

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

EFFECTOS Y TRATAMIENTO FISCAL DE LA COMPRA-
VENTA DE BIENES INMUEBLES EN MATERIA
NOTARIAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A ;

FRANCISCO JAVIER CHIMAN MUCIÑO



MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1989



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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCION.

En el presente trabajo, se muestra la forma y los particularismos con que los notarios públicos, en cumplimiento con -- las disposiciones fiscales calculan, retienen y enteran los -- impuestos que se causan por las operaciones y actos traslativos de bienes inmuebles, que se otorgan ante su fé notarial.

Se refiere al contrato de compraventa, como uno de los -- contratos más comunes mediante el cual se lleva a cabo las -- transacciones jurídicas tendientes a transmitir inmuebles; no -- con ello se resta la importancia a otros contratos, los cua -- les tengan el mismo efecto traslativo de inmuebles, (donación, permuta, ejecución de fideicomisos traslativos de dominio, et -- cétera).

En este estudio se hace un breve resumen histórico del -- impuesto que se causaba por la compraventa de inmuebles, fundame -- ntado en la Ley de Ingresos vigente en su momento. A pesar -- de carecer de una definición legal, doctrinaria y jurisprudencial del impuesto en comento se dan al lector características, semejanzas y diferencias del mismo impuesto comparado con otro tipo de contribuciones (derechos y contribución de mejoras), -- con el propósito de identificar plenamente esté impuesto.

Se da un panorama de la regulación desde el punto de vista civil del contrato de compraventa con el firme propósito de conocer los elementos de validez, de existencia; la capacidad para adquirir inmuebles, las limitaciones a individuos (extranjeros) para adquirir ciertos inmuebles en razón a las circunstancias personales y ubicación de los inmuebles, se estudian -- dos modalidades del contrato de compraventa: con reserva de do -- minio y a plazos; se determina el momento de perfeccionarse el contrato mencionado.

Aunadamente se dan los lineamientos fiscales vigentes, -- que sirven de base para el cálculo de este tipo de impuesto --

sea local o federal; los cuales son utilizados por el notario público, propiamente en el Distrito Federal.

La ley de Hacienda del Estado de México es analizada, -- por las mismas operaciones jurídicas tendientes a transmitir inmuebles y que por la conurbación que se tiene con el Distrito Federal, en la práctica notarial los notarios de las dos entidades federativas, otorgan actos traslativos de inmuebles dando como consecuencia la observancia y aplicabilidad de las disposiciones fiscales de ambas entidades federativas.

Como característica del Derecho Tributario, asigna responsabilidad fiscal a las personas que intervienen directamente en los actos gravados por este Derecho; así como a individuos que de una forma intervinieron en el acto o actividad gravada por la ley fiscal vigente en el momento. En el caso del notario público, contribuyentes directos e indirectos que asumen responsabilidad fiscal plasmada en la ley, y en lo particular por la compraventa de inmuebles.

Se hace una distinción de los tipos de responsabilidad fiscal en que incurren el notario público, contribuyentes directos e indirectos.

La determinación del momento en que se causa el impuesto estudiado, es señalado por la ley fiscal aplicable, dependiendo de la formalización de la operación misma (contrato privado o escritura pública).

Se reiteran los derechos y las obligaciones en que incurren las personas físicas, morales, fedatarios públicos, que se originan con motivo de la compraventa de inmuebles, dependiendo con que carácter asista a la operación jurídica (comprador o vendedor); obligaciones fiscales que son implantadas por las disposiciones fiscales vigentes al momento de la adecuación con la hipótesis prevista en el ordenamiento fiscal (hecho generador).

Se proporcionan las opiniones que al respecto han emitido El Poder Judicial Federal y el Tribunal Fiscal de la Federación sobre el particular.

CAPITULO I

IMPUESTO FISCAL CAUSADO POR LA CONTRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL IMPUESTO FISCAL CAUSADO POR LA CONTRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

Tomando en cuenta que la actividad tributaria del Estado por lo que respecta a la imposición de tributos como a la recaudación de los mismos está basada, entre otras en la garantía constitucional de legalidad, por lo que todo impuesto debe necesariamente estar contemplado en ley la que a su vez habrá de ser considerada por la Ley de Ingresos de la Federación que año con año aprueba el H. Congreso de la Unión.

Concebida así la garantía de legalidad de las contribuciones, se hará en seguida un breve análisis de la historia de las mismas, con apoyo en decretos y leyes que en su momento estuvieron vigentes; que gravaban la enajenación o transmisión de bienes inmuebles enfocando principalmente la compraventa.

LAS CONTRIBUCIONES EN EL MEXICO INDEPENDIENTE.

Por decreto de 29 de mayo de 1853, se señaló cuáles eran las fuentes nacionales de ingresos, habiéndose contemplado en su artículo 5o. entre otros, los productos obtenidos por el arrendamiento o enajenación de los bienes inmuebles y muebles propiedad de la Nación; los impuestos sobre fincas rústicas y urbanas de la República Mexicana; el derecho de amortización; el impuesto sobre la adquisición de fincas y capitales por las manos muertas, etcétera.

La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, sancionada y jurada por el Congreso General Constituyente el día 5 de febrero de 1857, en su artículo 31 ordenó:

"La obligación de todo mexicano:...II.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que reside, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes".

El 12 de septiembre de 1857, Don Ignacio Comonfort, presidente sustituto de la República Mexicana, con fundamento en el artículo 30. del Plan de Ayutla, reformado en Acapulco, expide el documento que contiene la Ley de Clasificación de Rentas.

En dicha ley, las contribuciones y bienes de la Nación se dividen en dos partes: generales y de los Estados.

Ahora bien, entre las contribuciones generales se encuentran: la mitad del derecho de traslación de dominio y el 15% sobre bienes que se amorticen.

El antecedente inmediato del impuesto del Timbre de importancia definitiva para las finanzas públicas de México; fue el impuesto conocido como "EL PAPEL SELLADO", este impuesto nace en España, como consecuencia de la Cédula Real dictada por Felipe IV, el 28 de diciembre de 1538, en Madrid. Dicha cédula quedó posteriormente integrada a las leyes de los Reinos de las Indias, en el libro VIII título XXIII, Ley XVIIj, que a la letra dice:

"Ordenamos y mandamos, que en todas y cualesquier partes de nuestras indias occidentales, islas, tierra firme del mar, oceano descubierta y que se descubrieren, no se puede hacer ni escribir escritura ni instrumento público ni otros despachos si no fuere en papel sellado, con uno de cuatro sellos, que para ello hemos mandado hacer con la forma y calidades expresadas; en ella y por esto no se ha visto derogar las demás solemnidades, que en derecho se requieren en los instrumentos, para su validez, porque nuestra voluntad es añadir este nuevo requisito del sello como forma sustancial, para que sin él no puedan tener efecto, ni valor

alguno, y desde ahora los irritamos y anulamos, para que en ningún tiempo hagan fe, ni en ningún tiempo título alguno, ni derecho a las partes, por el mismo caso y hecho pierdan el que pudieran tener, con el interés, cantidades y su mas sobre que se hubieran otorgado".¹

En México, y independiente de la metropoli continuó vigente el impuesto del papel sellado por decreto de 5 de octubre de 1821, dictado por la Junta Provisional Gubernativa del Imperio Mexicano.

El 11 de octubre de 1823, se expidió el Reglamento sobre el Papel sellado habiendo acontecido que el mismo empezó a surtir efectos a partir del 10. de enero de 1824.

Según lo dispuesto por el artículo 101 de dicho ordenamiento, se obligaba a que cualquier documento en que contuviera la transmisión de propiedad de bienes inmuebles en la República Mexicana, se redactara en papel sellado para que como consecuencia de ello se generara un ingreso para el Erario Federal.

Siendo Secretario de Hacienda Don Miguel Lerdo de Tejada, se fijaron las bases para la impresión de los valores por parte de la Hacienda Pública Mexicana, habiéndose dispuesto por decreto de 14 de octubre de 1856, que en la Administración General de Papel Sellado, se establecía un departamento especializado para la impresión de sellos, el cual estaría a cargo de un empleado perito en esta materia para dar más seguridad y ser un sistema económico, evitando todo fraude, fraude que se originaría en caso de imprimirse este tipo de sellos en una imprenta particular.

Correspondió a Don Guillermo Prieto, durante su cargo de Secretario de Hacienda, al comentar el presupuesto de 1857, el

1 Revista del Tribunal Fiscal del Estado de México, volumen II México 1978, editorial Tribunal Fiscal del Estado de México, pag. 356.

mérito de haber propuesto la creación de los "derechos del timbre", así como proponer que los talleres de impresión fueran de mejores condiciones, a fin de que toda la impresión de papeles y valores se hiciera en dichos talleres.

El 9 de febrero de 1863 bajo la presidencia de Don Benito Juárez se estableció el impuesto del timbre, en proporción al 1% pagadero sobre todo tipo de escrituras y de títulos de crédito nacionales o extranjeros. Como se puede ver; en dicha fecha subsistió el papel sellado.

El 31 de diciembre de 1871 Don Benito Juárez en uso de las facultades que le concedió la ley del 10. de diciembre de 1871 en su artículo 30. decretó la Ley del Timbre, que entraría en vigor el 10. de enero de 1872, habiéndose expedido el 30 de enero de 1872 el Reglamento de dicha ley y el 31 de enero del mismo año el Reglamento para el régimen de la oficina de impresión de estampillas para la renta del timbre y de sellos de correo.

Esta ley (Ley del Timbre), provocó un impuesto nuevo originando con ello reacciones negativas no solo por lo que se refiere a su establecimiento, sino que además, a las funciones públicas, originando varias prorrogas en la iniciación de su vigencia; fue hasta el 10. de enero de 1875 que comenzó a regir en la República Mexicana, según ley de 10. de diciembre de 1874 motivo por el cual Don Francisco Mejía (secretario de Hacienda) publicó un documento conocido como "Extinción y Liquidación de la renta del papel sellado y establecimiento del timbre".

El 29 de enero de 1917, ante el Congreso Constituyente de Querétaro la diputación federal por el Estado de Sonora, presentó una iniciativa de ley a fin de que el 10. de enero de 1918, quedara derogada la Ley del Timbre, a la cual denominaron "La Ley del Tigre".

El proyecto de Ley de Ingresos correspondiente al año fiscal que corrió del 1.º de julio de 1917 al 30 de junio de 1918, se integró de los siguientes impuestos: los productos de la renta del timbre; impuesto general del timbre, sobre los actos, documentos y contratos que se causan en esta pilla: comunes; - el impuesto por productos de ventas de bienes raíces, etc.

Otra ley que gravó la compraventa de bienes muebles e inmuebles fué la Ley del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles de 30 de diciembre de 1947, la cual entró en vigor el 1.º de enero de 1948; este impuesto se causaba por los ingresos que se obtuvieran por concepto de ventas; de prestación de servicios, de comisiones, consignaciones, agencias de turismo, entre otras actividades.

Con el establecimiento de la Ley del Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles se derogó el Impuesto Federal del Timbre sobre Compraventa de Bienes Muebles e Inmuebles y Recibos.

La enajenación (compraventa), de muebles a través de los años ha sido gravada tanto por impuestos federales como por impuestos locales; han existido un sin número de leyes que han establecido este impuesto, algunas más trascendentes por su regulación que otras, por lo que en el ámbito federal sobresalen la Ley General del Timbre de 1953, la Ley General del Timbre de 1975, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto Sobre la Renta y la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes inmuebles, las que se analizarán brevemente a continuación.

LEY GENERAL DEL TIMBRE DE 1953.

Esta ley fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1953, y entró en vigor a partir del 1.º de enero de 1954. La presente ley gravaba los contratos mercantiles, actos y documentos de la misma naturaleza previstos en la ley, que se efectuarán, celebrarán o expedirán en la República Mexicana.

Por reforma del lo. de enero de 1962, tratándose de la compraventa de bienes raíces conformados por suelo a suelo y construcciones, gravaba la transmisión de los mismos con las tasas del 2%, 2.5%, 3%, 3.5%, 4%, 4.5% y 5% sobre el precio de la operación, dependiendo el valor del inmueble.

En su artículo 20. reformado en 1963 disponía "Causan tax bien el impuesto del timbre: la compraventa, arrendamiento y la promesa de venta o de compra de bienes inmuebles, aun cuando una o ambas partes sean comerciantes".

La presente ley gravaba la adjudicación de bienes en pago o la que se hiciera en remate a postor, la cesión onerosa de derechos reales o personales y la dación en pago de equiparaba a la compraventa. En los contratos de compraventa de bienes inmuebles, en los que el propietario se reservara el dominio de los mismos, que en razón de su cuantía deberían ser otorgados en escritura pública, el impuesto se causaba como si fueran simples y puros en el momento de la celebración del acto debiéndose pagar el impuesto dentro de los 30 días siguientes a la fecha hubiera comenzado a extenderse la escritura o minuta, sin consideración de la fecha en que los otorgantes la firmarán. Se impedía a los notarios y jueces receptores autorizar las escrituras, sin haber recibido las notas con las estampillas y la certificación respectiva. Cuando estos contratos se hicieran constar en documento privado se considerarían como contratos de promesa de venta pagándose como cuota el 2% sobre el precio de la operación, y cuando por su naturaleza no se pudiera determinar el precio, entonces se debería considerar el valor de avalúo; además \$12.00 por hoja si constare en escritura pública y la última cantidad si constaba en documento privado como cuota fija; sin perjuicio de que se cubriera el impuesto de compraventa respectivo, cuando fueran elevados a escritura pública.

Se eximió de la obligación del pago del impuesto a las personas que intervinieran, por virtud de programas de interés social o en las que interviniera el Gobierno Federal, Estados,

Municipios o instituciones del Estado habiendo quedado en algunos casos condicionada la exención relativa a la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Si el contrato de venta se consignaba en minuta depositada en poder del notario público, o en escritura pública para su validez; o ante juez receptor, se pagaba el impuesto conforme a la tarifa correspondiente al contrato en su calidad de privado, y después se elevaba a escritura pública, se consignaría en la nota de liquidación que los notarios y jueces receptores los cuales estaban obligados a extender, solamente la diferencia entre lo pagado y lo que debía causarse a la cuota que fijaba la tarifa para los contratos que se otorgaran en escritura pública. La aludida ley establecía como valor para la determinación del impuesto \$200,000.00 como valor del inmueble para el Distrito Federal y de \$100,000.00 en los demás Estados de la República Mexicana, cuando no excediera de estas cantidades y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no autorizara la exención del impuesto de los inmuebles que estaban condicionados para tributar, debían de pagar el impuesto que la misma ley establecía.

El artículo 26 de la ley en comento establecía la responsabilidad solidaria en que incurrían el vendedor y los notarios, corredores y jueces que actuaran por receptoría en el pago del impuesto, cuando autorizaran la operación sin antes haberse cumplido estrictamente las normas relativas.

En los casos de promesa de venta o de compra, cuando solamente se determinara el mínimo del precio de la cosa que se prometía vender o comprar, y de pactar además prestaciones indeterminadas, el impuesto se cubriría de acuerdo con la cuota por valor sobre el mínimo que se estipulara pagándose además la cuota fija que correspondiera por el precio indeterminado.

La presente ley dispuso que si transcurrido el plazo señalado para el otorgamiento del contrato de compraventa definitivo o al término de un año, si es que no se hubiera fijado el mismo se causaría el impuesto sobre la compraventa, aún cuando se hu-

quiera estipulado condición en contrario; salvo que las partes hicieran constar en el mismo documento en que se consignara -- el contrato de promesa ó en instrumento público, por separado, que no fue celebrado el contrato prometido.

En caso de que no se hubiera manifestado la declaración que se refiere en el párrafo anterior se presumiría la emisión de pago del impuesto, aplicándose la sanción prevista en la misma ley.

La forma de acreditar el pago del impuesto operaba através de estampillas que imprimía sólo la Federación las cuales se adherían al documento privado o escritura notarial, las cuales se cancelaban por medio de sellos o perforaciones que efectuaba el notario público, corredores o jueces receptores.

En el año de 1965, se causaba el impuesto general del timbre, el cual se pagaba en efectivo comprando las estampillas -- con antelación a la firma de la escritura pública, el notario público expedía la nota correspondiente, fijando las estampillas fiscales en su protocolo y testimonio; emitiéndose para -- el mismo año la tasa del 2% al 5% cuando las operaciones excedieran de \$ 750,000.00.

Abogados y economistas consultores de la Secretaría de -- Hacienda y Crédito Público, propusieron reformas a la Ley del Timbre elevando la cuota que debía ser cubierta en operaciones de compraventa, siguiendo un criterio exclusivamente fiscalista, con el propósito evidente de que el erario obtuviera mayores -- ingresos para poder satisfacer los gastos públicos, sin disminuir la capacidad contributiva del sujeto, al pagar los impuestos del timbre y el de traslación de dominio (impuesto local). Se requería en la generalidad de los casos de un avalúo, el cual debía practicarlo una institución de crédito autorizada por el gobierno, avalúo en el que se precisaba el valor comercial del inmueble y se pagaba el impuesto sobre el valor -- que arrojava dicho avalúo, si este era superior al valor de la compraventa.

Se estableció por reforma del 10. de enero de 1967 la o--

bligación de la practica de un avaldo por persona autorizada, para determinar el valor del inmueble objeto en toda transmision.

El Departamento del Distrito Federal fijó normas para la practica de avaldos, a las cuales debían necesariamente someterse las instituciones de crédito; así la tesorería de la propia entidad emitió la circular con número de oficio 2446 exp. F-19-3 1211.8/113, por medio de la cual se requirió a los notarios publicos observaran si en los avaldos que se les presentaran se consideraban las instalaciones especiales y generales del inmueble. Se le impuso al notario independientemente de la obligación de velar por el entero de los impuestos normales y ordinarios del timbre y de translación de dominio entre otros, se impuso de igual forma a los notarios de cuidar los intereses del Fisco Federal en relación con el Impuesto Sobre la renta.

LEY FEDERAL DEL IMPUESTO DE 1975.

La presente ley de fecha 24 de diciembre de 1975 fue de carácter federal, gravó entre otros actos, la transmisión de bienes inmuebles en la República Mexicana, por medio de todo acto jurídico, inclusive por compraventa, efectuada por persona física como por persona moral.

La ley de mérito comprendió tasas del 1% al 5%, la enajenación de bienes inmuebles era gravada con tasas que fructuaban entre el 1% y el 5%, dependiendo del valor del inmueble objeto de la operación.

Se indicaba como sujeto del impuesto, entre otros, al adquirente en la compraventa (artículo 5o.); agregando el artículo séptimo que serían sujetos del impuesto los particulares, que contrataran con el Gobierno Federal.

Eran objeto del impuesto la compraventa y las operaciones equiparables de bienes inmuebles e inclusive la promesa de compra o de venta de los mismos. Para la causación del impuesto que se originaba por la compraventa de bienes inmuebles, esta ley no proporcionaba deducción alguna para su pago, la base gravable para el impuesto se determinaba sobre el valor de las operaciones o valor de avalúo que se practicaba para la transmisión del bien inmueble.

La presente ley comentada dispuso como casos de exención del pago del impuesto los siguientes supuestos:

- 1.- Al Gobierno Federal en todo tipo de enajenación de bienes inmuebles.
- 2.- Los trabajadores del Gobierno Federal, en la adquisición de casa habitación, mediante crédito por institución autorizada al efecto.
- 3.- La compraventa hecha por los trabajadores al servicio de los gobiernos de los Estados o Municipios, de casa habitación, adquirida mediante crédito o fondos sumi-

nistrados por institución pública de al efecto, o proporcionados por los Estados, condicionando la exención a que el bien se destinara a casa habitación del mismo trabajador.

- 4.- Las ventas efectuadas por establecimientos de educación dependientes de la Federación, Estados, Distrito Federal, o Municipios; de bienes inmuebles.

La tarifa que se aplicaba para la compraventa de bienes inmuebles era entre el 2% y el 5% sobre el valor de los mismos, tratándose de contratos de promesa de venta era el 2%, sobre el precio o valor del inmueble objeto del contrato que se prometía y en los casos en que no se pudiera determinar el valor o precio en la promesa era de \$150.00, pagando adicionalmente el impuesto previsto por esta ley al momento de la firma de la escritura pública o al momento de celebrar el contrato prometido.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1978, para entrar en vigor el día primero de enero de 1980. Dicha ley es de aplicación federal.

Ahora bien, como la ley de comento se encuentra en vigor, en esta parte de la presente investigación solo se harán algunas consideraciones por lo que respecta a las modificaciones, reformas y adiciones que la misma ha tenido año con año, tomando como punto de arranque la fecha de su publicación, para hacer posteriormente un estudio profundo de la propia ley en el capítulo tercero de este opúsculo.

Así las cosas, en la Ley del Impuesto al Valor Agregado de 1980 en su primer artículo establecía la tasa del 10% sobre el acto gravado o actividad.

Como se dispone hasta la fecha, el impuesto no se consideraba parte del precio del inmueble.

Asimismo en el artículo 80. de la referida ley de 1980, se indicaba a la enajenación como: "Toda transmisión de propiedad de bienes; por tanto quedo comprendida en esta fracción: -- I.- La transmisión que se realizara por causa de muerte, por fusión de sociedades; y II.- La venta en que el enajenante se reservará la propiedad de la cosa vendida, desde que se celebrará el contrato, aún cuando la transmisión de la propiedad operara con posterioridad o no llegara a efectuarse. En este último caso se tenía derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre y cuando se reunieran los requisitos establecidos por el artículo 70. del propio ordenamiento. Esta definición difiere con la que actualmente contempla el artículo 80. en el que se indica que: "Para los efectos de esta ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado por el Código Fiscal de la Federación, el faltante de -

bienes en los inventarios de las empresas, en este caso la presunción admite prueba en contrario". En relación con lo anterior el artículo 30. de la ley de 1980 señalaba que en caso de las enajenaciones en abonos se podría diferir el impuesto en los terminos y en la forma que señalaba el Reglamento de la propia ley de igual fecha.

Tratándose del valor del terreno por el que se conformaba el inmueble, como hasta la fecha, no se está obligado al pago del impuesto previsto por la ley comentada, por lo que se refiere al uso o goce temporal de bienes.

Las reformas, adiciones y modificaciones que se practicarán a la ley en comento y que entrarán en vigor a partir del primero de enero de 1981 reiteró la tasa del 10% como impuesto sobre el valor del inmueble, siempre y cuando el inmueble se destinará a fin distinto del de casa habitación; el impuesto se causaría sobre el valor de las construcciones.

En las mismas reformas se estableció que para el día 20 a más tardar de cada mes se debía presentar declaraciones mensuales por concepto de impuesto al valor agregado; salvo que las declaraciones se presentarán por la enajenación de bienes inmuebles, la cual se presentaría dentro de los 15 días siguientes a la enajenación.

En las reformas, adiciones y modificaciones a la presente ley, para 1983 se establecieron las siguientes tasas: 0%, 6%, 20% y 15%, con esta última tasa se gravaba y hasta la fecha -- grava la compraventa de bienes inmuebles sobre el monto de las construcciones, cuando el bien inmueble se destine a fin distinto del de casa habitación.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general podía establecer que se incluyera en el valor de la contraprestación pactada el monto del impuesto al valor agregado; cuando se tratara de actos o actividades -- que por su monto o por tratarse de determinadas actividades se consideraba conveniente otorgar la facilidad de la integración.

Si la enajenación del inmueble se efectuaba en forma accidental, debía presentarse declaración del impuesto dentro de --

Los 15 días siguientes a la fecha de la misma enajenación o de la firma de la escritura pública, originando con ello eximirse de la obligación de presentar declaraciones mensuales o anual por la enajenación del inmueble.

La ley del Impuesto al Valor Agregado, por lo que se refiere a sus reformas, adiciones y modificaciones de los subsecuentes años no se origine alguna que repercutiera la regulación del impuesto que se causa por la compraventa de bienes inmuebles; por lo que se reitera su estudio en forma particular de esta ley en el capítulo respectivo.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

La primera ley del Impuesto Sobre la Renta, que se expidió en la República Mexicana fue de fecha 16 de marzo de 1925, la cual se conserva hasta la fecha en sus principales lineamientos en relación con la vigente ley.

La primera Ley del Impuesto Sobre la Renta que gravó las utilidades obtenidas por la compraventa de bienes inmuebles, fue la Ley del Impuesto Sobre la Renta, a través de las reformas que entraron en vigor el primero de enero de 1962.

Mediante las reformas a que se han hecho referencia, la ley en comento gravaba todas las operaciones por las que se vendían bienes inmuebles, con los que comerciaba el contribuyente, mediante pagos periódicos siempre que la cantidad que debía cubrirse con pagos referidos representara por lo menos un 50% del importe de la operación cumpliendo con los requisitos que estableció la ley por parte del contribuyente para la determinación de la utilidad gravable.

La ganancia por enajenación (compraventa), de terrenos y edificios que formaban parte del activo de un contribuyente, se determinaba deduciendo del precio de operación, el valor en libros que tenían los terrenos y edificios en la fecha de la operación y se acumulaba a los resultados del ejercicio de que se trataba.

El contribuyente podía optar, en los términos del Reglamento de la ley en cita, por considerar la ganancia gravada en cédula VI causandose el impuesto conforme a la tabla contenida en el artículo 130 de la misma ley; tabla de tarifas que se expresa en la página siguiente.

El impuesto establecido en este capítulo se pagaba en el momento de percibir el ingreso.

T A R I F A .

TIEMPO TRANSCURRIDO ENTRE LA ADQUISICION Y LA ENAJENACION.	HASTA	DE	DE	DE	MAS
	\$100,000.00	\$100,001.00 A \$200,000.00	\$200,001.00 A \$300,000.00	\$300,001.00 A \$400,000.00	
	%	%	%	%	%
HASTA UN AÑO	12	14	16	18	20
MAS DE UN AÑO HASTA DOS	10	12	14	16	18
MAS DE DOS AÑOS HASTA TRES AÑOS	8	10	12	14	16
MAS DE TRES AÑOS HASTA CUATRO AÑOS	6	8	10	12	14
MAS DE CUATRO AÑOS	5	6	8	10	12

(TARIFA PARA EL CALCULO DEL
IMPUESTO SOBRE LA RENTA A 1970)

La ley del Impuesto Sobre la Renta para el año de 1976, a través de sus reformas que entraron en vigor el 1.º de enero de 1976, se inició que para los bienes inmuebles adquiridos antes del 1.º de enero de 1962 se tendría en consideración el valor del inmueble a la fecha de la enajenación; si fuera adquirido con posterioridad al 1.º de enero de 1962, se tendría en consideración la diferencia entre el valor en la fecha de adquisición y el valor en el momento de hacerse la enajenación (compraventa). En las reformas, adiciones y modificaciones de la ley del Impuesto Sobre la Renta que entraron en vigor el día 1.º de enero de 1975 tratándose de la enajenación (compraventa), de bienes inmuebles se estableció para la causación del impuesto después de efectuadas las deducciones autorizadas por la ley, la siguiente tarifa:

CUANDO EL TIEMPO TRANSCURRIDO ENTRE LA ADQUISICION Y LA ENAJENACION FUERE:	EL PORCIENTO DE LA GANANCIA QUE SE CONSIDERARA GRAVABLE SERA:
Hasta 6 años	100%
Más de 6 años hasta 7	90%
Más de 7 años hasta 8	80%
Más de 8 años hasta 9	70%
Más de 9 años hasta 10	60%
Más de 10 años	50%

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, la cual a partir de 1962 gravó los ingresos obtenidos por la compraventa de bienes inmuebles, como toda ley fiscal fue objeto de reformas, modificaciones y adiciones año con año; por lo que las tarifas impositivas para tributar este impuesto han sido variadas, pero en esencia las deducciones hasta la fecha siguen siendo las mismas, que prevé la vigente Ley del Impuesto Sobre la Renta.

2.- DEFINICION DEL IMPUESTO FISCAL CAUSADO POR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

Doctrinaria, legal ni jurisprudencialmente existe definición alguna que diga qué es o qué naturaleza jurídica tiene el impuesto causado por la compraventa de bienes inmuebles, circunstancia por la cual para proporcionar una definición de este impuesto, previamente se dará una definición etimológica del impuesto en sentido "sui generis", y en ese mismo sentido se enunciarán las distintas definiciones que los doctrinarios y legislaciones han dado del impuesto; para que en el capítulo de conclusiones de la presente tesis, en base a los elementos del impuesto en sentido genérico, se integre una definición del citado impuesto causado por la compraventa de bienes inmuebles.

El término impuesto se origina en *impositum*, participio pasivo del verbo *imponere*, que significa imponer. Ese infinitivo implica dominio, superioridad, obligación; siendo la primera obligación la de pagar... las imposiciones. Estas, elevadas a condición de régimen o sistema se designan contribuciones.

La palabra exacción (impuesto) viene de *acto*, derivado del latín *agere*, hacer, obrar. Significa exigencia, exactitud. Lo que antiguamente se llamaba exacción no era otra cosa que la puntualidad y apremio con que el exactor de impuestos iba, de puerta en puerta, pidiendo las cuotas que correspondían a cada vecino. Más tarde por exacción pasó a entenderse "impuestos".

William H. Anderson en su obra *Taxation and the American Economy*, se refiere al impuesto "como una aportación compulsoria e imposita, por el Estado (en sentido amplio) sobre las personas, propiedad, ingreso y privilegios con el propósito de sufragar los gastos del gobierno, siendo obligatoria sobre todos los que sean alcanzados por el

texto de la ley pudiendo ser impuesto solamente por la autoridad pública debidamente constituida".²

Leroy Beaulieu, afirma que el impuesto "es el precio de los servicios prestados por el Estado, constituyen además la parte que cada ciudadano ha de soportar de las cargas de toda clase".³

Por su parte Gastón Jofré define al impuesto "como una ce contraprestación pecuniaria, percibida de los particulares au toritariamente, a título definitivo y sin contrapartida para la cobertura de las cargas públicas".⁴ Lucien Mehel, lo define "como una prestación pecuniaria, exigida a las personas fi físicas o morales de Derecho Privado o de Derecho Público, de acuerdo con su capacidad contributiva, autoritariamente, a ti tulo definitivo y sin contrapartida determinada, con la finalidad de cubrir las cargas públicas del Estado y de las demás colectividades territoriales o de una del poder público".⁵

Carlos M. Giuliani Fonrouge, expresa que son impuestos - "las prestaciones en dinero o en especie, exigidas por el Estado en virtud del poder de imperio a que se halle en las situaciones consideradas por la ley como hechos impositivos".⁶

Gonzalo Vázquez Rivera, indica que de manera general se podría definir a los impuestos "como aquellos pagos que hacemos al sector público por desarrollar determinada actividad o por recibir algún ingreso".⁷

2 Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, editorial Universidad Interamericana de Puerto Rico, No. 2 Vol. XV. Puerto Rico 1981, pag. 320.

3 Ob. cit. pag. 320.

4 Revista del Tribunal Fiscal del Estado de México, editorial Tribunal Fiscal del Estado de México, año IV No.11, México septiembre-diciembre 1980, pag.75.

5 Ob. cit., pag. 75.

6 Ob. cit., pag. 75.

7 Ob. cit., pag. 76.

para Ekeberg, los impuestos son "prestaciones, por lo regular en dinero, al Estado y demás entidades de Derecho Público, que las mismas reclaman, en virtud de su poder coactivo, en forma y cuantía determinados unilateralmente y sin contraprestación especial con el fin de satisfacer las necesidades colectivas".⁸

En tanto para Vitti, el impuesto "es una cuota, parte de su riqueza que los ciudadanos dan obligatoriamente al Estado y a los entes locales de Derecho Administrativo para ponerlos en condiciones de proveer a la satisfacción de las necesidades colectivas. Su carácter es coactivo y su producto se destina a la realización de servicios de utilidad general y de naturaleza indivisible".⁹

El impuesto "es una parte de la renta del ciudadano, que el Estado percibe con el fin de proporcionarse los medios necesarios para la producción de los servicios públicos generales",¹⁰ afirma Vitti de Marco.

José Alvarez De Cienfuegos, indica que el impuesto "es la parte de la renta nacional que el Estado se apropia para aplicarla a la satisfacción de las necesidades públicas, distrayéndola de las partes alícuotas, de aquella renta propiedad de las economías privadas y sin ofrecer a estas compensación alguna específica y recíproca de su parte".¹¹

Luigi Cosca, establece que el impuesto "es una parte proporcional de la riqueza de los particulares deducido por la autoridad pública a fin de proveer a aquella parte de los gastos de utilidad general que no cubren las rentas patrimoniales".¹²

Antonio Berlín, considera al impuesto como "la obligación de dar o hacer coercitivamente, impuesta por mandato de

8 Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas, editorial Forrua S.A., vigésima cuarta edición. México 1982, pag. 35.

9 Ob. cit. pag. 35.

10 Ob. cit. pag. 35.

11 Ob. cit. pag. 35.

12 Ob. cit. pag. 36.

una ley o de un acto expresamente autorizado por esta en favor de un ente público, teniendo por objeto una suma de dinero o un valor sellado y no constituyendo la sanción de un acto ilícito, salvo que la sanción consista en la extensión de un tercero de una obligación tributaria".¹³

Ahora bien, A.D. Giannini concibe el impuesto como la "contraprestación pecuniaria que el Estado u otro ente público tiene el derecho de exigir en virtud de su potestad de imperio originaria o derivada, en los casos, en la medida y en el modo establecido por la ley con el fin de conseguir una entrada".¹⁴

Gerardo Ataliba, establece el impuesto como "el tributo cuya hipótesis de incidencia es un hecho o acontecimiento --- cualquiera, no consistente en una actividad estatal"¹⁵ en tanto que Hector Villegas indica que el impuesto "es el tributo erigido por el Estado a quienes se hallan en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles, siendo estos hechos imponibles ajenos a toda actividad estatal relativa al obligado".¹⁶

De la Garza, propone la siguiente definición: "El impuesto es la prestación tributaria obligatoria ex-lege, cuyo presupuesto de hecho no es una actividad del Estado referida al obligado y destinada a cubrir los gastos públicos".¹⁷ Para -- Raúl Rodríguez Lobato, el impuesto "es la prestación en dinero o en especie que establece el Estado conforme a la ley, -- con carácter obligatorio, a cargo de personas físicas o morales para cubrir el gasto público y sin que haya para ellas -- contraprestación o beneficio especial, directo o inmediato".¹⁸

13 De la Garza, Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano, editorial Iorrus S.A., décima edición, México 1981, pag. - 360.

14 Ob. cit. pag. 360.

15 Ob. cit. pag. 360.

16 Ob. cit. pag. 360.

17 Ob. cit. pag. 360.

18 Rodríguez Lobato, Raúl, Derecho Fiscal, editorial Harla -- Harper & Row Latinoamericana, segunda edición, México 1986, pag. 61.

Entre las definiciones legales del impuesto, en sentido genérico tenemos la del artículo segundo del Código Fiscal de la Federación de 1938 en el que se conceptuaba el impuesto diciendo: "Son impuestos las prestaciones en dinero y en especie que el Estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal". Por su parte el Código Fiscal de la Federación de 1967, de una manera breve, también definía en su artículo segundo al impuesto diciendo: "Son impuestos las prestaciones en dinero o en especie que fija la ley con carácter general y obligatorio, a cargo de personas físicas y morales, para cubrir los gastos públicos". De la anterior definición se desglosan los siguientes elementos:

- "---A. El impuesto implica una prestación....."
- "---B. La prestación que todo impuesto implica puede ser cubierta en dinero o en especie, según lo establezca la ley respectiva....."
- "---C. Los impuestos están contenidos en leyes de aplicación general....."
- "---D. Los impuestos tienen su base en los principios de legalidad y obligatoriedad (artículo 31 Fracción IV Constitucional)....."
- "---E. Los impuestos se establecen a cargo tanto de personas físicas como de personas morales....."
- "---F. Existencia entre gastos públicos e impuestos....."

El vigente Código Fiscal de la Federación, en su artículo segundo Fracción I, conceptúa a los impuestos como: "Las contribuciones establecidas en ley que deben de pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las Fracciones II, III y IV de este artículo (aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos).

El concepto que de impuestos nos da el Código Fiscal de la Federación en vigor, se encuentra plétórico de deficiencias, pues olvida hacer referencia a varios de los elementos esenciales sin los cuales no es posible definir correctamente a los impuestos, la definición omite lo siguiente:

1.- Indicar que los impuestos constituyen una prestación, y que por lo tanto derivan de una relación unilateral de Derecho Público que se da entre Fisco y los contribuyentes, los impuestos configuran un típico acto de soberanía por parte del Estado.

2.- Señalar que los impuestos pueden ser pagados indistintamente en dinero o en especie.

3.- Hacer referencia específica a los principios de generalidad y obligatoriedad, que por mandato constitucional deben regir a todo tipo de contribuciones.

4.- Establecer el fundamental y tan necesario principio de que los impuestos deben estar destinados a sufragar los gastos públicos.

Por estas razones se piensa que se trata de una definición particularmente defectuosa en la que el incipiente y nebuloso lenguaje económico, parece haber privado sobre la lógica y rigurosa terminología de los verdaderos juristas. Concluyendo que esta definición es totalmente inadecuada para explicar lo que dentro del contexto jurídico constitucional del Derecho Fiscal debe entenderse por impuestos.

En relación a los impuestos la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo el siguiente criterio:

IMPUESTOS, ELEMENTOS ESSENCIALES DE LOS, DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXRESAMENTE EN LA LEY. Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo esta

blice que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, esté establecido por ley; segundo, sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que también exige que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que reside.

Vols. 91-96, primera parte, p. 90, Amparo en revisión — 5332/75, Blanca Meyerberg de González, 31 de agosto de 1976, unanimidad de 15 votos.

3. CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO FISCAL CAUSADO POR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

La contribución es un concepto genérico que engloba a todo lo que ayuda a cubrir los gastos del Estado. Este género se divide en contribuciones forzadas y contribuciones voluntarias. Las primeras contribuciones o exacciones las fija la ley a cargo de los particulares que se adecuen a la hipótesis normativa prevista en la ley. Las contribuciones del segundo tipo son aquellas que derivan ya sea de un acuerdo de voluntades entre el Estado y el particular o de una declaración unilateral de voluntad del particular que implique un acto de liberalidad.

Las contribuciones forzadas son llamadas tributos y abarcan diferentes exacciones, como son: impuestos, derechos o tasas y contribuciones especiales y las tres son producto de la actividad tributaria del Estado.

El impuesto que se causa por la compraventa de inmuebles, se distingue de las demás contribuciones forzadas, por las características siguientes:

ES UNA PRESTACION TRIBUTARIA EX-LEGE.

El impuesto causado por la compraventa de bienes inmuebles es una prestación tributaria, como el resto de las obligaciones tributarias ex-lege, en cuanto tiene su origen en la conjunción de un hecho real y de una hipótesis normativa o presupuesto que lo prevé y lo define. Esta hipótesis está contenida en una norma jurídica, formal y materialmente legislativa como la consagran la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y ley local de Hacienda de las Entidades Federativas.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha expuesto el principio de legalidad tributaria al sostener el siguiente -- criterio:

"...para que la tributación con la que los habitantes -- de la República deben contribuir a los gastos públicos, así de la Federación como del Estado o de los municipios, sea proporcional y equitativa como lo previene el estatuto constitucional invocado, es preciso no solo -- que la ley establezca el impuesto, sino que también fije su cuantía o proporcionalidad, la cuota o forma y -- términos de computarlo y pagarlo; de otro modo sería la autoridad fiscal y no la ley, como lo quiere la Constitución Federal, la que fijaría la proporcionalidad del impuesto, con lo cual la tributación tendría un carácter arbitrario...."

EL IMPUESTO EN ESTUDIO PUEDE CUBRIRSE EN DINERO O EN ESPECIE.

No se debe catalogar como impuesto a determinados servicios personales obligatorios, como el de las armas y el de -- los jurados. Es menos usual y frecuente, que en la actualidad los impuestos se paguen en especie. La regla general es que -- en la actualidad el impuesto en estudio, se cubra en efectivo; es decir, que las prestaciones que implican el pago del im-- puesto tengan carácter pecuniario o monetario, son los que -- con mayor facilidad puede utilizar el Estado, dada la naturaleza monetaria de la economía moderna. Pero sin embargo, los impuestos son prestaciones a favor del Estado que legalmente pueden ser en especie o en dinero.

El Código Fiscal de la Federación vigente, prevé la posi

bilidad de que los impuestos (originados por la compraventa de bienes inmuebles), pueden ser cubiertos en especie, al disponer el artículo sexto, fracción II párrafo tercero lo siguiente: artículo Co. "Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran... II.- En cualquier otro caso, dentro de los 5 días siguientes al momento de la causación... Cuando los retenedores deban hacer un pago en bienes, solamente harán la entrega del bien de que se trate si quien debe recibir los prevé de los fondos necesarios para efectuar la retención en moneda nacional; es decir, si quien debe de enterar el impuesto a la autoridad hacendaria lo hace mediante moneda nacional lo enterará en dinero de curso legal, sin embargo si lo entera en especie lo hará mediante la entrega física del bien mismo a favor de la misma autoridad recaudadora; pero en los dos casos siempre los contribuyentes directos entregaran previamente el monto del impuesto a la persona, que de acuerdo a la ley fiscal tenga la obligación de enterar el impuesto a la autoridad tributaria.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, no prevé expresamente que el impuesto que se cubra por los ingresos que se obtengan por la enajenación (compraventa), de inmuebles deba ser cubierto en numerario o en especie, al establecer el artículo 103 "que los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo: A la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años -- El resultado que se obtenga conforma a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional...el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la enajenación (compraventa). Se pre

mentará declaración por todas las operaciones aun cuando no haya pago provisional a enteras".

En tanto el artículo 116 del mismo ordenamiento establece: "Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo (ingreso por adquisición de bienes), cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el 30% del ingreso percibido sin deducción alguna. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso..."

Como puede observarse de los anteriores artículos, se podría deducir que el pago del impuesto sería en dinero o en su salario.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, prevé que el impuesto que regula habrá de cumplirse en dinero; si recordamos, que el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo - 2248 dice: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa (bien inmueble), o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar -- por ellos un precio cierto y en dinero"; por su parte la Ley del Impuesto al Valor Agregado al reiterar en su artículo 12 que para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones (compraventa), se considerará como valor el precio pactado (precio cierto y en dinero), así como las cantidades que además se carguen o se cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto y que a falta de precio pactado se estará al valor de los bienes que tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo; si por tal motivo para la causación de este impuesto (Impuesto al Valor Agregado), es necesario conocer el precio pactado o de operación y este a su vez debe ser cierto y en dinero; es de concluirse que el Impuesto al Valor Agregado por la enajenación (compraventa), de bienes inmuebles que haya de pagarse será en dinero.

En tanto la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmue-

bles en su artículo 10. preceptada que para el cálculo del impuesto que regula, se tomará como valor el obtenido, de reducir el monto equivalente a 10 veces el salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica para el Distrito Federal, aplicando la tasa del 10%, después de haber disminuido el monto de la ciudad reducción al valor del inmueble.

Si para la causación del impuesto que regula la última ley mencionada es necesario conocer el valor del inmueble y de acuerdo a la legislación civil el precio de la compraventa debe ser cierto y en dinero; es de concluirse que el citado impuesto habrá de enterarse en dinero ante los órganos legalmente competentes para recibir este tipo de tributos.

La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en su título segundo capítulo segundo establece en su artículo 23 en su parte relativa que: "...El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducir de éste una cantidad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año...", por las mismas razones expuestas en el párrafo anterior, es de concluirse que el impuesto que regula la presente ley de la misma forma se presenta o entera en dinero.

Por último, el Código Fiscal de la Federación, vigente, en su artículo vigésimo, en forma categórica establece que las contribuciones y sus accesorios se causarán y pagarán en moneda nacional; es decir en dinero.

En suma en las legislaciones anteriores no existe impedimento para que el impuesto o impuestos que se originen por la compraventa de bienes inmuebles se cubra en dinero o excepcionalmente en especie.

SU DESTINO ES CUBRIR LOS GASTOS PUBLICOS.

Esta característica es de carácter constitucional, porque la finalidad de los impuestos en general y los especiales (causados por la compraventa de bienes inmuebles), consiste -

en sufragar los gastos públicos, así lo establece el artículo 31 fracción IV de la Constitución Federal. El Código Fiscal de 1938, no señalaba en el concepto de impuesto su finalidad, a diferencia del Código Fiscal de 1967, que con todo acierto lo indicaba.

Por lo que respecta al Código Fiscal de la Federación, - vigente, se disgregó del concepto de impuesto la finalidad, - para ubicarla en el artículo primero que establece: "Las personas físicas y 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. Sólo mediante ley podrá destinarse una contribución a un gasto público específico..." la característica de la finalidad - de los impuestos para sufragar los gastos públicos, es una característica legal así como constitucional. Por regla general la finalidad de los impuestos es cubrir los gastos públicos o generales del Estado y por excepción pueden tener un fin específico o concreto cuando la ley lo autorice, sin que esto último sea inconstitucional; puesto que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido la siguiente tesis:

IMPUESTOS, SU DESTINO A UN GASTO PUBLICO ESPECIFICO NO ES VIOLATORIO DE LA FRACCION IV DEL ARTICULO CONSTITUCIONAL. El artículo 31 de la Constitución Federal establece, en su fracción IV, una obligación a cargo de los particulares mediante el pago de impuestos que deben de satisfacer dos requisitos: los de proporcionalidad y equidad determinados en ley expresa. Esa obligación tiene como objeto el de la satisfacción de los gastos públicos que el Estado debe cubrir en beneficio de la colectividad. La interpretación del citado precepto constitucional debe superarse porque el señalamiento de que con los impuestos deben cubrirse los gastos públicos no constituye una prohibición

para que los tributos se destinen desde su origen por disposición de las legislaturas, a cubrir un gasto público en especial -cualquiera que sea la forma en que el mismo se fije o determine- tribuya por el legislador o por la autoridad administrativa que formule el presupuesto de egresos-, siempre que éste sea en beneficio de la colectividad. Si alguna prohibición contiene el precepto, no es otra que la de que los impuestos se destinen a fines diferentes a los del gasto público.

Vol. 19, primera parte, p. 67, Amparo en revisión 3482/69. Unión de Crédito Agrícola de Huesillos, S.A. de C.V. 21 de julio de 1970, unanimidad de 17 votos.

El impuesto que se causa por la compraventa de bienes inmuebles y que es regulado por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y la Ley de Hacienda de cada una de las Entidades Federativas no señalan estas disposiciones fiscales que finalidad deba tener el resultado del rendimiento del mencionado impuesto; sin embargo se concluye, de acuerdo con el artículo 31 fracción IV de la Constitución Federal, que el rendimiento de este tipo de impuesto (causado por la compraventa de inmuebles), habrá de destinarse a cubrir los gastos o erogaciones del gasto público. Por su parte la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal sostiene que cuando se destinan a un fin específico los ingresos (impuestos, contribuciones de mejoras, derechos y aprovechamientos), que tenga derecho a percibir podrán ser destinados a sufragar los gastos públicos del mismo Departamento del Distrito Federal, pero además podrán destinarse a un fin específico que lo establezca la misma ley.

EL IMPUESTO ESTA A CARGO DE PERSONAS FÍSICAS O MORALES.

La definición que proporciona el Código Fiscal de la Federación vigente, en su artículo segundo fracción I, indica que los impuestos son las contribuciones establecidas en la ley -- que deben pagar las personas físicas y morales que realicen -- las hipótesis previstas en la ley, distintas de las contribuciones de mejoras, derechos y aportaciones de seguridad.

Anteriormente, las leyes fiscales reconocían como sujetos de impuestos a unidades distintas a las personas físicas y personas morales.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que son sujetos del impuesto las personas físicas y morales que residan en México respecto de todos sus ingresos (compraventa de bienes inmuebles), cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan; los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento y los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de las fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país o cuando teniendo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento. Como se indica en la ley comentada grava los ingresos de personas físicas y morales obtenidos por la enajenación (compraventa) de bienes inmuebles en su título IV capítulos IV y V.

Por su parte la Ley del Impuesto al Valor Agregado indica como sujetos del impuesto, a las personas físicas y morales, que, en territorio nacional, realicen entre otros actos o actividades la enajenación de bienes (compraventa). La citada ley regula en su capítulo II al impuesto que se causa por la enajenación de bienes inmuebles, incluso la compraventa de los mismos bienes.

La Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles señala como sujetos del impuesto a las personas físicas y morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo; o en el suelo y construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos a que la comentada ley se refiere.

Las Leyes de Hacienda de las Entidades Federativas, igualmente indican como sujetos del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles a las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo; o el suelo y las construcciones adheridas a él, así como los derechos relacionados con ellos mismos, a que el capítulo correspondiente se refiera; así es el caso de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que prevé a las personas físicas y morales como sujetos del impuesto en estudio.

DEBE ESTAR ESTABLECIDO EN UNA LEY.

Este es un principio de toda clase de contribuciones, y en este caso de los impuestos que se originan por la compraventa de bienes inmuebles, conocido como principio de legalidad, se encuentra consignado en el artículo 31 fracción IV de la Constitución Federal, que establece la obligación de los mexicanos de contribuir al gasto público, de la manera proporcional y equitativa en que dispongan las leyes. El principio de legalidad aquí establecido se reafirma con las disposiciones contenidas en los artículos 73, fracción VII y 74, fracción IV de la propia Constitución, que disponen que el Congreso de la Unión debe discutir y aprobar anualmente, durante su período ordinario de sesiones, las contribuciones que basten para cubrir el presupuesto de Egresos, de donde se concluye que los impuestos deben estar establecidos en una ley expedida por el Poder Legislativo, salvo los casos del Decreto-Ley y del Decreto-Delegado, los cuales son expedidos por el Ejecutivo Federal, el primero en los casos de suma urgencia sin determinación específica de término, en cambio el segundo lo expide el Ejecuti

vo mencionado, durante un plazo expresamente determinado; refiriéndose a los impuestos que se causan por la compraventa de bienes inmuebles y en observancia de este principio de legalidad tributaria, estos impuestos son regulados por legislaciones tales como la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y la Ley de Hacienda de cada una de las Entidades Federativas.

EL PAGO DEL IMPUESTO DEBE SER OBLIGATORIO.

En principio la obligatoriedad de pago del impuesto se encuentra consignada en el artículo 31, fracción IV de la Constitución, que señala la obligación de todos los mexicanos de contribuir a los gastos públicos, obligación ésta que, a decir de Emilio Margain, deriva de la necesidad de dotar al Estado Mexicano de los medios suficientes para que satisfaga las necesidades públicas o sociales a su cargo. Pero ésta es únicamente la obligación general en materia contributiva, porque la obligación concreta de cubrir el impuesto deriva de la realización de los hechos o actos previstos por la ley fiscal como hechos generadores de la obligación fiscal; o sea, que el deber de pagar proviene del hecho de que se haya concurrido con la hipótesis prevista en la ley fiscal, en este caso la compraventa de bienes inmuebles, para que nazca la obligación fiscal y por consecuencia se pague el impuesto que se causa; el hecho de pagar este impuesto no depende de la voluntad de los contribuyentes para enterarlo ante la oficina recaudadora; sino que es obligatorio de que los contribuyentes que concidan con el supuesto normativo deban de pagar el impuesto originado.

EL IMPUESTO EN ESTUDIO DEBE SER PROPORCIONAL Y EQUITATIVO.

Esta característica también se encuentra en el artículo 31, fracción IV de nuestra Ley Fundamental y se ha considerado

que constituye una auténtica garantía individual. Sobre su significación se coincide con Flores Zavala en el sentido de que -- ambas palabras son un solo y significan justicia en la imposición, recogen el principio de justicia de Adam Smith y, por lo tanto, no debe entender que esta característica se refiere a -- que los impuestos (causados por la compraventa de bienes inmuebles), deben ser establecidos en función de la capacidad contributiva de las personas a quienes va dirigido (personas físicas y morales que realicen compraventa de bienes inmuebles). -- La característica de proporcionalidad y equidad se refiere a que los impuestos (originados por la compraventa de bienes inmuebles), sean establecidos atendiendo a la capacidad económica -- del contribuyente, independientemente de la generalidad y uniformidad que también debe tener el tributo.

**SE ESTABLEZCA EN FAVOR DE LA ADMINISTRACION
ACTIVA O CENTRALIZADA DEL ESTADO.**

Esta característica se desprende del texto de los artículos 31, fracción IV; 73, fracción VII y 74, fracción IV de la Constitución Política. En efecto se ha visto que el artículo -- 31, fracción IV de la Constitución Federal dispone la obligación de contribuir a los gastos públicos de la Federación, Estado o Municipio; es decir, a los gastos públicos del Estado -- como organización política soberana y sólo para esos gastos, -- por lo tanto, se excluyen a los organismos que no formen parte de la Federación, Estado o Municipio; o sea, que no hay constitucionalmente obligación de contribuir o enterar tributos para pagar gastos distintos de los citados Organos políticos, como son los gastos de administración delegada, que se integra con organismos descentralizados y empresas de participación estatal que son entidades con personalidad jurídica propia y por -- lo mismo diferente y separada de la del Estado. Correlativamente a lo dispuesto en el mencionado artículo 31, fracción IV -- Constitucional y artículos 73, fracción VII y 74, fracción IV del mismo ordenamiento legal; establecen que en la esfera Fede

ral el Congreso de la Unión discutirá y aprobará anualmente el presupuesto del Estado Federal, presupuesto, que entonces, sólo debe contener los gastos públicos de la Federación y para - cuya subvención se aprueban también las contribuciones que el propio Congreso considere necesarias.

4. SEMEJANZAS DEL IMPUESTO AL ESTUDIO CON LOS DERECHOS Y LA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS.

Antes de entrar a estudiar las semejanzas del impuesto -- que se causa por la compraventa de bienes inmuebles, con los -- derechos y la contribución de mejoras se darán varias defini-- ciones de los derechos y de la contribución de mejoras, para -- posteriormente hablar de las semejanzas de estos tributos.

DEFINICIONES DE LOS DERECHOS.

Adolfo Arrijo Vizcaino, en su obra de Derecho Fiscal, -- define a los derechos como: "Las contribuciones establecidas -- por el poder público, conforme a la ley, en pago de un servi-- cio público particular divisible",¹⁹ la doctrina señala que -- los derechos o tasas son contraprestaciones que los particula-- res pagan al Estado por la prestación de un servicio determina-- do.

Para Emilio Margain, los derechos son "la prestación seña-- lada por la ley y exigida por la administración activa en pago de los servicios administrativos particulares".²⁰ Giuliani Fon-- tauge señala que los derechos se tratan "de prestaciones pecu-- niarias exigidas compulsivamente por por el Estado en virtud -- de la ley, por la realización de una actividad que afecta espe-- cialmente al obligado".²¹

Ataliba indica que el derecho es "el tributo vinculado cu-- ya hipótesis de incidencia consistente en actividad estatal di-- recta e inmediatamente referida al obligado".²² Para De la ---

19 Arrijo Vizcaino, Adolfo. Derecho Fiscal, editorial Themis, S.A., primera edición. México 1988, pag. 253.

20 Margain Manautou, Emilio. Introducción al Estudio del Dere-- cho Tributario Mexicano, editorial Universitaria Ictosina, cuarta edición. México 1976, pag.

21 De la Garza, Sergio Francisco, ob. cit. pag. 331-332.

22 Ob. cit. pag. 332 .

Garza este tributo (derecho), es una contraprestación en dinero obligatoria y establecida por la ley a cargo de quienes usan servicios inherentes al Estado prestados por la Administración Pública y que está destinado a sostener el servicio correspondiente y está fijado en cantidad necesaria para cubrir el costo del servicio".²³ En tanto Rodríguez Lobato concibe a los derechos como "Las **contraprestaciones** en dinero que establece el Estado conforme a la ley, con carácter obligatorio a cargo de personas físicas y morales que de manera directa e individual reciben la prestación de servicios jurídicos administrativos inherentes al propio Estado en funciones de Derecho Público y que están destinadas al sostenimiento de esos servicios".²⁴

Por su parte el Código Fiscal de la Federación en su artículo segundo concibe a los derechos "como las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de Derecho Público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado". La Ley Federal de Derechos en su artículo primero indica "que los derechos que establece esta ley, se pagarán por los servicios que preste el Estado en sus funciones de Derecho Público o por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación", por último la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, establece que los derechos que regula la mencionada ley, se pagarán por los servicios que presta el Distrito Federal en sus funciones de Derecho Público o por el uso o aprovechamiento de los bienes de dominio público del Distrito Federal.

23. De al Garza, Sergio Francisco, ob. cit. pag. 332.

24. Rodríguez Lobato, Raúl, ob. cit. pag. 77.

DEFINICIONES DE LA CONTRIBUCION DE MEJORAS.

Para Sergio Francisco De La Garza: "La contribución de mejoras es aquella cuyo hecho gravable es el beneficio derivado de la realización de la realización de una obra pública o de actividades estatales; es la que se paga por el especial beneficio que produce para un sector de la población la ejecución de una obra pública de interés general",²⁵ la contribución de mejoras es la prestación que el Estado obtiene por la realización de servicios públicos generales e indivisibles, normalmente constituidas por obras de urbanización, gravando a los particulares que se beneficien de manera directa y específica con motivo de la realización de tales obras, ya sea sobre el incremento no ganado o plusvalía obtenida, o bien mediante la recuperación proporcional del costo de las obras o servicios de que se trate. El Código Fiscal de la Federación vigente, en su artículo segundo indica que las contribuciones de mejoras son "las establecidas en ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas".

Para la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal están obligadas al pago de las contribuciones de mejoras establecidas en esta ley, las personas físicas y morales que se beneficien en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Departamento del Distrito Federal.

Después de haber proporcionado las anteriores definiciones de los derechos y las contribuciones de mejoras, para saber a que tipo de contribuciones se refiere, a continuación se pasará a enunciar en forma general las semejanzas de los impuestos causados por la compraventa de bienes inmuebles en relación con los derechos y la contribución de mejoras.

25 De la Garza, Sergio Francisco, ob. cit. pag. 345.

LAS TRES CONSTITUCIONES DEBEN LEYAL ESTAS OBRAS
EN LA LEY.

Toda contribución como el impuesto que se cobra por la -- compraventa de bienes inmuebles, los derechos y la contribución de mejoras habrá de ser prevista en un ordenamiento jurídico, en observancia al principio tributario de la legalidad. Ninguna de estas contribuciones puede tener validez si previa y expresamente no ha sido establecida en una ley expedida después de haberse agotado el correspondiente proceso legislativo que en materia fiscal contempla la Constitución Política. Indudablemente se requiere que siempre los impuestos en estudio, -- los derechos y las contribuciones de mejoras estén previstos y regulados por normas jurídicas, como la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, la Ley del -- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, el Código Fiscal de -- la Federación y Ley de Hacienda de cada una de las Entidades -- Federativas y otros ordenamientos legales; ya que dicha regulación normativa es la única garantía eficaz con la que el contribuyente cuenta para tener certeza de que estas disposiciones impositivas se encontrarán siempre ajustadas a los principios constitucionales de proporcionalidad, generalidad y equidad.

En la contribución de mejoras el principio de legalidad -- opera de la siguiente manera: el legislador por virtud de una norma legal dispone que al producirse concretamente en la realidad una determinada clase de obra pública se genera el crédito fiscal representado por la contribución de mejora. A diferencia de los citados impuestos en que el hecho generador del crédito fiscal es atribuible al propio contribuyente que realiza la compraventa de bienes inmuebles, en la contribución de -- mejora es atribuible a la administración al realizar la obra y en los derechos el hecho atribuible al contribuyente para generar el crédito fiscal es recibir específicamente un servicio -- que proporciona el Estado en sus funciones de Derecho Público.

LOS TRES EFECTOS SON OBLIGATORIOS.

El fundamento de que los impuestos causados por la compra venta de inmuebles, los derechos y la contribución de mejora, descansa en el mandato Constitucional previsto en el artículo 31, fracción IV, en virtud del cual es obligación de los mexicanos; contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes. Al colocarse dentro de la correspondiente hipótesis normativa o hecho generador del tributo (impuestos causados por la compra venta de bienes inmuebles; los derechos; recibir específicamente un servicio proporcionado por el Estado en sus funciones de Derecho Público y la contribución de mejora; realizar una obra pública por parte del Estado a cierta colectividad y ser propietario de uno de los inmuebles beneficiados en forma directa, por dicha construcción u obra), automáticamente se obliga al pago del tributo respectivo, en los términos y forma que establezca la ley tributaria aplicable. Las normas impositivas, como cualquier norma jurídica de Derecho Público, se caracterizan por su obligatoriedad y coercitividad, lo que significa que sus destinatarios deben acatarlos en forma imperativa y de no hacerlo el Estado ejercerá los mecanismos adecuados para obligarlos a cumplirlas.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta establece la obligación a las personas físicas y morales del pago del impuesto que regula, de los ingresos por las fuentes que grava como la enajenación (compraventa) de bienes inmuebles; la Ley del Impuesto al Valor Agregado, de la misma forma obliga a las personas físicas y morales a pagar el impuesto que regula cuando entre otros actos enajenen (compraventa) bienes en territorio nacional; la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, obliga al pago del impuesto que prevé a las personas físicas y mo-

rales que adquirieran inmuebles que consistan en el suelo; o suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional y derechos relacionados con ellos; al igual que lo prevé la ley de Hacienda del Legislamento del Distrito Federal con la condición de que los referidos inmuebles se adquirieran en el Distrito Federal. Esta última ley establece como obligación al pago de las contribuciones de mejoras establecidas, a las personas físicas y morales que se beneficien en forma especial por las obras públicas proporcionadas por el Legislamento del Distrito Federal, al igual que lo establece en forma general el Código Fiscal de la Federación y otras normas específicas. Por lo que se refiere a los derechos en su obligatoriedad también lo prevé el Código Fiscal de la Federación; la Ley Federal de Derechos y además la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, cuando el particular en forma individual reciba del Estado o Entidades Federativas, estos en su carácter de Derecho Público y servicios proporcionados por dichos órganos jurídicos. De esa forma se observa la obligatoriedad para pagar los impuestos que se causan por la compraventa de bienes inmuebles, los derechos y las contribuciones de mejoras.

LOS TRES TRIBUTOS DEBEN SER DIFERENCIALES Y ECUIATIVOS.

Esta característica como ya se ha apuntado anteriormente, se encuentra consagrada también por el artículo 31, fracción IV de la Constitución Política, considerándose una verdadera garantía individual. Sobre su significado se coincide con Flores Zavala en el sentido de que ambas palabras son un sólo concepto y significa justicia en la imposición, recogiendo el principio de justicia de Adam Smith, por lo tanto, los impuestos (originados por la compraventa de bienes inmuebles), deben ser establecidos en función de la capacidad contributiva de las personas que enajenar (compran y/o venden), a quienes va dirigido; la característica de proporcionalidad y equidad se refiere a que los impuestos indicados, sean establecidos atendiendo a la capacidad económica del contribuyente, independientemente

de la generalidad y uniformidad que también debe tener el tributo, tratándose de los derechos, como reconoció la Suprema Corte de la Nación, este principio de justicia tributaria no consiste, según sostuvo algún tiempo la doctrina, en la equivalencia o igualdad entre el servicio prestado y la contraprestación que debe pagarse, sino en que lo que el particular debe pagar corresponda aproximadamente al costo del servicio prestado; es decir, debe haber una adecuada proporción entre el servicio público y la cuantía de los derechos, o dicho en otras palabras, debe haber una razonable o prudente o discreta proporcionalidad entre ambos términos. El principio constitucional de la proporcionalidad y equidad, en materia de derechos, consiste en que éstos se fijan en proporción al costo del servicio que presta el Estado. Por lo tanto en la contribución de mejoras, la aportación económica debe ser inferior al valor de la obra ejecutada o del servicio prestado; o sea, que el Estado no debe pretender recuperar a través de la contribución de mejora el costo total de la obra sino que únicamente debe cobrar a los contribuyentes la parte que corresponda al especial beneficio que supone para ellos la ejecución de la obra pública de interés general, entanto el Estado debe observar la otra parte del valor de la obra, que es la que corresponde al interés general.

**LOS TRES TRIBUTOS DEBEN DESTINARSE A SUFRAGAR
LOS GASTOS PÚBLICOS.**

Igualmente que las anteriores semejanzas de los tributos en comentario, esta característica descansa en el artículo 31, fracción IV de la Carta Fundamental que reitera la obligación de los mexicanos a contribuir para los gastos públicos de la Federación, Estado y Municipio en que residan de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes fiscales. El impuesto causado por la compraventa de bienes inmuebles debe -

destinarse a sufragar los gastos previstos en el Presupuesto de Egresos, esta característica es consecuencia de que los tributos se establezcan en favor de la Administración Activa o Centralizada del Estado; el Congreso de la Unión decreta los impuestos que considera son suficientes para satisfacer el presupuesto de Egresos que discute y aprueba, por ello, el rendimiento de los impuestos analizados, debe destinarse única y exclusivamente para satisfacer los gastos para los cuales fueron decretados. Se debe decir que se estima dentro de los requisitos constitucionales de la afectación de impuestos favor de organismos públicos centralizados o empresas públicas, toda vez que la exigencia constitucional es que su destino sean los gastos públicos, siempre que dichos organismos y empresas realicen actividades o servicios públicos. Los derechos y la contribución de mejoras, al ser un tipo específico del tributo o contribución en sentido genérico; su rendimiento debe ser destinado para cubrir los gastos públicos, ya que al prestar el Estado esos servicios en su carácter de Derecho público y al realizar las obras que origina una alza en el valor de los inmuebles periféricos a la zona de las obras y que deben pagar los beneficiados; tal circunstancia origina que el Estado realice un desembolso previsto en el Presupuesto de Egresos, y al tratar de obtener una parte de esos gastos el fruto de la recaudación se realiza gravando estos servicios, o en su caso los predios de la periferia beneficiados. El rendimiento de este tributo es destinado a cubrir los gastos públicos del Estado, que erogó con motivo de las construcciones u obras que beneficiarán a los contribuyentes que pagan este tributo o que obtuvieron mayor beneficio por las construcciones o modificaciones efectuadas.

5. DIFERENCIAS DEL IMPUESTO EN ESTUDIO CON LOS DERECHOS Y LA CONTRIBUCION DE MEJORAS.

A través del desarrollo del presente estudio, se han definido los derechos, la contribución de mejoras y el impuesto en sentido genérico, para proporcionar en el capítulo de conclusiones de la presente investigación, una definición del o de los impuestos que se causan por la compraventa de inmuebles. A pesar de no contar con una definición del o de los mencionados impuestos, se han estudiado las características de estos y de igual manera, siendo tributos los impuestos por la compraventa de bienes inmuebles, los derechos y la contribución de mejoras contienen analogías entre ellos mismos. Sin embargo, también les asisten características distintivas entre sí que les hace ser diferentes a ellos mismos y a las demás contribuciones que establece el Estado en sus funciones de potestad tributaria que le asiste.

DIFERENCIAS ENTRE EL IMPUESTO CAUSADO POR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES Y LOS DERECHOS.

No obstante que los impuestos causados por la compraventa de bienes inmuebles y los derechos corresponden a la categoría única de los tributos o contribuciones y que cuentan con una serie de elementos en común, es posible deducir que entre estas dos contribuciones se presentan diferencias substanciales. Se tiene que indicar que presentan un conjunto de similitudes por lo que, lo importante es encontrar las notas distintivas que nos permitan diferenciarlos con la debida claridad. Entre las diferencias se encuentran las siguientes:

- 1.- El impuesto comentado deriva fundamentalmente de un acto de soberanía del Estado, por lo que constituye una imposición que da origen a una relación unilateral entre el fisco y el contribuyente (enajenante y adquirente). Por lo contrario, -

Los impuestos indirectos son aquellos que se pagan por el uso de un bien o servicio, y no por el hecho de ser propietario de él. Se caracterizan por ser gravámenes que recaen sobre el consumo de un bien o servicio, y no sobre el patrimonio del contribuyente. Ejemplos de impuestos indirectos son el IVA, el Impuesto de Renta sobre el Consumo, etc.

4.- Mientras los impuestos causados por la enajenación de bienes inmuebles se originan de hecho a que el sujeto pasivo se obliga a pagar a cambio de la compraventa de bienes inmuebles, el cobro de los derechos se origina en un acto de voluntad de dicho sujeto pasivo que se produce y es consecuencia de la prestación de un servicio que le beneficia de manera directa y específica.

5.- El producto o rendimiento de los estados jurídicos en definitiva a sufragar el costo de los servicios públicos que son indivisibles, sin que el contribuyente que los disfruta pueda cambiar el producto o rendimiento de los derechos que presta al Estado a cubrir el costo de los servicios que presta al Estado por servicios jurídicos administrativos que presta al Estado en sus funciones de derecho público y que son aprovechados directamente e individualmente por la persona beneficiaria, que pagan por recibir un servicio de manera directa e individualmente.

DIFERENCIAS DEL IMPUESTO CAUSADO POR LA CONSERVACIÓN
DE BIENES INMUEBLES Y LA CONTRIBUCIÓN DE MEJORAS.

La contribución de mejoras es un tributo basado en el principio del beneficio, cuya función consiste en recuperar para el sector público los beneficios diferenciales que, en forma de aumento de valor de las propiedades, se derivan de la construcción de una obra pública. La contribución de mejoras es un tributo, es un recurso compulsivo del sector público, lo que implica señalar que su compulsividad lo diferencia de los precios o tarifas.

Las reglas de política tributaria que lo gobiernan se refieren al principio del beneficio; es decir, el que establece que la carga pública se reparte entre los contribuyentes según el volumen de beneficios recibidos de los servicios gubernamentales.

"Su función consiste en adjudicar al sector público beneficios diferenciales, que asumen la forma de aumento de valor de las propiedades; no es necesario que los beneficios diferenciales se concreten, sino que basta con que sean potenciales para que se capitalicen en aumentos de valor. Los beneficios diferenciales o los aumentos de valor deben derivarse de las construcciones de una obra pública, lo que implica excluir los aumentos de valor que se originan en la evolución y crecimiento general de la comunidad o en el aumento del nivel general de precios, la contribución de mejoras grava el aumento del precio relativo de todos los bienes beneficiados por una obra pública en relación con los demás inmuebles. En la contribución de mejoras el origen de la tributación no es la realización en común sino el mayor valor que la obra origina en los inmuebles".²⁶ Por lo -

26 Macon Jorge y Merino Mañón, José. Contribución de mejoras en América Latina. Editorial Fondo de Cultura Económica S.A., México 1976.

anterior, se pueden señalar como diferencias de ambos tributos las siguientes:

1.- El fruto o rendimiento de los impuestos analizados, se destina a la prestación de servicios públicos generales e indivisibles; es decir, a todos aquellos servicios que de manera global e indiscriminada benefician a la población en general; la contribución de mejora, tiene su origen en la prestación de servicios públicos generales e indivisibles y estos benefician directa y especialmente a un determinado número de particulares, y el fruto de ellos debe aplicarse a la recuperación del costo incurrido con motivo del suministro de los servicios específicos que motivaron su cobro.

Para ser contribuyente de este tipo de impuesto basta que se enajene (compraventa) un bien inmueble. Para serlo de una contribución de mejoras es requisito previo e indispensable poseer el carácter de propietario o simple poseedor de un inmueble ubicado dentro del "radio de beneficio" de una obra de urbanización.

2.- El importe en cantidad líquida de estos impuestos debe fijarse en proporción al ingreso, utilidad o rendimiento obtenidos por el contribuyente, el de las contribuciones de mejoras se establece en función de costos de trabajo de la urbanización presupuestados y ejecutados por el Estado; la contribución de mejoras se establece como una aportación a los gastos que realiza el Estado por la ejecución de una actividad de interés general pero que beneficia especialmente a un sector de la población o por la prestación de un servicio de interés general a una persona determinada.

3.- "En los impuestos causados por la compraventa de bienes inmuebles se persigue sufragar el gasto público global, el Estado, con la contribución de mejoras, al menos en el sistema tributario mexicano, sólo persigue la recuperación de los costos de aquellas obras y servicios que independientemente de que en forma indirecta favorezcan a la ciudadanía en general, han beneficiado especialmente a los sujetos pasivos".²⁷

Adicionalmente a las diferencias anteriores que existen entre los impuestos causados por la compraventa de bienes inmuebles y la contribución de mejoras existen autores que diferencian específicamente a los impuestos a las ganancias del capital por compraventa de bienes inmuebles y la contribución de mejoras en los siguientes términos:

El impuesto a las ganancias de capital corrientemente se cobra sólo cuando el bien inmueble se vende, cosa que puede suceder cuando se enajena, obteniéndose un ingreso a favor del vendedor. Debe subrayarse que el objetivo del impuesto a las ganancias de capital en el sistema tributario no consiste en gravar el mayor valor de las propiedades, aunque de hecho las grave; - el objetivo de este gravamen consiste en completar el impuesto a la venta, gravando en una tasa proporcional beneficios que -- por su acumulación en un año determinado, redundarían en el ámbito de la tasa progresiva. Prueba de ello es que no solamente se hallan incluidas las ganancias obtenidas en las ventas de - propiedades, sino una serie de beneficios cuyo carácter común - es de manifestarse en un año determinado (el de la venta) a pesar de manifestarse en años posteriores.

El impuesto a las ganancias del capital grava la totalidad de la ganancia obtenida, que incluye: a) ganancia derivada del aumento del precio del bien como consecuencia del aumento general del nivel de precios, si es que no existe corrección monetaria. b) ganancias obtenidas como consecuencia del aumento del precio relativo de los bienes inmuebles con respecto a los demás bienes no inmuebles y c) ganancias como consecuencia del incremento del precio relativo del bien inmueble con respecto a los demás bienes inmuebles. En cambio la contribución de mejoras grava solamente la parte del incremento relativo que se deriva de una mejora específica.

Otra diferencia fundamental entre ambos gravámenes se halla en el ámbito de las tasas, ya que mientras en la contribución de las mejoras se establece una tasa del 50%, 75% y 85% la ganancia de capital, se grava con tasas menores del orden del 10% y 15%; y rara vez más del 25%, lo cual indica cabalmen-

te que este último gravamen no puede cumplir la función de la contribución de mejoras.

"Es cierto que los impuestos a las ganancias de capital gravan también los beneficios que contempla la contribución de mejoras aunque sea con una tasa menor, pero esta aparente contradicción puede salvarse muy fácilmente admitiendo la ~~de-~~reducción de la contribución de mejoras, a los efectos de la liquidación del impuesto a las ganancias del capital".^{27 bis}

CAPITULO II.
CONTRATO DE COMPRAVENTA
EN MATERIA CIVIL.

1. DEFINICION.

El contrato de compraventa lo define Miguel Angel Zamora y Valencia afirmando "es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto a los bienes que sean materia del contrato".²⁸

Para Francisco Lozano Noriega, la compraventa "es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante comprador, se obliga a pagar un precio cierto y en dinero".²⁹

En tanto la definición legal que proporciona el Código -- Civil para el Distrito Federal en vigor, en su artículo 2248, afirma que: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro se obliga a su vez a pagar por ellos un precio -- cierto y en dinero". El único error que se aprecia en esta definición es que habla de transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y respecto a los derechos no debe de hablarse -- de propiedad, sino de titularidad.

El artículo 2248 del ordenamiento citado en el párrafo --

28 Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Forrua S.A., Segunda Edición, México 1985, pag. 75.

29 Lozano Noriega, Francisco. Contratos Civiles. Editorial A-- sociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., Tercera Edición, México 1982, pag. 97.

que antecede ha sido tomado del artículo 2811 del Código Civil de 1884, y éste a su vez del artículo respectivo del Código Civil de 1870, que fué tomado de un artículo del proyecto del Código Civil Español de García Goyena del Código Civil Francés. Además el citado artículo 2848 del Código Civil vigente - ha sido tomado del artículo 1323 del Código Civil Argentino, - en este último ordenamiento la compraventa no es traslativa de dominio, a pesar de que en la definición del contrato se define en función del efecto traslativo de dominio; en el Derecho Argentino los derechos reales sólo se transmiten mediante la entrega de la cosa, para este derecho la compraventa es un contrato real, que por sí mismo no transmite la cosa, se necesita de la entrega física de ella, siendo necesaria la tradición.

Francisco Lozano Moriega afirma que la compraventa "es un contrato traslativo de dominio por naturaleza, aun cuando algunos tratadistas consideran que en nuestro derecho es un contrato traslativo por esencia. Cuando estos autores sostienen que el contrato de compraventa en derecho Mexicano es un contrato traslativo de dominio por esencia, en realidad a lo que quieren referirse es, a que es un elemento de definición del contrato de compraventa, o que esta se define en función del efecto de transmisión de propiedad. Si el contrato de venta fuese traslativo de dominio por su esencia, no se podría explicar alguna modalidad de la compraventa, como la compraventa con reserva de dominio. Si fuera esencial en la compraventa la transmisión de la propiedad, esa sola excepción bastaría para que no se pudiera considerar esa operación como un contrato de compraventa; es por lo tanto, un contrato traslativo por su naturaleza".³⁰

La idea traslativa del contrato de compraventa época con época ha sido objeto de regulación por parte de las distintas disposiciones legales en forma completamente distinta: por ello se hace necesario nos remontemos para su estudio al Derecho Romano, al antiguo Derecho Francés, al Código Civil Francés, y, por último a los Códigos Civiles Mexicanos.

30 Lozano Moriega, Francisco. op.cit., pag. 97 y 98.

DERECHO ROMANO.

En el Derecho Romano Antiguo la compraventa no era traslativa de dominio; se definía como un contrato por el cual el vendedor se obligaba a entregar una cosa y a garantizar su posesión pacífica y útil, y el comprador, a pagar un precio; es decir, que en la compraventa solo tenía la obligación de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil al comprador, respondiendo de las perturbaciones jurídicas de terceros respecto de esa posesión y de los vicios ocultos de la cosa.

La compraventa al igual que todos los contratos adicionales no podía transmitir derechos reales, por que para la transmisión de estos en el Derecho Romano, existían instituciones diferentes a los contratos; esas instituciones fueron: la traditio, la in iure cessio, la mancipatio y la usucapion.

En Derecho Romano los contratos no producían el efecto de transmitir el dominio, que fue otra de las instituciones formales del antiguo derecho; la compraventa no era traslativa de dominio. En el Derecho Romano la venta de cosa ajena era válida en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entre tanto no se le privara de la cosa, aun cuando tuviera conocimiento cierto de que era ajeno; no queriendo decir que en el Derecho Romano se permitiera la disposición de las cosas ajenas y considerara como lícita esa enajenación, pues esa interpretación conduciría a aceptar que en ese derecho se autorizaba el fraude. En el Derecho Romano el contrato de compraventa por si solo no era traslativo de dominio, pues era menester, además del contrato, que tenía un simple efecto obligatorio, pero no traslativo, recurrir a ciertas figuras jurídicas como la traditio, la in iure cessio, la mancipatio, y la usucapion.

En estas condiciones el comprador no adquiría la propiedad de la cosa que se enajenaba, solo adquiría el derecho de ponerse en posesión física de la cosa.

Francisco Lozano Noriega, afirma en su obra "que la idea de transmisión de propiedad no era completamente ajena al contrato de compraventa".³¹

Planiol afirmaba, que en el Derecho Romano un contrato de compraventa que tuviese una cláusula en el sentido de que si el comprador no llegara a hacerse propietario de la cosa, producía la nulidad de la compraventa. En base a lo anterior se puede llegar a la conclusión de que la idea de la transmisión en la compraventa no era del todo ajena a este contrato; llegándose a afirmar que la compraventa por si misma no producía el efecto de la transmisibilidad de la propiedad de las cosas objeto del aludido contrato.

DERECHO FRANCÉS ANTIGUO.

La evolución del Derecho Romano, preparó el camino al antiguo Derecho Francés, para que a través de formas consuetudinarias, se conservase la traditio simbólica y ficta; pero seguía formalmente señalándose en los contratos la entrega de la cosa como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad, en ese derecho, Pothier sostuvo con base en el Derecho Romano, que la compraventa transmite la propiedad pacífica de la cosa objeto del contrato; mas no la propiedad en beneficio del comprador. Por consiguiente, para este autor la compraventa no era traslativa de dominio por si sola, sin necesidad de la traditio, reconociéndose que esta podía ser simbólica o ficta; sin embargo, autores posteriores a Pothier sostuvieron que en el Código Francés de 1804 la compraventa por si sola transmitía la propiedad.

CODIGO CIVIL FRANCÉS.

Al redactarse este Código Civil se tomarón las anterior--

³¹ Lozano Noriega, Francisco. op. cit., pag. 46.

res idera, a tal grado de transformarse la compraventa en un verdadero contrato traslativo de dominio. Para concluir que el Código Civil Francés concebía al contrato de compraventa como un contrato traslativo de dominio; el Tribunal Faure al explicar el artículo 1182 del Código Civil Francés, afirma que por virtud de la compraventa el comprador se hace propietario de la cosa y en el citado numeral define la compraventa. Además según la una entrega virtual de la cosa al momento de celebrarse el contrato, perfeccionándose este, aunque no se entregara la cosa ni el precio fuera pagado. Existen otros artículos del citado Código en los que afirmaban el efecto de la transmisión del contrato, transmisión de propiedad. Perfeccionándose el contrato desde su celebración y obligándose los contratantes en los términos del mismo contrato; aun cuando la cosa no fuera entregada ni el precio pagado.

LAS COSAS MEXICANAS.

Tanto en el Código Civil de 1870, como en el de 1884, --- "existe un problema semejante de interpretación, por cuanto, - que en la definición de la compraventa, se recuerda el concepto romano, al indicar que el vendedor se obliga a entregar una cosa. No dice que el vendedor transmite el dominio de la misma - (artículo 2811 del Código Civil de 1884, relativo del Código - de 1870). La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o a entregar -- una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero. De - la anterior definición deducimos lo siguiente: En cuanto a - la cosa solo hay la obligación de entregarla; y por lo que se refiere al derecho existe el deber de transferirlo, para las - cosas la compraventa no fué traslativa de dominio. La venta es perfecta y obligatoria para las partes por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".³²

32 Eojina Villegas, Rafael. *Compendio de Derecho Civil IV Contratos*. Editorial Porrúa S.A., décimasegunda edición, México 1980, pag. 52-53.

En la doctrina mexicana se ha considerado siempre que en el contrato de compraventa, la obligación principal del vendedor es la de transmitir la propiedad de la cosa al comprador y por la influencia de ese criterio se ha conceptualizado a este contrato, como "áquel por virtud del cual una de las partes contratantes llamada vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, a la otra llamada comprador, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero, el contrato de compraventa produce dos tipos de efectos, el efecto de transmitir la propiedad del bien objeto del contrato y por la otra la creación de diversas obligaciones para las partes, siendo las principales la entrega de la cosa por parte del enajenante; no debe considerarse que la transmisión del dominio en los contratos traslativos de dominio (compraventa), sea una obligación del enajenante, ya que si se satisfacen los requisitos exigidos por el sustrato jurídico, se producirá inefectiblemente el efecto consistente en la transmisión del dominio del bien y por lo tanto no podrá ser una obligación del vendedor, ya que toda obligación por necesidad lógica lleva a si misma la posibilidad de un incumplimiento y por otra parte, para su cumplimiento se requiere de una manifestación de conducta del deudor ya sea proyectada como una prestación o como una abstención considerándose incumplida sino se actúa, si consiste en una prestación, o si se actúa en contravención a lo pactado, si consiste en una abstención".³³

33 Zamora y Valencia, Miguel Angel. op. cit., págs. 75-76.

2. ELEMENTOS ESSENCIALES Y ACCIDENTALES.

El contrato de compraventa, como todo contrato, consta de dos clases de elementos, a saber: los elementos de existencia, que se conforman por el consentimiento y el objeto (art. 1794 -del Código Civil para el Distrito Federal); y los elementos de validez que los integran: la capacidad, la ausencia de vicios del consentimiento, la forma en los casos que determina la ley, el fin o motivo determinante lícito, que quiere decir que no sea contrario a orden público ni a las buenas costumbres y la ley.

Además de otras clasificaciones que los doctrinarios hacen de los elementos que constituyen los contratos; se tiene a la que clasifica a los elementos del contrato en elementos personales y reales; y los elementos formales de cada contrato los cuales pueden examinarse cuando existan las analogías relativas a los elementos de existencia y de validez de cada contrato en particular. Existe una tercera clasificación de origen escolástico que concibe como elementos del contrato a los siguientes: elementos esenciales del contrato, que son los requisitos o cláusulas sin las cuales un determinado contrato no puede existir (precio cierto y cosa determinada en la compraventa); elementos naturales que normalmente acompañan al contrato de que se trata por ser propias de su naturaleza, pero por pacto expreso pueden suprimirse (la evicción en el contrato de compraventa); y elementos accidentales que se agregan a los dos grupos de elementos anteriores por voluntad expresa de las partes (término o condición).

Para el desarrollo del presente capítulo, habremos de basarnos en la primera clasificación de las enunciadas anteriormente, ya que esta es tomada por la legislación mexicana (artículos 1794 y 1795 del Código Civil del Distrito Federal); para los fines del presente trabajo se les denominará a los elementos de existencia y a los elementos de validez, elemen-

tos objetivos y al referirse a los elementos subjetivos o personales del contrato de compraventa se hará alusión al comprador y vendedor como sujetos que intervienen en el mismo.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA.

CONSENTIMIENTO.

"El consentimiento en la compraventa es el acuerdo de -- voluntades entre el comprador y el vendedor respecto de la celebración de ese contrato de compraventa con su efecto traslativo de dominio";³⁴ acuerdo de voluntades que tiene por objeto la transmisión de un bien (inmueble) a cambio de un precio cierto y en dinero. El consentimiento debe consistir en el -- acuerdo de voluntades para la celebración del contrato de compraventa, con su efecto traslativo de dominio, refiriéndose -- al objeto de la compraventa; la cosa o el derecho respecto -- del comprador.

De acuerdo con el artículo 2248 del Código Civil para -- el Distrito Federal: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". El elemento consentimiento en la compraventa se aprecia como un acuerdo de voluntades el -- cual tiene como objeto la transmisión del bien, cuya contraprestación es el precio que debe pagarse por el. El contenido de esa voluntad habrá de ser siempre la transmisión de dominio de una cosa (inmueble) o de un derecho, pagando por el -- un precio cierto y en dinero.

Si al pretender celebrar la compraventa se da un error -- en la naturaleza del contrato o existe error sobre la identidad del objeto, de tal manera que la falta de consentimiento se origine por cualquiera de estos dos tipos de error se da -- lugar a la inexistencia de la compraventa, con sus elementos

³⁴ Lozano Noriega, Francisco, op. cit., pag. 107

clásicos o característicos y por tal virtud no producirá efecto legal alguno; no es susceptible de hacerse valer por confirmación, ni por prescripción y su inexistencia podrá invocarla todo interesado que tenga posibilidad jurídica de hacerla valer, no requiriéndose declaración judicial alguna para demostrar su inexistencia salvo que exista motivo alguna controversia en cuyo supuesto se requeriría de la declaración judicial; (artículos 1794 interpretado a contrario sensu y 2224 del Código Civil para el Distrito Federal).

Francisco Lozano Noriega, en su obra afirma: "El consentimiento debe abarcar las modalidades a que se sujeta el contrato, se concibe la existencia de un contrato de compraventa liso y llano, pero también se puede concebir la existencia de ese contrato sujeto a alguna modalidad, plazo, condición, o cualquiera de las modalidades a que puedan sujetarse las obligaciones. Si el consentimiento no abarca la totalidad, se entiende que el contrato de compraventa sería liso y llano".³⁵

Las principales especies de compraventa en función de la modalidad a que se sujeta el consentimiento son: venta a ensayo o a prueba; la venta ad gustum; la venta a vistas; la venta por acervo o a precio alzado y refiriéndose a "la venta de un inmueble puede ser venta AD MENSURAM, cuando se fije un precio por unidad de medida, aunque se exprese la superficie total del predio, en cuyo supuesto la diferencia en mas o menos de esta última determinará la consiguiente modificación del precio total, por tratarse en tal caso en un error de cálculo (artículo 1814 del Código Civil indicado); o bien, venta AD CORIUS, cuando las partes fijan un precio alzado aunque hayan expresado la superficie total del predio, en cuyo supuesto aquel precio no sufrirá alteración, aunque al verificarse la medición del inmueble resultara mayor o menor la superficie del mismo inmueble (artículos 2261 y 2290 del Código Civil citado)".³⁶

35 Lozano Noriega, Francisco, op. cit., pag. 108

36 Sánchez Pedal, Ramón. De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa S.A., octava edición, México, 1986, pag. 159.

EL OBJETO.

El segundo elemento de existencia del contrato de compraventa; consiste en el objeto; de acuerdo con el artículo 1824 del Código Civil para el Distrito Federal, la cosa que el obligado debe dar y el hecho que el obligado debe hacer o no hacer constituyen el objeto, pero es necesario indicar que en relación al objeto hay dos tipos, a saber: el objeto directo que consiste, de acuerdo a la definición legal de la compraventa, en la transmisión de la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el objeto indirecto, que de igual manera se desglosa de la definición legal del referido contrato, que es la cosa (inmueble) o derecho y el precio. Una vez que se ha precisado al objeto en sus dos formas, sin entrar a un juicio y análisis concreto del primer tipo de objeto (directo), puesto que este se desprende de la definición legal solamente se profundizará en esta investigación en el estudio del objeto indirecto (cosa y precio), en los siguientes términos:

El artículo 1825, del Código Civil para el Distrito Federal vigente, indica que la cosa objeto (indirecto) del contrato debe: Existir en la naturaleza; ser determinada o determinable en cuanto a su especie y existir en el comercio.

La cosa (inmueble) objeto del contrato de compraventa debe ser posible físicamente, debe existir en la naturaleza; en cambio, cuando se trate de cosas futuras (inmuebles) susceptibles de existir, solamente se sujeta la compraventa a la modalidad de contrato preparatorio; ya que para la determinación de los impuestos que se originan por la compraventa de inmuebles, es menester que exista físicamente para la asignación de los valores que se consideran según se trate del impuesto que se cause (Impuesto Sobre la Renta; Impuesto al Valor Agregado; Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, -local-; Impuesto de Traslación de Dominio, -local-).

La cosa puede no existir, porque habiendo existido, haya perecido totalmente, o resultado de la inexistencia del objeto en la compraventa (inmueble) origina la inexistencia del -- mismo acto jurídico según lo acta con el artículo 2224 del co mentido Código Civil, cuyo numeral indica como inexistencia -- del acto jurídico la falta del consentimiento o de objeto del mismo acto; sin que sea posible hacer valer el acto por confir mación, ni por prescripción, invocándose tal inexistencia por todo interesado.

Por las mismas razones apuntadas anteriormente no se origi nan los impuestos que debieran causarse por la compraventa, ya que no existe físicamente el inmueble, cosa objeto de la -- compraventa, requisito necesario para la causación y determina ción de los impuestos que según en lo particular se originan.

La cosa, inmueble, objeto de la compraventa puede perder se con posterioridad; por ello, cuando la cosa existe pero se destruye o varía su estructura física con posterioridad a la -- celebración del contrato, el acto jurídico existe y únicamente se origina el problema de la responsabilidad para determinar -- quién sufre la pérdida de la cosa.

Para determinar este tipo de responsabilidad se desglosan los siguientes supuestos:

"A) EVICCIÓN DE LA COSA, ANTERIOR AL CONTRATO.-

Hay evicción cuando el adquirente es privado por sentencia ejecutoriada de la cosa enajenada en razón de un derecho de ter cero anterior a la adquisición. En el caso, la hipótesis es la de que el vendedor, antes de concertar el contrato, sufrió evi ción; es decir, fue privado de la cosa en razón de un derecho de tercero por sentencia ejecutoriada. En esas condiciones, con conocimiento o sin él, lo que es posible si el juicio se se-- guió en rebeldía, vende la cosa; se trata por tanto, de una co : que existe en la naturaleza, que está en el comercio, que -- es determinada o determinable y que no ha perecido; tratándose de inmuebles destruido o modificado su composición física; por

consecuente, en este caso existe el objeto material del contrato. No hay problema de inexistencia, pero la venta concertada - en esas condiciones es de cosa ajena, por que ya hay una sentencia, que constituye la verdad legal, que declaró que el vendedor no es dueño de la cosa, sino un tercero al que se le debe restituir; por lo tanto, la venta de la cosa, cuando el vendedor sufre evicción después de celebrado el contrato, es un caso de venta ajena que constituye un hecho ilícito contrario a un precepto prohibitivo".³⁷

Se trata de un contrato de compraventa de bien inmueble, - que es afectado de nulidad relativa y que por consecuencia está en la posibilidad de ser convalidado, pero siempre y cuando se adquiere por cualquier título ese bien inmueble, antes de sufrir la evicción el vendedor; interviniendo la voluntad del tercero a cuyo favor se establece la propiedad de la cosa para que tenga efecto la compraventa del bien inmueble (artículo 2271 -- del Código Civil mencionado).

En caso de que existiera una sentencia ejecutoriada en la que se declarara la existencia de un derecho a favor de tercero haciendo surgir la evicción en contra del adquirente; la declaración judicial de ese reconocimiento del derecho debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad (artículo 3005, -- fracción II del aludido Código Civil), para que surta efectos frente a tercero y en caso de inscribirse, la sentencia no surtirá efectos al reconocimiento de ese derecho contra tercero en su perjuicio (artículo 3007 del Código Civil invocado).

El adquirente que sufra evicción tiene derecho a demandar del enajenante que procedió de buena fé: El precio íntegro que entregó por la cosa; los gastos causados en el pleito de evicción y de saneamiento y el valor de las mejoras útiles y necesarias, salvo que la sentencia imponga la obligación al enajenante (artículo 2126 del Código Civil citado). Si el enajenante

³⁷ Rojas Villegas, Rafael, ob. cit., págs. 67-68.

hubiera procedido de mala fé, además de las prestaciones citadas anteriormente está obligado a devolver al adquirente que sufrió la evicción: la elección del adquirente, el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o la que tenía la cosa (inmueble) en el tiempo que surgió la evicción; el importe de los mejoras voluntarias y de placer que haya realizado a la cosa y pagará los daños y perjuicios (artículo 2127 del Código Civil en comento).

Al notario público se le impone la obligación de solicitar, para el efecto de la compraventa de un bien inmueble, un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, al Registro Público de la Propiedad; en tal certificado el fedatario deberá mencionar la operación, finca de que se trate; nombres de los contratantes y el antecedente registral, datos de registro, según lo establece el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal. La dependencia administrativa contendrá el referido certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes del inmueble, limitaciones de dominio, gravámenes, embargos; y en caso de no existir una anotación judicial en la que se haga constar la declaración de reconocimiento de un derecho de tercero y que el titular registral coincida con el que aparece en el antecedente de propiedad con que cuenta el notario público para la elaboración de la escritura notarial en la que se haga constar la compraventa de un bien inmueble; no existiera ningún obstáculo para que surta efectos la operación entre las partes contratantes. Sin embargo si en el certificado apareciera una anotación de un derecho preferente en relación con un tercero, y esta circunstancia la informara a las partes contratantes y sobre todo al comprador, se duda que este último contrate la operación con la existencia de la declaración del derecho preferente. Ahora bien, si por razones de volumen de trabajo, que de hecho sucede, en el Registro Público de la Propiedad no inscribiera la sentencia ejecutoriada de la declaración del derecho del tercero, en el folio real; cuando el notario público presente el testimonio, en que conste la compraventa del inmueble, para inscribir el acto jurídico,

el mismo Registro Público inscribirá y protegerá los derechos que haya adquirido el comprador de buena fe (artículo 3009 del Código Civil mencionado), independientemente de después se origine un juicio para el reconocimiento de los derechos del comprador.

Tratándose de los impuestos que se originan por la compra-venta de bienes inmuebles, el notario público, está obligado a calcularlos, retenerlos y enterarlos a la autoridad hacendaria fiscal competente, sea local o federal, dependiendo de por que se causen; independientemente de que en forma posterior el comprador sufra la evicción de la compraventa, por lo que se refiere al inmueble objeto del contrato.

B) PÉRDIDA PARCIAL DE LA COSA ANTES DE LA CULMINACION DEL CONTRATO.

"El Código Civil vigente guarda silencio y nos remite a las reglas generales, aun cuando no lo diga, sugiriendo un sistema más científico, ya que ha eliminado preceptos especiales al organizar un sistema de normas que en forma general regulan los casos de inexistencia, nulidad o rescisión. Por lo tanto, debemos razonar, apoyándonos en esos principios generales para determinar: I.- Si la venta es existente o inexistente; II.- Si es nula o válida; III.- Si es nula, qué clase de nulidad la afecta; IV.- Si es válida, qué acción tiene el comprador; es decir, si tiene la acción rescisoria o la cuanti minoris, o ambas a su elección.³⁸

I.- Determinar si la venta es existente o inexistente. Desde luego se advierte que si hay objeto (inmueble), aun cuando sea en parte, hay posibilidad física y jurídica para la venta y, por tanto, debe desecharse desde luego la hipótesis de inexistencia. La inexistencia sólo funciona en el derecho cuan

³⁸ Rojas Villegas, Rafael, ob. cit. págs. 69-70.

de imposibilidad absoluta por lo que se refiere al objeto físico o jurídicamente considerado.

II.- El segundo problema tiene mayor significación: ¿ la venta es válida o nula? Dos soluciones existen en la doctrina.

La primera es la que se considera la venta como nula por error determinante en la voluntad del comprador, porque el comprador no hubiera adquirido la cosa (inmueble) si esta ya había sido destruida o fuera modificada en su composición física, en parte; se supone que le es menester al comprador adquirir el inmueble y si este le acontece alguna de las circunstancias mencionadas no adquiere el inmueble y por tal motivo no otorgaría su consentimiento, pero que desconociera la extinción o destrucción parcial del inmueble; salvo que el comprador tuviera conocimiento de la pérdida parcial de la cosa (inmueble).

La segunda solución que proporciona la doctrina, es afirmar que se trata de una compraventa válida sin existir error en la formación del consentimiento; sólo existe la imposibilidad de cumplir con la obligación en su totalidad, por ser válido el contrato, está sujeto a ser rescindido, y en caso de haber pagado un precio, al comprador del inmueble le asiste la acción de reducción del mismo precio o de la rescisión del contrato, a su elección.

Rafael Rojina Villegas, en su obra afirma: "En el caso de destrucción parcial anterior a la compraventa, no hay un hecho posterior a la celebración del contrato. Justamente estamos razonando para diferenciar la pérdida parcial anterior a la posterior; en esta última sí habrá indiscutiblemente rescisión, y así lo dice el Código Civil vigente, y todas las legislaciones; pero en la destrucción parcial anterior, hay una causa de nulidad, porque indiscutiblemente existe error, a no ser que se demuestre que el comprador conoció el estado de la cosa (inmueble), lo que implica consentimiento sobre la misma en el estado en que se encontraba"³⁹

39 Rojina Villegas, Rafael., ob. cit. pag. 71.

Si para el momento en que se vende ante notario público - existe pérdida parcial del inmueble que haya de escriturarse - la compraventa del mismo bien, sólo se pagarán los impuestos - que corresponden por la parte que se contrata, siendo de resu- mirse que en estas condiciones el vendedor y el comprador tie- nen conocimiento de la destrucción parcial del inmueble, puesto que de no aceptar la compra el adquirente en esos términos no - se firmaría la escritura respectiva y como consecuencia no se causarían los impuestos a que hubiera lugar.

LA COSA DEBE ESTAR EN EL COMERCIO.

De acuerdo con el Código Civil vigente, se pueden apropiar todas las cosas que no estén excluidas del comercio, según lo establece el artículo 747 de este ordenamiento legal y el artí- culo 748 del mismo indica que las cosas que están fuera del co- mercio lo pueden estar por su naturaleza o por disposición de la ley; una cosa está fuera del comercio, de acuerdo a su natu- raleza, cuando no pueden ser poseídas por algún individuo ex- clusivamente, y por disposición de la ley, las que ella decla- ra irreductibles a propiedad particular, de acuerdo a lo pre- ceptado por el artículo 749 del mismo Código Civil vigente.

Por mandamiento de la ley, existen muchas cosas que se ex- cluyen del comercio; refiriéndose a los bienes inmuebles, y la misma ley declara que no pueden ser objeto de apropiación. Es menester hacer una distinción entre cosas excluidas del comer- cio, bienes inmuebles cuya enajenación está prohibida o suje- tos a reunir ciertos requisitos para su transmisibilidad. Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles y no estarán sujetos, mientras no varíe su situación jurídi- ca, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva e provi- sional (artículo 16 de la Ley General de Bienes Nacionales). - La Ley General de Bienes Nacionales, en su artículo primero a- firma que el patrimonio de la Nación se compone de: bienes de dominio público de la Federación y bienes de dominio privado - de la Federación; al respecto está última ley en su artículo -

2o. hace una enumeración de los bienes de dominio público, entre los que se encuentran los siguientes: los de uso común; -- los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y -- sexto, y 42 fracción IV, de la Constitución Política de los -- Estados Unidos Mexicanos; los comprendidos en la fracción II del artículo 27, con excepción de los comprendidos en la fracción -- II del artículo 3o. de la ley en comento; los inmuebles desti-- nados por la Federación a un servicio público, los propios -- que de hecho utilice para dicho fin y los equiparados a éstos, conforme a la ley invocada, entre otros; estos bienes están -- completamente fuera del comercio.

Los bienes inmuebles cuya adquisición está condicionada a la obtención de permisos; con aquellos que son adquiridos por extranjeros, cuando su calidad migratoria lo permita y no es-- ten ubicados los inmuebles en la zona prohibida (faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las -- playas), deberán presentar ante fedatario público (notario pú-- blico) los permisos administrativos para la adquisición de los inmuebles que se pretendan adquirir de acuerdo lo previenen los artículos 1o. y 2o. de la Ley Orgánica de la Fracción I del -- Artículo 27 de la Constitución General; artículo 67 de la Ley General de Población y artículo 127 del Reglamento de la últi-- ma ley citada. Sin la obtención de estos permisos el contrato de compraventa del inmueble será nula.

Los bienes de dominio público que lo sean por disposición de la autoridad, podrán ser enajenados, previo decreto de desin-- corporación, cuando dejen de ser útiles para la prestación de servicios públicos, este decreto habrá de reunir los requisitos que la ley establece (artículo 28 de la Ley General de Bienes Nacionales). La compraventa autorizada con acatamiento a las -- disposiciones legales, causa los impuestos que deben pagar el comprador y el vendedor una vez que ha quedado firmada la es-- critura notarial, en la que se ha hecho constar la venta del -- inmueble.

LA COSA DEBE SER DETERMINADA O DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE.

Una cosa determinada es aquella que puede identificarse en su individualidad. Una cosa determinable es aquella que en el momento de la celebración del contrato no puede identificarse en su individualidad, pero en uso de ciertos procedimientos puede determinarse. Determinar una cosa (inmueble), es simplemente la posibilidad de identificación en su individualidad; - ahora bien, se establece, que la cosa inmueble, debe ser determinada en cuanto a su especie; siendo la especie una limitación al género, algo que permite individualizar el bien inmueble, - esta determinación la hace constar el notario público en la escritura notarial, en la que se hace constar la compraventa, al imponerle la obligación por medio de la ley de determinar su naturaleza, ubicación, medidas y colindancias en cuanto fuera posible, sus dimensiones y extensión superficial del inmueble objeto de la compraventa (artículo 63 Función VI de la Ley del Notariado para el Distrito Federal).

De acuerdo con los artículos 2614 y 2615 del Código Civil vigente, las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, -- por el mero efecto del contrato, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes. Tratándose de enajenaciones de cosa de especie indeterminada, la propiedad se transfiere hasta el momento en que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

EL PRECIO.

El precio que se paga por la cosa (inmueble) o derecho debe ser cierto y en dinero; el precio lo fijan las partes o un tercero.

Ramón Sánchez Medel, en su obra de Contratos Civiles, señala que: "Cuando las partes convienen en que un tercero fije el precio, este tercero no actúa como un perito puesto que no se requiere que sea un experto, adicionalmente el precio que fija obliga a ambas partes y por consiguiente su decisión es una mera opinión; tampoco actúa como un árbitro ya que no existe una controversia jurídica propiamente dicho, sobre derechos

opuestas ya que la opinión que emite el tercero se da sólo por no haber acuerdo entre las partes sobre el monto del precio en la compraventa que se pretende celebrar, sino que la intervención del tercero en cuestión se identifica con la de un mandatario irrevocable de ambas partes y cuya actuación por la confianza, sirve no para sacrificar a un contratante en beneficio del otro, sino por lo contrario para nivelar con equidad las prestaciones opuestas de uno y otro contratante".⁴⁰

En este caso el perfeccionamiento del contrato se verifica hasta el momento en que el tercero fija el precio, si el tercero se ataca a establecer el precio; el contrato quedará sin efecto, salvo que las partes convinieran lo contrario (artículo 2253 del Código Civil estudiado).

El precio debe ser en dinero, ya sea en moneda nacional o extranjera; en este último caso habrá de hacerse la conversión para determinar los impuestos que se cubran, de acuerdo con el tipo de cambio que rija al momento de la firma de la escritura notarial en la que se consigne la operación. Cuando el precio que se cubra por una cosa, inmueble, en la compraventa, se constituye parte en dinero y la diferencia en especie, no debe ser inferior la parte que se pague en dinero a la que se pague en especie, ya que de lo contrario se catará ante un contrato de permuta. La ley fiscal considera que en la permuta existen dos transmisiones de propiedad, por lo que se dan dos ingresos y los cuales se gravan (artículos 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; 25 último párrafo de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y 30. último párrafo de la Ley -- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles).

Al efecto el artículo 2250 del vigente Código Civil, afirma en su parte conducente que el contrato será de venta cuando la parte en numerario sea igual o mayor que la que se pague -- con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuere inferior, el contrato será de permuta.

40 Sánchez Medel, Ramón, ob. cit. pag. 168.

Tratándose de que el precio se pague en distintas exhibiciones o plazos, estos no habrán de constituirse bajo la denominación de renta referida a la ganancia de la vida de persona, pues se estaría ante un contrato de renta vitalicia (artículo 2774 del Código Civil). La Ley del Impuesto Sobre la Renta grava la utilidad que obtiene el vendedor, cuando le sea pagado el precio del inmueble; cuando el precio sea recibido en parcelaciones el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable pudiéndose pagar en los años del calendario en que materialmente se reciba el ingreso (parcialidad), el plazo para recibirlo no debe ser menor de 18 meses, -- garantizando el interés fiscal. Para determinar el monto del impuesto a enterar en cada año de calendario, habrá de dividirse el impuesto de acuerdo a la tabla del artículo 141 de la -- misma ley, que establece la tarifa entre el ingreso total de la enajenación y el resultado se multiplicará por el ingreso efectivamente recibido por año de calendario; la cantidad resultante será el monto del impuesto a enterar por el concepto de la enajenación (compraventa) del bien inmueble en la declaración anual (artículo 96 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

Adicionalmente se dice que el precio debe ser real, serio, sincero y verdadero. "El precio, según Iothier, es verdadero -- cuando se conviene con la intención de que el vendedor podrá -- exigirlo. Hay precio irrisorio si no existe proporción ninguna entre él y el valor real de la cosa (inmueble) vendido. En este supuesto, se debate en doctrina si el contrato es una venta o -- una donación, a virtud del principio de la conservación del contrato".⁴¹

No es indispensable que el precio que se fije deba ser -- real, sino que basta con que sea proporcional y razonable en -- relación con el bien inmueble que se transmite.

El contrato de compraventa es perfecto, aunque la cosa (inmueble no sea entregada ni el precio satisfecho, existe un consentimiento de los contratantes que se plasma en la escritura notarial y que se ratifica en el momento en que los mismos sujetos estampan su firma en el protocolo del notario. Convenido el precio del inmueble ya sólo resta al notario calcular, retener y enterar los impuestos que se causen por la operación.

41 Sánchez Meda, Ramón, ob. cit. pag. 169.

LÍMITOS DE VALIDEZ DE LA COMPRAVENTA

Se consideran como elementos de validez de la compraventa: la capacidad; la ausencia de vicios del consentimiento; la forma, en los casos en que determina la ley; el fin o motivo lícito. Cualquiera que concurra en la compraventa de bien inmueble; producirá de nulidad relativa, el cual puede ser purgado por la confirmación o por prescripción. Produciendo provisionalmente - sus efectos el contrato afectado de nulidad relativa.

CAPACIDAD.

En relación con la capacidad la doctrina estudia dos series de problemas: a) los requisitos que deben observarse para efectuar determinadas enajenaciones y b) las prohibiciones de vender y de comprar.

Al tratar el problema de la capacidad, el Código Civil vigente, no se refiere propiamente a la capacidad general, en cambio preceptúa que el vendedor debe tener el poder de disposición, dato distintivo de la capacidad, ya que una persona puede ser capaz, sin embargo no podría transmitir la propiedad si no la tuviera o bien si la misma ley no la autoriza para transmitirla.

Se dice que la legitimación es un dato exterior al sujeto, que para Leopoldo Aguilar y Carbajal es: " El hecho de encontrarse el sujeto en determinada posición respecto de otros sujetos o con relación al bien materia del contrato, bien inmueble, y que la sanción no es la nulidad, salvo en algunos casos, sino un grado de invalidez semejante a la inoponibilidad del contrato".⁴²

42 Aguilar y Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial - Iorrúa. S.A., primera Edición, México 1964, pag. 92.

Se afirma que la compraventa de un bien inmueble en el -- que los sujetos que intervienen, es nula puesto que la ley en cada caso en particular impone el cumplimiento de determinados requisitos para llevar a cabo la misma compraventa, independientemente del tipo de nulidad ya sea absoluta o relativa y -- que se puede purgar en el segundo caso con la obtención posterior a la celebración del contrato, del permiso administrativo alcanzar la mayoría de edad del enajenante; autorización judicial o algún otro requisito que se necesite para efectuar válidamente la compraventa del bien inmueble, por medio de la -- confirmación, prescripción, o ratificación del acto jurídico. En cambio, en la nulidad absoluta el contrato es completamente nulo, sin ser susceptible de una convalidación posterior, ya que la ley establecía esa prohibición para la compraventa del bien inmueble, o bien por que era necesario contar con los permisos, estar sujeto al régimen de separación de bienes u otro requisito previo a la celebración de la compraventa (artículos 2326, 80, 174, del Código Civil comentado, artículo 27 fracción primera de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 67 de la Ley General de Habitación).

Que el contrato de compraventa de bienes inmuebles sea -- inoponible, es una consecuencia de la nulidad, puesto que el -- acto jurídico no podrá inscribirse en el registro público de -- la Propiedad con la intención de hacerlo oponible frente a terceros, y surtir sus efectos de publicidad; sin embargo el contrato celebrado en contravención a los requisitos necesarios, obliga a las partes contratantes (artículos 1706, 1707, 3007 y 3009 del Código Civil en comento).

REQUISITOS QUE DEBEN LLENARSE EN CIERTAS COMPRAS.

1.- Adquisición de bienes inmuebles por extranjeros. Solo esta autorizado por la ley para adquirir inmuebles fuera de la zona prohibida, y previo permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores; el cual se concederá después de haber renunciado a la protección de su gobierno y considerarse como mexicano

respecto del bien inmueble que adquiriere; además en la práctica es necesario obtener previamente el permiso respectivo de la Secretaría de Gobernación.

"En la doctrina y en relación con la violación a la norma Constitucional existen dos opiniones: la primera dice que el contrato sería inexistente, por carecer de objeto desde el punto de vista jurídico, ya que la norma excluye del comercio a dichos bienes; la otra opinión afirma que el contrato celebrado en esas condiciones sería nulo, afectado de nulidad absoluta, por haberse violado normas prohibitivas".⁴³

Al respecto la Ley Orgánica y el artículo 16 de la Ley Reglamentaria, ambas disposiciones de la fracción primera del artículo 27 Constitucional establecen una nulidad de pleno derecho facultando a la autoridad federal, a petición del Ministerio Público haga la declaratoria, además de que prohíbe a los extranjeros ser socios de las sociedades mexicanas que adquieran inmuebles en la zona prohibida. El extranjero no es legítimamente autorizado para adquirir bienes inmuebles sin contar, con antelación con el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, de lo contrario sería un contrato afectado de nulidad absoluta y como consecuencia sería inoponible.

2.- Adquisición de los derechos de copropiedad. De acuerdo con el artículo 973 del Código Civil Vigente los copropietarios no pueden enajenar su parte alcuota a persona extraña si otro copropietario de la misma cosa, bien inmueble, quiere adquirirla haciendo uso del derecho del tanto.

El copropietario notificará su voluntad de enajenar su parte alcuota a los demás copropietarios por medio de notificación notarial o en forma judicial, para que dentro de los ocho días siguientes a la notificación hagan valer su derecho del tanto, si transcurrido este término no se hace valer el citado derecho se entiende que la voluntad de los demás copropietarios es no adquirir la copropiedad del inmueble. Mismo -

43 Aguilar Carbajal Leopoldo. op. cit., pag. 91.

derecho del tanto les asiste a los coloproietarios en la adquisición de los bienes heredados (artículo 1702 del Código Civil (sic) y de los coloproietarios que confieren una servidumbre cuando el bien inmueble que se pretende vender pertenece a un coloproietario.

Leopoldo Aguilar Carbajal, en su obra afirma: "Que sobre las consecuencias que trae la violación de estas disposiciones legales, no se trata de nulidad porque existe el consentimiento y el objeto. Es absurdo para faltar la nulidad absoluta en haber efectuado violando normas prohibitivas la venta (artículo 80 del Código Civil (sic)). Manuel Mateos Alarcón, a su vez nos dice, que la venta no es nula sino inoponible al coloproietario comprador, como acontece al adquirente respecto de una enajenación anterior no inscrita en el Registro Público de la Propiedad. Por esta razón, no existe la necesidad de un juicio, sencillamente el contrato le es inoponible al coloproietario comprador".⁴⁴

Por las mismas razones apuntadas anteriormente, se afirma que la compraventa de bien inmueble efectuada en contravención a las normas que indican la forma de proceder cuando el bien está sujeto a la copropiedad; se trata de una compraventa afectada de nulidad absoluta, por contravenir normas prohibitivas y como consecuencia le es inoponible el contrato frente a tercero distinto de alguno de los coloproietarios, pues alguno de estos últimos le asiste la facultad de demandar la nulidad del contrato en relación a su coloproietario.

3.- Venta entre consortes. De acuerdo con el artículo 174 del Código Civil Vigente, los cónyuges para contratar entre ellos será menester obtener autorización judicial; ahora bien podrán celebrar contrato de compraventa de un bien inmueble, siempre y cuando su matrimonio este sujeto al régimen de separación de bienes según se desprende del contenido del artículo 176 del multicitado Código Civil. Tratándose de

44 Aguilar Carbajal, Leopoldo. op. cit., pags. 91-92.

una medida de protección en favor de la mujer casada.

4.- Compraventa del hijo al padre. Los hijos que se encuentran sujetos a patria potestad solo pueden vender a sus padres los bienes que obtengan por su trabajo ya que estos bienes le pertenecen en propiedad, administración y usufructo según lo establecen los artículos 278, 428 y 429 del Código Civil invocado.

En este caso se origina un problema, si un hijo sujeto a patria potestad aun es incapaz, en que forma venderá a su padre esos bienes si aun es incapaz? La regla en el derecho mexicano es la capacidad y no según la ley son hábiles para contratar las personas no exceptuadas por la ley (artículo 1708 del mencionado Código Civil). Los menores caben dentro de esa excepción, como consecuencia de estar incapacitados, no se podrá celebrar el contrato con sus padres. El padre es un representante legal, el padre podrá tener una doble personalidad representando a su hijo como vendedor y fungir a la vez como comprador a nombre propio. No habrá necesidad de todos modos, de solicitar el permiso judicial y de designar tutor especial; afectándose el contrato de nulidad relativa, ya que el menor puede ratificar el mismo contrato cuando alcance la mayoría de edad.

PROHIBICIONES PARA COMPRAR Y VENDER.

Los bienes del dominio público de la Federación son inalienables e imprescriptibles, por consiguiente no se pueden comprar ni vender, en tanto mantengan su situación jurídica como bienes del dominio público de la Federación (artículos 10, 2o y 16 de la Ley General de Bienes Nacionales).

Tratándose de los bienes que conforman el patrimonio familiar indican los artículos 723 y 727 del Código Civil para el Distrito Federal no podrán enajenarse, la ley expresamente afirma que los bienes afectos al patrimonio familiar (casa habitación) son inalienables y no están sujetos a embargo ni gravamen alguno.

Por otra parte el artículo 2274 del Código Civil Vigente

señala la inalienabilidad de toda compra-venta de bienes raíces que realicen los extranjeros y las personas naturales sin sujeción a lo establecido por el artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias (Eduardo Galvo).

Los magistrados, abogados, jueces, letrados hábiles y defensores de oficio, procuradores, y peritos llevan consigo la prohibición de comprar o ser coadyutores de los derechos y de los bienes que son objeto de los juicios en que intervienen; salvo cuando tuvieran el carácter de herederos o esos funciones y que estuvieran afectos los bienes a su propiedad (artículos 2276 y 2277 del Código Civil citado).

Se encuentra otra prohibición para comprar los bienes de cuya venta o administración se haya confiado a los tutores y curadores; mandatarios; ejecutores testamentarios y los nombrados en caso de intestado; interventores nombrados por el testador o por los herederos; representantes; administradores e interventores en caso de sucesión y en los actos públicos, según lo prescribe el artículo 2280 del Código Civil en estudio.

Por razones de orden público se trata de justificar las prohibiciones establecidas en la ley, pues en todos y en cada uno de los casos existe el peligro y riesgo de los representados a favor de los mandatarios.

Tampoco podrán comprar los bienes los peritos y corretores cuya venta hayan intervenido de acuerdo con el artículo 2281 del referido Código Civil.

Afectando de nulidad absoluta las ventas realizadas en contravención a los anteriores artículos sea efectuada en forma directa o por interposición persona (artículos 2282 y 2283 del mismo ordenamiento legal).

AGENCIA DE VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

Los vicios del consentimiento los integran: el error, el dolo, que origina la deficiencia del contrato por ser un vicio que afecte la inteligencia; la violencia, que afecta la voluntad; y la lesión que afecta a las dos facultades --

anteriores. La presencia de cualquiera de los vicios indicados afecta la validez del contrato de compraventa, ocasionando la nulidad relativa del mismo contrato (artículos 1713 y 1714 y fracción segunda y 3228 del Código Civil mexicano).

EL ERROR.

El error es: "la opinión subjetiva contraria a la realidad (Hazeaud) o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada (Saleilles)".⁴⁵ El Código Civil en vigor concibe al error como la situación en que se encuentra alguno de los contratantes o los dos, a través de cualquier sugestión o artificio (dolo), que se emplea (artículo 1815 del Código Civil enunciado).

Existen varios tipos de errores, a saber: error obstáculo error nulidad; consistente en error de hecho o de derecho; --- error indiferente; error de cálculo; error de intermediario; --- y error de buena fe. De estos tipos de error solo se analizarán algunos de ellos, ya que afectan en forma directa a los impuestos que se causan por la compraventa de bienes inmuebles en relación con los restantes tipos de error; en los siguientes términos:

1.- Error indiferente, para Ramón Sánchez Medel, "no afecta la validez del contrato que ordinariamente se reduce a contratar en condiciones más onerosas o desfavorables de las que se pensó, pero no al extremo de que en caso de haberse conocido la realidad no se hubiera contratado".⁴⁶

El haber celebrado una compraventa de un bien inmueble, y convenido previamente a la "formalización" del acto en el precio es demasiado arriesgado; porque probablemente se convenga en un precio que de acuerdo a los beneficios particulares de los contratantes sea mayor o menor al precio comercial o real (valor de avalúo), que la ley fiscal obliga al notario público a considerar para el efecto de calcular, retener y enterar los impuestos o el impuesto que se cause por la compraventa del inmueble; si el valor más alto entre los que conside

45 Sánchez Medel, Ramón. op. cit., pag. 48.

46 op. cit., pag. 50.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

ra (valor de adquisición, catastral y de avalúo), en distinto y desproporcionado al precio, el impuesto no se aplica contra-todo, por lo que se refiere al impuesto de transmisión de dominio y al de adquisición de bienes inmuebles que es a cargo del adquirente y que se adeuda exclusivamente al pago al vendedor.

Por lo que se refiere al pago del impuesto sobre la renta que incide en el patrimonio del vendedor por la utilidad obtenida en la compraventa del inmueble; y que el impuesto se calcula después de realizar las deducciones permitidas por la ley y aplicando la tarifa, tomando en cuenta los años transcurridos de la adquisición y el número de propietarios; el vendedor apreciará si le es favorable modificar la compraventa pagada (precio), para hacer menos gravoso el impuesto y en caso de omisión del precio se considerará como monto de compraventa el valor de avalúo; además de ajustar el valor del inmueble.

2.- Error de cálculo, "que aun cuando no anula el contrato no es completamente indiferente, puesto que da lugar a la rectificación (artículo 1814 del Código Civil en comento)",⁴⁷ puede aplicarse el mismo precepto a los errores de simple escritura.

Es el caso de que en el cuerpo de la escritura notarial - en la que se describe la compraventa del inmueble y por alguna mala redacción en la ubicación y descripción del inmueble objeto de la compraventa resulta ser colindante con otro predio -- que el adquirente o ella es de sus dependientes económicos hubiera adquirido durante 36 meses (Distrito Federal) o 24 meses (Estado de México), inmediatamente anteriores a la ulterior -- adquisición, pues en este caso el adquirente no tendría de-
recho a las deducciones que permite la ley en la posterior adquisición para el efecto del pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles o el de transmisión de dominio, depen-

diendo de la entidad federativa, caso que se origina con base a las facultades de la Autoridad Hacendaria local, al revisar la documentación que presenta el notario al momento de declarar el impuesto (copia simple de la escritura); facultades consignadas en el artículo 29 párrafo octavo y 67 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y Código Fiscal de la Federación, respectivamente.

3. Error de Intermediario, "importa poco que sea intermediario sea un mandatario o un comisionero o que sea un administrador".⁴⁸ En materia fiscal, el representante, mandatario, administrador incurre en responsabilidad solidaria por lo que se refiere a la caucación y pago de los impuestos que se originan por la compraventa de inmuebles; sino se pagan correcta y dentro del término que para tal efecto la ley establece.

EL DOLO.

El dolo es cualquier sugestión o artificio que se utiliza para colocar en el error o mantener en el a cualquiera de los contratantes (artículo 1815 del Código Civil en vigor). Existen dos tipos de dolo, el dolo bueno que normalmente utilizan los comerciantes para exagerar las cantidades de la cosa objeto del contrato, y que no tiene jurídicamente trascendencia; y el dolo malo que trasciende jurídicamente. Ninguno de los dos tipos de dolo, afecta los impuestos que se causan por la compraventa de bienes inmuebles; puesto que el dolo lleva al error ya analizado.

En este caso los contratantes saben anticipadamente el valor del inmueble respaldado por avalúo practicado por persona autorizada para tal efecto, avalúo que se presenta al momento de la declaración de los impuestos por ese concepto por par

te del notario público.

LA VIOLENCIA.

Existen dos tipos de violencia: la violencia física o vasa absoluta, surge cuando se emplea la fuerza física o se utilice algún medio material que prive de la libertad a algún contratante; supuesto en el que no existe el consentimiento y la violencia moral que consiste en el uso de amenazas para que un contratante acepte celebrar un contrato o aceptar un contrato o aceptar un mal presente o futuro a él o a persona muy allegada. La persona que celebre un contrato bajo violencia y se presente ante notario público a formalizar el acto, dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura a solicitar al notario público a cancelar la escritura, con el consentimiento de la otra parte; plazo que tiene el notario público para declarar los impuestos que se causen.

LA LESION.

En el contrato de compraventa se origina la lesión cuando alguno de los contratantes (comprador o vendedor), explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro contratante; obtiene un lucro excesivo que sea notablemente desproporcionado a lo que él se obliga. El afectado tiene derecho entre demandar la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación y el pago de daños y perjuicios (artículo 17 del aludido Código Civil). La lesión en el sentido amplio de la palabra no invalida el contrato de compraventa del bien inmueble, pues hay una parte que se aprovecha hasta cierto grado de la otra parte y regularmente las prestaciones no son iguales o equivalentes; en el sentido restringido causa la invalidez total o parcial del contrato.

Por lo que se refiere a los impuestos que se causan por la compraventa no trascienden puesto que al sufrir alguno de los contratantes la lesión, la ley lo faculta a demandar la nu

lidad del acto, o que de acuerdo a entender se reduzca equitativamente el precio. Por lo regular las contratantes al formalizar el contrato manifiestan al notario público precisa que no son los verdaderamente convenidos entre las partes, a fin de pagar menos impuestos; los notarios públicos calculan los impuestos cometidos en base a los valores que se les proporcionan (avalúo, catastral y de adquisición) que en la mayoría de los casos se adecúa el valor de la adquisición con el valor de avalúo por ser el mayor o el que se considera cuando no se expresa el valor de la contraprestación (precio), dependiendo el impuesto que se calcule.

No se profundiza en el estudio de la lesión por no ser objeto de la presente tesis.

LA FORMA.

La ley del Notariado para el Distrito Federal, establece que las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o -- transmisión de derechos reales mayores a la suma citada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos a que se refieren los artículos 730, 2317, y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal (artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal).

El artículo 2317 del Código Civil vigente, por reforma publicada el día 7 de enero de 1988, en el Diario Oficial de la Federación preceptúa que las enajenaciones de bienes inmuebles que de acuerdo con el valor de avalúo no excedan del equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal al momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales por la misma cantidad, podrán otorgarse en documento privado ratificando las firmas de los -- contratantes y de dos testigos ante notario, juez competente o registro público de la propiedad, por lo contrario cuando exceda de la cantidad citada habrá de consignarse la operación en escritura pública.

Cuando el Departamento del Distrito Federal enajene casas o terrenos para la constitución del patrimonio familiar o a favor de personas de escasos recursos económicos hasta por el monto del resultado obtenido de multiplicar por 365 el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, podrán otorgarse en documento privado sin que sea menester la asistencia de los testigos y de la ratificación de firmas.

En virtud a la reforma del artículo 2317 del ordenamiento legal citado, se adicionaron dos párrafos más; los cuales establecen que tratándose de los programas de regularización de la tenencia de la tierra que efectuó el Distrito Federal sobre bienes de propiedad particular, cuyo valor no rebase al resultado obtenido de multiplicar por 365 el salario mínimo vigente en el Distrito Federal a la fecha de la contratación (artículo 730 del Código Civil aludido), pudiéndose otorgar en las mismas condiciones que se establecen en el párrafo anterior.

Los notarios públicos deberán hacer constar en el protocolo abierto especial todos los contratos en que intervenga el Distrito Federal, para el efecto de la regularización de la tenencia de la tierra, en cuyo caso los honorarios y gastos que se originen se cobrarán de acuerdo a las disposiciones del arancel para los actos y operaciones expedido a favor de los notarios públicos para el Distrito Federal.

El artículo 2320 del Código Civil vigente, de igual forma fue reformado el 7 de enero de 1988, el cual afirma que si el valor de avalúo del inmueble excede de 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal al momento de la operación, se hará constar en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317 del mismo ordenamiento legal.

Tratándose de inmuebles ya inscritos en el Registro Público y cuyo valor no exceda de 365 veces el multicitado salario mínimo al momento de la operación, cuya venta sea al contado podrá formalizarse por escrito en el certificado de inscripción de propiedad, que le registrador tiene obligación de inscribir previo el cumplimiento de los requisitos legales, y previa comprobación de que estén cubiertos los impuestos correspondientes a la compraventa realizada en esta forma (artículo 2321 del Cód

cigo Civil mencionado).

No se pagará el impuesto sobre adquisición de inmuebles en las adquisiciones que realice el Distrito Federal, Estados y Municipios para formar parte del dominio público y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando los inmuebles se destinan para su propio uso (artículo 2o. de la ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles).

EL FIN O MOTIVO DETERMINANTE Y
LA CAUSA DEL CONTRATO.

Para Ramón Sánchez Medul "son dos cosas diferentes la causa del contrato, que es el fin o motivo que determina a las partes a celebrar un cierto contrato (compraventa del inmueble), y la causa de una obligación contractual, que es el motivo por el que en ese contrato cada parte aceptó obligarse a algo en favor de la otra parte (comprador, entregar el precio; y el vendedor, entregar el inmueble)".⁴⁹

La obligación de uno de los contratantes es la correlación de la obligación de la otra parte contratante. Debe entenderse el fin o motivo como la circunstancia personal de los contratantes que determinó la celebración del contrato de la compraventa del inmueble (necesidad habitacional o disposición de dinero - en forma directa para hacer frente a un acontecimiento) y la causa es la prestación que cada contratante, se obliga a dar a la otra parte, transmitir el bien inmueble y pagar el precio.

A pesar de que el comprador y el vendedor, se limitan a proporcionar recíprocamente lo que se han obligado, al formalizar el acto en escritura pública; adicionalmente acuden en forma solidaria al pago de los impuestos que se originan por la compraventa del bien inmueble, objeto de su relación contractual. Cabe hacer notar que en algunos de estos impuestos se autoriza en acudir a la traslación del impuesto o que inside di-

49 Sánchez Medul, Ramón., ob. cit. pag. 67.

rectamente en el patrimonio del causante, que de acuerdo a la ley fiscal le señala como sujeto pasivo del impuesto (Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, Impuesto de Tránsito de Dominio, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto Sobre la Renta).

ELEMENTOS SUBJETIVOS.

De acuerdo a la definición legal del contrato de compraventa existen en su formación el comprador, que se obliga al pago del precio cierto y en dinero; y el vendedor, que se obliga a transmitir la propiedad de una cosa (bien inmueble) o de un derecho por el precio recibido. Para efectos de la presente tesis denominaremos a estos elementos subjetivos o personales, cuyos derechos y obligaciones serán objeto de estudio en el subcapítulo siguiente.

3. EFECTOS JURIDICOS: DERECHOS Y OBLIGACIONES.

La quedada cieba, para efectos de la presente tesis, que el contrato de compraventa (de bien inmueble) se conforma de --
 doa elcos de eleccion de existencia y de veritas -- que de
 nominaremos elementos objetivos, y los elementos subjetivos o --
 personales que se conforman de las partes contratantes que in--
 tervienen en la compraventa del bien inmueble, que son el con--
 prador y el vendedor. De estos ultimo se analizarán sus dere--
 chos y obligaciones que se originan por el contrato a que se re--
 fiere el presente párrafo.

DERECHOS: TAMBO DEL VENDEDOER, COMO DEL COMPRADOR.

De la definición legal que de la compraventa proporciona el artículo 2248 del Código Civil para el Distrito Federal se desprenden derechos que la misma definición confiere; a favor del vendedor, que consiste en recibir el importe del precio, -- por la cosa (bien inmueble) o derecho que se obliga a transmi--
 tir en propiedad y otro que se atribuye en favor del comprador, que consiste en recibir en propiedad el bien inmueble o dere--
 cho, por cuyo precio ha pagado.

El contrato de compraventa de inmueble, es existente aun--
 que el inmueble no sea entregado ni el precio satisfecho; pue--
 to que la cosa exista física y materialmente, además de estar
 en el comercio y por lo que se refiere al precio, éste ya fue
 establecido por las partes contratantes o por un tercero.

Derecho de retención. El artículo 2298 del Código Civil
 vigente establece: "Cuando el comprador a plazo o con espera
 del precio fuere perturbado en su posesión o derecho, o tuvie--
 re justo temor de serlo, podrá suspender el pago si aún no lo
 ha hecho, mientras el vendedor le asegure la posesión o le dé
 fianza, salvo si hay convenia en contrario".

Este derecho sólo prospera en las compras a plazo o con -- espera de precio (compraventa de bien inmueble con pago a pla-- zos); el comprador debe ser perturbado de su posesión, en su de-- recho por causas jurídicas o materiales y el precepto sólo se -- refiere a las causas primeras, por lo que el comprador sufre -- los atentados del derecho o posesión y no el vendedor que es el propietario; cuya aplicación de derecho lleva consigo la facultad de hacer efectivo el saneamiento para el caso de evicción. La posible existencia, en forma opcional, de un posible temor -- justo de ser perturbado, éste temor debe ser serio, fundado y -- no hipotético; cuando la perturbación se origine por no haber -- asegurado la posesión al comprador o le otorgue fianza, pues de lo contrario si garantizó la posesión no prospera el derecho de retención, ya que el afectado puede hacer efectiva la fianza. -- La renuncia a este derecho es admisible por parte del comprador.

El vendedor tiene varios derechos, que puede ejercitar con-- tra el comprador, cuando este último no cumpla con su obligación de pagar el precio, como: La preferencia de ser pagado un cré-- dito que provenga del precio de los bienes vendidos y no paga-- dos siempre que la reclamación se intentará dentro de los sesen-- ta días siguientes a la venta, si se hizo de contado, o del ven-- cimiento, si la venta fue a plazo (artículo 2993, fracción VIII del citado Código Civil).

Otro derecho que le asiste al vendedor, es el de retener -- el bien inmueble cuando el precio no sea entregado o cuando se-- nalado el plazo, y después de la venta se descubra que el com-- prador se halla en un estado de insolvencia; y que como resulta-- do de ese estado de insolvencia el vendedor corra el riesgo de perder el precio; o que se le otorgue fianza -- de pagar el pre-- cio convenido- (artículos 2286, 2287, 2288 del Código Civil in-- vocado).

Cuando el vendedor a cumplido con su obligación y el com-- prador ha sido omiso en el cumplimiento de su obligación que le corresponde; podrá el vendedor demandar el cumplimiento forzoso de la obligación omitida, con el correspondiente pago de daños y perjuicios ó la rescisión del contrato con el pago de daños y perjuicios . Cuyo fundamento de este derecho, es la razón de --

ser bilateral el contrato de compraventa, por lo que respecta a las obligaciones a que da origen, de acuerdo al artículo --- 1949 del Código Civil para el Distrito Federal.

OBLIGACIONES: DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR.

DEL VENDEDOR.

El vendedor, en el contrato de compraventa de bien inmueble, tiene las siguientes obligaciones:

1. Transmitir la propiedad del bien inmueble o la titularidad de los derechos del mismo bien; obligación que se consigna en el artículo 2248 del Código Civil vigente. Obligación -- que se cumple concomitentemente a la celebración del contrato -- sin necesidad de realizar acto adicional alguno, sin la tradición (artículo 2014 del Código Civil invocado). Esta obligación deja de cumplirse si el contrato se sujeta a término, condición o modalidad (a plazos o con reserva de dominio); la transmisión de la propiedad se verifica hasta que la modalidad, término o condición a la que se ha supeditado el efecto de la obligación se cumple.

2. Entregar la cosa. Obligación contenida en el artículo -- 2283, fracción I del Código Civil vigente. La entrega de la cosa puede ser real, consistente en la entrega material del inmueble o título si se trata de un derecho; jurídica, que aún sin estar entregada la cosa materialmente (inmueble), la ley la considera recibida por el comprador y virtual, la que el comprador acepta la cosa vendida quedando a su disposición (artículo -- 2284 del Código Civil comentado). El vendedor debe entregar la cosa en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el -- contrato (artículo 2288 del Código Civil en comento), además -- todos los frutos producidos desde que se perfeccione la venta y los rendimientos, según lo establece el artículo 2289 del -- multireferido Código Civil.

Si la venta de uno o más inmuebles se hiciere por precio

alzado sin considerar sus partes o medidas, no dará lugar a la rescisión a pesar de que en la entrega hubiera falta o exceso (artículo 2261 del Código Civil aludido); o bien, si se han designado los linderos, el vendedor estará obligado a entregar todo lo que dentro de ellos se contenga, independientemente de que exista exceso o disminución en las medidas y colindancias de las expresadas en el contrato (artículo 2290 del Código Civil invocado).

3. Conservar el cosa. Para el caso de la entrega virtual del bien inmueble, el vendedor adquiere el carácter de depositario y le asiste la obligación de conservar la cosa, es responsable de la pérdida de la cosa misma; se constituye el deudor, la pérdida de la cosa se presume por culpa suya, salvo prueba en contrario, interpretación que se origina del artículo 2018 del mencionado Código Civil. El inmueble pertenece al comprador.

4. Responder de los vicios ocultos. El enajenante responde de los vicios ocultos de la cosa enajenada (inmueble) que resulta impropia a los usos a que se destina o que se disminuyan a tal grado que de haberlos conocido el comprador no hubiera contratado o pagaría por el inmueble un menor precio (artículo 2142 del Código Civil en comento); más si estos vicios fueran manifestados a simple vista o aparecieran con posterioridad a la celebración del contrato provocados por el adquirente, así como que el mismo adquirente fuera perito y que los reconociera fácilmente, de acuerdo al artículo 2143 del Código citado, el enajenante no es responsable por los vicios. Teniendo el adquirente el derecho de demandar la rescisión del contrato, que se devuelva el precio pagado o la reducción del precio a una cantidad equitativa a su elección.

5. Prestar la evicción. obligación contemplada en el artículo 2283, fracción III del invocado Código Civil. Se origina la evicción cuando el adquirente fuera privado de todo o en parte de la cosa por sentencia que cause ejecutoria, en razón de

algún derecho de tercero anterior a la adquisición. Todo enajenante está obligado a responder de la obligación, aunque no se exprese en el contrato del bien inmueble. El artículo 2121 del Código Civil vigente para el Distrito Federal prevé la posibilidad de que la evicción se pueda suprimir o establecerla convencionalmente; cuando el enajenante proceda de mala fé no producirá efecto legal alguno el pacto por el que le exima de la obligación de responder de la evicción, según lo establece el artículo 2122 del mismo Código Civil mencionado. Si el adquirente renuncia al saneamiento para el caso de evicción, llegada a la última, debe el vendedor entregar el precio íntegro que recibió por el inmueble si procedió de buena fé; y si procedió de mala fé devolverá, a elección del adquirente, el precio del inmueble al valor de la adquisición o el que tenga al momento en que sufra la evicción; salvo que el adquirente tuviera conocimiento de los riesgos de evicción y sometiéndose a sus consecuencias.

6. Pagar por mitad los gastos de escrituración y registro. La obligación de pagar por mitad los gastos de escritura y registro, es una obligación supletoria; puesto que la ley deja abierta la posibilidad de convenir al respecto a las partes al firmar "salvo pacto en contrario", (artículo 2263 del Código Civil referido).

7. Pagar el Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo al caso en particular, cuyo monto sea determinado conforme a lo previsto por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

La Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, en su artículo 60., párrafo tercero señala como responsable solidario al vendedor por el impuesto que regula esta ley y que corresponda al comprador.

DEL COMPRADOR.

El comprador tiene principalmente las obligaciones siguientes:

1. Pagar el precio, es la obligación más importante, la obligación fundamental, obligación derivada de la compraventa del inmueble que se celebra; obligación obtenida de la definición legal de la compraventa del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Por lo que respecta al pago del precio, es necesario estudiar los circunstanciales de día, lugar y forma para el cumplimiento de ésta obligación a cargo del comprador.

Si las partes contratantes no han fijado tiempo ni lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa (artículo 2294 del Código Civil citado); cuando exista duda entre comprador y el vendedor para determinar quien debe entregar primero la cosa (inmueble) o precio, convenidos, se hará el depósito a un tercero.

En caso de no cumplir con su obligación de acuerdo a lo -- convenido, deberá pagarse el precio después de treinta días -- transcurridos a la interpelación judicial o extrajudicial ante notario o ante dos testigos (artículo 2080 del Código Civil mismo), por tratarse de una obligación de dar.

Para el pago de los impuestos que se causan por la compraventa del inmueble, en el mismo momento o antes de la firma de la escritura pública, los otorgantes del acto notarial suministran de fondos suficientes al notario público para, que éste -- último entere los impuestos respectivos a la autoridad hacendaria sea local o federal.

Se consiben tres tipos de época en el pago de la compraventa, que son los siguientes: Compraventa con precio anticipado; compraventa de contado y Compraventa con pago aplazado o fiado.

Si los contratantes no convinieron la forma de pago, se -- considera que el pago es a contado; o tambien se puede convenir el pago en parcialidades o plazos, exhibiciones iguales y del -- mismo tiempo transcurrido. Deberán manifestar al notario la for -- ma de pago, para que éste realice el cálculo de los impuestos. Normalmente el pago es al contado.

El lugar de pago, salvo pacto en contrario, debe realizarse en forma simultánea a la entrega del bien inmueble; es decir, en el lugar de la entrega de la cosa (inmueble). Normalmente -- las partes contratantes entregan su contraprestación en el momento mismo de la firma de la escritura notarial en la que se -- consigna la operación, por seguridad jurídica de las partes; -- ante la notaría pública.

2. Pagar por mitad los gastos de escritura y registro, salvo pacto en contrario, de conformidad con el artículo 2263 del Código Civil vigente, es una cláusula de carácter convencional.

3. Pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles, y en su caso el Impuesto al Valor Agregado, en este último caso cuando el inmueble adquirido sea destinado a fin distinto al de casa habitación.

4. MODALIDADES DEL CONTRATO EN CITA.

1. COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

La transmisión de la propiedad en la compraventa, por regla general tiene lugar desde la celebración del contrato mismo, como es el caso de la compraventa lisa y llana. Sin embargo, -- puede verificarse la transmisión de la propiedad para un momento posterior, según lo convengan las partes.

De lo anterior, se afirma que los contratantes condicionan la transmisión de la propiedad de un inmueble, supeditada al pago del precio, obligación que le corresponde cumplir al comprador, en favor del vendedor, condición suspensiva.

La modalidad de la compraventa (de bien inmueble), con reserva de dominio en favor del vendedor, se encuentra reglamentada en el artículo 2312 del Código Civil vigente, al señalar la posibilidad de que el vendedor pueda, válidamente reservarse la propiedad de la cosa vendida hasta que el precio sea satisfecho. La cláusula que pacte la reserva de dominio, habrá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, a fin de que produzca sus efectos contra terceros.

La reserva de dominio, es en relación a una condición suspensiva a la cual se supedita el contrato consistente en el pago del precio, existiendo la posibilidad de demandar la rescisión del contrato a cargo del vendedor, por la falta de uno o más abonos no cubiertos por concepto del precio; efecto que se producirá contra tercero, siempre y cuando la cláusula rescisoría se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad a que se refiere el párrafo anterior (artículo 2316 del Código Civil para el Distrito Federal).

El vendedor del bien inmueble, que se reserve a su favor el dominio del bien objeto del contrato, en tanto esté vigente el plazo para pagar el precio, no podrá disponer de él, achien

dose anotar esa limitación (artículo 2313 del antiguo Código Civil); la anotación de la limitación se debería hacer en el margen de la inscripción a favor del vendedor, ya que la inscripción del comprador es principal, en cual caso necesariamente debe expresarse la condición de reserva de dominio.

De los artículos anteriores del Código Civil vigente, en relación a los efectos entre las partes, se puede decir lo siguiente:

Antes de que se cumpla la condición suspensiva a la que se sujeta la compraventa del inmueble, el vendedor debe conservar la propiedad, no transmite la propiedad; sino hasta que el comprador cese con la obligación de cumplir con la condición suspensiva, consistente en pagar el precio completamente. Si el vendedor no cumple con la condición suspensiva por no pagar el precio íntegramente el vendedor no transmite la propiedad del inmueble, teniendo éste último la obligación de no disponer del inmueble hasta en tanto corra el término para pagar el precio.

Por lo que respecta al comprador no podrá vender el inmueble, puesto que aún no es dueño todavía, ni puede disponer del inmueble, ya que necesitaría tener el carácter de dueño.

Para el caso de que el vendedor recoja la cosa objeto del contrato -inmueble-, se demandará la rescisión de la venta del bien, en la que los contratantes se restituirán las prestaciones que se hubieran hecho; ahora bien, si el vendedor hubiera entregado el inmueble, exigirá al comprador el pago de un alquiler o renta por el uso del bien, cuyo monto será determinado por unos peritos y adicionalmente una indemnización quienes también fijarán, por concepto de deterioro ocasionado al bien inmueble. Para el caso de que el comprador hubiera otorgado una parte del precio, tendrá derecho a los intereses legales por la cantidad que otorgó; las estipulaciones que se consideren onerosas para el comprador, serán nulas (artículo 2311 del mencionado Código Civil).

Sobre el particular, Rafael Rojina Villegas, propone que: "Conviene relacionar el artículo 2312 con el 2315, -ambos del Código Civil vigente, pues este último dice que cuando

el comprador recibe del vendedor la cosa con reserva de dominio, el adquirente se considerará como arrendatario de la misma; pero esta es una disposición que sólo funciona como supletoria - de la voluntad de las partes, de tal manera que las mismas pueden indicar en el contrato que el comprador tendrá el carácter de comodatario, de depositario, de mandatario, etc., para usar o custodiar la cosa. Dice el artículo 2315 del Código Civil vigente: "En la venta de que habla el artículo 2312 (compraventa con reserva de dominio), mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma".⁵⁰ La Suprema Corte de -- Justicia de la Nación, interpretando contratos con reserva de -- dominio en los que decía, de acuerdo con el artículo 2315, que al comprador al recibir la cosa sería un arrendatario, estimó -- en una ajeutoria, que había una doble modalidad: compraventa -- con reserva de dominio como condición suspensiva, y arrendamien -- to bajo la condición resolutive consistente en el pago de cierto número de rentas; es decir, entre tanto no se paga el precio hay una venta con reserva de dominio, sujeta a una condición -- suspensiva: pero como al mismo tiempo el comprador recibe la co -- sa como arrendamiento, este contrato comienza a surtir sus -- efectos, pero depende de una condición resolutoria que consis -- te en el pago de "x" número de rentas.

De la lectura del artículo 2315, en el que al comprador - que se le proporciona la cosa vendida se le considera arrendatario; se desprende el siguiente reflexionamiento: el vendedor en estas condiciones habría de recibir una cantidad por concepto de "rentas", en caso de que el comprador no cubriera la totalidad del precio; ahora bien, si el comprador ya hubiera entregado gran parte del precio, el artículo 2311 del Código Civil vigente, afirma que en caso de demandar la rescisión del - contrato las partes han de restituirse las prestaciones que se han entregado; por tanto, salta a la luz un problema, y es el saber cuando los contratantes y más el vendedor con el fin de dar la calificación del contrato, se queda con esa parte del - precio, bajo el argumento de que el contrato era de arrendamien -- to y no de compraventa con reserva de dominio; esta califica--

50 Rujina Villegas, hafaél. Idem., pag. 98

ción del contrato de considerarlo un arrendamiento afectaría definitivamente el patrimonio del comprador puesto que ya no se le restituiría el precio del inmueble que pago, sólo en el caso de que el inmueble lo utilizara el comprador, ya que si este jamás estuvo en posesión del inmueble, no debe pagar cantidad alguna por concepto de uso de la misma como "renta" o "alquiler".

Cuando la condición suspensiva se cumpla, consistente en el pago del precio; tiene la obligación el vendedor de transmitir la propiedad del inmueble al comprador.

Por lo que se refiere a los efectos de esta modalidad de compraventa con reserva de dominio en relación con terceros, el comprador, cumplida la condición, se considera como dueño del inmueble desde el momento en que se celebró el contrato y este pacto es válido frente a terceros si fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Por lo que toca a los impuestos que se causan por la compraventa con reserva de dominio de un bien inmueble, se cubre el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, en materia local; además que la ley federal de éste impuesto grava la compraventa con reserva de dominio en su artículo 30., fracción I y que en virtud de la coordinación fiscal de esta ley en toda la República Mexicana, sólo se declara el impuesto local (artículo 25, fracción II de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

Además se causa el pago del Impuesto Sobre la Renta por la compraventa con reserva de dominio, según lo establece el artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta al considerar como ingresos que grava la ley, los obtenidos por la enajenación de bienes de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación se entiende por enajenación, toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante (vendedor), se reserve el dominio del inmueble enajenado; impuesto a cargo del vendedor.

Si el bien inmueble que se vende, fuera destinado a fin distinto al de casa habitación, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, también grava ese supuesto. Ahora tratándose de la

compraventa con reserva de dominio esta ley remite a su artículo 8o. en su concepto de enajenación al Código Fiscal de la Federación y como se ha visto en el párrafo que antecede se concibe -- como enajenación toda transmisión de propiedad aun cuando el -- vendedor se reserve el dominio del bien inmueble. Esta impuesto sólo se causa por las construcciones del inmueble, y no por el suelo, cuyo impuesto le corresponde en su pago al comprador.

Cabe hacer un comentario al respecto, si como se ha visto a este contrato en materia civil, la reserva de dominio es en relación al pago posterior del precio, pago que consiste en parcialidades, se constata que no se transmite la propiedad del inmueble y que puede demandarse la rescisión del contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones convenidas. Si no se --- transmite la propiedad a favor del comprador, éste no podrá -- disponer de la propiedad del inmueble, ya que la propiedad le corresponde en todo momento al vendedor.

Por las consideraciones anteriores, para el pago de los -- impuestos que se causen por la compraventa de inmuebles y que - se sujeten a la modalidad de reserva de dominio, la cual se formalice ante notario público, se condicione el pago de los impuestos citados al pago de ciertas parcialidades del precio, a un - tiempo determinado o determinable; debiéndose de inscribir la - cláusula de reserva de dominio en el Registro Público de la Propiedad y llegado la conclusión o extinción del referido plazo y se formalice en forma definitiva la operación; se paguen los -- impuestos que se causen por la compraventa, considerando los valores de la fecha del contrato inicial para determinar los impuestos mismos.

2. COMPRAVENTA A PLAZOS.

En esta modalidad la compraventa el comprador está facultado para pagar el precio en abonos, en intervalos cuya periodicidad sea regular o irregular en cuanto al plazo y al monto.

Esta modalidad de compraventa está sujeta a la modalidad - de condición resolutive de que el comprador no pague puntualmen

te los abonos, el contrato de compraventa queda sujeto a la condición resolutive de la falta de pago de los abonos.

La presente modalidad de compraventa se encuentra regulada en los artículos 2310 y 2311 del Código Civil para el Distrito Federal los que afirman que si el comprador queda facultado para pagar el precio en abonos (plazos) y este falta al pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato y ésta última producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido el bien inmueble de que se trata; siempre y cuando la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Si para el caso de que se de lugar a la rescisión del contrato las partes contratantes, se hayan proporcionado prestaciones recíprocas estas se restituirán a las mismas partes. Si el vendedor entregara el inmueble al comprador y éste no pagara el precio pagara al primero una cantidad en dinero por concepto de renta o alquiler por el uso del inmueble y una indemnización -- por el deterioro sufrido al inmueble; cantidades que fijarán los peritos.

Si al comprador no se le transmitió el uso del inmueble -- pero pagó parte del precio, el vendedor además de la cantidad -- que recibió deberá pagar intereses legales por la cantidad recibida.

Entre las partes se producen todos los efectos de la compraventa como si fuera lisa y llana, el vendedor transfiere válidamente la propiedad al comprador quien puede disponer del inmueble; adquiriendo la calidad de dueño de la cosa. Si el comprador no diera cumplimiento con la condición resolutive consistente en el pago del precio en parcialidades, el propietario de la cosa antes de celebrado el contrato readquiere el inmueble.

En este tipo de contrato al vendedor le asiste la obligación de pagar intereses del 9% sobre la cantidad que hubiera recibido por concepto de precio entre la fecha en que recibió la cantidad y la fecha en que el comprador haga la restitución del inmueble. Cualquier estipulación entre los contratantes en que se impongan prestaciones más onerosas al comprador serán nulas.

Si el vendedor fuera afectado por causa de que el comprador hubiere faltado al pago del precio, este último tiene derecho a recibir todos los pagos efectuados y sólo pagará una cantidad en dinero por concepto de renta o alquiler del inmueble, cantidad que se establecerá por medio de peritos. En muchas de las ocasiones es más benéfico para el comprador demandar o provocar la rescisión del contrato por existir gran diferencia entre las cantidades que da por concepto de pago y las cantidades que debe de cubrir por concepto de renta o alquiler.

Por lo que se refiere a los efectos que produce la compraventa a plazos o abonos en relación con terceros necesita recurrirse al pacto comisario e inscribirse la cláusula rescisoria en el Registro Público de la Propiedad.

La cláusula de vencimiento es perfectamente válida y admitida porque no se grava la obligación del comprador, sino que sólo por la falta de pago, el vendedor, en lugar de rescindir el contrato ejercita la ejecución forzada de la obligación y sólo interviene esta cláusula para dar por vencido anticipadamente el plazo de vencimiento de los abonos.

Por lo que se refiere a los impuestos que se causan por la compraventa, igualmente la ley fiscal grava la transmisión del inmueble, aun en el caso de que la propiedad no se traslade al comprador; pero en todo caso el comprador no podrá disponer del inmueble que se le da en venta.

5. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMRAVENTA.

De conformidad con la definición legal de la compraventa, se perfecciona el contrato cuando las partes han convenido en el inmueble, cosa objeto del contrato, y en el precio que deba pagarse por el mismo inmueble; a pesar de que la cosa inmueble no sea entregada ni el precio satisfecho.

Tratándose de los impuestos que se causan por la compraventa del bien inmueble, el notario público tiene 15 días para enterar o declarar los impuestos, a partir de la fecha de firma de la escritura notarial en la que se consigna la operación. -- Puede darse el caso de que no todos los contratantes asistan a la firma, en cuyo caso la escritura notarial tendrá una vigencia de 30 días naturales a partir de la fecha en que se extendió en el protocolo del notario público (artículo 72 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal), plazo en el cual podrán firmar los demás otorgantes del acto jurídico. En este caso el notario público puede desplazar la fecha de firma de la escritura notarial a fin de manifestar los impuestos que se causen percatándose de la vigencia de los demás documentos que deban anexarse a la declaración del impuesto en su momento; como el avalúo que tiene una vigencia en el Distrito Federal de 4 meses, y de 3 meses en el Estado de México; el informe de adecuados, para verificar que el inmueble objeto de la operación está al corriente en el pago del impuesto predial, pago por derechos de consumo de agua, que tiene una vigencia a partir del bimestre que se expidió y el posterior (artículo 50. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

CAPITULO III
NORMATIVIDAD FISCAL APLICABLE A LA
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN
MATERIA FEDERAL Y LOCAL

1. LEY Y REGLAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Antes de analizar los distintos ordenamientos y disposiciones fiscales que regulan los impuestos que se causan por la compraventa de bienes inmuebles, es menester que se indique lo que se entiende por enajenación, ya que la ley fiscal alude a este concepto al referirse a toda transmisión de propiedad que se efectúe mediante todo contrato civil o mercantil.

Por lo que toca al tema central de la presente investigación, el Código Fiscal de la Federación afirma que se entiende por enajenación de bienes, toda transmisión de propiedad, - aún la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado; la transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirir, que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, entre otros contratos civiles o mercantiles.

De lo anterior se desprende, que la enajenación de bienes inmuebles se origina por cualesquiera de los contratos sean civil o mercantil, inclusive por compraventa; que tenga por objeto la transmisión de la propiedad o se reserve la misma a favor del enajenante, en este caso para el vendedor.

Se propone para evitar confusiones con la definición que el mismo Código Fiscal proporciona de la enajenación; el Código citado deberá definir a la enajenación de bienes como toda transmisión de propiedad o de dominio de bienes (muebles e inmuebles) mediante cualquier tipo de contrato sea civil o mercantil, aún en la cual el trasmittente se reserve a su favor el dominio del bien.

La ley del Impuesto Sobre la Renta grava los ingresos que se obtienen por la compraventa de bienes inmuebles, entendiend-

dose por ingreso al monto de la contraprestación (precio) obtenido inclusive en crédito o en valor de avalúo que para tal efecto se haya practicado.

Cuando se difiera en más de un 35% del importe total del precio para después del 60. mes, el plazo pactado exceda de 12 meses y el pago se realice en parcialidades; se estará en presencia de una compraventa a plazos.

Lerna la determinación del impuesto, en caso de existir algún ingreso por la operación, la misma ley señala en dos de sus disposiciones (artículos 97 y 101 de la referida ley) las deducciones que tienen a su favor el vendedor y que dependiendo del caso en particular puede recurrir a las mismas.

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 97 de la presente ley, tratándose de los bienes inmuebles que sean adquiridos antes del 10. de enero de 1973, se tiene derecho a una reducción de por lo menos el 50% del valor de la contraprestación (precio).

Al efecto para el cálculo del impuesto, el valor del inmueble ha de ajustarse; es decir, asignarle un valor cumpliendo con el procedimiento establecido por la ley de acuerdo a la inflación económica actualizado a la fecha de la compraventa que se pretende. Cuando se trate de bienes inmuebles adquiridos antes del 10. de enero de 1973, en ningún caso el costo ajustado será inferior al 50% del monto de la contraprestación de la operación a efectuar; en los demás casos el costo ajustado será de por lo menos el 10% del monto de la misma operación.

Además se podrá reducir las inversiones en construcciones, ampliaciones y modificaciones del bien objeto de la operación, sin incluir los gastos de conservación; cuyo monto ha de ajustarse; los gastos notariales, impuestos y derechos por escritura de adquisición y enajenación, devengados por el vendedor y las comisiones y mediaciones pagadas por este último con motivo de la adquisición o venta del mismo bien.

Otra opción más para efectuar las deducciones permitidas por la ley de referencia en relación a los bienes adquiridos antes del 10. de enero de 1973 esta contenida en el artículo + 101 de la misma ley, cuya venta se pretenda en los siguientes

términos:

El resultado que se obtenga de dividir el valor del inmueble o de avalúo del inmueble objeto de la operación a la fecha de la adquisición entre el factor que le correspondía, de conformidad a los años transcurridos entre la adquisición y venta de acuerdo con la tabla de ajuste que para tal efecto, año con año expide el Congreso de la Unión; cuyo inmueble podrá practicarse le avalúo referido al 1.º de enero de 1973 que en este caso la deducción será o el valor que arroje dicho avalúo.

Además podrán realizarse las siguientes deducciones: el monto de las inversiones y construcciones, ampliaciones y modificaciones al inmueble que se transmite entre el 1.º de enero de 1973 y la fecha de la venta, sin ajustar el importe de las inversiones, sin considerar los gastos de conservación; los gastos notariales, impuestos y derechos por escrituras de adquisición del mismo inmueble, pagadas por el vendedor y las comisiones y meditaciones pagadas por éste último con motivo de la adquisición del inmueble.

Por lo que se refiere a los inmuebles que sean adquiridos después del 1.º de enero de 1973, se ajustará su valor de adquisición separando el valor del terreno y de las construcciones multiplicando el valor del terreno por el factor de ajuste dependiendo de los años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de la venta, tratándose de las construcciones, su costo comprobado de adquisición se multiplicará por el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y de la venta, depreciando su valor en un 3% por cada año transcurrido, sin exceder de 27 años y el coeficiente se multiplicara por el mismo factor de ajuste que le corresponda.

La suma de los valores ajustados será la deducción a que tiene derecho el vendedor más las deducciones a que se refieren para el caso de los inmuebles adquiridos antes del 1.º de enero de 1973.

El Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta afirma que para el caso de que se refiera a la compraventa de un bien inmueble en que sean distintas las fechas de adquisición del terreno y de las construcciones, por que las últimas se

efectúen posteriormente a la adquisición del terreno; para el cálculo de la ganancia y por consiguiente para el pago provisional del importe del impuesto que se obtenga por la ganancia de la venta, se separarán el importe del terreno y el de la construcción.

Se obtendrá por separada la ganancia que corresponda al terreno y a la construcción, calculada conforme a los artículos 97 o 101 de la ley que reglamenta. Para el caso de que las deducciones no se puedan determinar si es que corresponden al terreno o a las construcciones, se considerarán hechas por ambos conceptos en la proporción que les corresponda de acuerdo con el precio de enajenación, y las ganancias que se obtengan se dividirán entre el número de años transcurridos sin exceder de 10 años entre la fecha de adquisición y de la construcción, y de la venta. La suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate la venta.

Cuando el vendedor no pudiere comprobar las inversiones efectuadas por concepto de construcciones, ampliaciones o modificaciones realizadas con posterioridad a la fecha de la adquisición del inmueble, se considerará como monto de las inversiones el que se manifieste en el aviso de terminación de las construcciones, modificaciones o ampliaciones efectuadas al inmueble.

La autoridad hacendaria en ejercicio de las facultades de comprobación que le asisten podrá tomar en cuenta el avalúo que se practique para al efecto o mandará a practicar un nuevo avalúo por los conceptos de construcciones, modificaciones o ampliaciones, referido a la fecha en que se hayan concluido las mismas obras al inmueble objeto de la operación. Cuando el valor de avalúo sea inferior en un 10% de la cantidad consignada en el aviso de terminación de la obra, se considerará el monto del avalúo como costo de inversiones y por consiguiente será el monto a que se tiene derecho por concepto de deducción.

Para el caso de que se omita el valor de las construcciones en el mencionado aviso de terminación de obra, o de que no

exista la obligación de presentar el mencionado avalúo, se considerará como costo de las inversiones de las construcciones, ampliaciones o modificaciones del inmueble el 80% del valor -- que arroje el avalúo, que se practique por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público refiriendo su valor a la fecha de las construcciones, modificaciones o ampliaciones se hayan concluido, para posteriormente ajustar su valor a la fecha de la venta del mismo inmueble.

Para ajustar el costo comprobado de adquisición, que es el valor por el que el vendedor adquirió el bien inmueble, sin incluir intereses y el costo de las inversiones deducibles (construcciones, ampliaciones o modificaciones al inmueble), se restará del costo comprobado de adquisición lo que corresponda por el terreno y la diferencia corresponderá a las construcciones. Si por cualquier evento no fuera posible hacer esta separación, se considerará el 20% y el 80% del valor comprobado de adquisición para el terreno y las construcciones, respectivamente.

Tratándose de inmuebles que hayan sido adquiridos por rifa o sorteo, se considerará como costo de adquisición el que haya servido para efecto del Impuesto Federal Sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Juegos Permitidos, anteriores al 10. de enero de 1981. Los posteriores a esta fecha el que haya servido para efectos del Impuesto Sobre la Renta, si se practicó avalúo para determinar la base de los impuestos mencionados, su costo servirá como costo referido al momento de la adquisición.

El costo de adquisición de un bien inmueble adquirido por donación hecha por la Federación, Estados, Distrito Federal, - Municipios u Organismos Descentralizados será el costo de adquisición que dicho bien haya tenido para el donante. Si no se puede considerar dicho costo, se considerará costo de adquisición del donatario el 80% del avalúo practicado en el momento de la compraventa, referido el valor a la fecha de la donación.

Cuando el bien inmueble que se vende haya sido adquirido - por prescripción su costo de adquisición será el valor que haya servido para el pago de los impuestos por la adquisición; si - para la fecha de adquisición no era requisito esencial la prac-

tica de avalúo, se practicará un avalúo en la fecha de la venta refiriendo su valor a la fecha de la consumación de la prescripción, y en caso de que no fuera posible determinar la fecha de la consumación de la prescripción, se tomará como fecha para el valor de adquisición del inmueble, el que tenía a la fecha de la presentación de la demanda.

El costo de las construcciones deberá depreciarse en razón del $\%$ anual por cada año transcurrido entre la fecha de la adquisición y de la venta, sin ser inferior el costo de operación con el de adquisición a un 2% .

En la practica notarial el factor de ajuste que anualmente establece el Congreso de la Unión, es sustituido por el factor que se obtiene del Índice Nacional de Precios al Consumidor el cual se obtiene de dividir el factor del índice nacional de precios al consumidor vigente en el mes anterior de la venta entre el factor del índice nacional de precios al consumidor vigente en el mes de la adquisición del inmueble objeto de la operación; factor de ajuste que sólo se aplica tratándose de las construcciones del referido inmueble. Este factor de ajuste está autorizado para aplicarse por el notario público por toda transmisión que se efectue de inmuebles de conformidad con el artículo 7, fracción II de la presente ley.

Normalmente el notario público en la obligación fiscal que le asiste de calcular, retener y enterar los impuestos que se causan por la compraventa de bien inmueble, bajo su responsabilidad hace los calculos por medio de los dos tipos de factores, factor de ajuste emitido por el Congreso de la Unión y el factor que se obtiene del Índice Nacional de Precios al Consumidor que cada mes da a conocer el Banco Nacional de México, ambos factores de ajuste publicados en el Diario Oficial de la Federación; ya que entre mayor sea la reducción menor es el impuesto que se paga por este concepto.

Para el caso de que el vendedor tuviera un ingreso después de haber hecho las deducciones permitidas por la ley, se efectuará el cálculo del impuesto, el cual se obtendrá de dividir entre el número de años el resultado que se obtenga de descon-

tar de valor de la contraprestación las adiciones a que tenga derecho (valores ajustados) y de dividir entre el número de -- propietarios en el porcentaje que corresponda en la propiedad del inmueble, sin que en ningún caso exceda de 20 años, el resultado será la parte de la ganancia que se cobrará a los demás ingresos acumulables del año de la venta y por lo que respecta a la ganancia no acumulable se le aplicará la tarifa del artículo 141 de la ley en mención que consiste en sustraer el resultado de la cantidad a que se refiere este párrafo en las columnas de límite inferior y de límite superior, restandose la cantidad de la columna del límite inferior, al resultado se multiplica -- por el porcentaje que le corresponda y se cobrará la cantidad de la cuota fija; y el resultado se multiplica por el número de -- años transcurridos entre la fecha de la adquisición y de la venta, sin exceder de 20 años y por el número de propietarios y el resultado que se obtenga será el impuesto a enterar.

La tarifa contenida en el artículo 141 de la presente ley es la siguiente:

TARIFA.

LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	PORCIENTO PARA ALICUOTE SO- BRE EL EXCEDEN- TE DEL LIMITE INFERIOR.
M\$N	M\$N	M\$N	%
0.01	836,844.00	0.00	3
836,844.01	7'102,692.00	25,104.00	10
7'102,692.01	12'482,250.00	652,062.00	18
12'482,250.01	16'825,944.00	1'620,012.00	26
16'825,944.01	31'132,692.00	2'836,242.00	38
31'132,692.01	en adelante	12'453,078.00	40

Si el ingreso gravable estuviera comprendido entre \$31'132,692.01 y \$114'738,048.00 se deducirá de la cuota fija, la cantidad que resulte de aplicar el 5% sobre la diferencia entre \$114'738,048.00 y el ingreso gravable.

Cuando el pago del precio del bien inmueble se reciba en -- parcialidades, el impuesto que corresponda a la parte de la ganancia no acumulable se podrá pagar en los años de calendario -- en que efectivamente se reciba el ingreso siempre y cuando el --

plazo para recibir el ingreso sea mayor de 18 meses y adicionalmente se garantice el interés fiscal. Para determinar la ganancia de la venta del inmueble y realizar el pago del impuesto, se dividirá el impuesto calculado conforme a los ingresos no acumulables, calculo antes ya visto, entre el ingreso total de la venta y el resultado se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos en cada año de calendario, el resultado de esta operación matemática será el impuesto a enterar por este concepto en la declaración anual.

El notario público fiscalmente le asiste la obligación de calcular, retener y enterar el impuesto sobre la venta que se cause por la compraventa del inmueble, lo debe enterar dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la firma de la escritura notarial respectiva; cuando se trate la venta de un inmueble realizada por alguna persona moral ó física empresarial, el notario público no está obligado a retener el impuesto que se causa.

El notario público, en el protocolo en el que asienta y hace constar los actos y hechos jurídicos, plasma la escritura de compraventa del inmueble, la que puede firmarse en un término de 30 días naturales contados a partir de la fecha de la escritura, cuidando en todo momento la vigencia de los demás documentos necesarios para la elaboración de la escritura misma, como el avalúo; el certificado de existencia o inexistencia de gravámenes; el informe de adeudos por impuesto predial y derechos por consumo de agua; permisos administrativos necesarios, etcetera.

Si efectuadas las deducciones a que se refieren los artículos 97 y 101 de la presente ley, se obtiene como resultado que exceden las deducciones a los ingresos; el vendedor podrá disminuir las pérdidas obtenidas en el mismo año de la venta o en los tres años siguientes de la misma venta.

Para deducir las pérdidas de acuerdo al párrafo anterior, habrá de dividirse la pérdida entre el número de años transcurridos, de la fecha de adquisición y de la venta, del bien de que se trate sin exceder de 10 años y el resultado obtenido será la parte de la pérdida que podrá disminuirse de la ganancia

que se obtenga por la enajenación de otros bienes en el mismo año de la venta o dentro de los tres años siguientes y desde -- ingresos acumulables.

Por la deducción de las pérdidas por la enajenación (venta) de bienes inmuebles tienen que tomarse en cuenta las deducciones por concepto de ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso y goce temporal de bienes inmuebles; deducciones que se acumularán en la declaración anual que corresponda al mismo año en que origine la pérdida por la venta del inmueble.

La ley en estudio gravará además los ingresos que se obtengan por la adquisición de bienes inmuebles.

Además, para los residentes en el extranjero cuya fuente de riqueza provenga por la ubicación del inmueble en territorio nacional se gravan los ingresos por la enajenación (compraventa) de estos bienes en territorio nacional, cuyo impuesto será del 20% sin deducción alguna en el que el adquirent hará la retención o en su caso el notario público ante el cual se otorgue el acto mediante escritura pública. Se presentará el impuesto mediante declaración dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso o dentro de los 15 días siguientes a la firma de la respectiva escritura notarial.

El representante del residente en el extranjero debe tener residencia en el territorio nacional o en el extranjero en este último caso debe tener un establecimiento permanente en México; conservará a disposición de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público la documentación comprobatoria relacionada con el pago del Impuesto Sobre la Renta durante 5 años contados a partir -- del día siguiente a la presentación de la declaración y adicionalmente dará a conocer su designación a la autoridad fiscal, -- dentro de los 15 días siguientes al nombramiento de la designación.

Cuando la compraventa del inmueble conste en escritura notarial y asista un representante en los términos del párrafo -- que antecede se podrá optar por aplicar la tasa del 30% a la -- ganancia obtenida determinándose de conformidad con lo preveni-

do por la misma ley; sin deducir las pérdidas por la enajenación (compraventa) del inmueble y otros actos gravados por -- las mismas, en cuyo caso el representante informará al notario público las deducciones a que tiene derecho el representado y -- aquel calculará, retendrá y enterará el impuesto que corresponda, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la firma de la misma escritura.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la adquisición de bienes inmuebles, incluyendo por compraventa, deben de cubrir por concepto de pago provisional el 20% a cuenta del impuesto -- anual, sin deducción alguna. Pago provisional que se presentará dentro de los 15 días siguientes a la adquisición del ingreso o en su caso de la firma de la escritura notarial, para el caso -- del ingreso presunto o de la compraventa que se efectúe por extranjero con residencia fuera del territorio nacional, mediante representante, habrá de presentarse la declaración por concepto de pago provisional dentro del referido plazo de 15 días contados a partir de la fecha de la notificación que se practique al representante.

Cuando el precio del inmueble se reciba en parcialidades -- cuyo plazo sea mayor del término de 18 meses y se garantice el interés fiscal, el impuesto que corresponda pagar se determinará sobre la parte no acumulable. Para determinar el pago del -- impuesto a enterar por cada año de calendario se dividirá el resultado obtenido por : multiplicar la ganancia no acumulable -- por la tasa correspondiente que establece el artículo 141 de la presente ley entre el ingreso total de la compraventa y el resultado se multiplicará por los ingresos efectivamente recibidos por cada año de calendario en que se reciban los ingresos.

El resultado de las operaciones que establecen el párrafo anterior será el impuesto a enterar en la declaración anual.

Cuando se pacte el precio en parcialidades; se determinará la ganancia obtenida en la compraventa calculándose el pago provisional aplicando la tarifa del artículo 141 a la parte de la ganancia acumulable. La parte de la ganancia acumulable deberá incluirse en el año de calendario en que se efectúe la compra-

venta con total independencia de los ingresos que se perciben en favor del vendedor en el año de calendario en el año en -- que se realice la operación.

Por la ganancia no acumulable se pagará el impuesto de conformidad, como si fuera una operación normal.

El vendedor garantizará el interés fiscal, cuyo monto será igual a la diferencia que resulte entre el pago provisional en términos del artículo 103 de la ley en cita y el pago provisional que se efectúe en términos de los dos párrafos que anteceden y los posibles recargos correspondientes a un año.

El notario público ante el cual se haga constar una compra venta a plazos deberá presentar la garantía a que se refiere el párrafo inmediatamente anterior adicionalmente con la declaración del entero provisional.

La garantía fiscal habrá de renovarse año con año en la - cual se considerará, el importe del impuesto más el monto de - los posibles recargos que origine en un año.

La Ley del Impuesto Sobre el Renta, exenta del impuesto - que se cause por la enajenación, inclusive por compraventa, al vendedor de casa habitación siempre y cuando se cumpla con los requisitos siguientes:

1. Se garantice el interés fiscal, el cual será igual al - impuesto que calcule el notario público, según sea el caso en - particular más los recargos que pudiera originar el impuesto co - rrespondiente a 18 meses. El fedatario público deberá presentar la garantía fiscal, que normalmente es una fianza suscrita a fa - vor de la autoridad hacendaria por institución autorizada, ane - xandola a la declaración provisional del mismo impuesto.

2. Invertir el vendedor el importe del precio del inmueble. En el evento de que el vendedor no pueda efectuar la inversión con el producto de la venta dentro del año siguiente a la ven - ta o a más tardar el último día del mismo año, tendrá que am - pliar la garantía por un monto igual a la cantidad de los posi - bles recargos que se originaren en un año más.

3. Presentar un aviso ante la oficina que se presentó la

declaración provisional del impuesto, dentro del mes siguiente a la fecha de la inversión efectuada.

El vendedor podrá solicitar la cancelación de la referida garantía después de que hayan transcurrido seis meses del aviso de la inversión efectuada con el importe del precio de la primera venta.

El Reglamento de la ley en estudio, afirma que cuando el producto de la venta del bien inmueble, el vendedor destine el importe, parcial o totalmente, del precio a una cuenta personal especial para el ahorro, el notario público no estará obligado a realizar pago provisional alguno por la ganancia de dicha venta. Para tener derecho a la exención mencionada el vendedor por lo menos deberá de habitar el inmueble de la venta dos años inmediatamente anteriores a la enajenación.

El vendedor que se encuentre en la hipótesis de la exención de este impuesto, a su opción, podrá otorgar al notario público ante el cual se haga constar la venta del inmueble, cheque certificado o de caja por el importe de la ganancia obtenida por la venta para que el mismo notario público efectúe dentro de los tres días hábiles siguientes a la firma de la escritura notarial el depósito de dicha cantidad a nombre del vendedor en las cuentas de ahorro; o que se acredite al fedatario público el depósito efectuado por la citada cantidad dentro de los 10 días anteriores a la firma de la escritura.

Si el vendedor efectuare el depósito de la ganancia por una cantidad menor a la efectivamente originada, se pagará el impuesto de conformidad a lo establecido por el artículo 103 de la ley aludida por la cantidad restante o faltante.

Para el caso de adquisición de inmuebles en los que intervienen El Gobierno Federal o las Entidades Paraestatales bajo programas de regularización de la tenencia de la tierra y de interés social; las unidades habitacionales que se proporcionen por parte de estas unidades políticas sean casas de interés social, no se causará el pago del impuesto estudiado y que regula la ley y el Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.

Sin embargo la Ley General de Bienes Nacionales, en su nu-

meral 10 establece la obligación por parte del Gobierno Federal y las mismas Entidades Federativas el pago de uno al millar sobre el precio de las adquisiciones o enajenaciones onerosas que celebren. La cantidad que se obtenga se destinará para la constitución y aportación a un fondo cuyo rendimiento se destinará para el financiamiento de los programas de desarrollo inmobiliario que al efecto lleve a cabo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para hacer frente a las necesidades de habitación por parte del servicio de las entidades mismas y las de interés social; pago que se efectuará con antelación a la celebración de la operación a la Tesorería Federal.

El Ejecutivo Federal, a través de reglamentos exime de cumplir con lo establecido en el mencionado artículo 10 de la Ley General de Bienes Nacionales, a las Entidades Federativas dependiendo de las actividades que estas últimas realicen.

Por reforma al Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de fecha 10 de julio de julio de 1988, se adicionó el artículo 129 A que establece que tratándose de las transmisiones en las que la contraprestación sea inferior en un 10% al valor de avalúo del inmueble, el fedatario público ante el cual se eleve a escritura pública la operación, deberá de aplicar la tasa del 20% sobre la diferencia sin derecho a deducción alguna por concepto de impuesto sobre la renta.

El mismo artículo exime de la obligación de pagar sobre el excedente del valor de la operación en relación con el valor de avalúo a las personas que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que la enajenación se realice mediante un programa de fomento a la vivienda, auspiciado por Organismos descentralizados de la Federación o de las Entidades Federativas.

2. Se eleven a escritura pública un contrato privado de compraventa o de promesa de venta, y este contrato reúna los requisitos siguientes:

- a. Que el contrato de promesa de venta haya sido celebrado ante fedatario público.

- b. Que los mencionados contratos hayan sido timbrados fis-

culmente y registrado dentro de los seis meses siguientes a la celebración, para que se expidieran las boletas por las contribuciones locales o que se hubiera pagado el impuesto local de adquisición.

c. Que el valor del inmueble que se considero para el pago del impuesto no haya excedido en más de un 10% al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte del precio.

3. Que el adquirente del contrato privado que se eleva a escritura pública sea persona distinta de la que tenia derecho adquirir conforme al contrato privado. Deberá acreditarse el pago del impuesto por toda transmisión de bienes inmuebles en base a los contratos privados, en términos del tercer párrafo del artículo 103 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Cuando el contribuyente cumpla con los requisitos anteriores, el notario público no esta obligado a calcular, retener ni enterar el impuesto sobre la renta, circunstancia que hará contar en la misma escritura pública.

2. LEY Y REGLAMENTO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

La Ley del impuesto al Valor Agregado *grava*, entre otras actividades, la enajenación de bienes, considerando dentro de ellas la compraventa de bienes inmuebles que se destinen a fin distinto al de casa habitación; efectuada por persona física o persona moral en territorio nacional. La compraventa es gravada con la tasa del 15% sobre el monto de la contraprestación o en su defecto sobre el valor que arroje el avalúo practicado para tal efecto, sólo sobre el valor de las construcciones.

El impuesto al valor agregado no es considerado como parte integrante del precio pagado por el bien inmueble.

Este impuesto está a cargo de los adquirentes, en forma expresa y por separado del valor cuya traslación de impuesto es realizada por el vendedor a cargo del comprador.

Se entiende por traslado el cobro o cargo que el vendedor efectúa al comprador sobre el monto del valor de las construcciones aplicando la tasa del 15%, de todo bien inmueble destinado a fin distinto al de casa habitación.

Cuando la compraventa del inmueble se haga constar en escritura pública se indicará el valor del terreno y el valor de las construcciones; además, deberá indicarse el monto del impuesto que corresponda por cada uno de los conceptos mencionados.

En toda compraventa de bienes inmuebles en que intervengan la Federación, el Distrito Federal, los Estados, los Municipios, los Organismos Descentralizados, las Instituciones y Asociaciones de Beneficencia Privada, Sociedades Cooperativas o cualesquiera otra persona moral que de conformidad con alguna disposición de carácter federal no tributen, aceptarán la traslación del presente impuesto al valor agregado y pagar el mismo.

Estos entes jurídicos sólo pagarán el impuesto en cuestión

por concepto de compraventa de bienes inmuebles cuando por su función principal de Derecho Público no correspondiera la de realizar la compraventa de los mismos inmuebles.

La compraventa se efectúa en territorio nacional si en él se encuentra el bien o cuando se realiza la entrega del bien inmueble por el vendedor.

Para determinar el momento de la enajenación (compraventa) es menester tomar en cuenta cualesquiera de los momentos siguientes:

1. Se entregue materialmente el bien, esta disposición no se aplica cuando el comprador no tenga la obligación de recibirlo o de adquirirlo.
2. Se pague parcial o totalmente el precio, salvo disposición de la ley comentada.
3. Se expida el comprobante que ampare la compraventa, y sobre todo;
4. Se firme la escritura notarial en la que se haga constar la compraventa del inmueble.

La base gravable para calcular el impuesto al valor agregado será el precio convenido; a falta, el valor del inmueble que tenga en el mercado; a falta, el valor que arroje el avalúo -- practicado al efecto.

En la compraventa a plazos, el impuesto que se cause sobre la base gravable, sin incluir intereses, podrá diferirse el pago del impuesto conforme a los pagos efectivamente recibidos.

Por cada pago anticipado que reciba el vendedor, antes de entregar materialmente el bien, y siempre que la entrega del mismo se realice pasados más de tres meses desde el primer anticipo; el impuesto que se cause se cubrirá en el momento en que se efectúe cada pago anticipado y sobre el monto del mismo al entregarse el bien, habrá de pagarse la diferencia del impuesto -- que resulte por el total de la operación.

El Impuesto al Valor Agregado, se calculará por ejercicio fiscal, salvo que se realice un acto gravado en forma accidental el notario público ante el cual se otorgue el acto jurídico declarará dentro de los 15 días siguientes a la firma de la es-

critura pública el impuesto a pagar.

Los Organismos Descentralizados, Instituciones Nacionales de Crédito y Sociedades Mercantiles cuyas actividades que realicen sean preponderantemente comerciales o empresariales incluyendo entre otras la compraventa de bienes inmuebles presentarán pago provisional mensual a más tardar el día 10 de cada mes del ejercicio mediante declaraciones que se presentarán en las oficinas recaudadoras autorizadas; los demás contribuyentes distintos de los mencionados en este párrafo y que con arreglo a la ley citada estén obligados a presentar declaración mensual lo harán a más tardar el día 15 de cada mes del ejercicio.

El pago provisional corresponderá por la diferencia entre el impuesto que corresponda por el total de las actividades -- efectuadas en el mes de calendario anterior, sin que se incluyan las importaciones de bienes tangibles y las cantidades por las que sea procedente el acreditamiento conforme a esta ley.

A la declaración anual del impuesto al Valor Agregado se deducirán los pagos provisionales efectuados, la que se presentará dentro de los tres meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal, ante la oficina recaudadora.

Los contribuyentes que estén obligados a pagar el impuesto en cuestión proporcionarán la información del mismo en las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta, si es que están obligados a tributar este último impuesto.

Por reforma al artículo 60. de la ley aludida, de fecha 10 de enero de 1989 se establece que para el evento de que el contribuyente tuviera en sus pagos provisionales un saldo a su favor podrá acreditar el saldo a su favor contra el impuesto a pagar en los meses siguientes hasta agotarlo, o en su caso, solicitar su devolución la que se efectuará sobre el total del saldo.

Por lo que se refiere a los saldos a favor del contribuyente por la última declaración mensual del ejercicio fiscal no -- lo podrá acreditar en las declaraciones mensuales posteriores.

El contribuyente que haya pagado el impuesto al Valor Agregado se le podrá devolver el monto del impuesto siempre y cuando

la transmisión no llegará a efectuarse, acreditando la tradición expresamente del impuesto; se haya expedido la nota de crédito en la que se hará constar la devolución o la deducción del impuesto por la venta del inmueble en la declaración siguiente mensual por el valor de los actos o actividades gravadas por la multicitada ley.

El contribuyente que obtenga el descuento, bonificación o en su caso la devolución del impuesto por concepto de la venta del inmueble, deducirá el impuesto cancelado de las cantidades acreditables o por acreditar.

Por los ingresos que se obtengan por la compraventa efectuada por la sucesión el albacea pagará el Impuesto al Valor Agregado presentando declaración mensual y de ejercicio, por cuenta de los herederos o legatarios, según corresponda la institución jurídica.

El notario público tiene la obligación de liquidar, retener y enterar el impuesto en cuestión por toda compraventa que se celebre en forma accidental, bajo su responsabilidad dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura pública siempre y cuando el bien inmueble se destine a fin distinto al de casa habitación, sobre el valor de las construcciones aplicando la tasa del 15%; ante las oficinas autorizadas.

Cuando el precio que se pague por el inmueble objeto de la operación se realice parcial o totalmente en especie, se considerará como valor de los bienes el que tengan en el mercado o el que se les asigne mediante valor de avalúo.

Los contribuyentes menores que de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta se les asigne ese carácter y ejecuten la compraventa de algún inmueble pagarán el impuesto al Valor Agregado, aplicando la tasa del 15% sobre la base gravable.

El contribuyente menor debe reunir los siguientes requisitos:

1. Llevar y conservar una contabilidad simplificada de su contabilidad.
2. Pagar los impuestos respectivos por los actos y actividades que sean gravados por ordenamientos fiscales, incluyendo

la compraventa de bienes inmuebles.

Este último tipo de contribuyentes deben de pagar la diferencia entre el impuesto acreditable y el impuesto a su cargo, cumpliendo con los requisitos para el acreditamiento de saldos a favor del contribuyente.

Bimestralmente pagan el impuesto al Valor Agregado los -- contribuyentes menores, mediante declaraciones, por los actos y actividades gravadas por la ley, incluso la compraventa de -- inmuebles destinados a fin distinto al de casa habitación; a -- cuenta del impuesto anual o ejercicio anual.

El impuesto al Valor Agregado enterado mediante pago provisional, será disminuido con el impuesto acreditable del mes de la venta, el saldo pendiente de acreditar del mes inmediato anterior del ejercicio y según el caso el saldo a favor del ejercicio anterior, el contribuyente que opte por solicitar la devolución no se podrá acreditar posteriormente ese monto.

En el caso de que se omita acreditar el impuesto correspondiente en la declaración provisional, se acreditará en el mes posterior del ejercicio mismo o sólo hasta el monto que corresponda hasta que se presente la declaración del ejercicio, existiendo la posibilidad de presentar declaraciones complementa--rias en favor de los particulares.

Para determinar el impuesto acreditable sea del mes o del ejercicio, se acumulará el impuesto trasladado al comprador pa--gado en el mes o en el ejercicio y que reúna los requisitos de acreditamiento.

El contribuyente está obligado a pagar el impuesto de mé--rito por la parte de sus actividades deberá, acreditar los gas--tos e inversiones efectuadas en el mes o ejercicio por la mis--ma parte, será impuesto acreditable el que haya sido traslada--do. En caso de imposibilidad de determinar el destino de los -- gastos, se acreditará el impuesto en la proporción al valor de avalúo practicado al inmueble por el valor de las construccio--nes adheridas al suelo cuando el mismo se destine a fin distinto al de casa habitación.

Para determinar el impuesto del ejercicio fiscal anual, --

se aplicará la tasa que correspondía a las actividades gravadas por la ley en cita sobre el valor de las mismas actividades, -- efectuadas en el mismo plazo.

Del resultado obtenido conforme al párrafo anterior se deduce el impuesto acreditable del estase ejercicio y los pagos mensuales provisionales.

La vigente ley del Impuesto al Valor Agregado, exenta del impuesto que regula la misma a las construcciones destinadas para casa habitación y al efecto afirma que son casa habitación, las construcciones adheridas al suelo que sean destinadas a habitar por lo menos los dos últimos años anteriores a la compra venta o enajenación, adquiriendo el mismo carácter los asilos y orfanatorios.

Por lo que se refiere a las construcciones nuevas, se estará al fin para el cual fuerón construídas, o en su caso lo que se señale en la licencia o permiso para construir.

El adquirente habrá de presentar una garantía por el importe del impuesto que corresponda ante la autoridad fiscal del domicilio, tratándose de construcciones nuevas; adicionalmente de la declaración que efectúe el adquirente en la escritura pública del destino a casa habitación por lo que se refiere al inmueble que adquiere.

La autoridad fiscal ante la cual se otorgue la garantía referida en el párrafo anterior, podrá suprimirla o cancelarla -- la misma garantía después de transcurridos 6 meses a partir del aviso de la adquisición del inmueble nuevo en su construcción.

En las unidades habitacionales no se considerarán destinadas a casa habitación, las obras comunes, como las instalaciones y obras de urbanización; mercados; centros; o locales comerciales o instalación similar.

El notario público, no tiene obligación de liquidar, retener ni enterar el Impuesto al Valor Agregado cuando la compra venta o enajenación de inmuebles la efectúen los contribuyentes, que conforme a la citada ley tengan la obligación de presentar declaraciones del ejercicio por el impuesto al valor -- agragado; debiendo exhibir copias selladas de la declaración --

última mensual y anual, al notario ante el cual se hiciera con-
tar la compraventa del inmueble; o en su caso copia sellada de
la última declaración mensual, en caso del primer ejercicio.

3. LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.

La Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, fué pu-
blicada el 31 de diciembre de 1979 en el Diario Oficial de la -
Federación y entró en vigor el 1o. de enero de 1980, derogando -
la Ley General del Timbre de 24 de diciembre de 1975.

La aludida ley en virtud de la Coordinación Fiscal que han
celebrado la Federación y los Estados de la República Mexicana,
esta suspendida en su aplicación a todos los actos jurídicos me-
diante los cuales se adquirieran inmuebles en territorio nacio-
nal.

Las Entidades Fededativas habrán de establecer un impuesto
local o municipal, el cual grave la adquisición de inmuebles eg-
diante cualquier acto con las mismas características que regula
la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, cuya aplica-
ción de la última ley esta suspendida en su aplicación en tanto
el impuesto local o municipal grave en las mismas condiciones -
que el impuesto federal y esten coordinados fiscalmente.

La ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles grava -
la adquisición de inmuebles, que se realice mediante cualquier
acto jurídico, incluso por compraventa, realizada ya sea por --
persona física o por persona moral en territorio nacional.

Además grava la adquisición de inmuebles a pesar de que la
propiedad o dominio del inmueble se reserve a favor del transmi-
tente y posteriormente la propiedad se le transmita al adquiren-
te; así como también la promesa de compraventa en la cual el fu-
turo comprador entre en posesión del inmueble o bien, que el --
vendedor reciba parte o la totalidad del precio antes de forma-
lizar (elevar a escritura pública), la compraventa prometida.

Para calcular el impuesto que de acuerdo a esta ley regu-
la, se considerará como valor, el resultado que se obtenga de -
aplicar al valor considerado para la causación del mismo impues-
to el factor que expide el Congreso de la Unión de acuerdo al -

número de años transcurridos entre la fecha de adquisición del inmueble y la fecha de la compraventa.

La ley en estudio confiere el derecho de aplicar una reducción equivalente a 10 veces el salario mínimo general anualizado, vigente en el Distrito Federal al momento de efectuar la compraventa, sobre el valor del inmueble. El resultado que se obtenga conforme al presente párrafo será la base gravable a la cual se le aplicará la tasa del 10%, y el resultado será el impuesto a enterar por concepto de la adquisición del inmueble.

Cuando el inmueble esté conformado, por departamentos, se tendrá derecho a la reducción a que se refiere por cada departamento, incluyendo hoteles.

Por toda adquisición que efectúe el comprador en la que los inmuebles resulten colindantes, adquiridos por el comprador en un plazo de 24 meses inmediatamente anteriores a la segunda o ulterior adquisición, sólo se tendrá derecho a la reducción en la primera adquisición, por lo que resulta que en la segunda o posterior adquisición por compraventa o cualesquiera acto, -- salvo adquisición por causa de muerte, se causará el impuesto directamente sobre el valor del inmueble aplicando la tasa del 10%.

En el caso de adquirir un porcentaje de la propiedad o derechos de propiedad en ese mismo porcentaje se tendrá derecho a la reducción de 10 veces el salario mínimo general anualizado vigente en el Distrito Federal al momento de la compraventa.

La Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles exenta del pago del impuesto que prevé a las adquisiciones de bienes inmuebles realizadas por el Distrito Federal, Estados y Municipios, para conformar parte del dominio público; así como las adquisiciones realizadas por los Partidos Políticos Nacionales que se destinen para el uso propio de estos entes políticos.

Todo notario público, al hacer constar en escritura pública la compraventa de un bien inmueble, está obligado a liquidar, retener y enterar este impuesto ante la autoridad hacendaria de su domicilio dentro de los 15 días siguientes a la firma

de la escritura notarial; o en su caso, de que se soliciten los servicios del notario público para inscribir el acto jurídico en el Registro Público de la Propiedad.

Al mismo fedatario público le asiste la obligación de presentar declaración de este impuesto citada por toda adquisición, incluso por compraventa; a pesar de no existir impuesto a enterar.

Cuando el notario público presente la declaración del impuesto en cuestión y la autoridad hacendaria en uso de sus facultades de comprobación que le asisten mandase a practicar un nuevo avalúo sobre el inmueble objeto de la operación, originando como resultado que exista una diferencia del 10% mayor al valor de la operación, se considerará como valor del inmueble para la causación de este impuesto el valor de avalúo.

Para el caso de que haya sido pagado anticipadamente el impuesto, el notario público no está obligado a liquidar, retener ni enterar el mismo impuesto haciendo constar esta circunstancia en la escritura notarial, debiendo anexar el comprobante de pago del impuesto a la declaración que efectúe el mismo fedatario público.

La ley invocada señala expresamente como responsable solidario del impuesto que prevé, al vendedor por el impuesto que corresponde al comprador.

Los requisitos para la Coordinación Fiscal del presente impuesto, entre la Federación y los Estados de la República Mexicana son los siguientes:

1. Que el objeto del impuesto coordinado, sea la adquisición de inmuebles consistentes en el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él; efectuada por cualesquiera acto jurídico. Siempre que el mismo acto no este gravado dos veces.
2. Que las exenciones sean las mismas que prevé la presente ley.
3. La base gravable ha de ser igual al resultado que se obtenga de reducir por lo menos el equivalente a 5 veces el salario mínimo general anualizado vigente a la fecha de la trans-

misión del inmueble al valor del inmueble.

Otorgando la misma reducción a los inmuebles integrados -- por departamentos cuya reducción corresponde por cada departamento, inclusive hoteles.

4. La tasa aplicable sea del 10%.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público hace la declaratoria de coordinación fiscal de este impuesto, cuando las Entidades Federativas cumplan con los requisitos para la misma -- coordinación, o en su caso porque hayan dejado de cumplirse -- con los requisitos.

Cuando la Entidad Federativa deje de cumplir con los requisitos para la coordinación fiscal de este impuesto, se restablecerá la aplicación de la ley federal, únicamente en la Entidad Federativa que haya dejado de cumplir con los requisitos mencionados.

4. LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL (IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES).

La vigente Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de Diciembre de 1982, entró en vigor el 1o. de enero de 1983, habiendo derogado las disposiciones que conformaban la propia ley que por lo demás databa del 31 de diciembre de 1941.

Siendo la presente ley, una ley local sólo tiene observancia y aplicabilidad en el Distrito Federal y que grava entre otros actos toda adquisición de inmuebles, inclusive la compraventa que se realice dentro de la misma Entidad Federativa.

La ley de mérito grava, al igual que la ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, toda adquisición de inmuebles consistentes en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, realizada incluso por compraventa; además, la promesa de adquirir en el que el futuro comprador entre en posesión del inmueble o que el futuro vendedor reciba parte o el total del precio del inmueble; la venta por medio de la cual el vendedor se reserve a su favor la propiedad del inmueble, entre otros actos, realizada en el Distrito Federal por persona física o por persona moral.

La tasa a aplicar es del 10% sobre la base gravable, base gravable que se obtiene del resultado de reducir el equivalente respectivo de un cierto número de salarios mínimos generales anualizados al valor del inmueble objeto de la compraventa.

Las reducciones que contiene la ley mencionada, dependiendo del valor que se considere para la tributación del impuesto de adquisición de inmuebles, son las siguientes:

1. Si el valor no excede del monto equivalente a 10 veces el salario mínimo general anualizado, se aplica una reducción de 8 veces el citado salario mínimo.

2. Si el valor excede de 10 veces del monto equivalente al

salario mínimo general anualizado pero es inferior a 13 veces - del mencionado salario, se aplica una reducción de 5 veces el salario mínimo mencionado adicionado con el monto que resulte - de disminuir del importe de 3 veces el salario mínimo citado - en que exceda el valor del inmueble 10 veces el mismo salario.

Se concluye el contenido del párrafo anterior con la fórmula siguiente:

$$\frac{10 \text{ veces.}}{\text{--- VALOR DE ADQUISICION}} \quad \frac{\text{VALOR DE ADQUISICION}}{\text{--- REDUCCION}} \\ \text{REDUCCION} \quad \text{BASE GRAVABLE} \\ \text{10\%}$$

voma (veces el salario mínimo anualizado)

3. Si el valor del inmueble excede del monto de 13 veces - el salario mínimo elevado al año, se aplica una reducción de 5 veces el salario mínimo general elevado al año.

4. Si la reducción fuera mayor al valor considerado para - la causación de este tributo, habrá de pagarse una cuota mínima equivalente a 4 días de salario mínimo.

El salario mínimo que se considerará para la causación del - impuesto mencionado es el que esté vigente en el mes de enero; salvo el de la cuota mínima el cual será el que rija al momento de la operación.

Para el caso de que el inmueble esté conformado por departamentos, por cada uno de estos se hará la reducción que confiere la ley estudiada; aplicandose la misma disposición a los hoteles.

El valor que se considerará para el cálculo del impuesto a pagar, será el valor más alto de entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor de avalúo practicado al inmueble.

Incluyendo como valor del inmueble el importe del valor - del terreno y las construcciones edificadas, así como el importe de una deuda subrogada por parte del adquirente o el importe de una deuda condonada por el mismo contribuyente.

Por el inmueble que se adquiera, incluso por compraventa

y que resulte colindante con otro inmueble adquirido durante -- los 36 meses anteriores a la segunda o ulterior adquisición, -- por el comprador o alguno de sus dependientes económicos; sólo se tiene derecho a la reducción que establece la comentada ley sobre el primer inmueble por lo que en la subsiguiente adquisición se aplica la tasa para el cédulo y entero del impuesto, -- directamente sobre el valor considerado para la causación de -- este impuesto sin reducción alguna.

Para el caso de que se adquiriera un porcentaje de propiedad o de derechos de propiedad del inmueble, en ese mismo porcentaje, habrá de tenerse derecho a efectuar la reducción conforme -- al monto de las reducciones ya vistas, contenidas en la presente Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

El notario público ante el cual se haga constar ante su fe la compraventa de algún inmueble, tiene la obligación de calcular, retener y enterar el impuesto que se cause por la adquisición del inmueble, debiéndolo enterar dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura notarial.

En el mismo plazo se enterará el impuesto que corresponda en los contratos de venta con reserva de dominio; proceba de -- venta, a partir de la fecha en que se celebre el contrato prome-- tido, se eleve a escritura pública o se inscriba en el Registro Público de la Propiedad.

El notario público no está obligado a liquidar, retener ni enterar el impuesto de adquisición de inmuebles en las operaciones por las cuales ya haya sido declarado o pagado el mismo -- impuesto.

Por toda adquisición de bienes inmuebles incluyendo la compra-- venta, el notario público tiene la obligación de presentar -- la declaración de este impuesto aún en el caso de que no haya -- impuesto a pagar, acompañando la documentación comprobatoria.

El notario público no será responsable solidario del impues-- to de adquisición de inmuebles, cuando la autoridad fiscal en ejercicio de las facultades de comprobación que le asisten soli-- cita la práctica de un distinto avalúo, obteniéndose diferencias del impuesto a pagar.

Por lo que se refiere a las exenciones que establece la mencionada ley, se encuentran además de las previstas por la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, las personas que hubieran perdido su vivienda a consecuencia de los mismos de septiembre de 1985, sólo estarán exentas del impuesto por una sola vez; de conformidad con los Acuerdos del Jefe del Departamento del Distrito Federal, publicados en la Gaceta Oficial los días 18 de abril de 1986 y 29 de enero de 1986; además publicados en el Diario Oficial de la Federación.

Asimismo por Acuerdo del Tesorero del Distrito Federal de fecha 7 de agosto de 1987, se hizo la exención para el pago del impuesto al Valor Agregado por lo que se refiere a las operaciones contratadas con los Organismos Públicos Descentralizados creados para otorgar viviendas de interés social.

Las personas que están exentas del pago del impuesto previsto en la ley citada para la adquisición de bienes inmuebles, que hayan perdido su vivienda como consecuencia de los fenómenos sísmicos deben de reunir los siguientes requisitos:

1. Adquirir vivienda a consecuencia de los beneficios del Programa Emergente de Renovación Habitacional Popular del Distrito Federal.

2. Acreditar su calidad de damnificado a través de los Certificados Personales de Derechos, expedidos por las Autoridades Competentes.

El notario público ante el cual se haga constar toda transmisión de bienes inmuebles de conformidad con el Acuerdo de fecha 18 de abril de 1986, no está obligado a calcular, retener ni enterar impuesto alguno, asistiéndole además el derecho de no solicitar certificado de gravámenes, avalúo bancario ni certificado de no adeudo por los impuestos locales que la vivienda origine.

5. LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE MEXICO
(IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMINIO).

La ley de Hacienda del Estado de México reviste gran importancia, entre otras cosas, por lo que se refiere al Impuesto Sobre Traslación de Dominio; el cual se causa por toda adquisición y enajenación de bienes inmuebles conformados por el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él.

Es de analizarse la presente ley por lo que se refiere al mencionado impuesto, por ser un Estado vecino y cercano al Distrito Federal; además, de que en muchas de las ocasiones se llevan a cabo las trasficiones de los inmuebles ubicados en el Estado de México ante los notarios públicos adscritos al Estado de México, pero también se hacen constar ante notarios públicos adscritos para el Distrito Federal; operaciones que se efectúan con una completa sumisión a las disposiciones fiscales vigentes para el Estado de México.

La presente ley establece como objeto del Impuesto Sobre Traslación de Dominio toda adquisición o enajenación de bienes inmuebles, inclusive por compraventa, compraventa con reserva de dominio a favor del vendedor, contrato de promesa, ya sea que se conformen del suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él, impuesto que están obligadas a pagar las personas físicas o morales que adquieran toda clase de inmuebles.

Corresponde el pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio a los adquirentes de inmuebles, sin embargo son responsables solidarios los enajenantes por la omisión de pago del impuesto.

Para el cálculo del Impuesto de Traslación de Dominio se considera como valor del inmueble, el que resulte más alto de los siguientes:

1. Valor de la operación por el que se transmite el inmueble.

2. Valor de avalúo, practicado por persona autorizada por el Gobierno Municipal.
3. Valor en treinta el múltiplo de por el factor que corresponde de acuerdo al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y enajenación; de conformidad con la tabla de valores que anualmente establece la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado.

La presente ley de Hacienda faculta a efectuar las siguientes reducciones para la causación del impuesto en estudio; dependiendo de Municipio en que se encuentre ubicado el inmueble objeto de la transmisión sobre el valor a considerar, cuyas -- reducciones son las siguientes:

- I. 5 veces el salario mínimo general elevado al año para los inmuebles ubicados en los Municipios de Control.
- II. 6 veces el salario mínimo general elevado al año para los inmuebles ubicados en Municipios de Desarrollo -- Normal.
- III. 7 veces el salario mínimo general elevado al año para los inmuebles ubicados en los Municipios de Im-- pulso.

El salario mínimo general, será el vigente a la fecha inmediata anterior a la fecha de ser autorizadas las escrituras públicas en que se haga constar la compraventa del inmueble o el que esté vigente dentro del mes siguiente a la celebración del contrato de compraventa, compraventa con reserva de dominio o la fecha de firma de la escritura notarial en la que -- conste la compraventa del inmueble.

Cuando se adquiera un porcentaje de propiedad o de derechos de propiedad, sobre el mismo porcentaje se tiene derecho a la reducción que corresponde según la ubicación del inmueble.

Por lo que se refiere a la clasificación de Municipios, -- para la causación del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, se encuentra la siguiente clasificación:

a) Municipios de Control, se encuentra conformado por los siguientes Municipios:

<u>Cuatitlán de Romero Rubio.</u>	<u>Los Reyes L. Gz.</u>
<u>Melchor Ocampo.</u>	<u>Netzahualcóyotl.</u>
<u>Tepozanes.</u>	<u>Tlalnepantla.</u>
<u>Tultitlán.</u>	<u>Coscalco.</u>
<u>Chalco.</u>	<u>Ecatepec.</u>
<u>Ixtapaluca.</u>	<u>Huixquilucan.</u>
<u>Texcoco.</u>	<u>Huaculpan.</u>
<u>Chiconcuac.</u>	<u>Nicolás Romero.</u>
<u>Chimalhuacán.</u>	<u>Atizapán de Zaragoza.</u>
<u>Cuatitlán Izcalli.</u>	

b) Municipios de Impulso, se encuentra conformado por los siguientes Municipios:

<u>Huehuetoca.</u>	<u>Amecameca.</u>
<u>El Oro.</u>	<u>Atlacomulco.</u>
<u>Temastinango.</u>	<u>Ixtlahuaca.</u>
<u>Jiquipilco.</u>	<u>Jilotepec.</u>
<u>Lerma.</u>	<u>Ocoyoacac.</u>
<u>San Mateo Atenco.</u>	<u>Sultepec.</u>
<u>Temoyoatepec.</u>	<u>Tejupilco.</u>
<u>Tenancingo.</u>	<u>Coatepec Harinas.</u>
<u>Ixtapan de la Sal.</u>	<u>Tonatico.</u>
<u>Tenango del Valle.</u>	<u>Santiago Tianguistengo.</u>
<u>Toluca.</u>	<u>Metepéc.</u>
<u>Zinacatepec.</u>	<u>Valle de Bravo.</u>
<u>Zumpango.</u>	

c) Municipios de Desarrollo Normal, se conforma de los Municipios no comprendidos dentro de los 2 anteriores — grupos de Municipios.

La tasa a aplicar sobre la base gravable para la causación del Impuesto Sobre Traslación de Dominio es del 7%; base gravable que se obtiene sobre el valor más alto de los valores ya antes citados, después de efectuar las reducciones que corresponden, dependiendo de la ubicación del inmueble en el respectivo tipo de Municipio.

Tratándose de inmuebles integrados por departamentos habitacionales, se tendrá derecho a la reducción que confiere la -- presente Ley de Hacienda comentada, por cada departamento.

Cuando con motivo de una segunda o ulterior adquisición, -- resulte colindante el inmueble con otro que el adquirente haya adquirido durante 24 meses anteriores a la segunda o ulterior -- adquisición, sólo se tendrá derecho a efectuar la reducción respectiva únicamente por lo que se refiere a la primera adquisición; por lo que se refiere a la segunda adquisición se aplicará directamente sobre el valor a considerar la tasa del 7%, sin que se reduzca el valor.

Los notarios públicos deberán, por disposición de la Ley -- de Hacienda para el Estado de México, presentar declaración del impuesto comentado, ante la Tesorería Municipal por toda transmisión de inmuebles, aún cuando -- no haya impuesto que enterar; declaración en la que se harán constar los nombres y datos personales de los otorgantes del acto de transmisión, datos de identificación del inmueble, precio de la operación, impuesto a enterar, datos de identificación de la escritura pública en la que se haga constar la compraventa, firma del notario público ante el cual se otorgó la compraventa; anexando copia certificada de la escritura pública y documentos que justifiquen estar al corriente de las contribuciones locales que originen -- el inmueble objeto de la operación, o en su caso agregar copia del documento privado cuando no se hiciera constar en escritura pública.

El término con que cuenta el notario público para presentar el pago y declaración del Impuesto Sobre Traslación de Dominio causado por la compraventa de bienes inmuebles, es de un -- mes siguiente a la fecha de la autorización preventiva de la --

escritura pública en la que se haga constar la compraventa del inmueble; o bien, dentro del mismo plazo cuando la transmisión se efectúe mediante documento privado, a cargo del comprador.

Cuando la transmisión de la propiedad se efectúe en virtud de un contrato con reserva de dominio; sujetos a condición; contratos preparatorios, los contribuyentes deberán presentar nueva declaración dando aviso de la transmisión de la propiedad dentro de los 30 días hábiles siguientes.

Se considera que la obligación que impone el párrafo que antecede, se limite a dar sólo el aviso, más del contenido de la disposición legal se observa que no deberá efectuarse pago de impuesto alguno, en el supuesto de que se haya pagado el impuesto vigente al momento de la celebración del contrato principal; ahora bien, de no haberse pagado el impuesto vigente en el momento de la celebración, se practicará un avalúo referido su valor a la fecha de la celebración del contrato principal, para que en base a ello se proceda a efectuar el pago del impuesto, vigente a la fecha de la misma celebración del referido contrato.

Están exentos del pago del Impuesto Sobre Traslación de Do minio la Federación, los Estados y los Municipios por las -- adquisiciones de inmuebles que se obtienen para conformar el do minio público, por cualquier acto jurídico.

CAPITULO IV
RESPONSABILIDAD SOLIDARIA FISCAL
ORIGINADA POR LA COMPRAVENTA
DE BIENES INMUEBLES.

En México el notario sin ser un empleado del fisco y sin que reciba remuneración alguna de este ente jurídico-económico, es un fiel cumplidor de las disposiciones fiscales tales como la Ley del Impuesto Sobre la Renta; la Ley del Impuesto al Valor Agregado; la Ley del Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles; la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y de otras disposiciones fiscales, principalmente cuando ante él se hace constar toda transmisión de inmuebles.

La actividad fiscal del notario tiene un doble carácter: liquidador y enterador de impuestos.

Como liquidador, el notario tiene la obligación de cuantificar dentro del plazo que establece la ley y con las formalidades impuestas, los impuestos que correspondan a los contribuyentes por la transmisión de inmuebles, aún en el caso de que esté exento del tributo; mediante declaración.

Como enterador de impuestos, realiza el pago cuando ha sido expensado por los otorgantes del acto jurídico, pues de no ser de esa forma no autorizaría definitivamente la escritura notarial.

La falta de cumplimiento oportuno de estas obligaciones -- por parte del notario público, origina como consecuencia la responsabilidad fiscal consistente en el pago de los impuestos omitidos o mal declarados, multas y recargos.

Es pertinente aclarar que el notario no tiene el carácter de retenedor o recaudador, a pesar de que las disposiciones fiscales equivocadamente le asignen ese carácter; pues de ser así bastaría considerar que el pago de los impuestos relativos ha sido enterado por el sólo hecho de la expedición del recibo que al efecto el notario público proporcione a los otorgantes del

acto jurídico traslativo de la propiedad o posesión del inmueble, para acreditar el pago de los impuestos.

Antes de entrar al estudio concreto de la responsabilidad en que incurren todas las personas que intervienen en la compra venta de bienes inmuebles; es menester proporcionar la definición de la responsabilidad solidaria, dado que los ordenamientos fiscales en forma equivocada la citan para referirse al incumplimiento de las obligaciones fiscales que imponen los mismos ordenamientos mencionados.

1. DEFINICION.

Francisco De la Garza afirma: "Que la responsabilidad solidaria, es la obligación que cada deudor tiene del pago íntegro de la prestación fiscal, y que por lo tanto el acreedor puede, a su elección, dirigirse a cualquiera de los deudores para exigir su pago, íntegro o parcialmente, simultáneamente o de manera sucesiva, así como el pago realizado por uno de los deudores libera a todos los demás frente al acreedor común".⁵¹

Sigue indicando el autor en cita: "Por lo que se refiere a la solidaridad en el aspecto formal, dice Giannini, cada uno de los obligados debe cumplir, por tanto, los deberes formales impuestos por la ley o por la autoridad financiera, la cual puede dirigirse, a su elección, contra cualquiera de ellos, a menos - que se trate de prestaciones, respecto a las cuales la persona de uno o de algunos de los obligados ofrezca un interés singular para la administración financiera".⁵²

Por su parte Adolfo Arrijoja Vizcaino, indica que es responsable solidario, "la persona física o moral, nacional o extranjera, que en virtud de haber establecido una relación de tipo jurídico con el sujeto pasivo obligado directo, por disposición expresa de la ley tributaria aplicable, adquiere concomitante-

51 De la Garza, Sergio Francisco. Ob. cit. pag. 463.

52 Idem., pag. 464.

mente con dicho obligado directo y a elección del Fisco, la -- obligación de cubrir un tributo originalmente a cargo del propio contribuyente directo".⁵³

Ahora bien, el vigente Código Fiscal de la Federación en su artículo 26 afirma: Son responsables solidarios con los contribuyentes:

I. Los retenedores y las personas a quienes las leyes impongan la obligación de recaudar contribuciones a cargo de los contribuyentes, hasta por el monto de dichas contribuciones.

II. Las personas que estén obligadas a efectuar pagos provisionales por cuenta del contribuyente, hasta por el monto de los pagos, entre otros.

En el mencionado artículo 26 del Código Fiscal citado, en forma equivocada se confunde la responsabilidad solidaria, subsidiaria, substituta y directa, de los contribuyentes en relación con las personas que en forma directa o indirecta intervienen en los actos y actividades gravadas por la ley.

En este trabajo se hará una distinción de los tipos de responsabilidad en que incurren los contribuyentes que otorgan la compraventa de inmuebles, la del notario público y la de aquella en que incurren terceros.

2. DE LOS OTORGANTES DE LA ESCRITURA NOTARIAL.

La responsabilidad en que incurren los otorgantes de la -- escritura notarial; es decir, el comprador y el vendedor de -- bien inmueble, es una obligación directa, tratándose de persona física o moral, nacional o extranjera, que lleva acabo el hecho generador consistente, en este caso, en la compraventa de bien inmueble, obteniendo un ingreso, rendimiento o utilidad gravables, de una fuente de riqueza gravada y ubicada en territorio

53 Arrijo Vizcaino, Adolfo. Ob. cit., pag. 139

nacional.

Como obligado directo es el principal sujeto pasivo de -- los tributos que se causan por la compraventa de bienes inmuebles, es el primer destinatario de la norma fiscal específica, a cuya aplicación se condiciona la realización del acto gravado.

Al respecto la vigente ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 10. establece la obligación de pagar el impuesto -- que la misma regula a las personas físicas o morales que realizan los actos o alguno de los que establece como gravados; entre estos está la persona que obtenga ingresos por la enajenación (compraventa) de bien inmueble, insidiendo sobre el patrimonio del vendedor del mismo bien, por lo que el vendedor asume una responsabilidad directa frente al Fisco por el aludido impuesto.

La Ley del Impuesto al Valor Agregado en su numeral primero establece como obligados a la causación del impuesto que regula el mismo ordenamiento, a las personas físicas o morales -- que en territorio nacional efectúen acto alguno gravado por esa ley, entre los cuales está toda la transmisión que se dé por -- cualquier acto jurídico, como la compraventa de bienes inmuebles destinados a fin distinto al de casa habitación sólo sobre el -- valor de las construcciones; es decir, si son las personas que establece esta ley, las que otorgaron en escritura pública o en documento privado la compraventa del inmueble, la ley citada -- las obliga al pago del impuesto mismo, en forma directa, a cargo del comprador.

Por su parte, la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles establece en forma directa la obligación, a cargo de -- las personas físicas o morales que en territorio nacional adquierán bienes inmuebles, inclusive por compraventa; obligación que como se aprecia corresponde al comprador, no obstante lo -- cual la misma ley, en forma expresa en su numeral 60. asigna la responsabilidad solidaria al vendedor por el pago no efectuado por el comprador, por lo que el Fisco puede obtener del vendedor el impuesto cuyo monto corresponda en forma particular, al

primero de los mencionados, sin necesidad de respetar un orden para el cobro del crédito fiscal, conservando el vendedor en todo momento el derecho de reclamar al comprador el monto del -- impuesto que a su cargo debía haber pagado, ya sea en forma parcial o total por el monto del impuesto omitido.

El artículo 4o. de la vigente Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, asigna como responsable solidario al enajenante (vendedor), de bien inmueble por el impuesto que corresponde pagar al comprador, cuando se omita el pago del -- impuesto que se causa. Afirmando la presente ley, en principio, la obligación de pagar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, por parte del adquirente del bien, bajo su responsabilidad.

El Gobierno del Estado de México, a través de su Ley de Hacienda señala como obligados directos a los adquirentes por -- cualquier título de predios urbanos, rústicos, ejidales o comunales; así como de las construcciones edificadas sobre ellos y asigna la responsabilidad solidaria a los propietarios que hubieren prometido en venta o hubieren vendido con reserva de dominio; al pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio, conservando el vendedor a su favor el derecho de exigir del comprador el monto del impuesto que hubiera correspondido pagar por el -- referido impuesto de traslado de dominio; el Fisco puede demandar de cualquiera de los otorgantes de la escritura notarial el entero del impuesto que se cause, con total independencia del -- orden de los obligados.

3. DE LOS NOTARIOS PUBLICOS.

El notario público en la causación y entero de los impuestos que se originan con motivo de la compraventa de bienes inmuebles, no asume propiamente una responsabilidad solidaria, -- puesto que éste último tipo de responsabilidad la asumen solamente los contribuyentes que con el carácter de "vendedor" y -- "comprador" asistan al otorgamiento de la escritura notarial -- en el que conste el acto jurídico, insidiendo en forma directa

sobre el patrimonio de los contribuyentes.

El notario público asume la responsabilidad sustituta, -- puesto que: "El responsable por sustitución es aquel que, en virtud de una disposición de la ley, es responsable del pago -- del crédito fiscal, no por la intervención personal o directa -- que tuvo en su creación, sino porque la conoció o pasó ante él sin haber exigido al responsable contribuyente el pago respectivo".⁵⁴

Se habla de exigir, porque está en posibilidad el notario de requerir a los contribuyentes directos los comprobantes respectivos que justifican el pago de los impuestos que se causan por los actos jurídicos que se hacen constar ante su libro notarial; o en su caso solicitar le sean suministradas las cantidades que correspondan por este tipo de impuestos, so pena que -- ante el incumplimiento de esta obligación fiscal, el notario público no tendrá la obligación de autorizar definitivamente todo acto jurídico por el cual se transmita la propiedad inmueble.

Se consideran como elementos que conforman al obligado pasivo por sustitución los siguientes:

1. Por regla general se trata de un fedatario público.
2. Como sujeto pasivo obligado, debe estar investido para certificar, autenticar o autorizar los actos jurídicos generadores de tributos.
3. Este tipo de actos en que intervienen los responsables por sustitución, deben originar créditos fiscales primariamente a cargo de los contribuyentes directos.
4. El origen de la responsabilidad por sustitución se origina por la condición de que el fedatario público no se cerciora del cálculo, pago correcto y oportuno de los tributos generados por los actos jurídicos realizados con su intervención.

54 Margain Manautou, Emilio. Ob. cit., pag. 292.

5. La responsabilidad por sustitución únicamente se origina por mandato expreso de la ley.
6. En este tipo de responsabilidad el Fisco tiene el derecho de hacer efectivo el pago de los tributos omitidos o mal declarados, tanto al contribuyente directo como al responsable por sustitución, en forma distinta y en la forma que convenga a sus intereses; teniendo en todo momento, el responsable sustituto, el derecho de recuperar las cantidades que por concepto de estos tributos se hubieran erogado.

De igual forma los ordenamientos que regulan los impuestos que se causan por la compraventa de inmuebles, responsabilizan al notario público, ante cuya fé se haga pasar toda clase de transmisión, de la que sean objeto bienes inmuebles, incluso por compraventa; cuando deban calcularse, retenerse y enterarse los impuestos originados por dichas operaciones.

Tal es el caso de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que dispone en su numeral 103 párrafo tercero, la obligación al notario público de calcular bajo su responsabilidad y enterar ante las oficinas recaudadoras los impuestos que se cuasen con motivo de la enajenación de inmuebles, incluso por compraventa; impuesto que debe declararse dentro de los 15 días siguientes a la firma de la escritura notarial respectiva.

Se desprende del citado artículo la responsabilidad en que incurre el notario público por alguna irregularidad o divergencia por lo que se refiere a los impuestos que se originan; en cuyo caso la autoridad hacendaria podrá hacer efectivo el cobro de los impuestos a que tiene obligación de declarar el mismo fedatario público, pero únicamente en el caso de que el vendedor sea una persona física, ya que de lo contrario si se trata de persona moral, el notario público no asume responsabilidad fiscal alguna, por lo que respecta en materia del Impuesto Sobre la Renta.

Del contenido del artículo 10 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se desprende la obligación del nota

rio público de calcular, retener y enterar el impuesto que regula la ley mencionada, por lo que se refiere a la enajenación de bienes inmuebles, además por la compraventa; que se celebre a fin distinto al de casa habitación sobre el valor de las construcciones, a cargo del comprador.

La ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, en su artículo 60., establece la obligación al notario público de calcular, hacer constar en escritura pública respectiva y enterar bajo su responsabilidad el impuesto que regula la aludida ley.

En el artículo 29 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, establece la obligación a cargo del notario público de calcular, retener y enterar el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, que se causa por toda clase de actos en los que se transmitan los bienes inmuebles, otorgados ante su fé notarial.

Por lo que se refiere a la ley de Hacienda del Estado de México, la misma establece la obligación, a cargo de notario público, de calcular, retener y enterar, bajo su responsabilidad el Impuesto de Traslado de Dominio que se causa por la compraventa de inmuebles; responsabilidad que asume el notario en caso de que exista declaración incorrecta del mismo impuesto.

La forma en que se procede el Fisco Federal o Local para hacer efectivos los créditos fiscales, por los que están obligados los notarios públicos es la de hacer efectiva la fianza que otorga el mismo notario en el momento de ser autorizado para ejercer el cargo de notario público que es equivalente a diez mil veces el salario mínimo general vigente a la fecha vigente de la autorización para ejercer el mencionado cargo y la cual habrá de actualizarse año con año, de acuerdo con el salario mínimo vigente a la fecha de la renovación; según lo establece el artículo 28, fracción IV de la Ley del Notariado para el Distrito Federal y que de acuerdo con el artículo 29, fracción I del mismo ordenamiento último invocado establece la preferencia y orden de cubrir el pago de multas o de otras responsabilidades administrativas (fiscales), originadas con motivo del ejercicio notarial.

4. DE LOS TERCEROS.

En la compraventa de inmuebles resultan responsables fiscalmente además del comprador, vendedor y el notario público; otros sujetos, bien sea porque hayan intervenido en forma directa o indirecta como es el caso de los representantes voluntarios o legales; personas que asumen voluntariamente la responsabilidad fiscal o en forma contractual.

Este tipo de sujetos obligados asumen responsabilidades -- distintas como son la responsabilidad solidaria y responsabilidad por garantía.

Por regla general los representantes legales (mandatario, apoderado, tutor, padre en ejercicio de la patria potestad, heredero, donatario) son responsables solidariamente con sus representados en los actos jurídicos por los que se trasmite -- algún inmueble; por lo que responden de la totalidad de los créditos fiscales que no cubran los contribuyentes directos, sin que el Fisco demande el pago del impuesto insoluto primeramente a los obligados directos, teniendo a su favor en todo momento -- los sujetos mencionados el derecho de reclamar de sus representados las cantidades que se erogen por concepto de impuestos -- causados por la compraventa de inmuebles.

El Código Fiscal de la Federación en su artículo 26, ya -- comentado, establece como responsables solidarios, entre otros a las personas que están obligadas a efectuar pagos provisionales por cuenta del contribuyente, hasta por el monto de estos pagos; quienes ejerzan la patria potestad o tutela por las contribuciones a que estén obligados sus representados; los legatarios y donatarios en forma personal por los bienes legados o donados; los que expresen su voluntad de obligarse, etcétera.

La Ley del Impuesto Sobre el Renta, en su artículo 150, -- establece la obligación al representante del residente en el -- extranjero de presentar declaraciones y pagos a nombre de su -- apoderado, respondiendo solidariamente de la ejecución de enco -- miendo.

Para el caso de que comparezca por medio de representante el comprador o el vendedor, este asume la responsabilidad fiscal de pagar por sí el entero del Impuesto Sobre la Renta; el Impuesto al Valor Agregado; el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles Local; dependiendo del caso en particular, por la compraventa de bienes inmuebles a cargo de sus representados, teniendo en todo momento la posibilidad de recuperar el importe de los impuestos pagados.

En el caso de que no se pague impuesto porque se haya presentado fianza por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a cargo del contribuyente directo; la compañía aseguradora o afianzadora asume la responsabilidad de pago del crédito fiscal en forma directa, liberando al contribuyente directo de toda responsabilidad fiscal en relación con el Fisco respectivo.

El sujeto pasivo obligado por garantía es la persona física o normalmente moral, que voluntariamente afecta un bien de su propiedad u otorga una fianza, con el objeto de responder frente al Fisco, a nombre y por cuenta del sujeto pasivo obligado directo, del entero de un tributo originalmente a cargo de este último y cuyo pago ha quedado en suspenso, en el supuesto de que se origine su exigibilidad, al propio obligado directo no lo cubra oportunamente.

Son parte de la definición anterior del sujeto obligado por garantía, los siguientes:

1. El obligado puede ser una persona física o normalmente moral que corresponde a las compañías afianzadoras.
2. Este tipo de responsabilidad se adquiere como consecuencia de un acto libre de manifestación de voluntad.
3. Este tipo de responsabilidad tiene su origen en el aforismo de que el Fisco no litiga sin garantía fiscal aún en el caso de que el contribuyente no esté de acuerdo con los tributos cobrados.
4. El obligado o responsable por garantía adquiere el deber de responder ante la autoridad fiscal por orden y a car-

go del obligado directo.

5. El Fisco, al volverse efectivo el tributo correspondiente está en libertad de hacerlo efectivo cobrando - en forma directa e inmediata al obligado por garantía, sin necesidad de efectuar previamente gestión alguna de cobro al obligado directo.

De igual forma el tercero que intervenga en forma directa o indirecta tiene la obligación de responder solidariamente - por el monto de los impuestos no pagados o incorrectamente declarados, que correspondan a sus apoderados o a quienes legalmente representen, por el monto íntegro; teniendo a su favor el tercero obligado el derecho de recuperar el monto íntegro que por concepto de impuestos ~~arogados~~ a cargo de los obligados directos.

CAPITULO V
OBLIGACIONES FISCALES ORIGINADAS
POR LA COMRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

1. MOMENTO DE CAUSACION DEL IMPUESTO
FISCAL EN ESTUDIO.

En México, con el nombre de causación, se hace referencia al momento exacto en que se considera completado, materializado, perfeccionado o en su caso, consumado el hecho generador -- del crédito fiscal; es decir, al momento mismo en que, por la eventualidad de haber coincidido en la vida real, con la situación de hecho prevista en la ley, se origina en favor del Fisco Federal o Local, la obligación fiscal que como consecuencia pueda originar a favor de estos entes económicos un crédito -- fiscal.

Sergio Francisco De la Garza indica: "El momento en que se produce la causación o devengo de la obligación tributaria, varía cuando se trata de tributos en que los hechos imponibles, -- consisten en situaciones jurídicas o de hecho, simples o condicionados".⁵⁵

Si se trata de situaciones jurídicas, el hecho generador -- surge desde el momento en que se constituyen estas situaciones definitivamente, de conformidad con el derecho aplicable; es -- decir, surge la obligación fiscal, independientemente de que el acto jurídico que dió, supuestamente origen a la obligación -- fiscal sea afectado de invalidez.

Tratándose de actos condicionados, la condicionalidad puede producirse sólo en situaciones de hecho; considerando como -- irrelevante la existencia de la condición, en ciertas situaciones para el origen del gravamen fiscal; y en otros casos supedita el origen del crédito fiscal a la existencia de la condición misma.

Por lo que se refiere a las situaciones de hecho, el hecho

55 De la Garza, Sergio Francisco. Idem. pag. 537.

generador del crédito fiscal nace en el momento posterior al nacimiento de la obligación fiscal, cuando se hayan sucedido las circunstancias materiales necesarias, para que produzcan sus efectos, que de acuerdo a su naturaleza misma corresponda.

Emilio Margain Manautou, indica: "El objeto de la obligación tributaria es un acto que al ser realizado hace coincidir al contribuyente en la situación o circunstancia que la ley se fija como hecho generador del crédito fiscal. Por consiguiente, el crédito fiscal se causa, nace o genera en el momento en que se realizan los actos materiales, jurídicos, o de ambas clases que hacen concreta la situación abstracta prevista por la ley".⁵⁶

Por su parte el artículo 60. del Código Fiscal de la Federación, preceptúa que las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran.

Por lo que se refiere a los impuestos tenemos que estos nacen en el momento mismo en que se realiza el hecho jurídico previsto por la ley como presupuesto, cuya coincidencia con el mismo hecho, corresponde al particular por la realización de los actos o actividades gravadas por la ley.

Acerca del nacimiento del crédito fiscal, Ernesto Flores Zavala indica: "No es pues necesaria la resolución de autoridad alguna para que se genere el crédito, este nace automáticamente al realizarse la hipótesis legal; la resolución que en muchos casos dicta la autoridad fiscal es solo declarativa de la existencia del crédito".⁵⁷

En atención al tema que nos ocupa y después de haber hecho un breve estudio del momento de la causación del crédito fiscal se concluye que el impuesto que se causa por la compraventa de bienes inmuebles, se origina a cargo del vendedor, sea persona

⁵⁶ Margain Manautou, Emilio Idem. pag. 309.

⁵⁷ De la Garza, Sergio Francisco. Idem. 515.

física o persona moral, que obtenga ingresos por la transmisión del inmueble aún cuando se reserve a favor del vendedor el do minio del mismo bien; o se firme en fecha posterior la escritura pública en la que conste la transmisión del inmueble, de conformidad con los artículos 10., 95 y 104 de la Ley del Impuesto Sobre el Renta.

El artículo 10 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece la obligación de hacer constar en escritura pública la enajenación, incluso la compraventa, de bienes inmuebles destinados a fin distinto al de casa habitación, en la que se consignará el valor del terreno y el de las construcciones, así como el importe del impuesto que corresponde por cada uno de los anteriores conceptos; impuesto que se establece a cargo del comprador y el cual se causa en el momento de la firma de la escritura notarial respectiva, enterándose dentro de los siguientes 15 días de la misma fecha ante la autoridad recaudadora.

La Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, en su artículo 50., fracción V, establece como fecha de causación del impuesto que regula, por lo que se refiere a la compraventa de bienes inmuebles, aquel en que se eleven a escritura pública o se inscriba el acto jurídico en el registro Público de la Propiedad, para poder surtir sus efectos frente a terceros en términos del Derecho Común (Derecho Civil); y para el caso de no estar sujetos a la formalidad de que se eleven a escritura pública, al adquirirse el dominio conforme a las leyes. En este último caso se atiende a lo que establece el mismo Derecho Común o en su caso a la ley respectiva.

Por su parte la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal señala como fecha de causación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, por lo que se refiere a la compraventa de bienes inmuebles; aquella en que vendan los bienes de la sucesión; la fecha de la celebración del contrato de compraventa, aún en el caso de que el vendedor se reserve a su favor el dominio del bien; la fecha del contrato de promesa de -

venta; o en su caso, cuando los mismos actos jurídicos se eleven a escritura pública o se inscriban en el Registro Público de la Propiedad. Impuesto que está a cargo del Comprador.

Ahora bien, la Ley de Hacienda del Estado de México, establece como fecha de causación del Impuesto de Traslación de Dominio aquella en que se firme la escritura notarial en la que se consigne la compraventa del inmueble; la fecha en que por cualesquiera de los actos jurídicos se transmita la propiedad del inmueble (compraventa); o en fin cuando se celebre el contrato de compraventa, sin importar que el vendedor se reserve a su favor el dominio del inmueble objeto de la operación, o se convenga que el adquirente entre en posesión del inmueble o el promitente vendedor reciba parte o la totalidad del precio del mismo inmueble.

2. PRESENTACION DE LA DECLARACION O AVISO DEL IMPUESTO EN ESTUDIO A LA AUTORIDAD HACENDARIA.

La declaración es el medio por el que, en forma directa - se inician las relaciones jurídicas que se crean entre el sujeto pasivo (otorgantes de la escritura pública, terceros, notario público) y la administración pública (Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Tesorería Local o Municipal).

Sergio Francisco De la Garza, afirma: "La declaración se presenta a la autoridad tributaria con alguna de las siguientes finalidades:

- a) Para que la autoridad practique la liquidación, en los tributos que requieren de terminación administrativa.
- b) Cuando se trate de declaraciones en que se contenga -- una autodeterminación, puede darse una alternativa"⁵⁸

En el primer caso la autoridad verifica la veracidad y -- exactitud de los datos asentados en la declaración, en cuanto se refiere al nacimiento al hecho generador de la obligación - fiscal y como consecuencia en algunos casos al crédito fiscal (impuesto causado por la compraventa de inmuebles); para que - con base en la misma información se proceda a la determinación del impuesto por el que se declara. Para el caso de que la autoridad hacendaria, considere insuficiente o incorrecta la información presentada en la declaración, la autoridad liquidadora esta facultada para requerir mayor información a los declarantes, terceros; o bien, para investigar directamente los hechos que dieron origen al crédito fiscal.

Otra finalidad, menos frecuente, de presentar declaración

⁵⁸ De la Garza, Sergio Francisco. Ídem. pag. 533.

del impuesto o crédito fiscal, es que solamente se le otorgue a la autoridad hacendaria el derecho potestativo, que dentro de un lapso, verifique la información hecha constar en la declaración misma; para que como resultado de la verificación, - la declaración pueda ser aprobada, modificada, rectificada; o bien, rechazada para que la misma autoridad proceda a la determinación estimativa.

Sigue afirmando De la Garza: "La autoridad revisora de la administración es una actividad parcialmente externa, porque - como cualquier acreedor, también la autoridad administrativa - puede verificar internamente, a través de un proceso de examen de las declaraciones juradas, de los documentos en su poder, - la forma en que fue satisfecha, tal como la ley lo prescribe".⁵⁹

Corresponde, normalmente, la obligación de presentar las declaraciones al sujeto pasivo directo, terceros o fedatario público.

El Código Fiscal de la Federación vigente, establece como obligación el hecho de presentar declaraciones periódicas, ante la autoridad hacendaria, según lo establezcan las leyes fiscales existas o no pago a efectuar (artículo 31 tercer párrafo del citado ordenamiento); así como presentar declaraciones complementarias, que modifiquen la información contenida en la declaración inicial, dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la presentación de la declaración inicial.

Por su parte la Ley del Impuesto Sobre la Renta, impone - como obligación el hecho de presentar declaraciones periódicas, ante la autoridad hacendaria, declaraciones mensuales a cargo de las Sociedades Mercantiles y declaraciones anuales (artículo 10 de la referida ley), "por los actos o actividades que - grava la presente ley, incluyendo la compraventa de bienes - inmuebles; exista o no impuesto que pagar".

59 De la Garza, Sergio Francisco. Idem. pag.535.

De igual forma la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece a cargo de las personas morales con fines no lucrativos "presentar declaraciones cuatrimestrales y anuales por lo que se refiere a los actos y actividades gravados por esta ley, - incluso por la compraventa de inmuebles; salvo que el remanente distribuido al uso no exceda de 4 veces el salario mínimo general vigente a la fecha en el área geográfica vigente en el domicilio de la persona moral, elevado al año" (artículo 69 - de la citada ley).

"Los contribuyentes menores están obligados a presentar - declaraciones bimestrales y anuales por concepto de las actividades y actos gravados por la Ley del Impuesto Sobre la Renta, incluso por la compraventa de inmuebles" (artículo 115B - de la citada ley). "Además, están obligadas las personas físicas a presentar declaraciones por concepto de los actos y actividades gravados por la ley" (artículo 139 de la mencionada - ley).

"Los notarios públicos, corredores, jueces y fedatarios, que por disposición de la ley tengan funciones notariales, presentarán declaración del impuesto a pagar por concepto de transmisión (compraventa) de inmuebles, exista o no impuesto que en - terar; cuya transmisión sea efectuada por personas físicas cuya actividad preponderante no tenga la obligación de presentar de - claraciones provisionales o anuales" (artículo 103 de la ley - en estudio).

La Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece como -- obligación de los contribuyentes, "presentar declaraciones -- mensuales y anuales por concepto del impuesto al Valor Agregado, cuando habitualmente se realicen actos y actividades por - la ley mencionada, inclusive por la compraventa de inmuebles - destinados a fin distinto al de casa habitación, por lo que se refiere sólo a las construcciones" (artículo 32 de la invocada ley). La misma ley en su artículo 33, establece que "tratándose de enajenaciones de inmuebles, inclusive la compraventa; -- que se efectúe en forma accidental se presentará declaración -

del impuesto a pagar, cuya obligación de presentar este tipo - de declaraciones corresponde al notario público, corredor, juez o fedatario, que por disposición de la ley tenga funciones notariales, declaración que se presenta a cargo del comprador del inmueble".

Por lo que se refiere a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en sus artículos 28 y 29, establece la obligación de "presentar, mediante declaración, el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, que se origina por toda adquisición de inmuebles, además por compraventa; a cargo de personas físicas y morales que adquierán inmuebles. Cuando la transmisión del inmueble se haga constar en escritura pública; el fedatario público tiene la obligación de presentar la declaración por el impuesto mencionado en el presente párrafo".

Por último la Ley de Hacienda para el Estado de México, - establece la obligación de presentar declaración, a cargo de - los contribuyentes, por concepto del Impuesto de Traslado de - Dominio, haya o no pago que enterar, cuando se transmita un inmueble por cualesquier acto, incluso por compraventa que se ha - ga constar en documento privado o en escritura pública. A pesar de que la ley comentada no indique la obligación, en forma expresa, del notario público de cuantificar, retener y enterar el mencionado impuesto, se desprende del contenido de la misma esencia de la ley en comento de no autorizar en forma definitiva la escritura pública, en tanto no se entere el impuesto ante la autoridad recaudadora.

Los plazos que se tienen para presentar ante la autoridad receptora, la declaración del impuesto causado por la compraventa de inmuebles, exista o no pago que enterar, son los - siguientes, dependiendo del ordenamiento fiscal respectivo.

A) Impuesto Sobre la Renta.

Sociedades Mercantiles.

1. Las declaraciones provisionales, a más tardar el - día 17 del mes inmediato posterior a aquel en que - se cause el impuesto mismo.

2. La declaración anual dentro de los tres meses siguientes a la clausura del ejercicio fiscal (artículos 10 y 12 de la citada ley).

Contribuyentes Menores.

1. Dentro del bimestre siguiente a aquel en que se causó el impuesto por la compraventa de inmuebles, tratándose de las declaraciones provisionales.
2. Dentro de los meses de febrero, marzo y abril del año siguiente al año de la causación del impuesto originado por la compraventa de inmuebles, tratándose de declaración anual, (artículos 115 B y 139 de la ley en comento).

Personas Físicas.

1. Las declaraciones provisionales, dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la causación del impuesto originado por la compraventa del inmueble, de conformidad, con la ley fiscal por lo que se refiere al momento de la causación del tributo.
2. La declaración anual dentro del período comprendido, entre los meses de febrero y abril, del año subsecuente a aquel en que de conformidad con la ley fiscal surga el crédito fiscal (artículo 139 de la ley de mérito).

Notario Público, Corredor, Jueces y otros.

1. Dentro de los 15 días siguientes a la fecha de firma de la escritura notarial, en la que se haga constar la compraventa del inmueble, otorgada por persona física no obligada, en términos de la ley fiscal a -- presentar declaraciones fiscales o diversa de persona moral; o dentro del mismo plazo tratándose de documentos privados en los cuales se haga constar el -- acto jurídico.

B) Impuesto al Valor Agregado.

Contribuyentes del Impuesto al Valor Agregado.

1. Las declaraciones provisionales, a más tardar el -

día 10 de cada mes del ejercicio fiscal, mediante - las cuales se declare el impuesto causado por la -- compraventa de inmuebles destinados a fin distinto al de casa habitación.

2. la declaración anual, dentro de los tres meses siguientes a la clausura del ejercicio en que se originó la compraventa del inmueble, y por consiguiente el crédito fiscal, (artículo 50. de la referida ley).

Operaciones Accidentales.

1. Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en que se obtenga la contraprestación (precio) del inmueble objeto de la operación.
2. Dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de la firma de la escritura notarial, mediante la - cual se hace constar la compraventa del inmueble.

C) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Dentro de los 15 días siguientes hábiles, cuando ocurra uno de los siguientes supuestos:

1. A la fecha de la celebración de la compraventa, -- con reserva de dominio o promesa de venta.
2. Se adquiriera el dominio del bien.
3. Se eleven a escritura pública, las compraventas u - operaciones y por las cuales se adquiriera el inmueble.
4. Se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, la compraventa del inmueble, cuando no esté sujeta a la formalidad de elevarse a escritura pública; o se haga constar en documento privado.

D) Ley de Hacienda del Estado de México.

La declaración del Impuesto de Traslado de Dominio, se presenta dentro del mes siguiente a la fecha en que se origine cualesquiera de los siguientes supuestos:

1. A la celebración del acto por el cual se transmite - la propiedad del inmueble (compraventa).
2. Se efectúe la compraventa, en la cual el vendedor - se reserve a su favor el dominio del inmueble y la transmisión de la propiedad opere con posterioridad.
3. Se realice la promesa de adquirir, en la que se - pacte que el futuro comprador entre en posesión del inmueble o el futuro vendedor reciba la totalidad o parte del precio antes de celebrar el contrato prometido.
4. Se firme la escritura notarial en la que se consigne la compraventa del inmueble.

Las declaraciones en las que se consigna la información, por lo que respecta al impuesto que se causa por la compraventa de inmuebles deben ser presentadas en las oficinas recaudadoras de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Tesorería Local o Municipal, según se trate del impuesto; del domicilio fiscal del contribuyente o en su caso en la oficina recaudadora del domicilio del fedatario público; en ocasiones, son autorizadas las instituciones bancarias para la recepción de - las declaraciones de los créditos fiscales que se originen por por las actividades o actos que las leyes fiscales gravan.

Las declaraciones de las contribuciones a favor del Erario Federal o Local, se efectúan a través de los "formatos" que la autoridad tributaria autoriza para tal efecto.

Por lo que se refiere a los modelos o formatos que se utilizan para la declaración de los impuestos que se causan por - la compraventa de inmuebles, los mismos atienden a las formalidades o requisitos establecidos por las disposiciones fiscales, dependiendo del impuesto de que se trate, como son a saber: -- Impuesto Sobre la Renta; Impuesto al Valor Agregado; Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles; o bien, Impuesto de Traslado - de Dominio, mismos que se agregan al presente trabajo.

FORMERGO

STANDARDI DEL SISTEMA UNITÀ LE MISURE PER CHIARIFICAZIONE DI S. 1982

NOME DEL SERVIZIO		NOME DEL SERVIZIO		NOME DEL SERVIZIO	
NOME DEL SERVIZIO		NOME DEL SERVIZIO		NOME DEL SERVIZIO	
<p>STANDARDI DI CHIARIFICAZIONE</p>					
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

Formato para la declaración del Impuesto sobre la Renta por la enajenación de inmuebles, cuando el monto de la contra prestación sea inferior en un 10% al valor de avalúo.



FORMULARIO DE PAGO DE CONTRIBUCIONES
PERSONAS INDIVIDUALES CON FIBRAS NO LUCRATIVAS Y FISICAS

HFP - 2

U.P.K.

DOMINIO (APELLIDO PATRIENCIO, MATRINO Y NOMBRE DE DENOMINACION O ALIENO SOCIAL)

LUGAR DE RESIDENCIA FISCAL DE CONTRIBUYENTES

VER INSTRUCCIONES AL REVERSO	PERIODO QUE SE PAGA	CONCEPTO DE PAGO	CANTIDAD TOTAL A PAGAR	IMPORTE	
				COMPLETO	IMPORTE
VER INSTRUCCIONES AL REVERSO	PERIODO PROVISIONAL DEL IMPUESTO AL 1.º DE AGOSTO	045			
	PERIODO PROVISIONAL DEL IMPUESTO AL 1.º DE AGOSTO	046			
	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	015			
	ANEXOS ACTIVIDAD EMPRESARIAL	016			
	HONORARIOS	077			
	AMORTIZAMIENTO Y SUBAMORTIZAMIENTO DE BIENES	010			
	EN LOS DEMAS CAPTIVOS	071			
	PERCEPCIONES SALARIALES	070			
	OTRAS PERCEPCIONES OTRAS	061			
	EN SU OTRA ENDEUDACIONES	042			
	RECAUDOS POR IMPUESTOS	007			
IMPORANTE	144				
RECAUDOS IMPORANTE	146				

1. SUMA DE CONTRIBUCIONES A PAGAR 2. LUGAR DE RESIDENCIA FISCAL 3. PAGOS VENTAJAS 4. SALIDA A PAGAR 5. EFECTIVO <input type="checkbox"/> CREDITO <input type="checkbox"/> No. DE EXPEDIENTE DE REGISTRO
--

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O DONANTE COMPLETO
 Y FIRMAS DE LOS REPRESENTANTES LEGALES
 ESTE DOCUMENTO DE REGISTRO SE ENTREGA POR DUPLICADO

Formato para la declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (local), que presenta el notario público.

UNVERBO.

FECHA Y NUMERO DE LA MANIFESTACION

ESC. No. _____

DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES Y AVISO DE ENAJENACION.

CUENTA PREDIAL No. _____

CUENTA AGUAS No. _____

C. TEBORERO DEL DISTRITO FEDERAL.
DEPARTAMENTO DEL IMPUESTO SOBRE
ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES.
PRESENTE.

En cumplimiento de lo dispuesto en los Titulos II, XI y XIV de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, manifiestamos bajo protesta de decir verdad, que ha sido celebrado la siguiente operación de adquisición de Bienes Inmuebles.

NOMBRE COMPLETO DEL ENAJENANTE: _____
DOMICILIO: _____

NOMBRE COMPLETO DE QUIEN ADQUIERE: _____ R.F.C. _____
DOMICILIO PARA DAR NOTIFICACIONES: _____
CODIGO POSTAL: _____ ESTADO: _____
CLAVE DE OPERACION: 06 CIUDAD: _____
UBICACION DEL PREDIO: _____ M. OPCION _____
CODIGO POSTAL: _____

FECHA DE AUTORIZACION PREVENTIVA DE LA ESCRITURA, DE LA EJECUTORIA DE LA SENTENCIA O DEL CONTRATO PRIVADO.

NATURALEZA DEL ACTO O CONCEPTO DE LA ADQUISICION

NOMBRE Y NUMERO DEL NOTARIO:

NUM. Y FECHA DE LA ESCRITURA, SENTENCIA O CONTRATO PRIVADO:

Si se adquiere la totalidad, fracción o porcentaje del inmueble:

COLUMBIANCIAS Y DIMENSIONES:

SUP. _____ M2.

(en decimales)

REVISTAS.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD


DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE, BAJO LA RESPONSABILIDAD DE LOS OTORGANTES				
CLASIFICACIÓN DEL PRECIO	SERVICIOS	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	CONSERVACION	
Habitacional		Unifamiliar		
Lujo	Luz	Departamental		Excelente
Medio	Agua	Condominio		Buena
Popular	Drainaje	Productos		Regular
Comercial	Banqueta	Oficinas		Mala
Industrial	Pavimento	Comercios		Regular
Mista	Telefonos	Bodega		
Suburbano		Otros (indique)		
ANTIGÜEDAD	DESCRIPCIÓN	EDIFICIOS Y CONDOMINIOS		
(en años)		(total)	(uds.)	
Nuevo	Recamaras	Núm. de Pisos		
de 1 a 3 años	Baños	Núm. de Departamentos		
de 4 a 7 años	Cocina	Núm. de Oficinas		
de 8 a 15 años	Estancia	Núm. de Locales		
de 15 a 30 años	Comedor	Elevadores		
más de 30 años	Salones	Estacionamiento		
	Servicios	Servicios		
	Estudio	Jaula		
	Garajes	Calefacción		
	Locales	Aire Acondicionado		
	Otros (indique)	Cisterna		
		Tanque Est. de Gas L. P.		
		Otros		
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN		M2		

LIQUIDACION DEL IMPUESTO		OBSERVACIONES
	PAGO TOTAL	
Precio Pactado	\$ _____	
Valor Catastral	\$ _____	
Avalúo	\$ _____	
Méritos Reducción de:	\$ _____	
Bate Gravable	\$ _____	
Tasa del 10%	\$ _____	
Recargos por pago - Estemporáneo ó Prórroga	\$ _____	
Total a Pagar	\$ _____	

FIRMA DEL MANIFESTANTE

R F C

Formato para la declaración del Impuesto de Traslado de -
Dominio (Estado de México).

	DECLARACION PARA EL PAGO DEL IMPUESTO SOBRE TRASELACION DE DOMINIO Y OTRAS OPERACIONES CON BIENES INMUEBLES	Nº 594
I DATOS DE IDENTIFICACION		
<input type="checkbox"/> Ciudad Extranjera <input type="checkbox"/> No. Ciudad Mexicana	II No. Cu. de Expediente	III Fecha de Emisión de esta Declaración Día Mes Año
IV DATOS DEL BIEN INMUEBLE		
1. Descripción del bien:		
2. Ubicación del bien:		
3. Descripción de las partes del bien:		
4. Número y fecha de inscripción del bien:		
5. Registra el bien en el Libro de Comercio:		
6. Descripción de otros bienes inmuebles:		
7. Descripción de otros bienes inmuebles:		
8. Descripción de otros bienes inmuebles:		
9. Descripción de otros bienes inmuebles:		
10. Descripción de otros bienes inmuebles:		
11. Descripción de otros bienes inmuebles:		
12. Descripción de otros bienes inmuebles:		
V DATOS DE LA OPERACION		
13. Descripción de la operación:		
14. Datos del Adquirente y Transmisor de Bienes Inmuebles:		
15. Datos del Registrador de Bienes Inmuebles:		
VI VALORES FUNDACIONES		
16. Valores Fundaciones:		
17. Valores Fundaciones:		
18. Valores Fundaciones:		
19. Valores Fundaciones:		
20. Valores Fundaciones:		
21. Valores Fundaciones:		
22. Valores Fundaciones:		
23. Valores Fundaciones:		
24. Valores Fundaciones:		
25. Valores Fundaciones:		
26. Valores Fundaciones:		
27. Valores Fundaciones:		
28. Valores Fundaciones:		
29. Valores Fundaciones:		
30. Valores Fundaciones:		
31. Valores Fundaciones:		
32. Valores Fundaciones:		
33. Valores Fundaciones:		
34. Valores Fundaciones:		
35. Valores Fundaciones:		
36. Valores Fundaciones:		
37. Valores Fundaciones:		
38. Valores Fundaciones:		
39. Valores Fundaciones:		
40. Valores Fundaciones:		
41. Valores Fundaciones:		
42. Valores Fundaciones:		
43. Valores Fundaciones:		
44. Valores Fundaciones:		
45. Valores Fundaciones:		
46. Valores Fundaciones:		
47. Valores Fundaciones:		
48. Valores Fundaciones:		
49. Valores Fundaciones:		
50. Valores Fundaciones:		
51. Valores Fundaciones:		
52. Valores Fundaciones:		
53. Valores Fundaciones:		
54. Valores Fundaciones:		
55. Valores Fundaciones:		
56. Valores Fundaciones:		
57. Valores Fundaciones:		
58. Valores Fundaciones:		
59. Valores Fundaciones:		
60. Valores Fundaciones:		
61. Valores Fundaciones:		
62. Valores Fundaciones:		
63. Valores Fundaciones:		
64. Valores Fundaciones:		
65. Valores Fundaciones:		
66. Valores Fundaciones:		
67. Valores Fundaciones:		
68. Valores Fundaciones:		
69. Valores Fundaciones:		
70. Valores Fundaciones:		
71. Valores Fundaciones:		
72. Valores Fundaciones:		
73. Valores Fundaciones:		
74. Valores Fundaciones:		
75. Valores Fundaciones:		
76. Valores Fundaciones:		
77. Valores Fundaciones:		
78. Valores Fundaciones:		
79. Valores Fundaciones:		
80. Valores Fundaciones:		
81. Valores Fundaciones:		
82. Valores Fundaciones:		
83. Valores Fundaciones:		
84. Valores Fundaciones:		
85. Valores Fundaciones:		
86. Valores Fundaciones:		
87. Valores Fundaciones:		
88. Valores Fundaciones:		
89. Valores Fundaciones:		
90. Valores Fundaciones:		
91. Valores Fundaciones:		
92. Valores Fundaciones:		
93. Valores Fundaciones:		
94. Valores Fundaciones:		
95. Valores Fundaciones:		
96. Valores Fundaciones:		
97. Valores Fundaciones:		
98. Valores Fundaciones:		
99. Valores Fundaciones:		
100. Valores Fundaciones:		

3. FACULTADES DE LA AUTORIDAD HACENDARIA, POR IRREGULARIDADES EN LA DECLARACION DEL MISMO IMPUESTO.

Como se ha mostrado en el subcapítulo anterior, los contribuyentes; terceros y fedatarios públicos, incluyendo al notario público tienen la obligación de presentar declaraciones por toda clase de tributos causados, incluyendo el impuesto -- que se causa por la compraventa de inmuebles; previstos por -- las leyes fiscales y cuyo hecho generador coincida con la vida real.

El contenido de la información asentada en la declaración del tributo debe ser verídica, para que de esa manera la autoridad hacendaria pueda conocer los motivos y hechos que dieron origen al crédito fiscal colocándose así en aptitud de cuantificar el impuesto a enterar. Sin embargo, en la practica no -- siempre se proporciona verazmente la información de los actos que originan el nacimiento de un crédito fiscal.

La autoridad hacendaria en facultades de verificación que le asisten, podrá requerir al contribuyente o a la persona que por disposición de la ley, haya presentado la declaración respectiva; la información correspondiente para determinar el --- impuesto a enterar. Solicitando a los contribuyentes, terceros obligados o fedatario público (notario público), el pago del - impuesto incorrectamente declarado.

El vigente Código Fiscal de la Federación, en su artículo 42 faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para llevar a cabo actos de comprobación a cargo de los contribuyentes y responsables solidarios para constatar el cumplimiento -- de las obligaciones fiscales que les correspondan; entre otras facultades a la misma Secretaría está la de rectificar los --- errores aritméticos que aparezcan en las declaraciones solicitando a los mismos los datos y documentos que sean necesarios en relación con los tributos por ellos causados y que originen con motivo de sus funciones.

La autoridad hacendaria dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la presentación de la declaración del impuesto estudiado o de la fecha en que de conformidad con la ley fiscal tenga que presentarse la referida declaración fiscal; podrá -- formular y determinar la contribución omitida así como corregir el monto del impuesto que se causa por la compraventa de inmuebles, ya sea por que se haya declarado incorrectamente.

La determinación y formulación de los créditos fiscales, le asisten a la autoridad fiscal por lo que respecta en declaraciones que los contribuyentes u obligados hayan declarado incorrecta o falsamente, cuando la diferencia del impuesto declarado y el impuesto que debía declararse sea inferior a un 5% del monto del impuesto mismo.

El Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de fecha 17 de enero de 1969 faculta a la misma Secretaría a través de la Dirección de Programación de Auditoría y Revisión Fiscal y la Dirección de Revisión de Declaraciones para requerir a los contribuyentes, responsables solidarios, y demás obligados fiscales, la exhibición de la contabilidad, declaraciones y avisos que se estimasen pertinentes, -- así como que proporcionen información y demás datos pudiendo -- recabar de los funcionarios públicos y de los fedatarios (notario público), los informes y datos que tengan con motivo de -- sus funciones, con el fin de comprobar el cumplimiento de las -- obligaciones fiscales; así como revisar las declaraciones de -- los obligados y comprobar el cumplimiento de las disposiciones fiscales en materia de impuestos y demás contribuciones de carácter federal, salvo el caso de las contribuciones de comercio exterior y derechos aduaneros.

Compete a la Dirección General de Auditoría y Revisión Fiscal, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, revisar las declaraciones y dictámenes fiscales de las obligaciones fiscales, para comprobar el cumplimiento de las -- disposiciones fiscales; así como, determinar los impuestos y -- sus accesorios, de carácter federal a cargo de los contribuyen

tes, responsables solidarios y además obligados.

La ley del Impuesto sobre la Renta, faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para determinar presuntivamente el precio en que los contribuyentes adquieren o enajenan bienes (muebles e inmuebles), así como el monto de la contraprestación en el caso de operaciones distintas de enajenaciones, tratándose de las operaciones en que se pacte a precio menor al de mercado o de avalúo o que el costo de adquisición sea mayor de dicho precio; además cuando la enajenación (compraventa) se realice a precio menor del costo, salvo que el contribuyente compruebe que el precio se estableció de acuerdo al valor del mercado en el momento de la adquisición; o bien, que haya sufrido deterioro el inmueble y por tal motivo hubiera enajenado en esas condiciones.

Tratándose de las autoridades hacendarias del Distrito Federal, el Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal establece, entre otras, unidades administrativas, a la Tesorería; que tiene a su cargo coordinar la administración, recaudación, comprobación, determinación y cobro de las contribuciones y accesorios señalados en la Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal; así como ejercer la facultad económico-coactiva, mediante el procedimiento administrativo de ejecución, para hacer efectivos los créditos fiscales a favor del mismo Departamento Administrativo (artículo 80. del citado Reglamento).

Además el mismo Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, faculta a la Subtesorería de Ingresos Locales para administrar, recaudar, determinar y cobrar las contribuciones y accesorios señalados en la Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal; así como a la Subtesorería de Fiscalización a comprobar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los contribuyentes, responsables solidarios y demás obligados en los términos del último ordenamiento legal invocado y otras disposiciones fiscales federales cuya -

aplicación compete al mismo Departamento del Distrito Federal; ordenar y supervisar, en base a los programas de fiscalización que elaboren las Subtesorerías de Ingresos; practicar auditorías, revisión de declaraciones y visitas domiciliarias de inspección y verificación, para comprobar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los contribuyentes, responsables solidarios y demás obligados informando a estas últimas el resultado de la verificación fiscal. Dotando a la Tesorería y a las dos anteriores Subtesorerías, de hacer efectivos los créditos fiscales a su favor mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Tratándose de la facultad de comprobación a cargo de la autoridad fiscal del Departamento del Distrito Federal (Tesorería), tratándose de la declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, relativa a la compraventa de inmuebles; la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal habilita a la Tesorería para recaudar, comprobar, determinar, administrar y cobrar el impuesto, así como el cobro e imposición de sanciones administrativas. La misma unidad administrativa, a fin de comprobar de que se han cumplido las disposiciones fiscales y, en su caso, determinar las contribuciones omitidas o los créditos que por medio de declaraciones se presenten o deban de presentarse o enterarse; adicionalmente está facultada para practicar avalúos de bienes inmuebles para determinar nuevos montos de créditos fiscales a cargo de los declarantes.

La Ley de Hacienda del Estado de México, en su artículo 44 faculta a la Tesorería Municipal para comprobar la veracidad de la información contenida en la declaración del Impuesto Sobre Traslado de Dominio, antes de formularse la liquidación del impuesto; o bien, después de hecha y pagado el gravamen y en este último caso los contribuyentes están obligados a cubrir las diferencias que resulten, sin que se pasen por alto las sanciones a que se hagan acreedores por la falsedad de las declaraciones. La misma Tesorería Municipal procederá a efectuar la liquidación respectiva, después de haber recibido las

declaraciones de los contribuyentes, previa la comprobación -
correspondiente.

En todos los casos la autoridad hacendaria del lugar de -
la causación del impuesto originado por la compraventa de in--
muebles o del domicilio fiscal del declarante, podrá determi--
nar una nueva cantidad del impuesto a enterar por las irregula--
ridades en la declaración respectiva o por omisión de la decla--
ración misma del impuesto estudiado, adicionalmente a las mul--
tas a que se haga acreedor el declarante por concepto de este
impuesto.

4. OBLIGACIONES FISCALES DE LAS PERSONAS FISICAS Y MORALES QUE SE ORIGINAN CON MOTIVO DE LA COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES.

Para Raúl Rodríguez Lobato, "El Derecho Fiscal regula no solamente la obligación del contribuyente consistente en el deber de entregar una cantidad de dinero al Estado, en virtud de haberse causado un tributo, cantidad que el Estado puede exigir coercitivamente en caso de falta de pago oportuno; sino -- que prevé, además, otro tipo de obligaciones a cargo del propio contribuyente como de terceras personas, concebidas para hacer eficaz la obligación a que se ha hecho referencia en primer lugar".⁶⁰

Los dos tipos de obligación fiscal se distinguen por su objeto. Las obligaciones derivadas de la causación de los tributos, tienen por objeto siempre un dar, que consiste en entregar una cantidad de dinero al Estado, denominándose a este tipo de obligaciones, obligaciones fiscales sustantivas; mientras que el segundo tipo de obligaciones tienen por objeto un hacer (presentar declaraciones, manifestaciones o avisos; llevar una contabilidad, etcétera), un no hacer (prohibir la introducción de mercancías extranjeras por las cuales no se compruebe la estancia legal en el territorio nacional, entre otras), o tolerar (permitir inspecciones, visitas personales y domiciliarias efectuadas por la autoridad fiscal). A este tipo de obligaciones, cuyo objeto consiste en no hacer, hacer o tolerar se les llama obligaciones fiscales formales.

El Código Fiscal de la Federación y su Reglamento, ambos ordenamientos vigentes, establecen como obligaciones a cargo de los contribuyentes las siguientes:

60 Rodríguez Lobato, Raúl. Idem. pag. 109.

1. Pagar, en términos de la ley fiscal las contribuciones que causen los mismos contribuyentes.
2. Llevar en términos de estos ordenamientos, contabilidad de sus actos y actividades comerciales, administrativos y fiscales.
3. Presentar avisos, manifestaciones y declaraciones provisionales y anuales o de ejercicio.
4. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes.
5. Proporcionar, administrar o presentar toda clase de información fiscal, que le sea requerida por la autoridad fiscal.
6. Permitir, consentir y tolerar la practica de visitas, auditorías y en general autorizar toda clase de facultades de la autoridad fiscal, a fin de comprobar la situación fiscal de los contribuyentes.

Por lo que se refiere a las obligaciones a cargo de las - personas físicas y morales, con motivo de la causación del impuesto originado por la compraventa de inmuebles, en principio estan obligados a pagar este impuesto, ya sea local o federal, dependiendo del caso en particular.

Tienen la obligación de presentar la declaración por este tipo de impuesto; si es local ante la oficina recaudadora de la Entidad Federativa o Tesorería Municipal, haya impuesto o no que enterar. En caso de que la formalización de la compraventa se lleve a cabo mediante escritura pública, el notario público por cuenta de los contribuyentes o demás obligados solidarios; presentará declaración del impuesto local o federal.

La ley del Impuesto Sobre la Renta, exime de la obligación al notario público de calcular, retener y enterar el impuesto que regula el citado ordenamiento, cuando la venta se efectúe por una persona física con actividades empresariales; sin embargo este tipo de personas estan obligadas a presentar declaraciones provisionales, ya sean mensuales, bimestrales o cuatrimestrales y anuales en las que se incluyan la información -

fiscal referente a la compraventa de inmuebles dentro de la declaración siguiente a la fecha de la causación del Impuesto -- Sobre la Renta o en su caso dentro del siguiente período fiscal.

Las operaciones que se realicen en forma accidental por medio de personas físicas y que no estén obligadas conforme a la aludida ley a presentar declaraciones provisionales o anuales están obligadas a presentar declaración únicamente por lo que se refiere a la misma venta del inmueble; y en caso de que la operación se consigne en escritura pública, el notario público ante el cual se haga constar la operación presentará declaración del impuesto Sobre la Renta a nombre de los contribuyentes (vendedor) o de los obligados solidarios y los cuales están obligados a presentar declaración sólo por ese hecho.

Las personas físicas o morales, que de acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta obtengan como resultado del cálculo del impuesto pérdidas por la compraventa del inmueble podrán acumular sus pérdidas en las declaraciones provisionales o anual del ejercicio a efecto de considerar las pérdidas por este concepto en las ulteriores declaraciones de este mismo -- impuesto.

Si el inmueble, objeto de la venta está destinado a fin -- distinto que el de casa habitación, el comprador sea persona -- física o moral, está obligada a efectuar el pago del impuesto al Valor Agregado, y mediante declaraciones será enterado a la autoridad recaudadora.

Si el contribuyente que causa este último impuesto, de -- conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado, está -- obligado a presentar declaraciones periódicas, está obligada a incluir este concepto en la declaración del mes siguiente al -- de la causación. Cuando se enajena (compraventa), un bien inmueble en forma accidental, el que no esté obligado a presentar -- declaraciones provisionales y anuales, pagará y enterará ante la oficina recaudadora mediante declaración dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la compraventa o de la firma de la --

escritura notarial.

Los fedatarios públicos, incluyendo al notario público, ante los cuales se haga constar en escritura pública la compraventa de un inmueble destinado a fin distinto al de casa habitación, realizada la operación en forma accidental y por contribuyente no obligado a presentar declaraciones provisionales o anuales, tendrá la obligación de calcular, retener y enterar el impuesto que se cause, en términos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, establece como obligación de los contribuyentes sean personas físicas o morales, que causen el impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, la de pagar este impuesto mediante declaraciones -- exista o no pago que efectuar, en cuyo último caso se está -- obligado a pagar el equivalente a 4 días de salario mínimo vigente en el mes de enero, del año de la causación del impuesto.

Cuando la operación de compraventa se efectúe mediante escritura pública, el notario público, a cargo de los adquirentes del inmueble objeto de la transmisión, calculará, retendrá y enterará el Impuesto de Adquisición de Inmuebles mediante declaración a la autoridad fiscal de la Entidad Federativa (Tesorería).

La Ley de Hacienda del Estado de México obliga al pago del Impuesto de Traslado de Dominio a las personas físicas y morales que adquierán inclusive por compraventa bienes inmuebles -- que enterarán dentro del mes siguiente a la fecha de la compraventa o se firme la escritura notarial en la que conste la -- transmisión del inmueble, en el último caso el notario público, a cuenta de los adquirentes, enterará el pago del Impuesto de Traslado de Dominio, mediante declaraciones.

Además están obligadas las personas físicas y morales a pagar las multas, recargos y sanciones a que se hagan acreedores, establecidas por la autoridad hacendaria, en términos de la ley, por las diferencias que resulten del impuesto federal o local, que se cause por la compraventa de inmuebles y se haya enterado. La Autoridad Hacendaria en uso de las facultades

de comprobación y determinación de créditos fiscales podrá determinar nuevas contribuciones a cargo de los contribuyentes de este impuesto (causado por la compraventa de inmuebles).

Las diferencias que se originen de los impuestos que se causan por la compraventa de inmuebles se pueden originar, ya sea por errores aritméticos en las respectivas declaraciones o por presentación extemporánea de los impuestos a enterar por la misma compraventa de los inmuebles; o bien, por no cumplir con los requisitos que deben de reunir los avalúos practicados al efecto.

Si por cualquier evento resultaran diferencias del impuesto declarado, sin que hubiere provocado el error de cálculo y entero del impuesto el notario público no será responsable fiscalmente por los mismos impuestos declarados.

CAPITULO VI.
 JURISPRUDENCIA Y PRECEDENTES EMITIDOS
 POR EL PODER JUDICIAL FEDERAL Y TRI-
 BUNAL FISCAL DE LA FEDERACION SOBRE -
 EL IMPUESTO EN ESTUDIO.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido los siguientes criterios por lo que se refiere al impuesto que se causa por la compraventa de bienes inmuebles:

"DOMINIO, TRASLACION DE.

La llamada traslación de dominio, no puede tener otro fin que el pago del impuesto por la operación hecha y saber a quien deben seguirse cobrando los impuestos relativos; pero nada tiene que ver con el verdadero traslado de dominio de los bienes inmuebles que han sido objeto de la compraventa. El cual se -- hace por medio de las escrituras otorgadas ante notarios públi-
 cos. De modo que la negativa a registrar en las oficinas fisca-
 les una compraventa. No puede privar al adquirente, del derecho de que con el se entienda el procedimiento económico-coactivo, relacionado con el inmueble que adquirió".⁶¹

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, tratándose de -- la fecha del nacimiento del crédito fiscal que se causa por la compraventa de inmuebles sostuvo la siguiente tesis:

"COMRAVENTAS, FECHA DE NACIMIENTO DEL CREDITO FISCAL CON MOTIVO DE.

De acuerdo con el artículo 2323 del Código Civil para el - Distrito Federal y Territorios Federales, las ventas judiciales se rigen por las disposiciones de la compraventa en general, --

61 Informe del Semanario del Poder Judicial Federal. Quinta época. Volumen XXXVI, pag.1922.

considerándose esta perfecta y obligatoria desde que se convie-
ne sobre la cosa y el precio (art. C.C. cit.), pues aunque se
requiera consignar la de un inmueble, por su valor, en escritu-
ra pública (art. 2320 C.C. cit.), esto no implica sino la anti-
facción de una formalidad (art. 2324 C.C. cit.) e inclusive la
parte interesada tiene el derecho de exigir que se de la forma
legal correspondiente (art. 1833 C.C. cit.), de manera que, si
fincado un remate por juez ejecutor, y aprobado en definitiva,
decretando la adjudicación, por el juez titular, en esa fecha
se generó la obligación de pagar el impuesto correspondiente a
la troulación respectiva del dominio del bien adjudicado bajo
la vigencia del anterior artículo 447 de la Ley de Hacienda, -
al momento de los hechos jurídicos que tuvieron lugar cuando -
la actuación judicial definitiva se llevó a cabo, sin que el -
otorgamiento de la escritura respectiva que regulan los artícu-
los 588 a 590 del Código de Procedimientos Civiles del D.F., -
trascienda a la eficacia jurídica de la transmisión del dominio
del bien adjudicado, sancionada judicialmente de manera firme.
Primero, por que el artículo 60. del Código Fiscal de la Fedo-
ración claramente establece que el crédito fiscal nace en el -
momento en que se realizan las situaciones jurídicas o de hecho
que dan origen a una obligación tributaria y, segundo, porque
en cuanto a los términos y condiciones en que las ventas judi-
ciales hayan de verificarse, se regirán (art. 2323 C.C. cit.)
por lo que disponga el Código de Procedimientos Civiles, y este
último ordenamiento, en su artículo 571, terminantemente esta-
tuye, que después de fincado el remate, "quedará irrevocable -
la venta"; de donde resulta que está en lo justo el sancionador
al considerar que la exigencia de que se practique avalúo ban-
cario para determinar el valor del inmueble adjudicado como ba
se del impuesto. . . puesto que la aprobación definitiva del -
remate y la adjudicación judicial, como situación jurídica que
origina la obligación tributaria de acuerdo con las disposicio-
nes legales citadas con anterioridad tuvo lugar en fecha ante-
rior, se considera como valor gravable, el precio de la adju-

dicación en los casos de rebato". 62

El Poder Judicial de la Federación, a través de la Suprema Corte de Justicia de la Nación; tratándose de la responsabilidad fiscal en que incurrerán los notarios públicos por los impuestos que se causan por las operaciones hechas conotar -- ante su 16; ha manifestado, la siguiente tesis:

"NOTARIOS, RESPONSABILIDAD FISCAL POR LOS ACTOS AUTORIZADOS POR LOS. INTERÉS JURÍDICO.

. . . se derivan las siguientes premisas: A). Que los notarios públicos quedan obligados, en forma solidaria, al pago de los créditos fiscales, cuando autoricen algún acto jurídico sin comprobar que se han cubierto los impuestos o derechos respectivos; B) Que la falta de pago oportuno de los impuestos -- sobre adquisición de bienes inmuebles que consten en escritura pública, da lugar a multas tanto a los contribuyentes como a los notarios públicos que autoricen definitivamente la escritura; C) Que los notarios públicos son subsidiariamente responsables de las multas a que se hagan acreedores los contribuyentes, en su caso, y consecuentemente sujetos a un posible procedimiento de ejecución fiscal. Por lo tanto, tratándose de una resolución que se dirige a un notario y que le ordena que debe cubrirse impuesto sobre la cantidad de la operación de compraventa que consta en la escritura notarial pasada ante la fe del mismo y dicho impuesto tiene como base la diferencia que, a juicio de la autoridad, resulto entre lo pagado y el valor catastral promedio del avalúo bancario. Es clara la existencia de interés jurídico en el notario, pues el acto impugnado demuestra, por sí mismo, la posible actualización de las premisas antes apuntadas con el consiguiente perjuicio que, en su --

caso, le acarrearía; ya que si dicho acto exige el pago de un impuesto parcialmente omitido; es decir, en concepto de la autoridad no se han cubierto los impuestos correspondientes al acto jurídico que autorizó al notario, sin que sean los argumentos en el sentido de que el hecho base del giro impugnado en responsabilidad de la institución bancaria que practicó el avalúo que el vendedor y el comprador del inmueble, verdaderos -- contribuyentes y responsables del impuesto, han consentido el giro combatido al no haber interpuesto algún recurso, pues aún cuando estas estimaciones fueran correctas, ello no restaría -- eficacia a las disposiciones legales que permiten fincar la -- responsabilidad del pago en el mencionado notario".⁶³

La base gravable para el cálculo del impuesto que se causa por la compraventa de bienes inmuebles, es de acuerdo al valor del avalúo del mismo inmueble, según lo sostenido por el -- Poder Judicial de la Federación en la siguiente tesis:

"IMPUESTO DE COMPRAVENTA, ES BASE GRAVABLE LA DEL AVALUO PRACTICADO POR UNA INSTITUCION BANCARIA, EN UNA OPERACION DE -- INMUEBLE, COMPRAVENTA.

Cuando resulta una diferencia entre lo pagado por un terreno y el valor catastral que las autoridades estimaron correcto, no puede ser sino el avalúo practicado a solicitud del interesado por una institución bancaria; además, las autoridades del -- Departamento del Distrito Federal, sólo tienen autorización para verificar si la declaración de los notarios reúnen los requisitos legales, y si es correcta la liquidación del impuesto, para que en caso contrario, dentro de un plazo de 15 días, se -- hagan las correcciones debidas; todo lo cual es ajeno a que la institución que practicó el avalúo haya o no obedecido en el -- caso a una circular expedida por la Comisión Nacional Bancaria,

63 Informe del Semanario del Poder Judicial Federal. Sexta época. Volúmen XCVII pag. 60.

pues la conducta de aquella institución no es materia del -- juicio de amparo".⁶⁴

El Poder Judicial de la Federación, tratándose de la determinación estimativa de créditos fiscales en lo que concierne al impuesto sobre la renta, ha manifestado la tesis siguiente:

"RENTA IMPUESTO COMO LA, DETERMINACION ESTIMATIVA.

No se aplica como una sanción del contribuyente. Las afijencias fijadas a cargo del contribuyente del impuesto sobre la renta al determinar estimativamente sus ingresos, no constituyen una sanción, sino un medio previsto por la ley para -- apreciar los ingresos obtenidos por el propio contribuyente".⁶⁵

"CREDITO FISCAL, DETERMINACION DE, SE RIGE POR LA LEY DEL TIEMPO EN QUE SE CAUSA.

Conforme a lo previsto por el artículo 60. del Código -- Fiscal de la Federación; la obligación fiscal nace cuando se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en -- las leyes fiscales. Por ello, las disposiciones fiscales que rigen la existencia y suerte del crédito fiscal a cargo del -- quejoso son las que estuvieran en vigor en el tiempo en que -- se reúnan los elementos constitutivos del mismo, por ser entonces cuando se origina dicho crédito, más no las de años posteriores, en que lo estudia y resuelve la autoridad fiscal".⁶⁶

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, reconoce la -- facultad del Congreso de la Unión de establecer contribuciones locales por la adquisición de inmuebles; al establecer la siguiente tesis:

64 Informe del Semanario del Poder Judicial Federal. Sexta época. Volumen CXV, pag. 38.

65 Informe del Semanario del Poder Judicial Federal. Séptima época. Volumen LXXXVII, pag. 25.

66 Informe del Semanario del Poder Judicial Federal. Séptima época. Volúmenes CXXV-CXX, pag. 62.

"IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, EL CONGRESO DE LA UNIÓN TIENE ATRIBUCIONES PARA ESTABLECERLO.

La complejidad del sistema competencial adoptado por la - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por una parte, que en su artículo 73, fracción XXIX, atribuye expresamente a la Federación la facultad de imponer contribuciones -- sobre determinadas materias, entendiéndose que prohíbe tácitamente a las autoridades locales gravar los rubros que señala - el precepto; como son comercio exterior; aprovechamiento y explotación de recursos naturales; instituciones de crédito, servicios públicos concesionales, etcétera. Por otra parte, en el artículo 117, fracciones IV a VII, prohíbe expresamente a los Estados gravar determinadas materias como la entrada a su territorio o salida de él, de mercancías nacionales o extranjeras y en el 118 impide en principio, salvo el consentimiento del Congreso de la Unión, que las entidades federativas puedan imponer tributos sobre ciertas materias, como importaciones y exportaciones; finalmente, en sus artículos 73, fracción VII y 124, establece concurrencia competencial entre la Federación y los Estados para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto, principio que opera al respecto en la mayor parte de las materias, esto es, las no mencionadas específicamente como reservadas para algún fuero. Consecuentemente, el Congreso de la Unión tiene atribuciones para gravar la adquisición de inmuebles en los términos del artículo 73, fracción VII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos". 67

El Tribunal Fiscal de la Federación, tratándose de los -- efectos y de la regulación fiscal por la compraventa de bienes inmuebles ha sostenido los siguientes criterios.

67 Informe del Semanario del Poder Judicial Federal, Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, informe 1987, - pag. 905.

En lo concerniente a la exención del impuesto sobre la Renta por la compraventa de casa habitación y la cual está -- consagrada en el artículo 77, fracción XV; ha sostenido el -- mencionado Tribunal Fiscal de la Federación lo siguiente:

"EXENCION DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR LA ENAJENACION DE UN BIEN INMUEBLE. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE PARA QUE -- PROCEDA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 77, fracción XV de la Ley del impuesto sobre la Renta solicitada por la enajenación de una casa habitación, deben reunirse los requisitos establecidos en los incisos A) y B) de la fracción XV del numeral que nos ocupa; ahora bien, para que proceda la exención -- del pago del impuesto cuando el contribuyente invierta el im-- porte para pagar deudas contraídas en la adquisición de una -- casa hitación adquirida dentro del año siguiente inmediato anterior a la fecha de la enajenación, debe demostrarse ante la autoridad administrativa que contrajo el pasivo mismo que fue destinado para la adquisición de dicha casa, a través de documental privada en la que se especifique en forma clara y precisa que el pasivo contraído va a ser destinado a este fin, ya -- que de no probarse dicha circunstancia, la autoridad fundada-- mente podrá negar la exención de impuestos solicitada al no -- haberse dado debido cumplimiento a lo dispuesto en el último -- párrafo de la fracción XV del artículo 77 de la Ley del Impueg to Sobre la Renta".⁶⁸

El Tribunal Fiscal de la Federación, ha manifestado que -- los anticipos del Impuesto al Valor Agregado que se constitu-- yen por la enajenación originan el mismo impuesto, de acuerdo con la siguiente tesis:

68 Revista del Tribunal Fiscal de la Federación. Año VI, número 57 septiembre de 1984, pag. 202.

"IMPUESTO AL VALOR AGREGADO. LO CARGAN LOS ANTICIPOS A CUENTA DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES Y/O A CUENTA DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 12 y 17 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado en el año de 1981, en relación con el artículo 10. del mismo ordenamiento, los anticipos que los contribuyentes recibieran a cuenta de la enajenación de bienes o de prestación de servicios quedarán gravados con el impuesto de referencia, por lo que su entero debería hacerse a los veinte días de recibido el anticipo".⁶⁹

La presentación extemporánea de la declaración del impuesto al Valor Agregado, genera recargos, lo ha establecido el Tribunal Fiscal de la Federación, hecho que se corrobora con el contenido de la siguiente tesis:

"PAGOS PROVISIONALES, SU FALTA DE PAGO OPORTUNO GENERA RE CARGOS.

No es cierto que por el hecho de que la Ley del Impuesto al Valor Agregado obligue a los contribuyentes a efectuar pagos provisionales mensuales, a cuenta del pago final del impuesto del ejercicio que corresponda, sino que cubre una parcialidad oportunamente, no se causan recargos en los términos de los artículos 21 y 22 del Código Fiscal de la Federación por concepto de indemnización al Fisco Federal, toda vez que conforme al artículo 10. de la Ley de la materia, los contribuyentes están facultados para trasladar dicho impuesto a las personas que adquieran bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios y, por tanto, esta circunstancia hace que el pago deba efectuarse en el plazo señalado en la Ley, generándose por consiguiente los recargos respectivos".⁷⁰

69 Revista del Tribunal Fiscal de la Federación. AÑO VIII número 88 abril de 1987, pag. 185.

70 Revista del Tribunal Fiscal de la Federación. AÑO I número 11, tercera época, noviembre de 1988, pag. 50.

CONCLUSIONES

- PRIMERA. Se propone se defina el impuesto causado por la compraventa de inmuebles, como la contribución establecida en ley, a cargo de las personas físicas y morales que adquieran o transmitan inmuebles, inclusive por compraventa, atendiendo a la ley fiscal aplicable.
- SEGUNDA. La compraventa con reserva de dominio de inmuebles, no debería gravarse con impuestos locales ni federales; sino hasta que falten dos parcialidades del precio convenido y además exista plena seguridad de que no pueda ser rescindida la misma compraventa.
- TERCERA. Se propone se reduzca a 5 años hábiles el término para enterar los impuestos que se causen por la transmisión de inmuebles, a cargo de los notarios públicos; ya que con ese lapso el Estado contaría con menor tiempo para cubrir parte de los gastos públicos.
- CUARTA. Sería criticable el restablecimiento de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, ya que de esa forma el adquirente del inmueble pagaría, además del Impuesto Local de Adquisición, el Impuesto Federal, resultando con ello una situación gravosa para el contribuyente.
- QUINTA. Se propone reformar el artículo 114 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que se refiere al término que deba considerarse entre la fecha de adquisición del terreno y de la fecha de adquisición de las construcciones, cuando no sean las mismas, para la determinación del Impuesto Sobre la Renta a cargo del vendedor.

SIXTA. Cuando se adquiriera solamente el terreno, y que por la ubicación del inmueble en el Estado de México se esté obligado a tributar el Impuesto Sobre Transacción de Dominio, debería considerarse el valor catastral del inmueble para la liquidación del referido impuesto.

SEPTIMA. Si después de calculado el impuesto sobre Transacción de Dominio se obtiene como resultado un sobregavénen, se propone se pague el equivalente de 4 a 6 días el salario mínimo vigente en el lugar de la ubicación del inmueble a la fecha de la contratación o de la firma de la escritura notarial, por este concepto.

OCTAVA. Cuando se adquiriera un inmueble destinado a fin distinto al de casa habitación, y como consecuencia el adquirente esté obligado a pagar el impuesto local por adquisición misma; además, de pagar el Impuesto al Valor Agregado cuya tasa de éste último impuesto es del 15%, se propone a fin de que no sea gravosa la adquisición para el adquirente, se reduzca a una tasa menor del 15% el pago del impuesto al Valor Agregado.

NOVENA. Para el caso de que la autoridad fiscal, en ejercicio de las facultades de comprobación que le asisten, se observen irregularidades en el avalúo practicado para efecto de la operación; la institución bancaria y vendedores deberían ser responsables solidarios en el pago de los impuestos, liquidados en base a este tipo de avalúo.

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

- Aguilar Carbajal, Leopoldo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A., México 1964.
- Arrijoja Vizcaino, Adolfo. Derecho Fiscal. Editorial Thesis S.A. México 1988.
- De la Garza, Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano. Editorial Porrúa S.A., séptima edición. México 1981.
- Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. Editorial Porrúa S.A., vigésima cuarta edición. México -- 1982.
- Lozano Noriega, Francisco. Contratos Civiles. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., tercera edición. México 1982.
- Macón, Jorge y Merino Mañón, José. La contribución de la mujer en América Latina. Editorial Fondo de Cultura Económica S.A. México 1976.
- Margain Manautou, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho Tributario Mexicano. Editorial Universitaria Mexicana, cuarta edición. San Luis Potosí, México 1976.
- Rodríguez Lobato, Raúl. Derecho Fiscal. Editorial Harla Harper & Row Latinoamericana S.A., segunda edición. México 1986.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil IV Contratos. Editorial Porrúa S.A., décima edición. México 1980.
- Sánchez León, Gregorio. Derecho Fiscal Mexicano. Editorial Cerdanas Editor y Distribuidor S.A., séptima edición. México 1986.
- Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A., octava edición. México 1986.
- Zamora y Valencia, Miguel Angel. Contratos Civiles. Editorial Porrúa S.A., segunda edición. México 1985.

L E G I S L A C I O N .

- Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal.
- Código Fiscal de la Federación 1989.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1942.
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1989.

Ley de Hacienda del Estado de México.
 Ley del Impuesto al Valor Agregado de 1975 a 1989.
 Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.
 Ley del Impuesto Sobre la Renta de 1962.
 Ley del Impuesto Sobre la Renta de 1989.
 Ley de Nacionalidad y Naturalización.
 Ley del Notariado para el Distrito Federal.
 Ley Federal del Timbre de 1975.
 Ley General de Bienes Nacionales.
 Ley General de Población.
 Ley General del Timbre de 1953.
 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.
 Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General.
 Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta 1989.
 Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
 Reglamento de la Ley General de Población.
 Reglamento del Código Fiscal de la Federación 1989.
 Reglamento de la Ley Orgánica de la Fracción I del Artículo 27 de la Constitución General.
 Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal.
 Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

R E V I S T A S .

Revista del Tribunal Fiscal del Estado de México, vol. II, materia administrativa. Editorial Tribunal Fiscal del Estado de México. México 1978.
 Revista del Tribunal Fiscal del Estado de México, vol. III, materia administrativa. Editorial Tribunal Fiscal del Estado de México. México 1980.
 Revista del Tribunal Fiscal del Estado de México, año IV, número 11, materia administrativa. Editorial Tribunal Fiscal del Estado de México. México 1980.
 Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, vol. XV, número 2. Editorial Universidad Interamericana de Puerto Rico. San José, Puerto Rico 1981.

I N D I C E .

Introducción	188.
CAPITULO I IMPUESTO FISCAL CAUSADO POR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.	1
1. Antecedentes históricos del impuesto fiscal causado por la compraventa de bienes inmuebles	3
Las contribuciones en el México independiente	3
Las contribuciones en México, después de la Revolución	6
Ley General del Timbre de 1853.	7
Ley Federal del Timbre de 1875.	12
Ley del Impuesto al Valor Agregado.	14
Impuesto Sobre la Renta.	17
2. Definición del Impuesto Fiscal Causado por la Compraventa de Bienes Inmuebles.	20
3. Características del Impuesto Fiscal Causado por la Compraventa de Bienes Inmuebles.	27
Es una prestación tributaria ex-lege.	27
El impuesto en estudio puede cubrirse en dinero o en especie.	28
Su destino es cubrir los gastos públicos.	31
Debe estar establecido en una ley.	35
El pago del impuesto debe ser obligatorio.	36
El impuesto en estudio debe ser proporcional y equitativo.	36
Se establezca en favor de la Administración Activa o Centralizada del Estado.	37
4. Semejanzas del impuesto en estudio con los Derechos y la Contribución de Mejoras.	39
Definiciones de los derechos.	39
Definiciones de la contribución de mejoras.	41
Las tres contribuciones deben estar establecidas en la ley.	42
Los tres tributos son obligatorios.	43
Los tres tributos deben ser proporcionales y equitativos.	44
Los tres tributos deben destinarse a sufragar los gastos públicos.	45
5. Diferencias del Impuesto en estudio con los Derechos y la Contribución de Mejoras.	47
Diferencias entre el impuesto causado por la compraventa de bienes inmuebles y los derechos.	47
Diferencias del impuesto causado por la compraventa de bienes inmuebles y la contribución de mejoras.	49
CAPITULO II CONTRATO DE COMPRAVENTA EN MATERIA CIVIL.	53
Definición.	53

	PAG.
Derecho Romano.	55
Derecho Francés Antiguo.	56
Código Civil Francés.	56
2.Elementos objetivos y subjetivos.	59
Elementos de existencia de la compraventa.	60
Consentimiento.	60
El objeto.	62
El precio.	70
Elementos de validez de la compraventa.	73
Elementos subjetivos.	86
3.Elementos subjetivos: Derechos y Obligaciones.	87
Obligaciones: Del vendedor y del comprador.	90
4.Modalidades del Contrato en cita. Compraventa con reserva de dominio.	95
Compraventa a plazos.	99
5. Perfeccionamiento del Contrato de Compraventa.	102

CAPITULO III NORMATIVIDAD FISCAL APLICABLE A LA COM-
PRAVENTA DE BIENES INMUEBLES EN MATERIA
FEDERAL Y LOCAL.

1.Ley y Reglamento del Impuesto Sobre la Renta.	103
2.Ley y Reglamento del Impuesto al Valor Agregado.	117
3.Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.	124
4.Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Fed-- ral (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles).	128
5.Ley de Hacienda del Estado de México (Impuesto Sobre Traslado de Dominio).	132

CAPITULO IV RESPONSABILIDAD SOLIDARIA FISCAL ORIGI--
NADA POR LA COMPRAVENTA DE BIENES INMUE-
BLES.

1.Definición.	138
2.De los otorgantes de la escritura notarial.	139
3.De los notarios públicos.	141
4.De los terceros.	145

CAPITULO V OBLIGACIONES FISCALES ORIGINADAS POR LA -
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

1.Momento de Causación del Impuesto Fiscal en Estudio.	148
2.Presentación de la Declaración o Aviso del Impuesto en Estudio a la Autoridad Hacendaria.	152
3.Facultades de la Autoridad Hacendaria, por irregula- ridades en la declaración del mismo impuesto.	167
4.Obligaciones fiscales de las personas físicas y mora- les que se originan con motivo de la compraventa de Bienes Inmuebles.	172

	pag.
CAPITULO VI JURISPRUDENCIA Y PRECEDENTES EMITIDOS POR EL PODER JUDICIAL FEDERAL Y TRIBUNAL FISCAL DE LA FEDERACION SOBRE EL IMPUESTO EN ESTUDIO.	177
CONCLUSIONES.	185
BIBLIOGRAFIA.	187
INDICE.	189