que ocupa en la Delegación _____ en este Distrito Federal, con la superficie y linderos descritos en el antecedente primero, que se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen. -----

SEGUNDA. La compraventa a que alude la cláusula anterior, se rige por lo siguiente: -----

- a. - El precio importa la cantidad de: _____
- b. - La propiedad vendida pasa a poder de la parte compradora. --
 - 1. - Sin limitación alguna en su dominio -----
 - 2. - Sin gravámen de ninguna especie, según declara la parte vendedora de manera expresa y bajo protesta de decir la verdad. -
 - 3. - Al corriente en el pago de sus contribuciones prediales y de rechos por servicio de agua. -----
 - 4. - Sin ningún adeudo, incluso de carácter fiscal, cooperación plusvalía, ni responsabilidades derivadas de contratos de trabajo por lo que cualquier adeudo de la índole que fuera a la fecha de firma de esta escritura, será por cuenta exclusiva de la parte vendedora, quién se obliga a dejar a paz y a salvo a la parte compradora. -----

TERCERA. La parte compradora se obliga a destinar el inmueble

objeto de esta escritura a un uso que no contravenga las disposiciones legales vigentes. - - - - -

CUARTA. Todos los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo de esta escritura, serán por cuenta de la parte compradora a excepción del impuesto sobre la renta que será a cargo de la parte vendedora. - - - - -

QUINTA. Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de esta escritura, son aplicables las leyes y competencias los tribunales de México, D. F., a cuyo efecto las partes renuncian a cualquier fuero de domicilio o vecindad presente o futuro que pudiera llegar a corresponderles. - - - - -

- - - - - CERTIFICACIONES - - - - -

1. "Que a mi juicio los comparecientes tienen capacidad legal para la celebración de este acto y que me aseguré de su identidad conforme a la relación que agrego al apéndice de esta escritura con la letra _____", (puede ponerse dentro de la escritura con que se identifican.) - - - - -
2. "Que advertí a la parte compradora, que es a cargo del predio el pago de las diferencias que aparecieren en la liquidación del Impuesto Predial y que la acción de la Tesorería del Distrito Federal es preferente para su cobro, así como las diferencias que aparecieran por derechos por servicios de agua." -
3. Respecto al Impuesto al Valor Agregado, declara la parte enajenante, que el inmueble objeto de esta escritura ha sido destinado durante los dos últimos años a Unidad Habitacional. (también puede ponerse cuando es nuevo el inmueble que fue construido para Unidad Habitacional y en este caso está exento de pago de impuesto, de ser oficina o local comercial se pone que cantidad es la que debe pagar el comprador) - - - - -
4. Respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (se establece la cantidad a pagar o en su caso, se establece que no hay pago que hacer por ser mayor la deducción). -
5. Respecto al Impuesto sobre la Renta, por enajenación-

de bienes inmuebles, hay que hacer un pago provisional de --
_____, de acuerdo con la liquidación que agregó
al apéndice de esta escritura con la letra _____. (En caso de
ser empresa no se retiene el impuesto porque la parte enajenan
te es contribuyente por Actividades Empresariales y se pone su
Registro Federal de Contribuyentes). - - - - -

6. Declara el Sr. _____ de manera ex
presa y bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto de
esta escritura no se encuentra sujeto a contrato de arrenda-
miento alguno. - - - - -

7. Que los comparecientes declaran por sus generales ser:
Sr. _____, mexicano, originario de _____
lugar donde nació el día _____, casado, con
domicilio en _____, (ocupación). - - - - -

Se pone igual con todos los comparecientes. - - - - -

8. Que la parte vendedora recibió de la parte compradora --
el importe de la compraventa, (aquí se pone si fué en efectivo,
en cheque con número, cantidad y de que banco, con anterio-
ridad a este acto, etc.) - - - - -

9. Que tuvo a la vista los documentos citados en esta escri-
tura. - - - - -

10. Que leída y explicada esta escritura a los comparecien-
tes manifestaron su conformidad con ella y la firmaron el día -
_____.

Nota: Con fundamento en el artículo 61 de la Ley del Notariado
para el Distrito Federal, los notarios no pueden usar --
abreviaturas, guarismos y deben cubrir los espacios en
blanco, lo anterior es a excepción de que estén insertan
do un documento tal cual es.

10. Registro Público de la Propiedad.

El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular, es decir, que tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad. Posteriormente se vió la utilidad de darle un carácter publicitario para dar así seguridad al tráfico jurídico.

a) Conceptos

Para Ehrenberg el Registro Público es "un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, es decir la seguridad de tráfico de bienes " (31)

Para Ortega Lorca es " un mecanismo, oficina o centro público llamado a dar la alerta o voz anunciadora de como en la práctica se encuentra distribuido dicho dominio y cuales son las modificaciones a que se halla sujeto, para conocimiento de todos los que, no habiendo intervenido en el otorgamiento o formalización de los actos adquisitivos o extintivos, tengan un punto de partida seguro y de plena garantía en las transacciones en que piensen entrar " (32)

El Derecho Registral Inmobiliario es parte del Derecho Civil, es la expresión registral de los actos civiles.

El Registro Público de la Propiedad es la institución Pública encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe-

(31) Carral y de Teresa Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Pag. 215

(32) Ob. Cit. Pag. 216

de cuantos negocios jurídicos se refieren a los fenómenos de vida del dominio privado, los derechos reales, que los titulares de los mismos o quienes tengan interés legítimo en ello presentan para su inscripción, modificación de propiedad.

Principales Objetivos.

1. Régimen Jurídico de Publicidad.
2. Otorga Seguridad Jurídica.
3. Medio Privilegiado de Prueba.

b) Inscripciones

En el Registro Público de la Propiedad, solamente se inscriben títulos bajo un punto de vista formal y bajo un punto de vista material.

Bajo el Punto de vista Formal:

- a) Testimonios de escrituras o actas notariales u otros documentos auténticos.
- b) Resoluciones y providencias judiciales que consten de manera auténtica.
- c) Documentos privados con firmas auténticas por Notario, por el Registrador, por Corredores Público o por Juez de Paz en los Términos de Ley.

Bajo un Punto de vista Material:

- a) Actos o Contratos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, posesión originaria y demás derechos reales sobre Inmuebles.

- b) Contratos de arrendamiento de inmuebles por un período mayor de 6 años o con anticipos de rentas por más de tres años.
- c) Demandas y providencias judiciales que puedan tener trascendencia directa sobre derechos reales de un Inmueble, fianzas y decretos expropiatorios o de ocupación temporal que afecten a Inmuebles.

Es obligatoria la inscripción cuando el notario autorice una escritura en la que se adquiere, transmita, modifique o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces, esta obligación se extiende para los demás fedatarios.

Nuestro Registro Público de la Propiedad se sustenta en base a los siguientes principios:

1. **Publicidad:**

El Registro es Público, los encargados de la oficina tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten, que se enteren de las inscripciones constantes en los libros de registro y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados, también tienen obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones, así como certificaciones de no existir asientos de ninguna especie o de especie determinada sobre bienes señalados o a cargo de ciertas personas.

2. **Especialidad:**

No pueden los bienes raíces o los derechos reales impuestos sobre los mismos aparecer inscritos a la vez en favor de dos o más personas distintas a menos que estas sean co-propietarias.

3. **Legalidad:**

Esta representado este principio por la facultad que el -- registro tiene de hacer la calificación del documento que se presente para inscripción.

4. **Tracto sucesivo:**

Nadie puede transmitir un derecho real sin ser antes titular del mismo, a cuyo efecto el registro exige la previa constancia de la inscripción de dominio o de la posesión como antecedente obligatorio de las inscripciones subsiguientes.

5. **Prioridad:**

Quién primero inscribió su derecho, tiene preferencia sobre los demás.

6. **Fe Pública:**

El Registro también posee el principio de fe pública, por lo que las certificaciones de los registradores son documentos auténticos en cuanto se refieran a actos registrales.

7. **Tercería:**

Es el Registro una institución que tiende a salvaguardar los derechos de terceros.

8. **Buena Fe:**

Para que el tercero pueda obtener todo lo que resulte favorable a el de una inscripción, debe haber procedido de buena fe.

9. **Abstención de Legitimidad:**

La inscripción no convalida los actos o contratos que se an nulos con arreglo a la Ley.

Anteriormente el registro estaba organizado en secciones en - la primera sección se inscriben todos aquellos documentos re- lacionados con el dominio de bienes inmuebles; la segunda sec- ción comprende la inscripción de las limitaciones o graváme- nes de dominio, la tercera esta reservada a las limitaciones de dominio que afecten a los bienes muebles, la cuarta contiene el registro de personas morales, la quinta comprende el archi- vo y la extensión de certificaciones de inscripciones registra- les, la sexta atiende a la ratificación de documentos privados, - lo que da al Registrador carácter de fedatario en lo que respec- ta a los documentos privados, que se inscriban en el Registro- con autorización, y la séptima la desempeña la Oficialía de Par- tes.

Las operaciones registrales pueden ser materiales que se carac- terizan por la calificación que el Registrador hace del documen- to presentado para su inscripción y formales que consisten en el acto y requisitos de la inscripción en los libros y en la expe- dición de certificados.

Las inscripciones que comprende el Registro son las siguien- tes:

1. Asiento de presentación.
2. Inscripción preventiva.
3. Inscripción definitiva.
4. Anotación marginal preventiva.
5. Anotación marginal de referencia.
6. Cancelación.

El registrador puede rehusarse a hacer la inscripción que se - le pide, si encuentra que el título presentado no es de los que- deben inscribirse, no llena las formas extrínsecas exigidas por la Ley o no contiene todos los datos.

Entiende el Código Civil por Inscripción preventiva aquella que

el Registrador tiene la obligación de hacer en el caso de que al calificar un documento estimare que no debe inscribirse y el interesado recurriere entonces a la resolución judicial. No hay que confundir esta inscripción preventiva con la anotación preventiva; la primera se hace extensamente, al igual que si fuese definitiva y es susceptible de ser marginada en su caso por anotaciones preventivas; la segunda consiste en una mera toma de razón de algún acto que modifica la inscripción principal.

El tratadista español Jerónimo González, divide las inscripciones en relación con sus efectos en inscripciones constitutivas e inscripciones declarativas. Las primeras revelan legalmente el nacimiento de una relación jurídica de derecho real y las segundas se limitan a dar publicidad a una relación ya existente antes de hacerse la inscripción. (33)

Las cuotas de los derechos de registro público de la propiedad y del comercio, se encuentran contenidas en la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

- De escrituras o actas notariales de valor determinado:

- a) Si el valor no excede de: \$ 500,000.00 . . . 5.8 al millar
- b) de: \$ 500,000.01 a \$ 2'000,000.00 . . . 3.5 al millar
- c) de: \$ 2'000,000.00 en adelante . . . 2.9 al millar

En las escrituras que contengan diversos contratos o actos, los derechos se pagarán en su totalidad por cada uno de los contratos o actos principales, el 50 % de la cuota que le corresponda a aquellos de los contratos o actos accesorios o complementarios.

Cuando se va a llevar a cabo una compraventa ante notario se solicita un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio por la cantidad de años que se solicite, es decir, se lleva a cabo una búsqueda dentro del Regis-

Público para saber si dicho Inmueble tiene algún gravámen o no.

Este certificado (la solicitud) debe contener:

Los datos del Inmueble, su superficie y en caso de pertenecer a un condominio los elementos comunes que le corresponden; a nombre de la persona que esté registrado y los datos de registro que pueden ser: sección, tomo, volúmen, libro, fojas, número o en su caso el folio real. En caso de que se desee que se anote el aviso preventivo a que se refiere el artículo 3016, del Código Civil debe contener: el tipo de contrato, quién adquire y los datos del notario público.

c) Folio Real.

En 1979, se sustituyó el sistema registral anterior a base de libros que regía desde hace más de un Siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios.

Este nuevo sistema registral todo lo reduce a tres cosas:

- a) Hay tres clases de folios:**
 - Folio de entradas y trámite.
 - Folio de derechos reales
 - Folios auxiliares.
- b) Hay tres especies de folios de derechos reales.**
 - Folio de una misma finca.
 - Folio de un mismo bien Mueble.
 - Folio de una misma persona moral.
- c) Son tricolores estos folios.**
- d) Tres clases de asientos respectivamente se inscriben en las tres partes del folio de derechos reales de un Inmueble. En la primera parte las inscripciones de propiedad en la segunda parte las inscripciones de gravámenes y**

de limitaciones al dominio y en la tercera parte las inscripciones preventivas.

- e) Tres márgenes izquierdos tiene cada uno de los folios y son para inscribir en ellos los asientos y notas de presentación, los avisos preventivos de los notarios. --
(3016 C.C.V.)

Puede un folio hacer desaparecer otro u otros anteriores y reunirse en el los datos es en el caso de que dos o mas fincas se fusionen, o puede darse lugar a la apertura de un nuevo folio, - es el caso de la subdivisión de una finca. También un determinado folio original, bajo el nombre de "Folio Matriz" y con las especificaciones generales y antecedentes registrales de una determinada finca, que puede ser, por ejemplo, un Fraccionamiento o un Inmueble en régimen de Condominio, dar lugar a que se abran con numeración progresiva tantos folios individuales como sean necesarias para asignarse uno a cada lote o unidad resultante de la división de la primera finca común.

Todo este sistema se encuentra contenido en los programas de una computadora, cuando se usa el número indicado, es decir, el folio real, proporciona todas las anotaciones que de ese inmueble existan y al solicitante se le entregan las hojas de la computadora debidamente selladas y firmadas por el jefe de la oficina de certificaciones y por el director general del registro público de la propiedad del D. F.

C A P I T U L O

VIII

**Impuestos y Derechos en la Compraventa
de Bienes Inmuebles.**

I. IMPUESTOS FEDERALES.

El Estado como entidad jurídica y sociológica, al desarrollar -- sus funciones propias de Derecho Público contrae obligaciones legales, políticas y sociales; es decir, deberes consignados en la Constitución Política Federal, relativos a la consecución del bienestar colectivo, a la protección de las personas y las propiedades, a la administración de justicia, etc. Pero también adquiere obligaciones de carácter económico, puesto que para realizar sus fines necesita de recursos humanos y materiales que formen su equipo de trabajo, es por ello que al Estado le asiste el derecho de imponer a sus súbditos un pago o tributo equitativo, obligatorio y proporcional a los ingresos de cada individuo para destinarlo a la satisfacción de los gastos públicos de la comunidad, por lo que depende de las aportaciones de los particulares.

Impuestos, son contraprestaciones que el Poder Público cobra a los particulares, a cambio de las cuales se compromete a prestar servicios públicos; precisando que son prestaciones unilaterales, a cambio de cuyo pago el Estado no se compromete a devolver prestación alguna en forma directa, sino por medio del servicio colectivo.

" Adam Smith, en su obra " La Riqueza de las Naciones ", dice que los impuestos son aportaciones obligatorias del particular al sostenimiento del Estado y de los gastos públicos, que de una manera cierta, justa y equitativa, deben ser impuestos por el Poder Público ". (34)

" Los principios de los impuestos señalados en la obra citada -- son:

I. El Principio de Justicia.

Los súbditos de cada Estado deben contribuir al sostenimiento del gobierno y de los gastos públicos, de manera

proporcional y equitativa a sus ingresos.

2. El principio de Certidumbre.
El Impuesto debe ser cierto, estableciendo de manera -- clara el tiempo, el lugar y la forma en que debe ser li-- quidado por el contribuyente.
3. El principio de Comodidad.
Todo impuesto debe recaudarse en la época y forma más conveniente para el causante evitando de esa manera la incomodidad en el pago que estimula o favorece la evasión de impuestos.
4. El principio de Economía.
Los impuestos deben planearse de modo tal, que el monto de la recaudación que ingresa a las arcas del Tesoro Público, sea lo más bajo posible. "

Asimismo, establece este autor que el principio de justicia tiene dos complementarios:

" Principio de Generalidad

Todos los súbditos de un Estado están obligados a contribuir a los gastos públicos. Nadie con capacidad tributaria, debe quedar exceptuado del pago del impuesto.

Principio de Equidad

La carga del impuesto debe ser uniformemente equitativa al Ingreso sacrificado, esto significa que a mayor o menor ingreso corresponde mayor o menor impuesto."

El Derecho Fiscal por medio de la actividad financiera del Estado tiene varias funciones y entre ellas están:

- a) Recaudación de Impuestos.
- b) Derecho Tributario.

c) **Control y Administración de Ingresos y Egresos, etc.**

Derecho Fiscal:

"Es la rama autónoma y especial del Derecho Público Administrativo, que regula la actividad financiera del Estado o de cualquier otro poder público."

Derecho Tributario:

"Es la rama del Derecho Fiscal que regula las relaciones entre el Estado y los particulares como sujetos de un crédito fiscal. - También se le llama derecho Impositivo."

Poder Tributario:

"Es la facultad del Estado para imponer las contribuciones necesarias para el gasto público." (35)

Fundamentos Constitucionales:

- Art. 31** Son obligaciones de los mexicanos . . .
IV. Contribuir para los gastos públicos así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa -- que dispongan las leyes.
- Art. 73** El Congreso tiene facultad . . .
VII. Para imponer las contribuciones - necesarias a cubrir el presupuesto.
- Art. 74** Son facultades exclusivas de la Cámara - de Diputados:
IV. Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos de la Federación, discutiendo primero-

las contribuciones que, a su juicio deben decretarse para cubrirlos; -- así como revisar la cuenta Pública del año anterior . . .

El Artículo 1º del Código Fiscal establece:

" Las personas físicas y las morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas las disposiciones de este Código se aplicarán en su defecto . . . "

Hay dos tipos de ingresos del Estado son:

- a) Ordinarios. Son los que se encuentran señalados en la Ley Federal de Ingresos.
- b) Extraordinarios. Derivan de hechos extraordinarios o en situaciones determinadas como es el caso de las guerras.

Los ordinarios de acuerdo con el Código Fiscal se dividen en:

- Impuestos
- Aportaciones de Seguridad Social
- Derechos
- Aprovechamientos

Impuestos:

Son las contribuciones establecidas en la Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma.

Aportaciones de Seguridad Social:

Son las contribuciones establecidas en la Ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servi

cios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado. -

Derechos:

Son las contribuciones establecidas en la Ley por los servicios que presta el Estado en sus funciones de Derecho Público, así como por el uso o aprovechamiento de los bienes de dominio público de la nación.

Productos:

Son los que se perciben por las contraprestaciones por los ser vicios que preste el Estado en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento o enajenación de bie nes del dominio privado.

Aprovechamiento

Son los ingresos que percibe el Estado por funciones de Dere-- cho Público distintos a los anteriormente enunciados; es el ca so de las multas, recargos, etc.

a) Impuesto sobre la Renta.

El Artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en la parte que define que se considera como ingreso por - enajenación de bienes, se remite al Código Fiscal de la - Federación, que en su Artículo 14 define que se entien- de por enajenación de bienes.

Art. 95

"Se consideran ingresos por enajenación de bienes ade-- más de los que derivan de los casos previstos en el Cód-- igo Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropia-- ción de bienes.

En los casos de permuta se considerará que hay dos ena jenaciones.

Se entenderá como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, 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 expropiación el ingreso será la indemnización.

Tratándose de las personas que efectúen las deducciones a que se refiere el Artículo 101, considerarán como ingreso por la enajenación de inmuebles la cantidad que resulte mayor entre 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.

No se considerarán ingresos por enajenación los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción III del artículo 125 de esta Ley."

Art. 14

"Se entiende 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 el fideicomitente pierde 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 de 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.

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."

Existen dos opciones para el cálculo del impuesto que -- son:

La de la diferencia de valores entre el 1° de enero de 1973 y valor a la fecha de enajenación, para quienes adquirieron antes de 1973 o el sistema contenido en los Artículos 97 y 99 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Para facilitar el cálculo, el impuesto en forma gráfica y aplicando lo establecido en la ley queda:

PARA INMUEBLES ADQUIRIDOS ANTES DE 1973 (Art. 101)

Enajenantes No. _____

Ingreso: (precio o avalúo si es mayor) - - - - - _____

Deducciones:

1. Valor de avalúo al 1° de enero de 1973 _____
2. Inversiones del 1° de enero de 1973 a la enajenación (fecha) _____
3. Gastos notariales enajenación. (si la escritura dice que los paga el enajenante) _____
4. Impuestos o derechos locales desde el 1° de enero de 1973 hasta el 31 de diciembre de 1980. - - - - - _____
5. Comisiones de enajenación. - - - - - _____

DEDUCCIONES TOTAL: - - - - - _____

GANANCIA - - - - -

PERDIDA - - - - -

Corresponde a cada enajenante:

_____ ÷ _____ = _____
años máximo 10 base

Tarifa Art. 141 = _____
base

- _____ cuota fija _____
límite inferior

_____ x _____ % _____

TOTAL: = _____

x _____ años (máximo 10) - - - - - = _____

Pago provisional

x _____ enajenantes - - - - - = _____

Pago provisional

TOTAL:

PAGO TOTAL: _____

AJUSTAR A CENTAVOS

ARTS. 97 y 99

No. enajenantes _____ %

1. Fecha de Adquisición:

Precio de Adquisición:

Terreno _____

Terreno _____

Construc
ción _____

Construc
ción _____

2. Enajenación _____

(si en el título de propiedad no se -
desglosan los precios se toma 20 %
del terreno y 80 % de construcción)

No. de años
transcurridos _____

DEDUCCIONES:

a. Terreno $\frac{\text{valor Adq.}}{\text{Tabla}} \times \text{Tabla} = \text{costo ajust.}$

b. Construc. $\frac{\text{valor Adq.}}{\text{años} \times 3} \times \text{años} \times 3 = \text{depreciación}$

-
depreciación

_____ x $\frac{\text{Tabla}}{\text{Tabla}} = \text{costo ajust.}$

c. Inversio-
nes $\frac{\text{monto}}{\text{años} \times 3} \times \text{años} \times 3 = \text{depreciación}$

-
depreciación

_____ x $\frac{\text{Tabla}}{\text{Tabla}} = \text{costo ajust.}$

Gastos notariales - - - - - _____
Impuestos o Derechos locales hasta 1980 - - - _____
Comisiones por adquisición o enajenación - - _____

DEDUCCIONES T O T A L : _____

INGRESO:

Precio de enajenación o contraprestación - - _____

DEDUCCION T O T A L : _____

Ganancia: - - - - - _____

Pérdida: - - - - - _____

Corresponde a cada enajenante:

_____ ÷ _____ = _____
años máximo 10 Base

Tarifa Art. 141 - _____
Base

- _____ cuota fija _____
límite inferior

_____ x _____ % + _____

T O T A L : - _____

x años (máximo 10) = _____

pago provisio--
nal de cada ena
jenante.

x _____ enajenantes = _____

pago provisio--
nal total.

Pago Total: _____
Ajustar a centavos

Reforma que entró en vigor el día 1º de enero de 1985, a la letra dice:

111. " Para los efectos de la fracción 11 del Artículo 99 de la Ley, el Costo de Construcción de los Inmuebles que se enajenen en el año de 1985, en ningún caso será inferior al 50% del costo inicial.
- Los que se enajenen durante el año de 1986, tendrán como costo mínimo de Construcción el 35% del costo inicial."

LA TABLA DE AJUSTE ANUALMENTE LA ESTABLECE EL CONGRESO DE LA UNION Y SE PUBLICO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EN DICIEMBRE DE 1984, PARA ENTRAR EN VIGOR EL 1° DE ENERO DE 1985.

CUANDO EL TIEMPO TRANSCURRIDO EL FACTOR CORRESPONDIENTE SERA:

HASTA 1 AÑO	1.00
MAS DE 1 AÑO HASTA 2 AÑOS	1.55
MAS DE 2 AÑOS HASTA 3 AÑOS	2.80
MAS DE 3 AÑOS HASTA 4 AÑOS	5.57
MAS DE 4 AÑOS HASTA 5 AÑOS	7.17
MAS DE 5 AÑOS HASTA 6 AÑOS	9.31
MAS DE 6 AÑOS HASTA 7 AÑOS	11.17
MAS DE 7 AÑOS HASTA 8 AÑOS	12.98
MAS DE 8 AÑOS HASTA 9 AÑOS	15.66
MAS DE 9 AÑOS HASTA 10 AÑOS	19.92
MAS DE 10 AÑOS HASTA 11 AÑOS	22.17
MAS DE 11 AÑOS HASTA 12 AÑOS	26.74
MAS DE 12 AÑOS HASTA 13 AÑOS	32.45
MAS DE 13 AÑOS HASTA 14 AÑOS	34.26
MAS DE 14 AÑOS HASTA 15 AÑOS	35.96
MAS DE 15 AÑOS HASTA 16 AÑOS	37.61
MAS DE 16 AÑOS HASTA 17 AÑOS	39.95
MAS DE 17 AÑOS HASTA 18 AÑOS	40.96
MAS DE 18 AÑOS HASTA 19 AÑOS	42.16
MAS DE 19 AÑOS HASTA 20 AÑOS	44.29
MAS DE 20 AÑOS HASTA 21 AÑOS	45.40
MAS DE 21 AÑOS HASTA 22 AÑOS	48.22
MAS DE 22 AÑOS HASTA 23 AÑOS	50.21
MAS DE 23 AÑOS HASTA 24 AÑOS	51.95

CUANDO EL TIEMPO TRASCURRIDO SEA:	EL FACTOR CORRESPONDIENTE SERÁ:
--------------------------------------	------------------------------------

MAS DE 24 AÑOS HASTA 25 AÑOS	54. 23
MAS DE 25 AÑOS HASTA 26 AÑOS	56. 90
MAS DE 26 AÑOS HASTA 27 AÑOS	59. 85
MAS DE 27 AÑOS HASTA 28 AÑOS	63. 42
MAS DE 28 AÑOS HASTA 29 AÑOS	68. 35
MAS DE 29 AÑOS HASTA 30 AÑOS	73. 74
MAS DE 30 AÑOS HASTA 31 AÑOS	82. 38
MAS DE 31 AÑOS HASTA 32 AÑOS	91. 41
MAS DE 32 AÑOS HASTA 33 AÑOS	91. 74
MAS DE 33 AÑOS HASTA 34 AÑOS	100. 16
MAS DE 34 AÑOS HASTA 35 AÑOS	118. 17
MAS DE 35 AÑOS HASTA 36 AÑOS	122. 52
MAS DE 36 AÑOS HASTA 37 AÑOS	125. 33
MAS DE 37 AÑOS HASTA 38 AÑOS	125. 82
MAS DE 38 AÑOS HASTA 39 AÑOS	135. 82
MAS DE 39 AÑOS HASTA 40 AÑOS	179. 15
MAS DE 40 AÑOS HASTA 41 AÑOS	186. 49
MAS DE 41 AÑOS HASTA 42 AÑOS	256. 59
MAS DE 42 AÑOS HASTA 43 AÑOS	299. 14
MAS DE 43 AÑOS HASTA 44 AÑOS	326. 33
MAS DE 44 AÑOS HASTA 45 AÑOS	328. 58
MAS DE 45 AÑOS HASTA 46 AÑOS	345. 44
MAS DE 46 AÑOS HASTA 47 AÑOS	353. 35
MAS DE 47 AÑOS HASTA 48 AÑOS	370. 98
MAS DE 48 AÑOS HASTA 49 AÑOS	463. 39
MAS DE 49 AÑOS EN ADELANTE	510. 28

ARTICULO 141 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, PERTENECIENTE AL AÑO 1985, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE DICIEMBRE DE 1984.

T A R I F A

Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior.
(M \$ M)	(M \$ M)	(M \$ M)	(%)
0.00	62,800.00	0.00	3.1
62,800.01	126,300.00	1,947.00	6.0
126,300.01	191,500.00	5,757.00	7.0
191,500.01	309,900.00	10,321.00	8.0
309,900.01	428,200.00	19,793.00	10.0
428,200.01	558,500.00	31,623.00	12.9
558,500.01	690,500.00	48,431.00	14.8
690,500.01	822,100.00	67,967.00	16.8
822,100.01	977,000.00	90,076.00	19.0
977,000.01	1' 133,000.00	119,507.00	20.5
1' 133,000.01	1' 290,100.00	151,487.00	22.9
1' 290,100.01	1' 590,200.00	187,463.00	24.2
1' 590,200.01	1' 893,300.00	260,087.00	26.5
1' 893,300.01	2' 275,600.00	340,409.00	29.0
2' 275,600.01	2' 661,000.00	451,276.00	31.5
2' 661,000.01	3' 203,200.00	572,677.00	34.0
3' 203,200.01	3' 750,100.00	757,025.00	36.0
3' 750,100.01	4' 300,600.00	953,909.00	38.0
4' 300,600.01	4' 850,500.00	1' 163,099.00	40.0

T A R I F A

Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Por ciento para aplicarse sobre el excedente del límite inferior.
(M \$ M)	(M \$ M)	(M \$ M)	(%)
4' 854,500.01	5' 412,700.00	1' 384,659.00	42.0
5' 412,700.01	6' 787,700.00	1' 619,103.00	44.0
6' 787,700.01	8' 172,500.00	2' 224,103.00	46.0
8' 172,500.01	9' 567,100.00	2' 861,111.00	48.0
9' 567,100.01	10' 970,400.00	3' 530,519.00	50.0
10' 970,400.01	13' 758,300.00	4' 232,169.00	52.6
13' 758,300.01	16' 564,400.00	5' 698,604.00	54.0
16' 564,400.01	18' 777,500.00	7' 213,898.00	54.5
18' 777,500.01	En Adelante	8' 420,038.00	55.0

El pago del impuesto es provisional, en virtud de lo establecido - por el Artículo 96, Fracción 2a. ; la parte de la ganancia se suma a los demás ingresos acumulables del año de calendario que se trate; este pago provisional se hace mediante declaración que se presenta a la Oficina Federal de Hacienda dentro de los quince días siguientes a la fecha de firma de la escritura. Los notarios jueces y demás fedatarios que por disposición legal tienen funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo entregarán a las oficinas autorizadas; si la enajenación no se consigna en escritura pública, el pago provisional se hará de igual manera.

La declaración debe contener los siguientes datos:

Establecer que contiene el pago del Impuesto Sobre la Renta, --
Número de la Oficina Federal de Hacienda; datos de identifica---
ción del notario (nombre, número de notaría, dirección, Regis-
tro Federal de Causantes).

Posteriormente los datos de indentificación del adquirente en -
caso de ser varios adquirentes se ponen por lo menos dos de --
ellos y se agrega la palabra copropietarios y en caso de ser ma--
trimonio es suficiente con ambos nombres; datos de identifica--
ción del enajenante de igual forma que el anterior.

Después, descripción de la operación, en este caso se pone que
se trata de una compraventa y si esta tiene alguna modalidad -
se debe establecer.

Liquidación del impuesto:

En esta parte debe contener el número de escritura, fecha de -
la misma, fecha de adquisición (o sea la fecha de firma de la es-
critura)

Pago provisional por enajenación
de bienes I. S. R: \$ se pone la cantidad cal-
culada.

Recargos por extemporaneidad al
% mensual: \$ _____

Total a pagar: \$ _____

Declaración bajo protesta de decir verdad de que lo que estable-
ce en la declaración se apega a la realidad; después la firma del
notario, contribuyente o representante legal, nombre completo
y R. F. C. , de quién firma. En la parte posterior contiene las op-
ciones que presentan los Artículos 97 y 101, también hay un --

cuadro de observaciones en las que se debe poner cuando se trate de una venta realizada por una empresa, no se retiene el impuesto ya que es contribuyente por actividades empresariales, si hay exención se aclara la póliza de fianza, en caso de fideicomiso cuando hay desmembramiento de la propiedad (usufructo y nuda propiedad) etc.

En caso de enajenación por extranjeros a fin de que cuando dicha enajenación se otorgue en escritura pública el enajenante puede optar entre pagar el 20 % del ingreso total o el 30 % de la ganancia obtenida sin necesidad de tener representante acreditado en el país (Art. 150).

En el caso de compraventa en abonos el pago se puede efectuar en parcialidades, es decir, el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario en que efectivamente se recibe el ingreso, siempre que el plazo para obtenerlo sea mayor a 18 meses y se garantice el interés fiscal.

En el caso en que una enajenación en vez de obtener ganancia se obtenga pérdida en el procedimiento de ajuste, puede el enajenante disminuir de las ganancias que obtenga por la enajenación de otros bienes en el año calendario, de los demás ingresos que el contribuyente deba acumular en la declaración anual de ese mismo año o de la ganancia por enajenación de bienes que se obtenga en los siguientes tres años de calendario.

La utilidad derivada de la enajenación de inmuebles mediante la constitución de fideicomiso se encuentra gravada como ingreso por enajenación de bienes; el fideicomiso se debe considerar como enajenación de bienes, en los términos del Código Fiscal de la Federación.

La determinación del impuesto causado en la operación en los casos de enajenación mediante fideicomiso, debe hacerse con--

forme al procedimiento descrito, es decir, como si se tratara de una enajenación común.

Por lo que respecta a los Certificados de Participación Inmobiliaria, el Artículo 99 en su último párrafo establece que "En el caso de acciones, de certificados de aportación patrimonial -- emitidos por sociedades nacionales de crédito y de partes sociales, el costo comprobado de adquisición deberá ser objeto del -- ajuste que se calculará en los términos del Artículo 19 de esta Ley, sin perjuicio del ajuste a que se refiere el párrafo anterior" el párrafo anterior establece que al costo de adquisición se le aplica el factor correspondiente conforme al número de años -- transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación de acuerdo con la tabla de ajuste establecida cada año por el Congreso de la Unión.

El Artículo 103 en su penúltimo párrafo establece claramente que cuando se obtengan ingresos por cesión de derechos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables o de certificados de vivienda o de derechos de fideicomitente o fideicomisario, que recaigan sobre inmuebles, deberán calcular y enterar el pago provisional de acuerdo con lo establecido para compraventa.

El pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo entregarán en las oficinas autorizadas; en los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública el pago provisional se hará de igual manera y con el mismo plazo.

Se presenta declaración por todas las operaciones aunque no -- haya pago provisional a enterar. (Art. 103, párrafo 2º L. I. S. - R.).

b) **Impuesto al Valor Agregado.**

Es un impuesto federal, indirecto esto último es en virtud a que se traslada al consumidor.

Características del I.V.A.:

1. Se causa en todas las etapas económicas.
2. El Gobierno obtiene un financiamiento.
3. Al final es el consumidor quién lo paga.
4. En el último pago del impuesto se deduce el que --
fue pagado en las etapas precedentes.

Definición:

" Es el valor que se genera o agrega en el acto o actividad realizado por una persona en cada etapa de la actividad económica "

" Es el saldo o cargo a favor del contribuyente que resulta de restar el impuesto causado en el ejercicio fiscal al que fué --
trasladado al consumidor " (36)

Sujetos:

Art. 1º de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en su parte --
conducente:

" Art. 1º."

Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales, que en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

1. Enajenen bienes . . .
. . . El impuesto se calculará aplicando a los valores --
que señala esta Ley, la tasa del 15%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.
El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma --

expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes.

. . . Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley . . .

En el capítulo II de la Ley se refiere específicamente a la enajenación y dice que se entiende por ella:

Art. 8

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 . . .

Excenciones:

En el caso de la venta de suelo, construcciones destinadas o -- utilizadas para casa habitación, si hay una parte destinada a -- casa habitación y otra es local comercial u oficina, se paga -- I.V.A., por el área ocupada por el local comercial o la oficina -- y sigue dentro de la excención lo que se utiliza para casa-habitación.

Se considera que se efectúa la enajenación cuando se entregue el bien, en este caso es cuando se firma la escritura. Se considera como valor el precio pactado, así como las cantidades que se carguen u cobren al adquirir ente 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 el -- avalúo.

En las enajenaciones a plazo se puede diferir el impuesto tomado en cuenta lo establecido por el reglamento.

El Artículo 21 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor -- Agregado, se considera que una construcción adherida al suelo es destinada a casa habitación si se utilizó para ello cuando menos los dos últimos años anteriores a la fecha de la enajenación. Si son construcciones nuevas se toma en cuenta el destino para el cual fué construida, considerando las licencias o permiso de construcción, o las especificaciones del inmueble. También se considera como destinada a casa - habitación la --- construcción que sin reunir los requisitos se pacte que el adquirente la destinará a ese fin, pero se debe garantizar el pago del impuesto que debió haber correspondido posteriormente las autoridades fiscales autorizarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses (se cuentan a partir de la fecha de firma de la escritura) se utilizó como casa-habitación.

Forma gráfica para el cálculo del impuesto:

Valor neto: \$ _____

I. V. A. 15%: \$ _____

+

TOTAL: = _____

Ajustar a centavos _____

La declaración debe presentarse por cuadruplicado ante la Tesorería del Distrito Federal (esto en virtud de que existe convenio de coordinación fiscal), dentro de los quince días hábiles siguientes de aquel en que se obtenga la contraprestación (Art. 33 Ley del I.V.A.); debe llenar los requisitos siguientes:

- () Por enajenación de construcciones no destinadas a casa habitación.
- () Por otros actos ocasionales.

Datos de identificación: nombre, domicilio, registro federal de causantes, fecha de celebración del acto (fecha de firma de la escritura) actividad, estos datos son los del vendedor.

Después se ponen los datos del inmueble que se vendió, aclarando -- que tipo de inmueble es, su ubicación, etc., posteriormente los datos del adquirente, con los mismos requisitos que los del vendedor, -- luego los datos del fedatario, la descripción del acto ocasional en este caso se establece que se trata de una compraventa, luego el cálculo del impuesto, la firma, el sello y el nombre del fedatario.

c) **Convenio de Coordinación.**

La Constitución, bajo el sistema federal que adopta, reconoce tres entes con carácter de sujetos activos en materia tributaria, es decir, que pueden ser acreedores de créditos fiscales. Estos entes son: la federación, los estados y los municipios. Estas tres entidades pueden llegar a gravar una misma fuente impositiva, surgiendo --

así el problema de la pluralidad de impuestos o la doble imposición.

La Federación y los Estados cuentan con órganos legislativos propios, dotados con el poder suficiente para poder establecer los impuestos necesarios para cubrir sus presupuestos; con lo que respecta a los municipios, con las reformas al Artículo 115 de la Constitución se permite -- que manejen parte de los impuestos que recaudan.

También se ha sostenido que la facultad tributaria de la Federación no excluye, en principio el poder Tributario de las Entidades Federativas, ya que de lo contrario se desdibujaría el sistema federal al subordinar económicamente a los Estados respecto de la Federación, ya que aquellos perderían su soberanía.

De la concurrencia de la Federación y los Estados en las mismas fuentes tributarias, surge la duplicidad de impuestos.

El Licenciado Ernesto Flores Zavala, opina que el problema de la doble tributación no se habría presentado, si la Constitución de la República hubiera determinado el campo impositivo de cada una de estas Entidades que -- son: La Federación, los Estados y los Municipios. (37)

Con el objeto de evitar, o al menos disminuir la doble imposición en un Estado Federal, se presenta el sistema de distribución del Poder Tributario.

Margain Manatou propone para resolver el problema de la doble imposición se apliquen cualquiera de las dos siguientes medidas:

"a) Que Constitucionalmente sólo la Federación pueda establecer contribuciones y de sus rendimien-

tos otorgue participación a los Estados ".

- " b) Que constitucionalmente los Estados puedan establecer contribuciones y de sus rendimientos concedan participación a la Federación. " (38)

El licenciado José López Portillo, envió a la Cámara de Diputados la iniciativa de Ley de Coordinación Fiscal, la cual fué aprobada por el Congreso y publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 27 de diciembre de 1978 para entrar en vigor a partir del 1º de enero de 1980.

El artículo 1º de esta ley establece:

" Tiene por objeto coordinar el sistema fiscal de la Federación con los estados, municipios y Distrito Federal, establecer la participación que corresponda a sus haciendas públicas en -- los ingresos federales; distribuir entre ellos dichas participaciones; fijar reglas de colaboración administrativa entre las diversas autoridades fiscales; constituir los organismos y funcionamiento. "

Este ordenamiento presenta básicamente la solución a la doble tributación.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, celebra convenio con cada uno de los estados (incluye al Distrito Federal) que - desee adherirse al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, - con previa autorización de sus respectivas legislaturas, con - el fin de que obtengan participación en el total de los impuestos federales y en otros ingresos como son, impuestos y derechos sobre hidrocarburos, los de minería, tenencia y uso de vehículos, etc.

Con lo que respecta al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el artículo segundo, fracción primera, párrafo tercero - de la Ley de Coordinación Fiscal, establece que " Los Estados - que estén adheridos al Sistema de Coordinación Fiscal y se en cuentren coordinados con la Federación en materia del impues to sobre adquisición de inmuebles, participarán adicionalmen te del 80 % de la recaudación que se obtenga en su territorio del impuesto sobre tenencia o uso de vehículos, en la parte -- que colaboren en la recaudación de dicho impuesto. De esta participación corresponderá, cuando menos, el 20% a los Mu nicipios de la entidad que se distribuirá entre ellos en la for ma que determine la Legislatura respectiva ".

El Distrito Federal, queda incorporado al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, en base a lo establecido por el artículo - 10° del mismo ordenamiento.

2. IMPUESTOS Y DERECHOS LOCALES.

Estos se encuentran contenidos en la Ley de Hacienda del De-- partamento del Distrito Federal. En esta Ley relacionado con - bienes inmuebles se encuentra el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, el Impuesto Predial, las contribuciones de mejoras y los derechos por servicio de agua.

Las contribuciones de mejoras, son las establecidas en esta -- ley a cargo de las personas que se benefician en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal.

Con lo que respecta a la obligación del pago del impuesto o de-- rechos debe ser cubierto por el enajenante; pero tienen res-- ponsabilidad solidaria los adquirentes, cuando los enajenan-- tes no hayan pagado dichas contribuciones o lo hayan hecho -

en cantidad menor, sin que la responsabilidad exceda del valor del inmueble.

a) Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

El Distrito Federal queda coordinado con la Federación a partir del primero de enero de 1982 y en consecuencia queda suspendida en esta entidad la aplicación de la Ley del Impuesto (Federal) sobre Adquisición de Inmuebles y se reforman los artículos 443 a 460 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, desapareciendo el Impuesto de Traslación de Dominio y creando se un nuevo impuesto (local) sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Este impuesto del D. F. , es muy similar al Impuesto -- Federal sobre Adquisición de Inmuebles.

Son sujetos del pago de este impuesto, las personas ff--sicas o morales que adquieran inmuebles que consis--tan en el suelo o en el suelo y las construcciones adhe--ridas a él, ubicadas en el Distrito Federal.

El objeto de este impuesto es la adquisición de Inmuebles en el D. F. (suelo, construcciones o ambos), así como de los derechos relacionados con los mismos a que la --Ley se refiere.

Los actos o hechos generadores del impuesto están defi--nidos en el artículo 445 que establece que todo acto por el que se trasmite la propiedad, incluyendo donación, --la que ocurra por causa de muerte, la aportación a so--ciedades o asociaciones, compraventa con reserva de do--minio, promesa de adquirir si el futuro comprador en--tra en posesión de los bienes o el futuro vendedor re---

cibe parte del precio, la cesión de derechos del comprador o futuro comprador en los dos últimos casos, la constitución de usufructo, extinción de usufructo temporal, la prescripción positiva, cesión de derechos hereditarios, la enajenación a través de fideicomiso, etc.

La tasa es del 10 % sobre la base gravable.

La deducción es de ocho veces el salario mínimo general anual del D. F., cuando formen parte del inmueble varios departamentos habitacionales, se hará una deducción por cada uno. Para inmuebles colindantes sólo procede una deducción y si se transmite parte de la propiedad la deducción se hará en la proporción respectiva. (Art. 450).

En esta Ley se considera como un solo inmueble, los bienes que resulten colindantes adquiridos por la misma persona o sus dependientes económicos, en un período de treinta y seis meses.

La base gravable va a ser el precio pactado por las partes que en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral (Art. 46), este valor se encuentra señalado en la boleta de impuesto predial y cuando este se cause sobre base renta, no hay valor catastral vigente y solo se considera el valor de operación.

Las autoridades están facultadas para llevar a cabo un avalúo referido a la fecha de adquisición del inmueble; en caso de que dicho avalúo exceda en más de un 10 % del precio pactado, el impuesto se calcula en base al avalúo y no al precio pactado y en caso de que surjan-

diferencias estas las debe cubrir el adquirente.

Las exenciones se encuentran previstas en el artículo 444 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y son las siguientes: En adquisiciones que lleven a cabo las instituciones de asistencia, instituciones públicas de enseñanza o privadas con reconocimiento de validez oficial de estudios, adquisiciones para constituir o que se realicen al disolver la sociedad conyugal, adquisiciones de la Federación, los Estados, Municipios y Estados Extranjeros en caso de reciprocidad, adquisiciones de partidos y asociaciones políticas para su propio uso, las que realiza el INFONAVIT, ISSSTE, FOVISTE y la disolución de copropiedad.

El plazo para el pago es de 30 días naturales, contados a partir de la celebración del acto que cause el impuesto, en este caso de la adquisición. Cuando se realiza la compraventa en escritura pública, los notarios calcularán el impuesto y presentarán una declaración ante la Tesorería del Distrito Federal.

Forma gráfica para el cálculo del impuesto.

Reducción:

Salario mínimo

\$ 1,060.00 diarios x 365 días = 386,900.00 x 8 = \$ 3,095,200.00

_____	-	_____	-	_____
precio o avalúo		reducción		base
			10 %	_____
		Total a pagar:	\$	_____

b) **Impuesto Predial.**

Son sujetos del pago de este impuesto las personas físicas y las morales que sean propietarios o poseedoras del suelo o de las construcciones adheridas a él. Los predios rurales (dedicados a la agricultura o ganadería) poseen de ante mano una reducción del 50% del impuesto. El pago de este impuesto se lleva a cabo bimestralmente con las boletas emitidas por la Tesorería del Distrito Federal, si se paga el bimestre dentro del primer mes se reduce el 2% del impuesto a pagar, si alguien paga la totalidad del impuesto que corresponda a un año en el primer bimestre puede reducir el 22% del impuesto correspondiente.

c) **Derechos por Servicio de Agua.**

Estos deben cubrirse de acuerdo al consumo de metros cúbicos, al igual que en el Impuesto Predial, la Tesorería del Distrito Federal envía la boleta de Agua.

Los notarios, corredores públicos, etc., no pueden autorizar una escritura sin antes haberse cerciorado de que esten cubiertos, por lo que envían una solicitud o informe de adeudos a la Tesorería del Distrito Federal a la Dirección de Rezagos y Ejecución al Departamento de Control de Adeudos, debe contener los números de cuenta predial y de agua, la dirección del inmueble, la fecha, y firma correspondiente, al contestar establece que bimestre se adeuda el cual se tiene que acreditar dentro de la escritura (dando los datos del recibo pagado o anexando este al apéndice). Además de reportar adeudos de Impuesto Predial también reporta los de Derechos por Servicio de Agua, Pavimento, Banquetas, alumbrado, Drenaje, Multas.

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

- 1º En el desarrollo del presente trabajo, pretendí dar a conocer como se lleva a cabo la compraventa de bienes inmuebles en el Distrito Federal; considerando que la compraventa es la forma más común de adquirir un bien inmueble y a la vez, tomando en cuenta que la propiedad privada es algo inherente al ser humano ya que este se encuentra en un estado más óptimo cuando considera algo propio, en virtud de esto, se debe dar seguridad jurídica a esta operación tan importante, por lo cual, los legisladores han procurado mantenerla en lo más posible.
- 2º La compraventa es el contrato traslativo de dominio por excelencia - que resultó de la evolución del trueque o permuta, es decir, con la aparición de la Moneda se convirtió en el contrato más importante y más usual, es por ello que desde ese entonces el legislador se ha preocupado por regularla, por lo que ha pasado por varias etapas para llegar a la forma como hoy la conocemos.
- 3º La venta clásica Romana, a diferencia del derecho moderno, tenía únicamente efectos obligatorios, solo consistía en dar obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el "Dominium" sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor; este último no se obligaba a transferir la propiedad, sino solo a procurar la posesión pacífica.
- 4º El contrato de compraventa es un contrato eminentemente consensual, no obstante, al tratarse de bienes inmuebles por la importancia de estos, se deben llenar requisitos formales que tienden a crear y proporcionar seguridad jurídica a los adquirentes de dichos bienes sin que ello altere la esencia misma del contrato de compraventa.
- 5º El Artículo 2316 del Código Civil vigente, establece que las compras-

ventas de bienes inmuebles que tengan un valor mayor de quinientos pesos deben llevarse a cabo por medio de escritura pública, pero la Ley del Notariado para el Distrito Federal establece en el Artículo 78 que se deben llevar a cabo en escritura pública las compras ventas de inmuebles cuando el valor sea mayor de treinta mil pesos, en este caso se debe seguir lo que establece la Ley del Notariado ya que esta última contiene cuales son las funciones de los Notarios Públicos y son ellos los fedatarios encargados de elaborar la escritura respectiva, para llenar los requisitos de la Ley.

- 6° En ocasiones, suele confundirse la transferencia de la propiedad con la transferencia de la titularidad, la transferencia de la propiedad se limita a los bienes (cosas) y la transferencia de la titularidad se reserva a los derechos.
- 7° En la enajenación mediante fideicomisos, va a estar sujeta a lo que ha ya quedado establecido en la escritura constitutiva del fideicomiso, esta enajenación la lleva a cabo la fiduciaria y es utilizada para la comercialización y transmisión de derechos de fraccionamientos, unidades habitacionales, etc., con el fin de que la institución bancaria la administre y lleve a cabo la cobranza.
A pesar de ser una figura relativamente nueva dentro de nuestro derecho ha sido de gran utilidad porque en base a ella surgieron los certificados de participación inmobiliaria que han venido a solucionar el problema de la vivienda en México, ya que por medio de esta figura se ha facilitado la adquisición de viviendas familiares populares.
- 8° El Estado Mexicano otorga la garantía de propiedad, es decir, la oportunidad de adquirir bienes inmuebles que va a ser respetada por otras personas físicas o morales y en ocasiones inclusive el Estado. Se hace extensiva esta garantía a los extranjeros, pero establece prohibiciones las cuales están contenidas en el capítulo VI, número 2 de este trabajo y en el caso de que no se encuentren dentro del supuesto de-

dichas prohibiciones, pueden adquirir bienes inmuebles con previo permiso otorgado por la Secretaría de Relaciones Exteriores y la Secretaría de Gobernación, esto con el fin de llevar un control de cuantos y cuales son los inmuebles que determinado extranjero posee en nuestro país, además no todo extranjero puede adquirir bienes inmuebles, solo pueden hacerlo aquellos cuya calidad migratoria se los permita y expresando la renuncia a la protección de su gobierno que está contenida dentro de la "Cláusula Calvo".

- 9° La intervención del Notario Público dentro de la Compraventa de bienes inmuebles es muy importante ya que es un funcionario público, investido de fe pública y un perito en derecho, que va a hacer auténtico y le va a dar la forma requerida por la ley a este contrato.
- 10° Los impuestos que ocasiona la enajenación de bienes inmuebles en el Distrito Federal aparecen en una forma gráfica y sencilla de manera que la persona que desee calcular su pago provisional de impuestos pueda hacerlo. Ubiqué la compraventa de inmuebles en el Distrito Federal por los impuestos y derechos locales en virtud de que algunos Estados de la República se encuentran coordinados y otros no.
- 11° El Registro Público de la Propiedad es una institución pública encargada de anotar, poner de manifiesto y dar fe de los convenios y contratos que requieran de publicidad jurídica para evitar clandestinidad y hacerlos oponibles frente a terceros. Con lo que respecta al sistema actual de Folio Real, tiene ventajas y desventajas entre las primeras, está el poder en forma rápida localizar todo lo que se refiera a un bien inmueble ya sea que se haya vendido, hipotecado, etc., lo que no sucedía así en el sistema anterior de los libros ya que las inscripciones se llevaban a cabo en secciones lo que implicaba la búsqueda en varios libros para obtener todos los datos de un inmueble; como desventaja está que se colocan en hojas dispersas las inscripciones que fácilmente se pueden perder o se pueden modificar o sustituir, por lo que no

otorga la plena seguridad que proporsionaba el sistema anterior.

- 12° Como aportación práctica dentro de este trabajo se encuentran modelos tales como una escritura de compraventa, formas de como solicitar los permisos para la adquisición de bienes por extranjeros, formas gráficas para el cálculo de impuestos, que podrían ser utilizados por cualquier persona como una guía para aquellos que deseen tramitar adquisiciones de bienes inmuebles en el Distrito Federal.

ANEXO 1

Clasificación de los Contratos.

I. Código Civil vigente:

- a) - Unilaterales: Cuando una de las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada.
- Bilaterales: Cuando las partes se obligan recíprocamente.
- b) - Gratuitos: El provecho es solamente de una de las partes.
- Onerosos: Se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.

Conmutativos:

Cuando las prestaciones -- que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida.

Aleatorio:

La prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea

posible la evaluación de la ganancia o pérdida si no hasta que ese acontecimiento se realice.

- c) - **Nominados:** Son los estructurados expresamente en el C.C.V.
- **Nominados o Atípicos:** No están especialmente reglamentados en el C.C.V., sino que se rigen por las reglas generales de los contratos; por las estipulaciones de las partes y por las disposiciones de los contratos con que tengan más analogía reglamentados en el C.C.V.

- d) - **Consensuales:** No requieren de formalidad determinada para su validez.
- **Formales:** Son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez.

- e) - **Reales:** Se perfeccionan con la entrega de la cosa.
- **Consensuales:** No requieren de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

- f) - Civiles: Es aquella que no tiene los atributos de Mercantil (Compraventa Civil).
- Mercantiles: Es compraventa Mercantil, cuando se encuentra contenida por el Art. 75 del Cod. de Comercio:
- 1° La enajenación y adquisición de mercancías, efecto y bienes muebles en general verificadas con propósito de especulación comercial (lucro).
 - 2° Enajenaciones de bienes inmuebles que se realicen con propósito de especulación Mercantil (deseo de comprar para revender).

Son Mercantiles por su objeto:

Las operaciones de compraventa de acciones y obligaciones comerciales, así como operaciones que se verifiquen con el Estado, respecto de acciones, bonos y obligaciones en general.

Son Mercantiles Subjetivamente considerados:

Operaciones que se verifiquen entre comerciantes y banqueros; aunque estas personas pueden llevar a cabo operaciones netamente civiles.

II. Clasificación Didáctica:

- a) **Traslativos de dominio:**
Compraventa , permuta, donación , mutuo.
- b) **Traslativos de uso y disfrute:**
Arrendamiento, comodato.
- c) **Prestación de Servicios de Gestión:**
Prestación de servicios profesionales, contrato de obra a precio alzado, mandato, transporte.
- d) **Asociativos o de Gestión Colectiva:**
Asociación Civil, Sociedad Civil, Aparcería, Sociedad Conyugal.
- e) **De Custodia:**
Depósito a veces el hospedaje.
- f) **Aleatorios o de Suerte:**
Juego y apuesta, renta vitalicia, compra de esperanza, decisión por suerte.
- g) **De Garantía:**
Fianza, prenda, hipoteca y promesa.
- h) **De Afirmación y Esclarecimiento de Derechos:**
Transacción y compromiso arbitral.

III. " Clemente de Diego " (*)

- a) **Cont. Preparatorios:**
Tienen por objeto crear un Estado de derecho como preliminar necesario para la celebración de otros contratos posteriores. Ej. promesa, mandato, sociedad.

- b) **Cont. Principales:**
Pueden existir por sí y tienen fin propio independientemente de los demás.
Ej. Compraventa.
- c) **Cont. Accesorios:**
Solo pueden existir por consecuencia de otros. Ej. Fianza, hipoteca, prenda.

Nota: Existen muchas clasificaciones de contratos; pero estas son las más usuales.

(*) Sánchez Medel Ramón, de los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F. 1980 Pag. 84

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

1. **AGUILAR CABALLERO ROBERTO.**
Elementos de Legislación Fiscal.
Editorial Aguilar
México, D. F.
1975
2. **AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO.**
Contratos Civiles.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1977
3. **ARELLANO GARCIA CARLOS.**
Derecho Internacional Privada.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1981
4. **BATIZA RODOLFO.**
El Fideicomiso
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1980
5. **BELMARES SANCHEZ JAVIER.**
Prontuario Fiscal, Leyes y Reglamentos.
Ediciones Contables y Administrativas, S. A.
19° Edición
México, D. F.
1985

6. **BRAVO CASO RODOLFO.**
Guía del Extranjero.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1982

7. **BURGOS IGNACIO.**
Garantías Individuales.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1982

8. **CARRAL Y DE TERESA LUIS.**
Derecho Notarial y Derecho Registral.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1983

9. **CERVANTES AHUMADA RAUL.**
Títulos y Operaciones de Crédito.
Editorial Herrero, S. A.
México, D. F.
1982

10. **ESTEVA RUIZ ROBERTO.**
Certificado de Participación Inmobiliaria como
Título de Inversión Productiva.
Editado por el Banco Nacional de Obras y Servi-
cios Públicos.
México, D. F.
1960

11. **FOIGNET RENE.**
Derecho Romano.
Editorial J.M. Cajica, S. A.
Puebla, Pue.
1956
12. **GALINDO GARFIAS IGNACIO.**
Derecho Civil.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1979
13. **HERNANDEZ OCTAVIO A.**
Derecho Bancario Mexicano.
Editorial Limusa, S. A.
México, D. F.
1970
14. **IGARTUA OCTAVIO.**
El Certificado de Participación Inmobiliaria en
Nuestro Derecho.
Editado por la Universidad Iberoamericana.
México, D. F.
1970
15. **LARRAUD RUFINO.**
Curso de Derecho Notarial.
Editorial Depalma, S. A.
Buenos Aires, Argentina.
1966

16. **MANTILLA MOLINA ROBERTO L.**
Derecho Mercantil.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1981
17. **MARGADANT S. GUILLERMO F.**
Derecho Romano.
Editorial Esfinge, S. A.
México, D. F.
1968
18. **MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO DR.**
El Problema Agrario de México.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1983
19. **MORENO PADILLA JAVIER.**
Prontuario de Leyes Fiscales.
Editorial Trillas.
8ª Edición
México, D. F.
1984
20. **MOTO SALAZAR EFRAIN.**
Elementos de Derecho.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1977

26. **VAZQUEZ DEL MERCADO OSCAR.**
Contratos Mercantiles.
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1982
- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**
Editorial Porrúa
México, D. F.
1980
- **Código Civil para el Distrito Federal.**
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1978
- **Código de Comercio.**
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1978
- **Ley del Notariado para el Distrito Federal.**
Editorial Porrúa, S. A.
México, D. F.
1980
- **Circulares 1/83, 1/84, de la Asociación Nacional del Notariado Mexicano A. C.**

- **Solicitud y Permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores.**
- **Solicitud y Permiso de la Secretaría de Gobernación.**
- **Formas Fiscales para el pago de impuestos, - certificado de gravámenes y de Inexistencia - de gravámenes, hojas de adeudos y no adeudos.**
- **Bufete Inmobiliario.
México, D. F.**