



Universidad Nacional Autónoma de México

Facultad de Derecho

LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA  
Y SU ASPECTO FISCAL

T E S I S

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

José Rolando Téllez y Straffon

México, D. F.

1976

494



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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.

**A QUIENES NO TENGO PALABRAS PARA  
EXPRESARLES EL AMOR QUE SIENTO -  
POR ELLOS Y EL AGRADECIMIENTO QUE  
LES DEBO**

**MIS PAPAS**

**AGUSTIN TELLEZ CRUCES Y  
ROSIE STRAFFON DE TELLEZ**

**A MIS DOS MEJORES AMIGOS**

**MIS HERMANOS**

**AGUSTIN Y**

**LUIS CARLOS**

**A MI CUÑADA ARACELI.**

**A NORA.**

**A MIS MAESTROS.**

**AL LIC. Y NOTARIO  
MIGUEL ANGEL ZAMORA VA-  
LENCIA.  
POR SU INAPRECIABLE  
ORIENTACION Y AYUDA.**

---

A MIS AMIGOS

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

Este trabajo no pretende exponer una teoría general del contrato ni una gama renovada de los contratos que contempla el Código Civil, sino que su finalidad es un poco más modesta; se atiene a la descripción de los diversos elementos que integran las escrituras de compraventa y sus relaciones con la materia fiscal.

Vivimos un régimen de libertad, y ello lo encontramos directamente relacionado con el presente trabajo, ya -- que de no ser así, ¿cómo nos explicaríamos la libertad de contratar y la libertad contractual? (la primera nos dice que se puede o no contratar y la segunda nos dice que podemos o no hacer determinadas estipulaciones<sup>(1)</sup>).

Se ha de seguir aquel principio sobre la libertad de acción de que "lo que no está prohibido, está permitido". Es de afirmarse que cualquier limitación a la libertad de contratación ha de ser expresa y nunca tácita.

Lo anterior obedece al principio jurídico de que la capacidad se presume, (Art. 1798 C.C.) y por tanto, toda in capacidad debe constar expresamente en la ley, y al referir es ta capacidad al ámbito contractual, se traducirá en la expresión: Que toda persona es capaz para celebrar los contratos -- que desee a menos que la ley expresamente se lo prohíba o limi te.

Si alguna limitación a la libertad para contratar aparece redactada en el Código Civil, es por motivos pre--

---

(1) DE BUEN LOZANO, NESTOR.- "La Decadencia del Contrato" -- Págs. 227 y 228 Edit. Cultura, S.A. México 1965 Textos -- Universitarios, S.A.

ponderantemente sociales.

Según la exposición de motivos del Código Civil vigente, la autonomía de la voluntad ha de ser utilizada por cada uno, con un sentido "menos metafísico e individualista".- Ha de sujetarse a los principios de "interdependencia y solidaridad social".

Se ha experimentado una profunda transformación a consecuencia del desarrollo económico de los pueblos, por el crecimiento de las grandes urbes, así como por la generalización del espíritu democrático que ha de acentuar la tendencia cooperativa; dicha transformación ha traído la crisis en todas las disciplinas sociales y por ende, del derecho, que es un fenómeno social.

Las nuevas necesidades sentidas y las relaciones de carácter privado, se encuentran fuertemente influenciadas por las diarias conquistas de la gran industria y por los progresivos triunfos del principio de solidaridad. Se han puesto en evidencia los beneficios de la solidaridad y en virtud de ello se hace necesario ajustar las legislaciones, introduciendo nuevas disposiciones que armonicen con el concepto de solidaridad.

La legislación ha de ser la exposición de las -- costumbres, una cristalización de las necesidades de la sociedad a la que corresponda.

La forma de los actos jurídicos, que día a día -- tienen un incremento de orden no calculable debido a ese crecimiento absurdo sin barreras de las grandes urbes, han venido -- sufriendo una variante al ritmo de las necesidades.

Los distintos ordenamientos civiles que han regido en México han evolucionado de la siguiente manera:

Antes del Código de 1870 rigió el Ordenamiento de Alcalá que fue dado por el Rey Don Alfonso XI, y contiene una ley que para la forma en los actos nos interesa; La Ley -- Unica del Título Décimo sexto establece que aquel que se hubie se obligado a algo, no podría aducir falta de forma o solemnidad ni falta de intervención de escribano público, pues la -- obligación y el contrato aceptado valga y debfa ser otorgado -- en cualquier manera que parezca que uno se quiso obligar a -- otro. Se permite cualquier forma o modo empleado para la manifestación de la voluntad. (2)

El Código de 1870 parece haber sido consensualista, sin embargo no lo fue así, ya que casi para cada uno de -- los contratos de los que regulaba, le impuso una forma determinada, aún cuando para su validez exigía consentimiento, capacidad y objeto, sin mencionar la forma.

El Código de 1884, ya no dice que se perfeccionan y obligan los contratos por el mero consentimiento, sino -- que "los contratos legalmente celebrados, obligan..." Al hablar de la validez de los contratos; a la capacidad, el consentimiento y el objeto, agregó el requisito de que se hubiera celebrado el acto con las formalidades externas que exige la -- ley. Además impuso formas determinadas para muchos contratos.

El Código del '28, vigente, también parece ser -- consensualista, pero no lo es, ya que, termina diciendo que no se requieren formalidades "fuera de los casos expresamente designados por la ley". Además, el artículo 1833 dice que mientras no revista un acto la forma que la ley exija no será válido.

---

(2) CARRAL Y DE TERESA LUIS.- Derecho Notarial y Derecho Registral, pág. 71 Edit. Porrúa México 1965.

Puede afirmarse que la regla es que todos los actos son consensuales, pero debido a la gran cantidad de excepciones que nuestros legisladores consideraron y debido a que en realidad gran cantidad de artículos requieren de actualización, podemos afirmar que nuestro sistema es de carácter formalista más que consensual. (3)

Ubicándonos en el área notarial o sea, el de la escrituración de los contratos ¿es realmente necesaria la escritura en los contratos que por ley requieren de dicha formalidad o es solamente la intervención del notario la de un firmón o de un simple autenticador de firmas que después de estampar un sello tiende la mano para recibir una retribución que no se justifica? (4)

No es indispensable por esencia ni por naturaleza el notario, ya que puede concebirse una sociedad sin notariado; lo que sí puede afirmarse, es que no existe un estado de civilización avanzada, que no tenga un notariado, cualquiera que sea su tipo o características.

Es el notario el oficiante de la fé cívica, el conservador de la seguridad jurídica de los contratos y por ello requerido en todo negocio jurídico que estipule el Código Civil, que ha de elevarse a escritura pública.

Se hacen en este trabajo algunas proposiciones de reformas y adiciones tanto al Código Civil como a la Ley del Notariado, que, lejos de ser una nueva legislación, únicamente se refieren a algunos artículos.

Es necesario entender que el mejor medio de aprendizaje no lo constituye una educación de carácter memorista sino el cotidiano proceder en una determinada disciplina.

---

(3) DE BUEN LOZANO, NESTOR.- Op. Cit., Págs. 142 y 143.

(4) CARRAL Y DE TERESA LUIS.- Op. Cit., Pág. 10

No es este un país en el cual sobren ni tan siquiera alcancen los estudiosos del Derecho que se han dedicado a la dignificante tarea de escribir sobre los contratos y mucho menos por no decir ninguno el que se dedica a la exposición práctica de los mismos.

El presente trabajo pretende pues, ser una modesta aportación a esa laguna que padece nuestro medio.

## LA FORMA EN LA ENAJENACION DE INMUEBLES.

El problema de la forma en el acto jurídico se refiere a la expresión de la voluntad como la manda la Ley, o en forma específica a la declaración de dicha voluntad en el campo del Derecho, cuando se persigue conseguir en dicho acto consecuencias que realmente integren la relación jurídica.

En el correr de los tiempos, a través de distintos criterios legislativos sujetos a la influencia del medio, costumbres e idiosincrasia de cada pueblo, han llevado a cabo las operaciones contractuales, manifestando ese sentir y vivir de los pueblos. Así, cada pueblo tiene el derecho de darse la ordenación jurídica que crea conveniente para llevar a cabo sus operaciones; se puede adoptar la posición del Derecho Romano, en la cual se caía en un formalismo legal sujeto a fórmulas preestablecidas, fuera de las cuales el acto perdería toda eficacia; puede adoptarse también la posición de exigir ciertos medios de exteriorización con finalidad probatoria y no constitutiva como lo fue el caso del Derecho Romano, y en este caso, la dificultad se presentaría respecto de la prueba del acto que reuniera esas formalidades; o puede, por último adoptarse la posición de la libertad de dogmas, en la cual, las partes expresen su voluntad en la forma que el uso, la costumbre y la comodidad, hagan más patente o, en último caso, configure el acto querido y sirva eficazmente a su prueba o ejecución.

La forma es un elemento indispensable, que en cierto sentido se identifica con la declaración de la voluntad, pero más que ninguna otra cosa, la forma consiste en los medios como dicha voluntad se expresa, que puede en un caso ser -

· fijado por acuerdo de voluntades y en otro por Ley.

En las legislaciones modernas predomina la idea de que la validez de los actos no puede subordinarse a la observancia de cualquier forma particular, salvo prescripción - especial de la ley, pero debemos recordar que el ordenamiento jurídico exige muchas veces que se exteriorice la voluntad de las partes de una forma determinada, con arreglo a tipos dados, y sin cumplir los cuales no logra revestirse de sanción - ni producir efectos jurídicos válidos. (1)

Las nuevas legislaciones utilizan los imperativos de la forma, como medio para la consecución de fines político-jurídicos; como garantías de la prueba para lo futuro; - para asegurar la publicidad de ciertas relaciones jurídicas; - para aumentar la capacidad circulatoria de ciertos derechos - de crédito.

Nuestros legisladores han adoptado la posición de la libertad de formas en la contratación, dejando a las -- partes que se obliguen de la manera que deseen hacerlo sin necesidad de que se sujeten a una forma determinada, salvo disposición en contrario.

Nuestro Código Civil del 28 establece en su -- artículo 1832: "En los contratos civiles cada uno se obliga - en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades de terminadas, fuera de los casos expresamente designados por -- ley".

---

(1) DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO.- Forma de los Negocios - Jurídicos.- Editorial Labor, Barcelona.- Pág. 1969.

Con ello se nos indica que para contratar o simplemente obligarse se requiere al menos la más elemental de las formas que son los actos o hechos que necesariamente suponen el consentimiento.

Si la ley exige determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal (artículo 1833 C.C.)

Aún más, nuestro legislador no se quedó ahí sino que fue más allá al redactar la fracción IV del artículo 1795 del Código Civil que a la letra dice: "Art. 1795.- El contrato puede ser invalidado: IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece". Tratando el mismo tema, pero ahora ya en las consecuencias de dichos artículos, el legislador nos indicó de qué manera se afecta el acto celebrado sin la forma establecida por la ley, esa afectación es una nulidad relativa, consignada en el artículo 2228 C.C.

Dice el Maestro Sánchez Meda: "El problema se suscita cuando solo una de las partes pretende hacer valer la nulidad relativa del contrato celebrado con omisión de la forma exigida por la ley. A este respecto el Código de 1884 expresamente prohibió la práctica existente entonces de permitir a una de las partes demandar judicialmente a la otra el otorgamiento de la formalidad omitida, para exigirle después el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato re vestido ya de la formalidad omitida. Se consideró que tal práctica entrañaba un contrasentido y una mixtificación de la

ley, ya que por un lado, se afectaba de nulidad al contrato y, por otro lado, se permitía a través de la acción "pro forma", sobre otorgamiento de la formalidad omitida, el aprovechamiento posterior de dicho contrato como si fuera válido.

El Código Civil vigente admitió, sin embargo la mencionada actuación y reformó en este punto el Código Civil "pro forma", en virtud de que estableció que cuando la ley exige determinada forma para un contrato, si no reviste esa forma, pero consta la voluntad de las partes de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal (artículo 1833), o sea que cuando un contrato no ha revestido la formalidad exigida por la ley, si la voluntad de las partes ha quedado constante de manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley (artículo 2232).

Es esta una aplicación del principio de la conservación del contrato que se acoje también en otras partes como una regla general dentro de la teoría general del contrato. "Art. 1853.- Si alguna cláusula de los contratos admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto".

Esta innovación no implica ninguna contradicción porque si una de las partes demanda judicialmente la nulidad del contrato con apoyo en el artículo 2228, la otra parte al ser emplazada a juicio, se puede reconvenir el otorgamiento de la formalidad omitida de conformidad con los artículos 1833 y 2232, en cuyo supuesto debe prevalecer esta última acción frente a la primera por respeto al mencionado principio.

de la conservación del contrato y también al principio "nadie puede ir contra sus propios actos"; pero si dicho demandado no reconviene el otorgamiento de la forma, con su actitud pasiva y omisa, se conforma prácticamente con dicha nulidad y se configura entonces en el fondo una retractación o revocación del contrato por parte de los dos contratantes: por parte del contratante que demanda, al intentar la acción de nulidad relativa por falta de forma, y también por parte del otro contratante por virtud de su conformidad tácita a virtud de que no reconvino o intentó la acción "pro forma".

En este último caso, pues aunque procede la acción de nulidad no se quebranta el principio "nadie puede ir contra sus propios actos", toda vez que tiene entonces aplicación otro principio "el contrato nacido por mutuo consentimiento, puede también deshacerse o revocarse por mutuo disenso".<sup>(1)</sup>

---

(1) SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos Civiles, Edit.- Porrúa.- México 1973.- Págs. 41 y 42.

**LOS CONTRATOS EN EL DERECHO ROMANO.**

## I.- CONTRATOS CONSENSUALES.

Estos contratos se formaban "solo consensu" o sea, que el elemento objetivo de la forma, ha cedido completamente su lugar al elemento subjetivo del consentimiento. En el desarrollo de las cosas, los contratos reales representan una figura de transición entre los contratos verbis y los contratos consensuales. Son operaciones derivadas del derecho de gentes. El perfeccionamiento de estos contratos derivaba del consentimiento, sin requerimiento de solemnidad de palabra ni de escritura; el consentimiento se podía manifestar de cualquier manera ya sea estando presentes o ausentes, y respecto de los ausentes podía ser correspondencia, ya sea carta o mensajero, que en este caso no se le consideraba como mandatario sino como instrumento. (1)

Aquel que proponía el negocio podía retractarse hasta el momento de tener conocimiento de que su proposición había sido aceptada, hasta que contestara la otra parte o hasta el momento en que la proposición llegara al domicilio, de esta; que sostiene que a partir de la oferta no podía haber retractación.

Son cuatro los contratos consensuales: Compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato.

### COMPRAVENTA.

Es el contrato consensual, bilateral y por tanto de buena fé, del derecho de gentes, por el cual, uno de los --

-----  
(1) PETIT EUGENE.- Op. Cit., Pág. 388

contrayentes (el vendedor) promete al otro (el comprador) cederle para siempre la posesión de una cosa (según Foignet: --- Transferirle todos los derechos que pudiera tener sobre la cosa y prestar la garantía de la posesión misma, o transmitirle cualquier derecho después de haberle hecho promesa de recibir una equivalencia en dinero (pretium).<sup>(2)</sup>

La venta era perfecta desde que el vendedor y el comprador estaban de acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio; no se exigía para la formación del contrato ningún escrito, pero si se hubiese redactado alguno solo sería útil para efectos probatorios, esto funcionó en la época clásica y en el Bajo Imperio, pero bajo Justiniano, habiendo modificado --- esos principios él mismo, la venta podía convenirse por la parte que quedase subordinada a la redacción de un escrito. En --- ese caso no era perfecta la venta si no se redactaba el escrito y era firmado por las dos partes.

La transmisión de la propiedad no operaba por --- efecto del contrato, sino que dicha transmisión operaba por el uso de una mancipatio, de una in jure cessio, o de una tradición consecutiva a la venta.

La venta pasó por varias etapas en su historia; --- antes de que se le considerase consensual y que no había venta a crédito, solo se practicó la venta al contado, ésta se hacía por la mancipatio; en la segunda fase apareció la venta a crédito, fue un contrato que se perfeccionaba por medio de una estipulación; el vendedor estipulaba del comprador el precio y ---

-----  
(2) BONFANTE, PEDRO.- Instituciones de Derecho Romano, Traducción de la 8a. Edición, Instituto Editorial Rens, Pre-  
ciados 6 y 23 y Puerta del Sol 12, Madrid 1965, Pág.499.

el comprador estipulaba del vendedor la cosa vendida; en una - tercera fase, en una época indeterminada, a fines de la Repú-- blica, se admitió que la venta pudiera celebrarse por el sim-- ple acuerdo de las partes. (3)

Cualquier cosa podía ser objeto de la compraven-- ta siempre y cuando fuere de las susceptibles de entrar al pa-- trimonio de los particulares; puede tratarse de una cosa corpo-- ral o una incorporal; una servidumbre, un crédito, una heren-- cia (en cuyo caso el vendedor no dejaba de ser heredero sólo - quedaba obligado a hacer pasar al comprador los bienes y las - cargas de la sucesión) pero no una herencia futura (los roma-- nos anularon como inmoral todo contrato sobre sucesión futura. Justiniano admitió por excepción la validez del contrato cuan-- do se hubiere hecho con la adhesión de la persona cuya heren-- cia estuviere en juego. (4)

En cuanto a las cosas ajenas, si la venta versa-- ba sobre ellas, era válida. Nada en efecto, se oponía a que el vendedor se obligara a procurar al comprador una cosa de la -- que no era propietario. Había que distinguir; para determinar-- los derechos que tenía el comprador en contra del vendedor en-- tal caso, según que el vendedor fuera de buena o de mala fe. - Si era de buena fé, el comprador no podía quejarse mientras no fuera perturbado en la posesión de la cosa vendida. Cuando se-- le perturbaba, reclamaba esta perturbación y no la circunstan-- cia de que la venta hubiera afectado una cosa de otro. Si el -

---

(3) FOIGNET, RENE.- Manual Elemental de Derecho Romano, Edit. José M. Cajica Jr. Puebla, Pue. 5 de abril de 1948, Pág.- 146.

(4) PETIT, EUGENE.- Op. Cit. Pág. 330.

vendedor era de mala fé, podía el comprador, aún antes de sufrir evicción, proceder contra el vendedor, porque este último había faltado a su obligación principal de no obrar con dolo.

En cuanto al precio, debía ser cierto, serio y en dinero. Cierto, es decir, determinado; serio, ya que si no fuere, sería donación; En dinero, ya que si se pagaba con otra cosa, según Foignet<sup>(5)</sup> sería permuta, y según Margadant<sup>(6)</sup> sería un contrato innominado. El precio podía fijarse por un tercero, podían, pactar eso las partes, pero si el tercero se negaba no surtía efectos el negocio.<sup>(7)</sup>

La falta de pago del precio traía como consecuencia de acuerdo con la lex Commissoria, que la venta se resolvía, este era un derecho del vendedor.

Las obligaciones del vendedor eran: guardar la cosa en su poder desde el momento de la compraventa hasta el de la entrega, respondía de culpa leve y a Fortiori de la grave y del dolo; transmitir al comprador la posesión del objeto vendido donde se celebró el contrato salvo pacto en contrario. -- Responder de la evicción y de los vicios ocultos de la cosa -- (no de los visibles).<sup>(8)</sup>

---

(5) FOIGNET, RENE.- Op. Cit., Pág. 491

(6) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- El Derecho Privado Romano, Edit. Esfinge, S.A., Colima 220-503, México 7, D.F., 5a. Edición, Pág. 404.

(7) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 491

(8) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- Op. Cit., Pág. 405.

Las obligaciones del comprador eran: pagar el precio y recibir la cosa comprada; si no cumplía esta última causa en mora creditoris.

Las acciones que genera la compraventa son la actio empti a favor del comprador y la actio venditi, a favor del vendedor.

### ARRENDAMIENTO.

Era un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración -- en dinero llamada merces. El que se obligaba a suministrar la cosa o trabajo es el locator; hacía una locatio y tenía contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debía el precio del alquiler o merces, tomaba el nombre de conductor; hacía una conductio, y tenía contra el vendedor la acción locati. (9)

La merces, pensio o canon, había de ser cierta y determinada, como el precio en la compraventa y generalmente -- consistía en dinero.

Tres fueron los objetos que pudo tener el arrendamiento, y así, el arriendo de cosas, de obras o servicios y de una obra o empresa única.

El arriendo de cosas o locatio conductio rerum -- era un negocio similar a la compraventa.

Cualquier cosa podía ser objeto del arriendo, salvo las cosas destinadas al consumo, de las cuales no se puede hacer uso sin destruir la substancia.

---

(9) PETIT, EUGENE.- Op. Cit., Pág. 401.

La obligación del arrendador era entregar la cosa de modo que pudiera servir para el uso prometido y garantizar su libre goce. No podía modificar la cosa durante el arrendamiento; debía sostener los gastos necesarios; era responsable de la evicción sufrida por el arrendatario, y por último sostenía todas las cargas inherentes a la cosa, como los tributos.

Las obligaciones del arrendatario o conductor -- eran: pagar la merces desde la fecha de la prestación efectiva y en proporción a la prestación; a hacer el uso convenido de la cosa y a restituirla sin deterioros. El conductor o arrendatario de fundos urbanos, recibía el nombre de inquilino, el conductor de fundos rústicos era llamado colono.

Si se abandonaba el fundo antes de lo pactado se pagaba toda la merces. Normalmente expiraba a la llegada del -- plazo. Bajo el Derecho justinianeo, el arrendador tenía facultad de rescindir el arriendo por causa de abuso de parte del -- arrendatario de la cosa o cuando se necesitase la cosa.

El arriendo de servicios o locatio conductio operarum, tuvo por objeto solamente servicios honestos, pero liberales, ya que los servicios del médico, del abogado etc., no -- se consideraban como objeto de arriendo ni se podía pretender -- jurídicamente la merced.

Por último el arriendo conducción de una obra o de una empresa, (locatio conductio o redemptio operis), difiere del anterior, en que el objeto era una obra determinada y -- por considerarse como arrendador, no a quien la ejecutaba, sino a aquel por cuya cuenta se ejecutaba. En cambio el empresario es el arrendatario (conductor o redemotor operis). El arrendador de servicios debe prestarlos personalmente, mientras que -- el empresario podía ejecutar el trabajo aún por medio de otra -- persona.

El arriendo y conducción de servicios se extinguió al expirar el plazo, mientras que la empresa se extinguía con la ejecución de la obra.

#### SOCIEDAD.

Era el contrato consensual, por el cual dos o más personas se comprometían a poner ciertas cosas en común para sacar de ellas una utilidad apreciable en dinero.<sup>(10)</sup> Bonfante nos dice en su definición que... se comprometían a reunir cosas u obras para conseguir un fin lícito y de utilidad común<sup>(11)</sup>, Foignet nos dice que era con el fin de repartir los beneficios que pudiera obtener.<sup>(12)</sup>

Las partes se obligaban a hacer la aportación -- convenida y a cuidar los intereses de la sociedad. No se requería para su perfeccionamiento, por ser contrato consensual, la entrega de las cosas; bastaba para ello el acuerdo de voluntades.

Se distinguieron dos especies de sociedades: las sociedades universales y las sociedades particulares. Las sociedades universales era de dos clases: sociedades de todos los bienes, si se ponían en común todos los bienes de los asociados y las sociedades de todas las ganancias, en las que solamente ponían en común las adquisiciones realizadas por los asociados. Eran estas, sociedades que aparecían a la muerte -- del padre, entre sus familiares. Las sociedades particulares, tenían por objeto una empresa determinada, societates alicujus negotiationis, o un bien determinado: un inmueble, un esclavo, societates alicujus rei.

(10) PETIT, EUGENE.- Op. Cit., Pág. 405

(11) PETIT, EUGENE.- Op. Cit., Pág. 499

(12) FOIGNET, RENE.- Op. Cit., Pág. 152.

Las obligaciones de los socios eran: efectuar la aportación prometida, prestar a los negocios sociales el mismo cuidado que darían a sus negocios propios, contribuir a las -- pérdidas y comunicar a los demás su parte en los beneficios -- realizados.

Los beneficios se repartían a falta de cláusula especial, por partes iguales, sin hacer caso de la diferencia de aportaciones realizadas por cada uno de ellos. No se podía excluir a algún socio de su beneficio.

La sociedad daba lugar a dos acciones, la *actio pro socio* para lograr el cumplimiento de las obligaciones y la *actio comuni dividundo*, para lograr la división de las cosas -- comunes, al disolverse la sociedad.

Se extinguía por la *capitis deminutio* de un asociado o por voluntad común de los socios o por la realización del fin perseguido o por la pérdida del fondo social.

#### MANDATO.

Era un contrato consensual, bilateral imperfecto, por el cual una de las partes (*mandatario*, es qui *mandatum accepti*, o *procurador*) se obliga gratuitamente a efectuar una prestación o administrar un negocio por cuenta de la otra parte (*mandante*, *mandator* o *principal*, *dominus negotii*), de la -- cual ha recibido el encargo. (13)

Debía ser gratuito ya que si el mandatario se había pagado, había alquiler de obra y no mandato.

El mandante se obligaba a indemnizar al mandatario por los anticipos hechos en su interés y por los perjuicios

---

(13) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 502.

cios que el cumplimiento del mandato hubiera podido causarle.- Asimismo se obligaba a tomar a su cargo las obligaciones contraídas por cuenta de él por el mandatario.

El mandatario por su lado se obligaba a ejecutar el acto que le hubiera encargado manteniéndose dentro de los límites que le hubiera asignado el mandante; rendir cuentas al mandante de su misión y por último, transferir al mandante todos los derechos que hubiera adquirido por cuenta del mandante, en el ejercicio de su mandato.

Por regla general, no había obligación de ejecutar el mandato personalmente.<sup>(14)</sup> El mandato se extinguía por los casos siguientes: por terminar el encargo por acuerdo de voluntades, por fallecimiento del mandante, a menos que no se deba ejecutar el negocio precisamente hasta después de su muerte (mandatum post mortem), por muerte del mandatario y por revocación o renuncia del mandato.

## II.- CONTRATOS LITTERIS.

Eran los que se perfeccionaban por medio de un asiento inserto, en determinadas condiciones, en un Registro.<sup>(15)</sup>

Dos épocas tuvo este contrato, el derecho antiguo y el Justiniano.

En el Derecho antiguo, el "nomen transcripticium" integra el contrato litteris. Tenía sus bases en la regular teneduría de los libros de cuentas dentro de la familia romana. El paterfamilias llevaba dos libros, uno de los cua

(14) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 504.

(15) FOIGNET, RENE.- Op. Cit., Pág. 138.

les era borrador del otro; el libro borrador recibía el nombre de "Adversaria" y en este, se llevaban los apuntes cotidianos de las entradas y salidas, o sea, todas las partidas del deber y del haber de dicho pater familia; una vez que se aclaraban las cuentas en el "adversaria" se pasaban al otro libro, mismo que recibía el nombre de Codex Accpeti et Expensi; este libro, sólo lo podían llevar ciudadanos, ya que era considerada la -- contabilidad doméstica como de carácter sagrado. (16)

Las operaciones eran pasadas al Codex normalmente cada mes. El acceptum, era una página en la cual se inscribía lo que había recibido de determinada persona, el "expen---sum", lo que había entregado a determinada persona, indicando en ambos casos, la causa jurídica de cada movimiento de fon---dos.

El nomen transcriptium podía tener lugar tanto -- entre presentes como entre ausentes; sólo podía tener por obje---to, sumas de dinero (un certum, pero más aún, un certa pecu---nia) no tolerándose ningún tipo de condiciones. (17)

El nomen transcripticium servía como novación, -- sea para cambiar la causa de la deuda, por ejemplo, registrando como pesada y dada una suma que otro debía a título de compra-venta (transcriptio a re in personam), sea para cambiar la persona del deudor, registrando como dado a fulano lo que se -- ha dado a mengano (Transcriptio a persona in personam). Estos, son las formas de perfeccionar el contrato litteris.

En cuanto a las chirographae y syngraphae que -- eran en el derecho clásico obligaciones literales de los pere-

---

(16) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- Op. Cit., Pág. 390.

(17) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág., 474.

grinos, o sea, a través de los cuales los peregrinos hacían nacer, entre los peregrinos, verdaderos contratos litteris, daba el efecto del codex entre los ciudadanos para los peregrinos. Las syngraphae se redactaban en doble original, de los cuales uno quedaba en poder del deudor y otro en poder del acreedor; las chirographae solamente se redactaban en un original, mismo que quedaba en poder del acreedor. Una diferencia más entre ambos, es que en la chirographae se podía aducir la inexistencia de la causa, mientras que el syngraphae era contrato formal en el sentido más absoluto.

Los syngraphae en ocasiones eran utilizados por ciudadanos romanos para sus relaciones con los provinciales, pero para negocios no muy honestos.

Cuando la religión doméstica y las contabilidades relacionadas con ella cayeron en desuso, esto es al comienzo de la época imperial, Justiniano, para no romper con la tradicional división de los contratos nominados en cuatro grupos, dió una nueva interpretación al contrato litteris: pretendió que los Chirographae y syngraphae, cuando el deudor ya no podía servirse de la excepción pecuniae non numeratae y de su querella, esto es, si estas habían prescrito por el transcurso de un lapso de dos años, se convertían en realidades, en contratos litteris. Mientras no transcurrieran los dos años eran impugnables con la querella, según el maestro Margadant, ese es un supuesto excepcional, ya que si hubiera existido un verdadero préstamo, la obligación habría nacido de la entrega del dinero respectivo, o de la stipulatio respecto del reembolso y no por un contrato litteris. (18)

(18) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- Op. Cit., Pág. 392.

De cualquier manera, Justiniano lo que procuró - fue conservar la clasificación clásica de las cuatro clases de contratos, pero impone ciertas modalidades, entre otras, la de que la *exceptio non numeratae pecuniae* se puede oponer al cabo de dos años y no de cinco que era el límite de la época clásica.

No obstante, las obligaciones contraídas *litteris*, de hecho desaparecen bajo Justiniano. En la forma como se les conocía. Justiniano afirma en sus instituciones, que existe una nueva obligación literal, garantía mediante una condic-  
tio. (19)

### III.- CONTRATOS REALES.

Los reales y los consensuales tienen un carácter distinto de los *verbis* y los *litteris*, ya que estos últimos -- fueron únicamente maneras de contratar, mientras que los primeros, se aplicaban a una operación especial.

Los contratos reales se perfeccionaban por la mera entrega de su objeto, debiendo siempre combinarse con un -- consentimiento libre de vicios.

Se les clasificó en cuatro: mutuo, comodato, depósito y prenda. (Bonfante, afirma que se ha de considerar en esta clasificación a la *fiducia*). (20)

Al primero de ellos o sea, el mutuo, se le puede considerar como de un grupo diferente de los otros ya que es -- derivado del *nexum*, es contrato unilateral y de estricto dere-

---

(19) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 476.

(20) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 477.

cho sancionado por la condición, mientras que los otros son -- contratos sinalagmáticos imperfectos y de buena fe, sancionados por acciones especiales. (21)

#### MUTUO.

Era un contrato real del derecho de gentes, unilateral y por tanto de estricto derecho, por el cual el deudor -- o mutuuario que hubiera recibido del acreedor o mutuante una cantidad de cosas fungibles (en general dinero) se obligaba a restituir otro tanto del mismo género y de la misma calidad -- (Bonfante) Petit especifica esto diciendo al final de la definición de la misma especie y calidad. (22)

En un principio el préstamo de dinero se hacía, -- mediante las solemnidades del nexum. Pero a fines de la era republicana, al préstamo se le quitó tal rigurosidad, realizándose se mediante la simple entrega, cuando se tratase de préstamos cotidianos, informales, de pequeñas cantidades, acompañándola de una estipulación.

Pasó este contrato por tres distintas etapas: en la primera se celebraba mediante el nexum, empleando el bronce y la balanza. En la segunda, se admitió que cuando no se llenaban las formalidades del nexum y había simple tradición de las especies prestadas, el que las recibía estaba obligado a devolverlas, ya no en virtud de un contrato, sino en virtud de un -- cuasicontrato, basado en la idea de que nadie puede enriquecerse a costa de otro. En la tercera, se acabó por admitir, hacia

---

(21) PETIT, EUGENE.- Op. Cit., Pág. 377

(22) PETIT, EUGENE.- Op. Cit., Pág. 377

finés de la República y en época indeterminada, que bastaba la tradición de las especies para perfeccionar un contrato que se llamó mutuum.

Para que hubiera mutuum, hacia falta el traslado de propiedad a título de préstamo, en beneficio del prestatario, que debía estar capacitado para consumirlas (de ahí el -- que sea préstamo de consumo), debía por fuerza tener por objeto cosas apreciadas en el número, en el peso, o en la medida. -- El prestamista requería ser propietario de las cosas objeto -- del préstamo. Si el mutuante era incapaz, sus representantes -- podían reivindicar el objeto del mutuo, siempre que estuviera -- en poder del beneficiado o mutuuario y no se hubiera mezclado con objetos del mismo género. Si no podían reivindicar podían -- ejercer la *condictio sine causa*, alegando enriquecimiento ilegítimo. Si el deudor ha consumido la cosa de mala fe se tenía -- la acción *ad exhibendum*.

Una vez transcurrido el plazo de la obligación, -- se hace exigible, para lo cual había la acción nacida de dicho contrato que era la *condictio ex mutuo*. (23)

#### COMODATO.

Este ya pertenece al segundo grupo de contratos -- reales siendo un contrato real bilateral imperfecto, por el -- cual el deudor (comodatario) se obligaba a restituir al acreedor, (comodante) una cosa no consumible recibida gratuitamente para hacer uso de ella, y después de darle el uso convenido, -- devolverla.

---

(23) FOIGNET, RENE.- Op. Cit., Pág. 142.

Se requería que tuviera por objeto una cosa considerada en su individualidad o sea en especie.

Las dos obligaciones del comodatario eran la de conservar la cosa y la de restituirla una vez llegado el plazo.

Las acciones que surgen o nacen del comodato son la *actio commodati directa*, que sancionaba las obligaciones -- del comodatario, y la *actio commodati contraria*, que sancionaba las obligaciones del comodante, ambas, de buena fe. (24)

#### DEPOSITO.

Otro contrato del segundo grupo es el depósito, -- mismo que se le definió como un contrato real, imperfecto, por el cual el deudor (depositario) se obligaba a restituir al -- acreedor (deponente) en cualquier momento que este lo solicita una cosa mueble recibida en custodia.

Se entrega al depositario la simple detención de la cosa que le ha sido confiada a la primera reclamación, aunque se haya fijado plazo, y para ello el depositante tiene la acción *depositi directa* que implica para el depositario condenado, la nota de infamia. En el derecho antiguo, se le condenaba al duplo del valor del depósito, pero esto -- subsiste en la -- época clásica sólo respecto al depósito necesario o miserable.

Respondía el depositario solo por dolo al que se equipara la culpa lata, por la pérdida o deterioro.

Había dos especies particulares de depósito. El depósito necesario llamado por algunos autores *depositum miserabilium* y que se hacía con motivo de desastres si en este depósito el que hiciera las veces de depositario resultare infiel-

---

(24) FOIGNET, RENE.- Op. Cit., Pág. 143.

al depositante, se le condenaba al duplo; el depósito irregular, que es un depósito de dinero u otras cosas fungible de las que se haya pactado la restitución solamente en el género y por lo tanto, implícitamente, o también explícitamente, el permiso de hacer uso de ellas, de modo que el negocio asume la función de mutuo. A éste, es lícito añadirle el pacto de las usuras o intereses, porque el juicio del depósito, que es de buena fe, puede abarcar también pactos accesorios.

Al depósito en manos de un tercero de una cosa sobre la cual haya contienda, hasta que la contienda se esclarezca, se le llama secuestro. Se diferencia del depósito ordinario en que podía versar sobre inmuebles y aún sobre personas<sup>(25)</sup> en que podía hacerse por varias personas y en que no se entregaba la cosa cuando se quisiera, sino cuando se verificasen las circunstancias preestablecidas.<sup>(26)</sup>

#### PRENDA.

Era un contrato real, bilateral imperfecto, por el cual el deudo (pignoratario) se obligaba a restituir al acreedor (pignorante) un objeto recibido a título de garantía de un crédito que el pignoratario o deudor tuviera, a su vez, para contra el pignorante.<sup>(27)</sup>

No era necesario que el pignorante fuera el propietario de la cosa, por tanto, la podía entregar un tercero.

Al igual que el depositario, el pignoratario estaba obligado a custodiar la cosa sin hacer uso de ella.

---

(25) PETIT, EUGENE.- Op. Cit., Pág. 386

(26) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 487

(27) BONFANTE, PEDRO.- Op. Cit., Pág. 487

Aclarar salvo el pacto anticrético (la conven---  
ción de los frutos como intereses del crédito garantizado) no-  
tenía la disposición de la cosa, ya que si hacía uso de ella, -  
cometía robo de uso. Salvo dicho pacto, el pignorante estaba -  
obligado a restituir la cosa con todas sus accesiones y fru---  
tos, sólo cuando su crédito se hubiere extinguido totalmente.

El pignorante corría con las mismas situaciones-  
del depositante ya que debía cubrir los gastos necesarios para  
el mantenimiento de la cosa.

Las acciones que nacían de la prenda, eran la ac-  
tio pignoratitia directa en provecho del deudor contra el - -  
acreedor predatario, y la actio pignoratitia contraria, en fa-  
vor del acreedor predatario contra el deudor. (28)

#### CONTRATOS VERBIS

En la época clásica hay tres; La Estipulación, -  
la Dictio Dotis y la Jusjurandum Liberti que tenían como carac-  
teres comunes el ser unilaterales y de Derecho estricto.

Consistía la estipulación (solo para ciudadanos-  
en un principio) en una interrogación al efecto de obligar - -  
hecha por el que quiere hacerse acreedor, seguida de respuesta-  
afirmativa del que quiere hacerse deudor, debiendo haber conti-  
nuidad entre pregunta y respuesta.

La Jusjurandum Liberti y la Dictio Dotis cayeron  
en desuso bajo Justiniano.

---

(28) FOIGNET, RENE.- Op. Cit. Pág. 145.

## II.- MODOS CONTRACTUALES CIVILES DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD.

Como antecedente al trabajo que desarrollo, he querido hacer una brevísima referencia a los diversos modos de contratación civil de transmitir la propiedad, no he querido profundizar respecto de cada uno de ellos, ya que los teóricos del derecho se han encargado de ello y dado que la finalidad de este trabajo es muy otra de la exposición teórica.

Para la transmisión de la propiedad de manera civil y en forma contractual, tenemos como es de todos ya sabido los siguientes contratos: compraventa, permuta, donación, mutuo, obra a precio alzado y renta vitalicia, y en ocasiones dependiendo de su contenido pueden ser contratos translativos de dominio, la sociedad civil, asociación civil, la transacción cuando es compleja y los contratos innominados.

### C O M P R A V E N T A .

Señala el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2248: "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".

Vemos que existen precisas las obligaciones tanto del vendedor como del comprador. Por parte del vendedor, la obligación de transferir el dominio de una cosa o la titularidad de un derecho y por parte del comprador, la del pago de un precio cierto y en dinero. Básico es el establecer que hay compraventa cuando las partes se ponen de acuerdo sobre cosa y precio. Ahora bien, enfocando esto al trabajo que desarrollo,-

o sea, la escrituración de una compraventa civil, surge la pregunta del porqué se eleva a escritura pública la compraventa civil.

La elevación a escritura pública del contrato de compraventa no es sino una consecuencia legal de la obligación establecida en los artículos 1832, 2316, 2317 y 2320 del Código Civil que dicen:

Artículo 1832: "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la Ley".

Artículo 2316: "En el contrato de compraventa no requiere para su validez formalidad alguna especial, sino cuando recae sobre un inmueble".

Artículo 2317: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, Juez de Paz o Registro Público de la Propiedad.

Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos hasta por un valor de ochenta mil pesos, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos y de ratificación de firmas".

Artículo 2320: "Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos su venta se hará en escritura pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317".

En general, podemos afirmar que la compraventa de inmuebles siempre se elevará a escritura pública, ya que no es comprensible la existencia en el Distrito Federal de inmuebles con valor inferior a \$ 500.00 (QUINIENTOS PESOS), caso -- que deja posible el artículo 2317 al decir que las enajenaciones de inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes, ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz o Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien la excepción a ello siempre podrá ser constituida mientras subsista el segundo párrafo del artículo 2317 que dice que los contratos por los que el Departamento -- del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos hasta por un valor de ochenta mil pesos, (al -- realizar este trabajo me encontré con que se estudia el reformar dicho monto, aumentándolo, en virtud de los cambios económicos que ha sufrido México), podrá otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos y de ratificación de firmas.

La escritura pública es la manera correcta de  poder demostrar en un dado caso de controversia sobre la propiedad del inmueble, que se es propietario, más claramente, es la manera de demostrar que un contrato se celebró con respecto a-

tal o cual inmueble. El documento público que contenga la compraventa que realizó alguien para adquirir la calidad de propietario tiene la presunción juris tantum de ser legítimo y eficaz.

Los artículos 1794 y 1795 del C.C., señalan los elementos de existencia y de validez respectivamente de los actos jurídicos. Se tienen que satisfacer los requisitos necesarios de que hablan dichos artículos para que se considere existente y válido el contrato. El artículo 1794 señala como requisitos de existencia el consentimiento y el objeto, y el artículo 1795 señala los requisitos de validez que son; la capacidad legal de las partes, que el consentimiento sea libre de vicios, que el objeto, motivo o fin sea lícito, y que el consentimiento se manifieste en la forma que la ley establece.

#### P E R M U T A .

Habiendo sido el antecedente directo de la compraventa en todas las épocas anteriores a su consideración como tal y a que hubiere moneda como medio común de cambio, es la permuta hoy día, un contrato que casi no se utiliza debido al gran campo de aplicación de la compraventa. Pero aún esto, no deja de llevarse a cabo y así lo vemos en las distintas legislaciones tanto civiles como agrarias.

Nuestro Código Civil en su artículo 2327 nos dice que la permuta es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra... (aquí se remite este artículo al 2250 del mismo Código).

El criterio de distinción entre la compraventa y la permuta, es que en esta, no hay precio; sin embargo pue-

de darse el supuesto de que en una permuta además de la contra prestación en cosa, exista en parte un elemento de precio, pero que por lo reducido no sea relevante para cambiar la clasificación del contrato, y en ese sentido dice el artículo 2250-a que se remite el 2327 del mismo Código "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar en dinero y en parte con el valor de otra cosa, 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". Aquí encontramos la diferencia esencial entre compraventa y permuta.

Tenemos además otra diferencia que sin ser esencial sí hace distinto a uno de otro, esta es en el caso de la evicción, ya que en la compraventa cuando el comprador sufre la evicción de la cosa, el vendedor debe pagarte si procedió de mala fé, los daños y perjuicios; mientras que el permutante que ha sufrido la evicción de la cosa que recibió en cambio, - podría reivindicar la que él dió, si es que aún se encuentra en poder del otro permutante y si no, exigir su valor o el valor de la cosa que dió en permuta con el pago de los daños y perjuicios; y otra distinción se encuentra en el supuesto de que el permutante que ha recibido la cosa y acredita que no era propia del que la dió, cumple su obligación devolviéndola y no está obligado a entregar lo que se ofreció en cambio, situación que no se presenta en esa forma en la compraventa.

Vemos que en cuanto a lo demás el artículo 2331 remite a la permuta a lo establecido para compraventa. Igual - nosotros remitimos a las reglas aplicables a la compraventa para la escrituración de la permuta.

## D O N A C I O N .

El concepto de donación es considerado como uno de los más difíciles de construir en el campo del Derecho, entre otros motivos, por la variedad de manifestaciones de que es susceptible esta figura jurídica.

El artículo 2332 del Código Civil para el Distrito Federal nos dice que es el contrato por el cual una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.

Si el donante no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias, se verá afectado de nulidad de acuerdo al artículo 2347 del Código Civil.

Es requisito que sea sobre bienes presentes ya que, primero, el Código así nos lo señala; segundo, implicaría la enajenación de la capacidad de goce, si se refiere a bienes futuros. Señala el Lic. Lozano Noriega<sup>(1)</sup> que en Derecho Francés, esta exigencia de que sea sobre bienes presentes estaba íntimamente relacionada con la irrevocabilidad de las donaciones. Si se celebra un contrato sobre bienes futuros, prácticamente queda a voluntad del donante el cumplimiento de la misma, ya que bastaba que no se adquiriese la propiedad de ese bien para que no se perfeccionase la donación. Además el artículo 2333 señala que la donación no puede comprender bienes futuros.

---

(1) LOZANO NORIEGA FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Asociación Nacional del Notariado.- Edit. Luz. México 1970, Pág. 269.

Aún así, el mismo Código tiene la contradicción a tal precepto ya que el artículo 1326 dice que: "Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato. Sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva cuando ésta preste su consentimiento (2)".

A este contrato regularmente se le clasifica como unilateral ya que produce obligaciones a cargo solamente de una de las partes, pero cuando se deja un cargo o alguna liberalidad a cargo del donatario, que implique el contraer una obligación a su cargo, se puede hablar de que es bilateral.

La donación tiene como elemento específico respecto del consentimiento, el Animus Donandi.

La donación puede ser verbal o escrita; la donación verbal sólo producirá efectos legales, cuando verse sobre bienes muebles y segundo que el valor de los mismos no rebase los doscientos pesos; pero no de cinco mil, la donación debe hacerse por escrito, si excede de cinco mil pesos, la donación se elevará a escritura pública (no se reducirá como dice el Código Civil, ya que no se le habrá de rebajar la importancia, sino por el contrario).

Cuando la donación verse sobre bienes raíces, se hará en la misma forma que para su venta exige la ley. (nota - Art. 2341 a 2345 C.C.)

Ahora, sobre la aceptación del donatario también quedan mal los principios obligacionales ya que en cuanto a perfeccionamiento de contratos entre ausentes, como regla seguimos el sistema de recepción, pero en la aceptación de la

---

(2) Op. Cit. LOZANO NORIEGA, Pág. 278.

donación nos dice el artículo 2340 que la donación es perfecta desde que el donatario la acepta y hace saber la aceptación al donante, con lo que vemos que se sigue el sistema de información.

Debe hacerse saber la aceptación en vida del donante, sino, no surtirá efecto legal alguno (2346), por falta del elemento consentimiento.

La donación puede ser adquirida por cualquier sujeto de derecho incluyendo al no nacido, siempre que haya sido concebido y que sea considerado viable conforme al artículo -- 337, esto se señala en el artículo 2357 del C.C.

#### M U T U O.

No fue sino hasta el Código de 1928 en que se le consideró como un contrato tipificado específicamente entre -- los traslativos de dominio, y se independizó del concepto del comodato. En los Códigos de 1870 y de 1884 se les consideró como especies del préstamo. En el artículo 2661 del Código de -- 84, se definían ambas operaciones: "bajo el nombre préstamo se comprende toda concesión gratuita por tiempo y para objeto determinados, del uso de una cosa no fungible, con obligación de restituir ésta en especie y toda concesión gratuita o a interés, de cosa fungible, con obligación de devolver otro tanto -- del mismo género y calidad. En el primer caso, el préstamo se llama comodato, y en el segundo, mutuo".

El actual Código los considera como sustancialmente distintos, ubicando al mutuo como traslativo de dominio (Artículo 2384: El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o

de otras cosas fungibles al mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad) y al comodato como traslativo de uso, <sup>(1)</sup>siguiendo al Código Alemán, al Federal Suizo de Obligaciones y al proyecto de Código Civil Español de 1851, reglamentándolos y agrupándolos de acuerdo a su objeto, y considerándolos consensuales.

A tal grado se le dió ese carácter que es el único contrato verdaderamente consensual, ya que para su validez, el Código Civil no le dió ninguna formalidad, no importando el valor de las cosas que sean objeto del mutuo, no exige ni siquiera que conste por escrito si los contratantes le desean -- dar una fuerza procesal bastante, pueden elevarlo a escritura-

---

(1) Código Civil Alemán (tratado de Derecho Civil, Ludwig Enneccerus, Theodor Kipp y Martin Wolf apéndice BGB, Boch, Casa Editorial, Urgel 51 Bis, Barcelona: Art. 598: Por el contrato de comodato el comodante de una cosa se obliga <sup>(546)</sup> a permitir gratuitamente al comodatario el uso de la cosa <sup>(547)</sup>;

NOTA 546: Se configura, pues, el comodato como contrato "consensual, como se deduce de la expresión" "Wird... -- Verpflichtet"= "se obliga"

NOTA 547: Comodato= "Leihe. Comodante= "Verleiher".- Comodatario= "Entleiher".- En el Código Alemán no existe un concepto genérico equivalente a nuestro "préstamo",- comprensivo de sus dos especies (comodato y mutuo),- sino que el comodato y el mutuo son contratos independientes.

pública o pasarlo a escrito privado, pero el no hacerlo de - - acuerdo con el Código Civil no implica que dicho acto no tenga validez.

Aquí, creo que si los legisladores han querido - acentuar la seguridad jurídica de los actos celebrados, es un error el no reglamentar la debida escrituración ya sea en escrito privado o en escritura pública. Por un lado está la idea de la seguridad jurídica de los actos como punto de apoyo a mi opinión y por el otro, que en la práctica es raro el caso en - que no se otorga el mutuo con interés en escritura pública. -- ( y en términos generales y respecto a cantidades pequeñas, el mutuo sin interés se otorga en forma verbal o en escrito privado)

Más aún y respaldando mi opinión, diré que ha sido el propósito del Notariado Mexicano el querer llevar a su - protocolo los más actos posibles; ejemplo de esto lo encontramos en las reformas que se hicieron al Código Civil y a la Ley del Notariado vigentes en los artículos 2317 y 54 respectivamente, conforme a las cuales se elevarán a escritura pública - las operaciones que versen sobre inmuebles cuyo valor sea superior a los \$ 500.00 (QUINIENTOS PESOS).

#### SOCIEDAD Y ASOCIACION CIVIL.

El tratamiento u ordenación legal de estos dos - contratos en el Código Civil, no es correcto, ya que si a la - asociación civil se le han de aplicar las disposiciones de la sociedad civil en forma supletoria, lógico es que la sociedad civil sea la primera en exponerse.

Se ha tratado de negar el carácter contractual a la sociedad (Lozano Noriega cita a Duguit, pág. 509) y por ende a la asociación, pero aún dentro de las ideas de quienes -- así lo afirman podemos afirmar que es un contrato debido a que como dice Castán Tobeñas en sus comentarios al Código Civil Es pañol, hay oposición de intereses entre los socios. (Lozano Noriega, pág. 512) Pero la discusión de si son o no contratos se convierte en nuestra Legislación en absurda ya que están ubica dos en el capítulo dedicado a los contratos en el Código Civil. Los elementos de las asociaciones y de las sociedades se pueden precisar a través del análisis de la definición o concepto legal de cada una de ellas.

#### SOCIEDAD CIVIL.

El artículo 2688 del Código Civil señala que -- "por el contrato de sociedad, los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero -- que no constituya una especulación comercial".

La aportación de los socios puede consistir en -- una cantidad de dinero u otros bienes o en su industria. La -- aportación de bienes implica la transmisión de su dominio a la sociedad, salvo que expresamente se pacte otra cosa, reza el -- artículo 2689. Tanto en el contrato de sociedad como en el de -- asociación (civiles desde luego) los socios manifiestan su con sentimiento en virtud de que existe el ánimo de perseguir un -- fin lícito común posible y determinado y es a partir de ello -- que se hacen las aportaciones.

Las sociedades civiles extranjeras, requieren para poder ejercer sus actividades en el Distrito Federal de la autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, misma autorización que para concederse requiere:

1.- Que las sociedades estén constituidas con arreglo a las leyes de su país y que sus estatutos nada contengan que sea contrario a las leyes mexicanas de orden público.

2.- Que tengan un representante domiciliado en el lugar donde van a operar, suficientemente autorizado para responder de las obligaciones que contraigan las mencionadas personas morales. (Art. 2737)

El consentimiento que manifiesten los interesados debe hacerse libre de vicios, y en la forma que la Ley establece, esto es, por escrito; pero si algún socio transfiriera la propiedad de bienes cuya enajenación debe hacerse en escritura pública, la sociedad deberá constar en escritura pública. Así lo señala el artículo 2690 del Código Civil. Si no se satisface dicho requisito, o sea, que no se haga por escrito o en escritura pública según el caso, solamente se da lugar a que los socios sin que estos puedan oponer a terceros que hayan contratado con la sociedad la falta de forma.

Cada socio está obligado al saneamiento para el caso de evicción de las cosas que aporte a la sociedad de acuerdo con los artículos 2119, 2120 y 2702 del Código Civil y en caso que por responsabilidad de los socios la sociedad sufriese alguna pérdida o menoscabo en su patrimonio o que se le privare de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación, el socio deberá responder de los daños y perjuicios. (Art. 2108, 2109 y 2110)

Si falleciere uno de los socios que hubiere aportado el aprovechamiento de bienes determinados a la sociedad y ésta última continuare con los supervivientes, se procederá a la liquidación de la parte que corresponda al socio difunto para entregarla a su sucesión. Los herederos del que murió tendrán derecho al capital y utilidades en el momento en que murió y en lo sucesivo, sólo tendrán parte en lo que dependa necesariamente de los derechos adquiridos o de las obligaciones contraídas por el socio que murió.

Toda sociedad civil después de su razón social ha de llevar las palabras "Sociedad Civil" o cuando la sociedad se ponga en liquidación, deben agregarse a su nombre las palabras "En liquidación" (Art. 2726).

Si quedaren algunos bienes una vez cubiertos los compromisos sociales y devueltos los aportes de los socios, se considerarán utilidades y se repartirán entre los socios en la forma convenida y si no hubo convenio, se repartirán proporcionalmente a sus aportes. (Art. 2728)

#### ASOCIACION CIVIL.

Como indiqué antes de hablar de la sociedad civil que las disposiciones de ésta, se le aplicarán en forma supletoria a la asociación civil, es por ello que no repetiré lo dicho sobre la sociedad civil sino que me remitiré, cuando así se requiera al tratar la asociación civil, al punto de la sociedad civil.

El artículo 2670 del Código Civil nos da la definición de ésta, diciendo que "cuando varios individuos conviniere en reunirse, de manera que no sea meramente transitoria,

para realizar un fin común que no esté prohibido por la Ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación".

Es de hacerse notar que el Código Civil, cuando se lleva a cabo la transmisión de propiedad de determinados -- bienes, ha tratado de que se haga por escrito ya sea privado o público, pero tocante a la asociación, el Código sólo hace mención del escrito en que debe constar, no así en bienes cuya -- enajenación requiera la escritura pública ya que así se hará; -- ni siquiera se hace referencia a la propiedad en los artículos relativos. Quizá el Código en este contrato y en el de mutuo -- debería hacer dicha mención, no dejando una interpretación que pudiera ser errónea a los juristas. Habrá quien diga que no se requiere y que sería ocioso el agregarlo al Código Civil, pero si ese ha sido el camino seguido por el Código en otros contra -- tos ¿porqué no en estos dos? En todo caso si se discute que se -- ría ocioso el agregarlo, sería de proponerse que en los demás -- contratos se dejara a las reglas generales del derecho.

Tanto para la sociedad como para la asociación -- civil, el objeto del contrato puede ser de lo más variado, pu -- diendo ser así objeto del contrato, cosas, obligaciones de dar u obligaciones de hacer o de no hacer (como por ejemplo, el no contratar en materias similares a lo perseguido por la socie -- dad).

Tanto en la sociedad como en la asociación ci -- vil, los socios deben cumplir con la obligación contraída, par -- ticipar de las pérdidas o de las ganancias, teniendo esta regla una excepción expresa: La de los socios industriales -- -- (Art. 2735).

En cuanto a la administración de ambas, se les -- aplica las mismas reglas.

## RENTA VITALICIA.

A este contrato se le ubica en el Código Civil - como contrato aleatorio ya que se constituye el alea del contrato sobre el riesgo de la pérdida de la vida de aquél o aquellos designados para que sobre cuyas vidas se constituya la pensión, pero este caso es realmente excepcional ya que regularmente se constituye sobre una sola persona.

Ahora bien, no importando que esté clasificado - como aleatorio, es traslativo de dominio ya que por definición en el Código así se le considera diciendo: Artículo 2274: "La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida - de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego". Encontramos así, que se transmite la propiedad.

La renta vitalicia, es un contrato formal ya que debe constar por escrito, esto proviene de la transmisión de - la propiedad ya que debe haber constancia escrita de la misma. Este escrito puede ser privado o público, ya sea por enajenación de muebles o de inmuebles conforme a las reglas que para esta formalidad exige el Código a la compraventa.

## CONTRATOS INNOMINADOS.

En nuestro Código Civil vigente, el legislador - reconoce la libertad de contratación al establecer el perfec-

cionamiento de los mismos, por el mero consentimiento, salvo - aquellos requeridos por una forma determinada; obligándose las partes en la manera y términos que aparezca quisieron obligarse, sin más formalidades de las expresamente designadas por la ley; pudiendo los contratantes poner las cláusulas a ellos convenientes, aparte de las esenciales del contrato, con la libertad de renunciar a las que sean consecuencias de su naturaleza ordinaria, en los casos y términos permitidos por la ley.

Así, en los contratos nominados o típicos, la -- ley estructura su contenido, pero por regla general los preceptos del legislador en esta materia son normas supletorias o -- dispositivas, que a virtud de la libertad de contratación pueden suprimirse, sustituirse o modificarse por voluntad de las partes, ya que solo por excepción son normas imperativas, no son susceptibles de derogarse por pacto en contrario, como ocurre con las normas determinantes de requisitos esenciales de cada contrato y con aquellas protectoras primordialmente de un interés público a propósito de cada contrato. (1)

#### C O N C E P T O .

En los contratos innominados o atípicos, no existen normas legales que disciplinen su contenido, el cual puede llenarse o moldearse libremente por voluntad de las partes, en ejercicio también de la libertad de contratación. El artículo 1858 del Código Civil para el Distrito Federal, establece: ---

(1) SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos. Op. Cit., Pág.- 420

"Los contratos que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes y, en lo que fueren omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía de los reglamentados en este ordenamiento", se refiere a este artículo a los contratos innominados, sin darles esta denominación.

En estos contratos, se plantea el problema de cómo llenar las lagunas dejadas por las estipulaciones omisas de las partes, por no existir en el caso de normas supletorias o dispositivas a propósito de esos contratos, así como el problema de cómo interpretar estos contratos a falta de preceptos especiales que los reglamentos le integren.

Tratándose de contratos nominados, debemos atender primero a las reglas que han sido dictadas precisamente a propósito de los contratos reglamentados; en seguida, debemos atender a las reglas generales de los contratos; y por último a las estipulaciones de las partes.

Tratándose de contratos no reglamentados, "innominados", el tratamiento será distinto: primero atenderemos -- las reglas generales de los contratos; en seguida a las estipulaciones de las partes y finalmente, para el caso de haber sido omiso en las estipulaciones de las partes, habremos de analizar cual es el contrato nominado de entre los reglamentados por nuestro Código, con el que guarda mayor semejanza, y entonces aplicar supletoriamente las disposiciones de ese contrato. (2)

---

(2) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil. A.N.N.M. México 1970.

Por tanto, resumiendo, diremos de acuerdo con la doctrina, que los contratos innominados, son aquellos que carecen de reglamentación legal, entendiendo por contrato nominado, aquel que ha sido objeto de una reglamentación legal.

#### ADECUACION POR EL NOTARIO A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES.

El contrato innominado demuestra que la vida jurídica no se fosiliza en formas o moldes inmutables, pues aún bajo el aspecto técnico está en constante movimiento y evolución.

El florecimiento de nuevos contratos innominados o atípicos no es obra solo de un proceso técnico de diferenciación, obedece principalmente al nacimiento de nuevas necesidades económicas requiriendo nuevas figuras contractuales.

A este respecto, Rufino Larraud, en su Curso de Derecho Notarial, dice respecto de la fórmula y formularios: - "Fórmula es, en general, el medio práctico propuesto para ejecutar una cosa difícil; nosotros usamos la expresión para referirnos especialmente al modelo de ciertos actos que tienen elementos comunes. Formularios es, aquí, el libro en que se colecciona un conjunto de fórmulas... El Derecho moderno ha excluido las fórmulas sacramentales con valor mágico. Hoy las fórmulas solo tienen valor instrumental; sirven para expresar el pensamiento. Por encima de las palabras está la voluntad, o la realidad. Desde este punto de vista cabe afirmar que no hay fórmulas legales imperativas, de acatamiento servil... El formulario se explica por una razón de economía, a la vez que por la necesidad de expresarse con absoluta precisión del lenguaje y evitar posibles contestaciones mediante una correcta selección de las cláusulas a consignar en el documento. Muchos han-

sido criticados del sentido profesional y de la función. No -- obstante, también se ha señalado, con razón, la necesidad de -- evitar el peligro de la originalidad vanidosa y conceder ciertas razonables ventajas a las fórmulas, incluso rutinarias, aceptadas por la práctica, recibidas por el uso y contrastadas por el tiempo y las decisiones de los Tribunales.

Hacemos nuestras, en esta materia, las juiciosas palabras de González Palomino: No renuncies nunca, lector, al propósito de irte creando tu propio formulario, poco a poco, -- sin perder día, caso por caso, mejorándolo siempre. Hacerse un formulario es cuestión de tiempo y de cariño por la función".

Corresponde al notario, perito del derecho, consejero y mediador de las partes, adecuar una fórmula que no es té prevista en la ley, pero debido a su experiencia y técnica-jurídica le permite crearla, para satisfacer la voluntad de -- las partes.

De vital importancia para el negocio jurídico y para los contratantes, será el instrumento redactado por el no tario como contrato innominado, pues la omisión de algún pacto conllevaría a equiparar el negocio con el que tenga mayor semejanza de los nominados, pudiendo con ello causarse grave daño a alguno de los otorgantes.

El notario, al dar forma a un negocio, lo hace -- adecuándolo a los contratos o fórmulas ya determinados por la ley, y si por su complejidad o características no ha sido reglamentado, crea una norma jurídica para las partes, legisla -- para ellos con todos los requisitos que la ley y las partes -- exigen y requieren.

## DOCUMENTOS PREVIOS.

**TITULOS.**- Para que el Notario pueda proceder al otorgamiento de la escritura, examinará el o los títulos respectivos. El o los títulos, porque puede ser que el enajenante tenga uno o varios títulos respecto del o de los bienes que vayan a ser objeto de la operación, porque como sabemos el acto puede versar sobre uno o varios bienes. Si el bien que se vaya a enajenar, fue adquirido por el hoy enajenante a través de un fideicomiso traslativo de dominio, o si fue por compraventa o donación o cualquier otro acto traslativo de dominio, se hará constar lo mismo en la escritura.

**CERTIFICADO DE GRAVAMENES.**- Ya se indicó que el Notario debe saber el estado jurídico del bien objeto de la operación y que para ello, habrá de solicitar certificado de libertad de gravámenes y limitación de dominio (no certificado de gravámenes como se le llama normalmente, ya que para que la operación sea elevada a escritura pública, interesa al notario que el bien objeto de la operación esté libre de gravámenes y limitaciones de dominio), pero ello no significa que haya disposición legal alguna que obligue al Notario a hacerlo. Únicamente en el Estado de México hay disposición expresa que obliga al Notario a obtener el mencionado certificado. (Art. 22 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad en el Estado de México, Título Segundo, Capítulo primero). El hecho de pedir el certificado obedece a que el notario ha de poner siempre su actuación al servicio de la seguridad jurídica en beneficio de su cliente. La práctica bancaria en México, exige a los acreditados un certificado por veinte años anteriores a la fecha de escritura.

Siempre que la translación de dominio se opere - como consecuencia de un contrato oneroso, el Notario debe, por atención y cuidado en la elaboración de la escritura, solicitar ya sea a petición del adquirente o por sí mismo, el indicado certificado de libertad de gravámenes y limitaciones de dominio, con efectos de "primer aviso preventivo" en los términos del artículo 3018 del Código Civil. Al actuar de esta manera, se está protegiendo al adquirente, en el sentido de que -- ningún otro acto anterior o posterior puede afectar la operación planeada en perjuicio de quien vaya a adquirir el bien. - Este primer aviso preventivo tiene un plazo de vigencia de 30-días naturales, y si dentro de este término se celebra la operación translativa de dominio, el Notario debe de dar un "segundo aviso preventivo" para informar de ella al Registro Público de la Propiedad. El plazo de vigencia de este segundo -- aviso es de 90 días naturales a partir de su presentación. Si se presenta al Registro para su inscripción el título definitivo en que conste el contrato translativo de dominio, dentro de cualesquiera de los plazos indicados, surtirá efectos contra -- tercero, como si se hubiere presentado el documento en la fecha de presentación del primer aviso preventivo.

Estos efectos han sido llamados en la práctica, - de "cierre del Registro" en beneficio de quien pretende adquirir un derecho real en relación al bien inscrito sobre el cual se solicita el aviso preventivo.

RECIBOS DE LA TESORERIA: Predial.- Cada predio se ve afectado por el impuesto predial. Al propietario del predio le llega al iniciarse el año un aviso-recibo de la Tesorería del Estado a que corresponda, o del Distrito Federal, según sea el caso que se presente al lector de este trabajo; di-

cho aviso-recibo trae redactado el nombre del causante, o sea, el dueño del predio o sujeto pasivo del crédito fiscal; se señalan asimismo una serie de datos correspondientes a la situación fiscal del predio, como son: El número de cuenta, la ubicación del predio, el grupo al que pertenece, la base del impuesto que será según el caso: Renta o valor, el monto de la base, el impuesto causado, el tanto por ciento adicional que actualmente es de un 15%, la suma del impuesto y el mencionado 15% adicional, pero los datos más importantes para el Notario dentro de dichos aviso-recibos al momento de redactar la escritura, son, el del bimestre y el año correspondiente, y la marca de la caja recaudadora de la Tesorería; con dichos datos -- el Notario se dará cuenta de hasta qué fecha tiene cubierto el propietario del predio su deuda fiscal. Puede ser que este -- aviso-recibo haya sido cubierto por el monto anual contenido -- en él, en cuyo caso, tendrá validez para efectos de escrituraciones por todo el año. Cuando se paga el impuesto por año, se hace al causante un descuento del 5% en el pago hecho ante las cajas de Tesorería, respecto a lo señalado en el recibo, esto se debe a que la Tesorería misma da oportunidad a los causantes, como un aliciente de que si lo pagan anualmente, o si pagan el total contenido en el recibo un sólo pago, tendrán ese 5 % menos.

AGUA.- Se presentarán al Notario también los recibos que acrediten el pago del servicio por agua, mismos que en forma semejante a los del predial, traen el nombre del causante, solo que aquí siempre viene en lugar del nombre, la frase "Al usuario de la toma". Viene también el número de cuenta, la ubicación de la toma, y datos que interesan a la Tesorería como son el giro mercantil, la lectura anterior, la lectura --

actual, el consumo, el valor del metro cúbico, el importe, el grupo, el bimestre y el año sucediendo aquí lo mismo que con el predial, el diámetro y los datos que interesan al Notario, como son el bimestre y el año, así como la marca de la caja recaudadora de la Tesorería. (Ver Art. 99 de la Ley de Hacienda).

El propietario del predio habrá de cubrir de manera semejante al predial y al agua, por la prestación de otros servicios, como son: Pavimento, banquetas, drenaje para obras de planificación, uso de agua de pozos artesianos, sobre productos de capitales, cooperación para obras públicas, alumbrado, etc..., cuyas boletas el Notario ha de tener al momento de redactar la escritura.

En ocasiones se han presentado dudas de como fijar el valor fiscal base de esos impuestos, cuando en la boleta predial se consigne el criterio de la renta como base para el pago del impuesto predial. Para aclarar esta duda, en el Diario Oficial de la Federación de 30 de enero de 1969, se publicó la Circular número 102-A-2-3 que aclara dicha situación como sigue: "En esa Circular se insertó el instructivo para llenar las notas del timbre, cuya regla X dispone que se anotará el valor fiscal, cuando la boleta para el pago del impuesto predial lo consigne. En virtud de que en ocasiones las boletas prediales únicamente consignan la renta como base para el pago del impuesto predial, han surgido dudas sobre la forma de proceder, por lo que esta Secretaría se permite recordarles que en tales casos, el valor fiscal debe determinarse como lo indican las reglas de la capitalización contenidas en el segundo párrafo del oficio circular No. 306-1-1749 de 12 de marzo de 1964, publicado en el "Diario Oficial" de la Federación del 24 del mismo mes y año. México, D.F. a 16 de enero de 1969.- El --

Subsecretario de Ingresos, Francisco Alcalá.- Rúbrica".

Relacionar esta circular con la mencionada en su contenido es básico, por ello aquí se transcribe: "El artículo 25 de la Ley del Timbre en vigor exige que para los efectos -- fiscales, el precio de la compraventa de bienes raíces a que -- se refiere el inciso c) de la fracción VII de la tarifa, será -- el valor más alto entre el que sirva de base para el pago de -- los impuestos territoriales y el declarado en la operación, -- cuando no exceda de \$ 200,000.00, tratándose de inmuebles en -- el Distrito Federal, o de \$ 100,000.00. Si excede de esas can -- tidades, deberá tomarse el valor más alto entre la base para -- el pago de impuestos territoriales, el declarado en la opera -- ción, y el avalúo que del valor comercial hagan algún Banco y -- sus sucursales u otras instituciones autorizadas al efecto por -- la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Ahora bien, en -- los casos en los que los impuestos territoriales no tengan co -- mo base un valor fiscal específico, sino que se causen sobre -- el monto de las rentas, para determinar dicho valor deberán ca -- pitalizarse las rentas al 9% anual. Así, en el Distrito Fede -- ral, servirá de base el 87% de dicha capitalización, que repre -- senta el valor fiscal, y, en las demás entidades federativas -- que no admitan deducciones análogas, servirá de base el 100% -- de las rentas capitalizadas. Se aclara asimismo, que la base -- para considerar que el valor de los inmuebles excede de - - - \$ 100,000.00 ó de \$ 200,000.00, será la declaración contrac -- tual. Por tanto, se practicará avalúo pericial cuando el valor -- declarado por las partes contratantes exceda de \$ 200,000.00 o -- de \$ 100,000.00, según que se trate de bienes ubicados en el -- Distrito Federal o en las demás entidades federativas respecti -- vamente. En todo caso, para tomar el valor más alto se estará-

a las determinaciones del artículo 25. En los casos en que de acuerdo con el artículo 25 mencionado, se requiera la determinación del valor pericial, se entenderá por instituciones autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, los Bancos Hipotecarios y las instituciones de crédito que operan en fideicomiso. La institución que en cada caso particular deba practicar el avalúo, deberá ser designada por los interesados o por los Notarios ante quienes se otorgue el contrato, -- eligiéndola entre las autorizadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuya lista se da a conocer por separado. Por lo que se refiere a la fracción IX de la propia tarifa que grava el contrato no especificado, se hace notar que dentro de esa denominación se comprenden todos los contratos no incluidos ni exceptuados expresamente en la mencionada tarifa; en -- consecuencia, en esos casos deberá cubrirse la cuota relativa a contratos no especificados. En lo que respecta a la disposición contenida en el artículo 107 de la Ley de que se trata, -- debe tenerse en cuenta que los timbres que adhieran los Notarios en sus protocolos, deben cancelarse únicamente con el sello oficial, sin que sea necesario perforarlos; por tanto, con excepción de estos casos, en todos los demás se cumplirá con -- la determinación del artículo citado. México, D.F., a 12 de -- marzo de 1954.- El Subsecretario de Impuestos, Antonio Armendáriz.- Rúbrica".

Este criterio de la Secretaría de Hacienda, ha -- continuado hasta la fecha, estando ya en vigor la nueva Ley -- del Timbre a partir de 1976.

Hay casos en los que los señores Notarios no pueden obtener, ya sea, la boleta o datos importantes en ella con

tenidos, por el motivo que sea, en cuyo caso el Notario para poder autorizar en forma definitiva la escritura, habrá de pedir la autorización a que se refiere el artículo 99 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., que a la letra dice: "Se prohíbe a los notarios públicos autorizar, en forma definitiva, escrituras en que hagan constar contratos o resoluciones judiciales o administrativas, cuyo objeto sean predios ubicados en el Distrito Federal, mientras no les sea exhibida constancia de no adeudo del impuesto predial y de multas, en su caso, respecto de dichos predios, expedida por la Tesorería del Distrito Federal.- Sin embargo, si por causas no imputables al enajenante, la propia Tesorería no hubiese empadronado el predio comprendido el terreno y las construcciones, en su caso, el Tesorero del Distrito Federal podrá facultar a los notarios para que otorguen dicha autorización definitiva, sin que les sea exhibida la constancia de no adeudo a que se refiere este artículo. Si el terreno estuviera empadronado, pero no las construcciones por causas imputables a la Tesorería, los notarios públicos podrán autorizar en forma definitiva las escrituras respectivas si se les exhibe constancia de no adeudo del impuesto predial y de multas, en los términos de este artículo respecto de dicho terreno. En este caso, si las construcciones ya hubieren sido terminadas, los interesados exhibirán el aviso de terminación de construcción al notario y éste deberá mencionar en las declaraciones del traslado de dominio, la fecha de presentación y el número con el que quedó registrado el aviso en la Oficialía de Partes. Lo dispuesto en este artículo sólo surtirá efectos en relación con el impuesto predial y las multas que se apliquen por violaciones al presente Título".

Ahora bien, puede darse el caso de que ni siquiera haya boleta del predial, como es el caso de las casas-habitación que adquieren los trabajadores al servicio del Estado a través de fondos económicos de ayuda.

Lo mismo sucede con las casas que Petróleos Mexicanos transmite a sus trabajadores, y esto se debe a que lo -- que en realidad se transmite a los trabajadores es la posesión de la casa ya que Petróleos Mexicanos es en realidad quien conserva la propiedad. Aún así, se habrá de pedir a la Tesorería del Distrito Federal, o en su caso, la del Estado de que se -- trate, al transmitirse verdaderamente la propiedad al trabajador, que se le dé de alta en la Dirección General de Catastro de la Tesorería respectiva para que cuente con un número de -- cuenta y se regularice su situación fiscal por no tener ya que ver con el fondo de los trabajadores que es al que se libera -- de impuestos.

Informe de Adeudos Fiscales y Efectos.- El notario pedirá, sea cual sea el estado fiscal del inmueble, que declaren las partes un informe de adeudos a la Dirección de Reza gos y Ejecución, Departamento de Control de Adeudos de la Teso rería, en el cual se indicará cuales son los adeudos que tiene pendientes el contribuyente respecto al inmueble objeto de la operación, o si no los tiene; entretanto, no podrá autorizarse la escritura; el no tener dicho informe o constancia de no -- adeudo, trae como consecuencia que no se puede pagar el impuesto de traslación de dominio y por ende, el notario no podrá -- autorizar la escritura de que se trate.

AVALUO.- La regla general es que el notario ha-- brá de tener en sus manos para el momento de escriturar un avaluo del inmueble que haya de ser objeto de la operación. He di

cho antes que es regla general, ya que hay casos en los que no se requiere del avalúo bancario para llevar a cabo la compra-venta, como es el caso de las compraventas de casas de los trabajadores de Petróleos, que de acuerdo con la resolución de la Dirección General de Impuestos Interiores de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, contenida en el oficio 210-5-11845 de 5 de agosto de 1967, no se requiere dicho avalúo bancario.

El avalúo es el documento pericial que practica una Institución de Crédito que tenga concesión de la Secretaría de Hacienda para actuar como Institución Fiduciaria. El notario pide este avalúo a las partes para cumplir con diversos requerimientos fiscales como son los de la Ley General del Timbre, la Ley General del Impuesto sobre la Renta y la Ley de Hacienda del Departamento del D.F.

El avalúo en la Ley General del Timbre.- En el año de 1953 se impuso por la ley la obligación de practicar los avalúos bancarios, ello imprimió al impuesto en las operaciones traslativas de dominio, una eficacia financiera que antes nunca alcanzó y transformó su íntima estructura jurídica.- La generalización gradual de aquellos para todas las operaciones; la adopción de normas uniformes y sistematizadas para su formulación; la preparación cada vez mayor del personal especializado; la probidad de las instituciones de crédito; la vigilancia ejercida por los diversos organismos fiscales ha permitido que el Estado Federal, gravitando sobre el tráfico de inmuebles urbanos, perciba un tributo tasado, no sobre los precios estipulados, que pueden oscilar en consideración a circunstancias personales de las partes; no sobre los valores catastrales siempre deficientemente establecidos, sino sobre los reales de los inmuebles, en el supuesto de transacciones li-

bres en el mercado.

En la Ley del Timbre anterior encontramos contradiciones respecto al avalúo, ya que por ejemplo en el artículo 40, en el inciso e) de la fracción VII se indicaba que habrá necesidad de practicar avalúo en todos los casos de operaciones de bienes raíces o derechos reales, mientras que el artículo 25 en su párrafo segundo decía que "no es necesario practicar avalúo" cuando se trate: 1) De fincas rústicas; 2) De fincas urbanas fuera del Distrito Federal y en poblaciones en que no hubiere bancos, sucursales de estos o instituciones autorizadas para practicar avalúos; 3) De inmuebles cuya renta se encuentre congelada por disposición de autoridad competente; 4) Cuando el inmueble no exceda de \$ 200,000.00 si está ubicado en el Distrito Federal, o de \$100,000.00 si está ubicado en las demás entidades de la República.

Dicha contradicción se salvó con la reforma que a la fracción VII inciso e) del artículo 40 se hizo por decreto publicado en el Diario Oficial de 31 de diciembre de 1966, imponiendo la obligación de practicar el avalúo "en todos los casos"; pero los legisladores pasaron por alto al hacer la reforma, la expresión "en los términos del artículo 25", dejando así la posibilidad de excepción; la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se vió obligada a sostener como casos de excepción para la práctica del avalúo, los cuatro ya citados, para corregir el error, lo hicieron con otro más, diciendo "en todos los casos habrá obligación de practicar avalúo en los términos del artículo 25", pero aún más se dijo "se practicará avalúo sin limitación de cantidad".

Avalúo en la Ley del Impuesto de Tránsito de Dominio.- Hay obligación de practicar un avalúo, a efecto de -

determinar la base del impuesto que resultará del más alto, al comparar el avalúo catastral, el valor de operación y el avalúo bancario, según lo dispone el artículo 445 de dicha ley.

REDACCION DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

VOLUMEN OCHENTA Y OCHO (1)

NUMERO CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (2)

EN LA CIUDAD DE MEXICO (3), el día veinte de diciembre de mil novecientos setenta y cinco (4) yo, el Licenciado Miguel Ángel Zamora Valencia, Notario Público, Titular de la Notaría número setenta y ocho del Distrito Federal (5) hago constar:-- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA (6) que otorgan, de una parte, como vendedor el señor Sergio Rodríguez Rodríguez, (7) con el consentimiento expreso de su esposa, la señora Esperanza López Ramírez de Rodríguez (8) y de otra parte, como comprador el señor Jorge Lugo Gil (9) todos por su propio derecho y a tenor de los siguientes antecedentes y cláusulas:-----

ANTECEDENTES (10)-----

---I.-- Por escritura pública número treinta y dos mil setecientos cuarenta y dos de fecha cinco de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, pasada en esta Ciudad de México, ante el Licenciado Manuel Zermeño y Pérez, Notario Público, titular de la Notaría número sesenta y cuatro del Distrito Federal e INSCRITA en la Sección Primera "A" del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, en el tomo ciento cincuenta, volumen tercero de la Serie "A", a fojas cuatrocientas cinco y bajo el número ochocientos sesenta y tres, el señor Sergio Rodríguez Rodríguez, adquirió en propiedad, por compra que hizo al señor Manuel Sainz de Mier y Sánchez, y en precio de doscientos cincuenta mil pesos, moneda nacional, la casa marcada con el número cuarenta y cuatro de la calle de Avena, y terreno que ocupa y le pertenece o sea el lote dos de la manzana diecinueve del Fraccionamiento, hoy Colonia Es-

meralda, en la Delegación de Iztapalapa, zona postal trece, -  
Distrito Federal, con la superficie, medidas y linderos que -  
constan en ese título y que se precisarán en la cláusula pri-  
mera de esta escritura(11)-----

--- En la escritura relacionada, se tomó en consideración el-  
avalúo practicado por el "Banco Nacional de México", Sociedad  
Anónima, que arrojó para el día trece de septiembre de ese --  
año, un valor comercial de doscientos cuarenta y ocho mil ---  
trescientos cincuenta pesos, moneda nacional (12)-----

--- II.- El señor Sergio Rodríguez Rodríguez, bajo protesta -  
de decir verdad, declara: (13)-----

--- A).- Que el inmueble antes indicado y que será materia de  
esta operación, es de su exclusiva propiedad, y en esa consi-  
deración otorga esta venta. (14)-----

--- B).- Que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen-  
y limitación de dominio.- El Notario Autorizante, tiene a la-  
vista un certificado expedido por el Director del Registro --  
Público de la Propiedad, que no desmiente esa declaración (15)  
y que se agregará al apéndice en el legajo correspondiente a-  
esta escritura, marcada con la letra "A", (16) y -----

--- C).- Que el inmueble está al corriente en el pago de sus-  
impuestos prediales y de sus derechos por servicio de agua (17)  
y lo justifica exhibiendo en el acto de firma de este contra-  
to, los recibos correspondientes al presente bimestre, que se  
relacionarán al margen de esta escritura (18) y sin tener - -  
adeudos por cooperación, obras de planificación, o cualquier-  
otro concepto, (19) y esta circunstancia se justifica con la-  
constancia expedida por la Dirección General de Rezagos y Eje-  
cución de la Tesorería del Distrito Federal, que en copia al-  
carbón se agregará al apéndice marcada con la letra "B" (20)-

--- III.- Para el otorgamiento de esta escritura, se obtuvo de "Financiera México", Sociedad Anónima el avalúo correspondiente, (21) en el cual arrojó para el día cinco de julio de este año, un valor comercial (22) de cuatrocientos veinticinco mil ochocientos pesos y en el mismo avalúo, se precisa que el valor comercial del inmueble al día primero de enero de mil novecientos setenta y tres, era la cantidad de trescientos ochenta y tres mil doscientos veinte pesos, moneda nacional.- (23) --- Una copia al carbón de ese avalúo se agregará al apéndice marcada con la letra "C" (24) y otra copia se agregará al primer testimonio que expida para el comprador (25).-----

--- IV.- Ambas partes contratantes, declaran que tienen plenamente identificado el inmueble materia de esta operación, tanto respecto a su descripción, como a su ubicación, superficie, medidas y linderos (26).-----

--- Expuesto lo anterior, se otorgan las siguientes:-----  
----- C L A U S U L A S (27) -----

--- PRIMERA.- (28) el señor Sergio Rodríguez Rodríguez, vende al señor Lugo Gil (29) quien acepta la venta que se le hace, compra y adquiere para sí la casa marcada con el número cuarenta y cuatro de la calle Avena y terreno que ocupa y le pertenece o sea el lote dos de la manzana diecinueve del Fraccionamiento, hoy Colonia Esmeralda, en la Delegación de Iztapalapa, zona postal trece, Distrito Federal, con una superficie de doscientos cincuenta metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos: AL NORTE, en veinticinco metros con la casa cuarenta de la calle Avena; AL SUR, en veinticinco metros con la casa cuarenta y ocho de la calle Avena; AL ORIENTE, en diez metros con la calle Avena, su ubicación, y al PONIENTE, en diez metros con el lote veinticinco con frente a la calle --

Centeno (30).- Este inmueble se identifica catastralmente, como predio siete de la manzana doscientos catorce de la Región Catastral número veinte.- En la venta se comprende todo lo que de hecho y por derecho, usos y costumbres corresponda a ese inmueble, sin reserva ni limitación alguna (31).-----  
--- Presente en este acto la señora Esperanza López Ramírez de Rodríguez, esposa del vendedor, manifiesta su conformidad con esta venta y a mayor abundamiento la hace suya por todos los derechos que pudieran corresponderle, en virtud de su matrimonio (32).-----  
--- La parte vendedora entrega a la parte compradora la posesión material del inmueble vendido al momento de firmarse esta escritura, quien se da por recibida a su satisfacción (33)  
--- SEGUNDA.- El precio de la venta, es la cantidad de cuatrocientos cincuenta mil pesos, moneda nacional, que en el acto de firma de esta escritura y ante el Notario que autoriza, -- quien da fé de la entrega y recibo, paga íntegramente y en -- efectivo el señor Jorge Lugo Gil, al señor Sergio Rodríguez - Rodríguez, quien con el consentimiento de su esposa, la señora Esperanza López Ramírez de Rodríguez, cuenta y recibe esa suma a su entera satisfacción y otorga al comprador, por la presente el más amplio recibo para su resguardo (34).-----  
--- TERCERA.- El inmueble vendido pasa a la propiedad del comprador, desde el momento de firma de esta escritura (35) libre de todo gravamen y responsabilidad aún fiscal; al corriente en el pago de sus impuestos prediales y de sus derechos -- por servicio de agua y sin adeudos fiscales de ninguna naturaleza y en tales sentidos se obliga el vendedor a responderle al comprador, del saneamiento para el caso de evicción en términos de ley (36) y a pagar por su cuenta cualquier adeudo -- que por cualquier concepto reportare el inmueble vendido, - -

hasta el día de la firma de esta escritura. (37) -----

--- CUARTA.- (38). -----

--- (39) -----

--- Para toda controversia de carácter jurisdiccional que pudiera presentarse con motivo del presente contrato todos los comparecientes se someten al fuero y jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Primer Partido Judicial del Distrito Federal (40) con renuncia (41) de cualesquiera otros que pudieran corresponderles, por razón de domicilio presente o futuro y convinieren en que los gastos, derechos, impuestos y honorarios que la presente escritura origine, sean pagados por el comprador (42) -----

----- (43) -----

----- G E N E R A L E S (44)-----

--- Los comparecientes, bajo protesta de decir verdad, por sus generales declararon ser: Mexicanos, como sus padres, por nacimiento y nacionalidad que conservan (45); vecinos de esta Ciudad de México y casados (46); el señor Sergio Rodríguez Rodríguez, originario de Guanajuato, Guanajuato, en donde nació el día quince de noviembre de mil novecientos veinte, con domicilio en la casa marcada con el número trescientos veintiuno de la calle Cerro de Macuiltepec, en la Colonia Campestre Churubusco, comerciante, de cincuenta y cuatro años y con número de registro federal de causantes "RORS-201115"; la señora Esperanza López Ramírez de Rodríguez, originaria de Pachuca, Hidalgo, en donde nació el día dieciocho de mayo de mil novecientos veinticinco, con igual domicilio que el anterior, dedicada a las labores de su hogar, de cincuenta años de edad y sin número de registro federal de causantes, y el señor Jorge Lugo Gil, originario de Lima, Perú, en donde nació el día dos de --

abril de mil novecientos cuarenta, con domicilio en Unicornio, número sesenta y tres, Colonia Prado Churubusco, Ingeniero Civil, de treinta y cinco años y con número de registro federal de causantes "LUGJ-400402" (47). -----

--- Por lo que respecta al pago del Impuesto sobre la Renta, - advertidos por el Notario Autorizante de las penas en que incurren los que declaran con falsedad (48), manifestaron: Los señores Rodríguez y Lugo, que están al corriente, sin acreditarlo de momento, y la señora de Rodríguez, que no está afecta.--

--- YO, EL NOTARIO, DOY FE: (49) Que lo relacionado e inserto, concuerda fielmente con sus originales a que me remito y que he tenido a la vista; (50) que los comparecientes son mis conocidos (51) y tienen a mi juicio capacidad legal de que a los mismos les el instrumento; (52) de que les expliqué su valor y consecuencias legales (53) de que manifestaron su conformidad (54) y de que firmaron (55) el día catorce del mes y año al -- principio indicado. (56)

--- Firmas (57)

--- Ante mf. Miguel Angel Zamora Valencia, Firma y Sello del - Notario (58)

--- México, D. F., a 10 de enero de 1976.- Hoy autorizo definitivamente esta escritura por estar todos los requisitos legales satisfechos.- Doy fe.- Firma y sello del Notario (59)

--- Notas marginales (60)

--- Documentos del apéndice (61)

--- Expedición del testimonio (62)

--- Registro (63)

EXPLICACION DEL POR QUE Y COMO DE CADA  
UNO DE LOS PUNTOS DE LA ESCRITURA.

(1) El notario sólo puede actuar como tal en su -- protocolo, éste, está constituido por los libros o volúmenes en los cuales el notario asentará las escrituras públicas y las actas notariales y por los apéndices que se integran con los documentos relacionados con las escrituras y actas asentados en los volúmenes. El número de volúmenes en uso lo señalará el notario a su arbitrio, de acuerdo con sus necesidades e intensidad de trabajo, sin que pase nunca de diez; esto se desprende de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley del Notariado.

El protocolo del notario es uno y como la función notarial es de carácter público no puede interrumpirse debido al interés general, es por ello que al abrirse un protocolo con el orden de numeración creciente, al fallecer el notario o al separarse de sus funciones, sea cual fuere el motivo, la numeración de los volúmenes y de las escrituras no termina en el cambio de notario, sino que por el contrario, continúa sin interrupción. Así, si al notario se le cancela la Patente, sea cual fuere la causa o fallece dejando el protocolo en el volumen número 88 (ochenta y ocho), al tomar posesión el siguiente notario de la notaría que así se encontrare vacante, seguirá las funciones correspondientes dentro del mismo volumen ochenta y ocho, si no se hubiere concluido, y en caso de que sí se terminare el volumen, se seguirá en el número ochenta y nueve. Esto bajo la suposición de que el notario actúa con un volumen solamente, pero si actuara en un protocolo constituido por más volúmenes, --

continuará actuando el notario siguiente en los mismos volúmenes del protocolo en uso como ya se dijo antes y siguiendo el orden numérico.

(2) Cada escritura o acta, deberá llevar el número progresivo que le corresponda, comenzando en el uno y continuando al infinito. Si el notario actúa en un protocolo constituido por diez libros, normalmente el último número que le corresponde a la escritura coincide con el del volumen, ejemplo de ello es lo ya dicho.

En el caso que se presenta, al indicarse "Volumen 88", significa que la escritura a que se refiere el testimonio o sea la escritura No. 4568 del ejemplo, está asentada en el "volumen 88" de los que integran el protocolo de la notaría en cuestión (Arts. 21 y 22 L.N.). La Ley del Notariado señala en su artículo cuarenta y nueve que cada escritura llevará al margen su número... etc. No se señala que en la parte superior de la escritura se ponga el número que le corresponda a la misma, sin embargo, por comodidad del notario con motivo de la expedición de los testimonios que a dicha escritura se refieran y debido a que en estos últimos no aparecen -- las notas marginales a que se refiere el artículo 49 de la -- mencionada Ley, así se hace.

(3) El señalamiento del lugar es básico en cuanto a la función notarial se refiere, ya que la validez de la escritura o acta, de acuerdo con las fracciones II y III del -- artículo 79 de la Ley del Notariado, depende de que el acto o hecho jurídico respectivo haya sido elevado a escritura o acta en la demarcación territorial designada al notario para actuar, no afectándose por ello la existencia del acto o hecho.

Es importante el señalamiento del lugar, por -- salvar el problema del conflicto de leyes en el espacio, mismo que a continuación me refiero en forma somera.

La consecuencia lógica de los principios de la soberanía del estado renacentista y del estado moderno ha -- exigido la territorialidad absoluta de toda norma, entendida a la luz de las sanas doctrinas italianas y de Yale, <sup>(1)</sup> cuyas proyecciones evitan los infundados calificativos de quienes -- pretenden descubrir en sus enseñanzas la negación de los problemas de aplicación de leyes extrañas.

Este principio de la territorialidad ha sido -- acogido por nuestro constituyente al sentar las bases de solución de los problemas de Derecho Internacional Privado en nuestro sistema federal; y tal principio tiene su expresión -- más rotunda en aquello de que "Los bienes inmuebles se rigen por la ley del lugar de su ubicación" <sup>(2)</sup> (Lex Rei Sitae).

El principio enunciado como norma jurídica sólo -- lo puede referirse a la conducta humana que tenga relevancia jurídica en relación con un bien inmueble, considerando -- los inmuebles no "uti universitas", que constituirán todo el territorio como elemento del estado, sino en su proyección -- "uti singuli" o sea en su aspecto de objeto de un patrimonio.

---

(1) La aplicación de leyes extrañas. El Problema Fundamental. EDUARDO TRIGUEROS S. Revista Jus. Tomo VI. Núm 30

(2) Artículo 121 Fracción II de la Constitución Política Mexicana.

Los comentaristas mexicanos del Artículo 121 -- Constitucional, don Eduardo Trigueros, <sup>(3)</sup> José Luis Siqueiros <sup>(4)</sup> y Cabrera <sup>(5)</sup> coinciden en que la primera parte del Artículo es una mala traducción del texto correlativo de la Constitución Americana y señalan que las fracciones del Artículo no tienen antecedente en nuestra legislación...

Tomando en consideración que las normas jurídicas no regulan objetos, sino conductas humanas y siendo el acto humano en relación con los inmuebles un acto complejo, que el derecho contempla tanto por lo que toca a la capacidad de las partes, como a la forma del negocio jurídico, así como en su substancia y también en su aspecto de competencia jurisdiccional y además bajo el ángulo fiscal, estimo que cuando un negocio jurídico o una situación de derecho versa sobre un inmueble, la capacidad, la forma, el fondo del negocio, la competencia jurisdiccional normalmente y el régimen fiscal, deben regularse por la Lex Rei Sitae.

Por último, es importante señalar el lugar, ya que es el mandato contenido en la fracción I del artículo 34 de la Ley del Notariado.

-----  
(3) El Artículo 121 de la Constitución.- EDUARDO TRIGUEROS.- Revista Mexicana de Derecho Público, Vol. 1, Núm. 2. Octubre-Diciembre 1940, págs. de 157 a 182.

(4) Los Conflictos de leyes en el Sistema Constitucional Mexicano. JOSÉ LUIS SIQUEIROS. Ciudad Universitaria, Chihuahua, México, 1957.

(5) Conflictos de leyes en el Estado Federal Mexicano. (Análisis general del Artículo 121 Constitucional). TESIS. - RAMÓN CABRERA COSSIO. México, 1943.

(4) Generalmente se señalan únicamente día, mes y -- año en los que se eleva a escritura pública o a acta notarial el acto jurídico o hecho de que se trate. Hay notarios que indican la hora en que se lleva a cabo la escritura o acta, esto no es necesario siempre, sólo en los casos que la ley lo señale (fracciones I y II del artículo 34 de la L.N.).

La fecha tiene varias y muy distintas motivaciones u orígenes; se requiere poner la fecha debido a que: a) -- La escritura debe firmarse por los otorgantes en el término -- de un mes contado de fecha a fecha inclusive, a partir del día en que consta que se extendió la escritura en el protocolo, si no lo hicieren así, quedará dicha escritura sin efecto y el notario pondrá al pie de la misma y firmará la razón de "no paso". (Art. 45 L.N.) b) Si la escritura fue firmada dentro -- del mes de término a que se refiere el artículo 45 de la L. N., pero no se acreditare al notario el pago del impuesto del timbre dentro del plazo que para este pago concede la ley de la materia, el notario pondrá la nota de "no paso" al margen de la escritura, dejando en blanco, el espacio destinado a la autorización definitiva, para utilizarse en caso de revalidación. Continúa el artículo: Lo mismo se observará en el caso de que alguna otra ley tuviere una disposición semejante a la del Timbre (Art. 46 L.N.). Dicho pago se acredita con la nota de liquidación. c) Se debe comprobar asimismo el pago del impuesto sobre la Renta; dicho pago consta regularmente en la nota de liquidación del Impuesto del Timbre. d) Es importante la fecha también, para determinar el impuesto sobre la renta que cause para el enajenante, en atención al tiempo transcurrido entre la adquisición y la enajenación en los términos - -

del Artículo 70 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, que -- dice:

"La base del impuesto a que se refiere la fracción III del artículo 60 será la ganancia obtenida, determinada respecto de bienes inmuebles de acuerdo con los dos -- -- artículos anteriores y ajustada a la cifra que resulte de -- -- aplicar la siguiente escala:

Cuando el tiempo transcurrido entre la adquisición y la enajenación fuera.

El porcentaje de la ganancia que se considere gravable será:

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| Hasta 2 años.....           | 100 % |
| Más de 2 años hasta 4.....  | 90 %  |
| Más de 4 años hasta 6.....  | 80 %  |
| Más de 6 años hasta 8.....  | 70 %  |
| Más de 8 años hasta 10..... | 60 %  |
| Más de 10 años.....         | 50 %  |

No se gravará la ganancia derivada de la enajenación de un bien inmueble en el que el causante hubiere tenido su domicilio, previa autorización que otorgue la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con base en las reglas generales que al efecto expida.

Tratándose de inmuebles rústicos se aplicarán -- en lo procedente, las disposiciones señaladas en este precepto así como las contenidas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley, substituyéndose la referencia del 1o. de enero de 1962, por la de 1o. de enero de 1973.

Las ganancias a que este artículo se contrae no serán acumulables para los efectos de esta Ley" (ART. 72 bis: Quienes perciban, durante un año de calendario ingresos de -- los comprendidos en las fracciones I, II, IV y V del artículo

60 de esta Ley, deberán acumularlos previa deducción de los - conceptos autorizados por el artículo anterior y para calcular el impuesto; se aplicará a la base resultante la tarifa - del artículo 75.

Quienes perciban, en dos o más operaciones durante un año de calendario, ingresos de los comprendidos en la fracción III del artículo 60, deberán acumular las ganancias obtenidas en cada operación y deducir las pérdidas a que se refiere la fracción IV del artículo 69, siempre que no hayan sido deducidas en una operación en particular; a la base resultante se aplicará la tarifa del artículo 75 y se acreditará el impuesto o impuestos pagados en cada una de las operaciones a que correspondan las ganancias acumuladas").

e) Es importante en cuanto al notario se refiere para determinar la capacidad del mismo, ya que el notario puede estar en funciones o puede ser que haya pedido licencia, o inclusive - que haya sido suspendido en sus funciones como es el caso de la notaría No. 100 a cargo del Sr. Lic. Mancebo Benfield, que por un problema en el cual ha estado entredicho su calidad de notario lleva aproximadamente veinte años en lfos judiciales.

f) Es importante para la aplicación de leyes que sean vigentes en el momento de la escrituración. g) También es importante, para determinar la capacidad de las partes contratantes - en ese momento.

(5) El hacer mención el notario de que dicho instrumento se otorga ante él, señalando su nombre y número si lo otorga en su protocolo o en protocolo común si es que está -- asociado, lo mismo que si se suplieren los notarios en su actuación, es requerimiento consignado en el artículo 34 frac--

ción I de la L.N. es también un medio para determinar la capacidad del Notario en cuanto al ejercicio de sus funciones, asimismo sirve para identificar y localizar a futuro indubitablemente el instrumento, es útil también para la aplicación de las sanciones administrativas a los Notarios que actúen contraviniendo las disposiciones legales correspondientes.

(6) El Notario no tiene desde un punto de vista legal estricto, obligación de calificar la operación pero ha de hacerlo para efectos prácticos, tomando en consideración lo siguiente: a) Que debe hacerles saber a las partes el alcance y contenido del acto. b) Que debe explicarles las consecuencias legales de su actuación. c) Que al calificar la operación, las partes tendrán una mejor comprensión del acto jurídico celebrado. d) Que si se califica correctamente, se muestra a las partes qué ley se aplica, tanto para el fondo como para la forma y las consecuencias que ha de acarrear como, entre otras, las de carácter fiscal.

Si las partes contratantes fueren comerciantes y con deseo de comerciar entre ellos alguna cosa, la compraventa será mercantil; si alguno de los dos fuere particular y el otro comerciante, y no hubiere interés comercial entre ambos o de parte del comerciante, la compraventa será civil; si ambos fueren particulares, y el fin perseguido no es comercial, será civil.

Carral nos indica que es importante calificar el acto para el "nomenjuris", ya que cuando sea un contrato nominado, se le dará ese nombre. (Pág. 157 Derecho Notarial y Derecho Registral México, D.F. 1965 Edit. Libros de México,

S. A.)

(7) Es conveniente establecer en el proemio de la escritura de carácter con que comparecen las personas en el otorgamiento del contrato, además conviene señalar en forma completa su nombre y apellidos, para una mejor comprensión y en su caso para una mejor interpretación del instrumento. No es este un requisito legal sino de conveniencia práctica para los notarios, que hasta la fecha han llevado a cabo, pero si se diera el caso de que un notario pusiera los nombres y el carácter de aquellos que intervienen en la operación, antes de las firmas, sería perfecta la escritura, es por ello que para que esto no se preste a interpretaciones absurdas, propongo la adición al artículo 34 de la Ley del Notariado, indicando que sea precisamente en el proemio de la escritura donde se indique el nombre y carácter con que se comparece.

Las partes pueden comparecer por su propio derecho o en representación de otra persona, así se especificará la calidad del sujeto en la relación contractual y si actúan a nombre propio o no; por lo anterior, se requiere hacer una diferenciación de las diferentes denominaciones que reciben aquellos que intervienen o pueden intervenir en la escritura. Así, tenemos que hay sujeto, concurrente, otorgante y parte del instrumento público.

Sujeto, es la persona capaz de derechos y obligaciones que es representada en un acto jurídico y no interviene personalmente en el otorgamiento, como es el caso del menor de edad, o del mandatario.

Concurrente, es aquel que aún cuando no establece ninguna relación de derecho por sí mismo, asiste al otorgado

miento, tal es el caso de los testigos y del notario, éste - último, en virtud de que su actuación en la escritura es la de dar fé, más no las de establecer una relación de derecho.

Otorgante, es aquel que personalmente ya sea - a nombre y por cuenta propia o actuando con poder, es decir - representando un "Sujeto" establece, modifica o extingue la - relación de derecho. El otorgante puede tener además las ca - lidades de sujeto y parte así sucede en el testamento con el - testador, con el comprador o el vendedor en la compraventa, - y así con cualquiera que interviene por sí o por otro perso - nalmente para el establecimiento, modificación o extinción - de determinada relación de derecho.

Parte, se le llama así a los individuos o co - lectividades que ostentan unas mismas pretensiones en el ins - trumento público. Una parte o las dos pueden ser o estar - - constituidas por una o por tantas personas como intereses -- haya mezclados con el objeto de la obligación contractual. - Así, si Juan y Pedro Ramirez tienen una casa en copropiedad - y desean venderla al momento de que se hiciera el contrato - de compraventa y se elevare a escritura pública ellos compa - recen como una sola parte y si fueren más los copropietarios - no por ello dejarán de aparecer en la escritura como una so - la parte, igual sucede con aquel o aquellos que adquieren.

De todo lo anteriormente dicho, podemos dedu - cir, que en un sólo individuo pueden recaer las calidades de - sujeto, concurrente, otorgante y parte cuando actúa persona - lmente por su propio derecho; que se puede ser concurrente y - no ser otorgante parte ni sujeto; que se puede ser otorgante - pero no parte ni sujeto y que las partes y sujetos pueden no - ser otorgantes.

Al redactarse en el proemio lo referente a las partes, se debe hacer mención de si se comparece a nombre -- propio o en representación de parte interesada, señalando si es que se comparece en representación de una o varias personas morales y la personalidad y calidad jerárquica con que -- se ostenta en dicha o dichas instituciones.

Si llegado el caso de que quien sea vendedor -- sea persona física y éste a su vez estuviese casado bajo el régimen de sociedad conyugal y se acreditare que el bien materia de la operación se encuentra incluido en esa sociedad, se requiere de hacer la mención dentro del mismo proemio de que dicha persona comparece con el expreso consentimiento de su esposa. Si estuviese casado bajo el régimen de separación de bienes pero teniendo el bien que se pretende enajenar bajo copropiedad se requiere que comparezcan los DOS COMO CO-- PROPIETARIOS a la enajenación del bien. Ahora, si estuviesen casados bajo el régimen de separación de bienes, basta con -- la sola mención y prueba con la partida de matrimonio correspondiente de ello por el notario público ante quien se lleve a cabo.

En cuanto al vendedor: Para contratar como vendedor se requiere sólo tener la capacidad general para con-- tratar y la especial de poder ser titular de los derechos de propiedad respecto a los bienes de que se trate. Pero es necesario hacer una distinción entre lo necesario para cele--- brar un contrato y las prohibiciones para vender. Así tene-- mos que el artículo 1798 del Código Civil señala "son hábi-- les para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley", pero surge la pregunta lógica: ¿quiénes están exceptuados para ello?

Podemos hablar de incapacidad natural y de incapacidad legal, ya que lo mismo se señala en el artículo 450 - del C.C., donde se señala que tienen ambas incapacidades: I. - Los menores de edad; II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando -- tengan intervalos lúcidos; III.- Los sordomudos que no saben leer ni escribir; IV.- Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso immoderado de drogas enervantes.

Esto es en términos generales, pero es necesario señalar que hay incapacidades especiales, o sea que teniendo capacidad para obligarse contractual o extrac contractualmente, se ven impedidos a la realización de determinado tipo de actos jurídicos por tener una incapacidad especial, - que por ello más que hablar de incapacidad hemos de hablar de restricciones o prohibiciones con respecto a esto y relacionándolo más directamente con la compraventa, he de decir que el Código Civil en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Segundo Capítulo III dedica todo este capítulo a este tema bajo el nombre "de los que pueden vender y comprar". En dicho capítulo en el artículo 2274 dice: "Los extranjeros y las personas morales no pueden comprar bienes raíces, sino sujetándose a lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en sus leyes reglamentarias".

Relacionando el artículo 27 Constitucional con la compraventa, vemos en éste que los extranjeros y las personas morales que no tengan cláusula de exclusión de extranjeros no pueden adquirir bienes sino fuera de la zona prohibida que es aquella faja de terreno de 100 kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras y 50 kilómetros de las costas y en

este caso, una vez satisfecho el requisito de celebrar previamente a la adquisición con la Secretaría de Relaciones Exteriores, un convenio en el cual se haga constar que el extranjero o los socios extranjeros que pueda haber en la persona moral se consideran respecto de ese bien raíz, como mexicanos, en todo lo que se relacione con dicho bien, bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder, en beneficio de la Nación Mexicana dicho bien.

En caso de que el extranjero o la persona moral violaran el contenido del artículo 27 Constitucional adquiriendo un bien raíz sin haber obtenido antes el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores o que se refiere el artículo 27 Constitucional, de acuerdo con el artículo 80 de la Ley Reglamentaria de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional, serán nulos de pleno derecho, ya que éste dice: "Los actos ejecutados y los contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en esta Ley serán nulos de pleno derecho"... "La acción de nulidad corre a cargo del Estado".

La celebración del contrato de compra-venta entre cónyuges.- Conforme al C.C. antes de la reforma publicada en el D. O. del 31 de diciembre de 1974 sólo podían celebrarse los consortes el contrato de compra-venta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 174 y 175, según lo especificaba el artículo 2275. Conforme a esa reforma, se derogó el artículo 2275, lo que podría hacer suponer, que se prohibe actualmente a los cónyuges celebrar entre ellos el contrato de C.V. Sin embargo no sucede eso, ya que no obstante que se modificó el artículo 174 del Código, no se modificó el 176, y tampoco se estableció limitación en ese sentido, a la capacidad de goce de los cónyuges para celebrar el contrato de C.V.,

con las solas exigencias establecidas en los indicados - - -- artículos 174 y 176 de que se requerirá al efecto de autorización judicial y de que el matrimonio esté regido por el régimen de separación de bienes. En realidad lo que hizo el legislador al derogar el artículo 2275, sólo fue suprimir un - - - artículo que estaba de más, por regir la situación que él prevía, el contenido de los artículos 14 y 176.

La regla general es que una sola persona física vende a otra, pero puede darse el caso de que haya, como se - da frecuentemente, copropiedad, en cuyo caso ya implica que - serán dos o más los vendedores, pudiendo aún más, ser una o - varias personas morales las que funjan o comparezcan como parte vendedora.

(8) El vendedor que estuviere casado bajo el régi-- men de sociedad conyugal, al hacer enajenación de la cosa, de be firmar junto con el consentimiento expreso del cónyuge para la enajenación de la cosa. Esto no sucederá si estuviere - casado bajo el régimen de separación de bienes, ya que sus in tereses serían bien distintos.

Si se es copropietario, para hacer la enajena-- ción de su parte a tercero extraño a la copropiedad, se re--- quiere que el copropietario que enajena notifique al o a los demás copropietarios, por medio de notario o judicialmente, - la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho - días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurri-- dos los ocho días, pero el solo lapso del término se pierde - el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la ven ta no producirá efecto legal. (artículo 973).

Si alguno de los copropietarios desea hacer uso

del derecho al tanto, será preferido aquél que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo que haya convenio en contrario. (artículo 974).

Tendrá problemas para la venta, el hijo que quiere enajenar alguno o varios bienes a sus padres, ya que -- primero, se ha de establecer qué bienes ha adquirido por su -- trabajo. Si no son bienes de este tipo, no puede llevar a cabo la venta según el artículo 2278.

En cuanto al nombre cabe mencionar que hay quienes agregan un complemento al nombre, y es así que tenemos: - a) Los grados académicos, estos, su uso está permitido, existe: Bachiller, Ingeniero, Doctor, Licenciado, etc... b) Hay quienes gustan de agregarse Conde de... Duque de... etc., o sea, títulos nobiliarios, pero nuestra Constitución Federal -- en su artículo 12 dice: En los Estados Unidos Mexicanos no se concederán títulos de nobleza, ni prerrogativas y honores hereditarios, ni se dará efecto alguno a los otorgados por cualquier otro país". Esto, en virtud de que México es una República y no una Monarquía, y todos sus habitantes somos iguales ante la ley, así se procura que no haya privilegios absurdos ante nuestro pueblo. No se le reconoce el título ni a los extranjeros en el país. c) En cuanto a grados militares el notario puede hacer mención de ellos. d) Seudónimo, tomando la cita textual del Dr. Othón Pérez Fernández del Castillo, "DERECHO NOTARIAL" tesis que para obtener el grado de Doctor en Derecho presenta el Lic. Othón Pérez Fernández del Castillo -- Pág. 601 U. iv. Nat. Aut. de México julio de 1972) Jossierand: -- se prohíbe añadir ningún sobrenombre a su nombre propio, a menos que haya servido hasta aquí para distinguir a los miembros de una misma familia, y no recuerde calificativos feudales

les o nobiliarios". Continúa el Dr. P. Fernández del Castillo siguiendo a Josserand, diciendo, que el seudónimo sirve para individualizar a su poseedor en ciertas manifestaciones de su actividad profesional; es un nombre de uso especializado que está al margen del nombre verdadero y que está jurídicamente protegido".

(9) En cuanto al comprador se hace repetitivo lo dicho con respecto al vendedor, sólo que agrego aquí algunos impedimentos que afectan la capacidad de las personas para adquirir determinados bienes.

Realmente al tratarse el tema de los elementos personales de los contratos, más que indicarse aquello a lo que se tiene derecho, se hace una especificación de las prohibiciones que tienen tanto comprador como vendedor en cuanto a la compra-venta y en cuanto a los demás contratos, de las partes que intervienen, pero esto no es sino la manifestación de la generalidad del principio de libertad de contratación.

Tenemos distintos tipos de restricciones y estos los encontramos en los distintos ordenamientos legales empezando en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que en su artículo 27 señala la prohibición a los extranjeros de comprar bienes inmuebles en la zona prohibida y la prohibición a los mismos de adquirir bienes inmuebles fuera de dicha zona sin el permiso respectivo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, que como ya dije antes esto es repetitivo de lo dicho en cuanto extranjeros vendedores.

Señalan los maestros Sánchez Medal <sup>(1)</sup> y Lozano-Noriega <sup>(2)</sup> que en la práctica por motivos fiscales, para evitar la repetición del pago de impuestos, se ha hecho primero la compraventa, covalidándola más tarde con la obtención del permiso respectivo. Esto ha sido una práctica que si bien ha resultado muy cómoda a los señores notarios no deja de ser una aberración jurídica ya que como lo señalé antes, la Ley Reglamentaria de las fracciones I y IV del artículo 27 Constitucional en el artículo So., dispone que los actos ejecutados y contratos celebrados contra las prohibiciones contenidas en esta ley serán nulos de pleno derecho... "Esto deja muy aparte la discusión de si se puede hacer la convalidación llevada a cabo en la práctica por los señores notarios y en todo caso demuestra un grado mínimo de responsabilidad profesional de los que así lo hicieron, ya que las partes -- acuden a él para ser aconsejados legalmente, no encuentran un consejo sano, y al hacerlo así, lo único que provocan es que los actos celebrados de esa manera sean fácilmente vulnerables. Ya que se lleva a cabo en la práctica el convalidar el acto así celebrado, suena más lógico que siendo los señores Notarios los que así lo aconsejan y realizan, bien podrían aconsejar una modificación legal que dejase a un lado lo dispuesto en el mencionado artículo respecto a la contra-

---

(1) SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos Civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1973, 2a. Edición, página -- 115.

(2) LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. Asociación Nacional del Notariado, México, D.F. 1970, 2a. Edición, páginas 165 y 166.

vención a las prohibiciones respecto a adquisiciones por extranjeros de bienes inmuebles fuera de la zona prohibida qutándole la nulidad que en dicho artículo se señala como de pleno derecho, para convertirla en nulidad relativa.

(10)                   A N T E C E D E N T E S:

Obliga la Ley del Notariado a que el Notario - al redactar una escritura consigne los antecedentes y certifique que ha tenido a la vista los documentos que se le hubieren presentado para la formación de la escritura. (Art. - 34 fracción III).

En su connotación más amplia, los antecedentes incluyen todos los requisitos previos que han de cumplirse - por alguna disposición de tipo administrativo o fiscal.

Los antecedentes pueden clasificarse o dividirse en registrales y substanciales. Los primeros responden al principio de tracto sucesivo, por el cual se deduce que únicamente es el titular registral quien puede consentir en la cancelación de la partida del registro y que solamente se -- pueden adquirir bienes del titular registral, de tal manera que al transmitirse la propiedad al adquirente, se lleva a -- cabo la cancelación del registro del enajenante quedando a -- favor del adquirente. Ello salva el problema de que no se en -- cuntra un mismo bien registrado a nombre de varias personas que no tengan el carácter de copropietarios. Los segundos, o sea los substanciales son los que revelan al Notario la cali -- dad jurídica del sujeto en cuanto al inmueble que se enaje -- na; el Notario revisará ahí si tiene el enajenante legitima -- ción para llevar a cabo la enajenación en cuestión, así como

aquellos datos que al respecto considere el Notario que es -  
pertinente mencionar.

El Notario puede perfectamente desarrollar un-  
capítulo de declaraciones otro de antecedentes y por último-  
las cláusulas. Hay Notarios que así lo hacen, así como hay -  
otros que solo ponen las declaraciones respaldándolas con la  
presentación de documentos y las cláusulas. Así como también  
hay Notarios que ponen antecedentes y cláusulas solamente.

(11) El Notario ha de hacer mención del antecedente  
directo de la propiedad y para ello sirve el título que con-  
tiene el Derecho de propiedad mismo, que es la escritura pú-  
blica, o en su caso, el decreto presidencial que otorgare la  
propiedad en el ramo agrario o el contrato privado en que --  
conste la propiedad ya sea que se haya otorgado por particu-  
lares o en el caso que se menciona en el segundo párrafo del  
artículo 2317 del Código Civil en el que es el Departamento-  
del Distrito Federal el que enajena terrenos o casas para la  
constitución del patrimonio familiar en el que el contrato -  
se celebra en escrito privado.

Ello lo encontramos consignado en la segunda -  
parte de la fracción III del artículo 34 de la Ley del Nota-  
riado que dice: "Si se tratare de inmuebles, relacionará ---  
cuando menos el último título de propiedad del bien o del de  
recho a que se refiere la escritura, y citará su inscrip---  
ción en el Registro Público o expresará la razón por la cual  
aún no está registrada".

(12) Como todo aquello que sea de importancia para-  
el desarrollo de la escritura a criterio del Notario y si en  
el título de propiedad se consignó que se tomó en cuenta a -  
un tercero para la fijación del precio de la operación en --

que adquirió el hoy enajenante, se dirá en el antecedente.

(13) El artículo 57 de la Ley del Notariado dice a la letra: "El que declare falsamente en una escritura, incurrirá en la pena a que se refiere el artículo 247 del Código Penal, cuando de ello resulte perjuicio para tercera persona o para los intereses fiscales".

No quiere ello decir que el Notario está obligado a que la parte enajenante haga las declaraciones, ello es una facultad que ayuda a la labor del Notario, aparte de que en caso de conflicto el Notario queda en posición de poder reclamar al enajenante que declaró en falso.

Esto lo podemos notar al hacer una revisión -- del sistema que tiene cada Notario para realizar sus escrituras. Hay notarios que consideran de vital importancia el redactar antes que los antecedentes, las declaraciones de la parte enajenante, otros, lo consideran un tanto ocioso y ello lo percibimos al hacer una revisión de los protocolos de diferentes notarios.

Se ha llegado a considerar que deben las partes hacer una exposición en las declaraciones, de las razones que se tienen para llevar a cabo la operación y las condiciones a las que se desea sujetar.

(14) El declarar que es su exclusiva propiedad es por salvar las disposiciones que a este respecto consigna el Código Civil en sus artículos 2269 y 2270 en cuanto a enajenación, que dicen que "ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad" y que "la venta de cosa ajena es nula".

Pero como ya se dijo antes no es obligación -- del enajenante el declarar sino una ayuda al Notario ya que

crea en el enajenante un estado de no querer incurrir en las penas que señala el artículo 247 del Código Penal. Para aquellos que declaran falsamente.

(15) Regularmente se hace la declaración de que está libre de todo gravamen y limitación de dominio respaldando dicha declaración con la presentación del certificado de libertad de gravámenes. Este, se pide al Registro Público de la Propiedad.

Los Notarios que acostumbran redactar sus escrituras sin insertar declaraciones del enajenante, dedican al certificado de gravámenes un punto especial en la escritura.

(16) El Notario, en relación con los libros del protocolo, llevará una carpeta por cada volumen en donde irá depositando los documentos que se refieran a las escrituras y a las actas; el contenido de estas carpetas se llama apéndice, el cual se considerará, según el documento de que se trate como parte integrante de la escritura o como un archivo complementario.

En la escritura que aquí se presenta, como en cualquiera otra que desarrolle el Notario, se dice después de hacer mención a determinado documento que se agregará al apéndice de esa escritura con el número de la misma y bajo determinada letra que le corresponda según la progresión.

Los documentos del apéndice no podrán desglosarse. Los conservará el Notario y seguirán a su libro respectivo del protocolo, cuando este deba ser entregado al Archivo General de Notarías.

(17) Se declara si se está al corriente en el pago de sus impuestos prediales y de sus derechos por servicio de

agua. Debido a que el adquirente ha de saber en qué situación adquiere el bien y además porque el Notario no podrá escriturar sin dichos datos comprobados.

Situación un tanto diferente se presenta en -- cuanto a las boletas de pago del servicio de agua, ya que estas llegan al domicilio del particular un mes después de la fecha en que llega la del predial, pero ello no implica en -- ningún caso, que el Notario puede detener la escrituración por la falta de dicha boleta ya que la importante es la correspondiente al predial.

(18) Hay notarios que relacionan al margen de la escritura los recibos, no significando por ello que así deba -- de hacerse; debieran ir como todos los demás datos que inte--resan en los antecedentes. En este caso se da por hecho que -- el particular hizo la declaración de que tiene cubiertos sus impuestos y que en el momento de firma de la escritura exhibirá las boletas correspondientes y por ello se consignarán -- al margen de la escritura.

(19) Dado que el inmueble disfruta de determinados -- beneficios como son pavimento, alumbrado, obras de planificación, etc..., se puede por ello tener adeudos, mismos que -- han de estar cubiertos en la Tesorería.

(20) El Notario no se ha de quedar en la creencia -- únicamente de lo declarado por el enajenante sino que ha de -- ratificar su dicho. El medio en el caso de los adeudos tanto de predial como de agua, obras de planificación que por cualquier otro concepto, es el solicitar a la Dirección General -- de Rezagos y Ejecución de la Tesorería un informe de adeudos, por el cual el Notario verificará las declaraciones del --

enajenante.

Al igual que todos aquellos documentos que sean de vital importancia para la escritura habrá de pasar al apéndice bajo el número de la escritura y con la letra que le corresponda.

(21) Para cumplir determinados requerimientos de carácter fiscal, el Notario solicitará de las partes un avalúo del inmueble, que deberá de haber llevado a cabo una Institución de Crédito que tenga autorización de la Secretaría de Hacienda y C. P.<sup>(1)</sup>, ello, si se trata de un inmueble cuya transmisión se lleva a cabo entre particulares, pero si quien adquiere es alguna de las dependencias gubernamentales el avalúo lo practicará la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales de la Secretaría del Patrimonio Nacional.

El avalúo tiene diversos requerimientos que podemos encontrar en las leyes fiscales como son: Ley General del Timbre, que en su artículo 9o. dice a la letra: "Cuando la base del impuesto sea el valor de un inmueble, éste se determinará para efectos fiscales de acuerdo con las reglas siguientes:

1.- Se practicará avalúo sobre dichos bienes por alguna de las Instituciones de Crédito autorizadas al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para determinar su valor comercial;

---

(1) Circular 306-1-1749 publicada en el Diario Oficial de -  
24 de marzo de 1954.

II.- Se compararán el valor que sirva de base para el pago de los impuestos territoriales, el declarado en la operación y el del avalúo a que se refiere la fracción anterior, y el que resulte mayor servirá de base para el pago del impuesto..."

Antes había en la Ley General del Timbre la salvedad de tener que realizar avalúo de los bienes que fueran objeto de la operación cuando se tratara de fincas rústicas, de fincas urbanas ubicadas fuera del Distrito Federal y en poblaciones en que no hubiere bancos, sucursales de estas instituciones autorizadas para practicar avalúos; de inmuebles cuya renta se encontrara congelada por disposición de autoridad competente; y por último, cuando el valor del inmueble no excediera de \$ 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS) si estaba ubicado en el Distrito Federal, o de \$ 100,000.00 (CIEN MIL PESOS) si estaba ubicado en las demás entidades de la República.

Actualmente la Ley del Timbre preceptúa:

"Artículo 9o.- Cuando la base del impuesto sea el valor de un inmueble, éste se determinará, para efectos fiscales de acuerdo con las reglas siguientes:

I.- Se practicará avalúo sobre dichos bienes por alguna de las Instituciones de crédito autorizadas al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para determinar su valor comercial;

II.- Se compararán el valor que sirva de base para el pago de los impuestos territoriales, el declarado en la operación y el del avalúo a que se refiere la fracción anterior, y el que resulte mayor servirá de base para el pago del impuesto.

En los casos en que los inmuebles motivo de la operación reporten gravámenes y se establezca que éstos quedan a cargo del adquirente para los efectos de determinar la base gravable en términos de la fracción II de este artículo, el precio se integrará adicionando al señalado en la operación el importe de dichos gravámenes”.

(22) Ello es la respuesta a la disposición contenida en el artículo 2251 del Código Civil que dice que “Los -- contratantes pueden convenir en que el precio sea el que corre en día o lugar determinados o el que fije un tercero”. -- Es el precio que corre “en día o lugar determinados” ni más ni menos que el valor comercial.

(23) Al efectuar el avalúo la Institución de Crédito indicará en el mismo el valor del inmueble al día primero de enero de 1962 y al 1o. de enero de 1973 para determinar -- la base gravable del Impuesto sobre la Renta.

(24) Se agrega el avalúo al igual que los demás documentos al apéndice.

(25) Es importante que las partes conserven en su poder una copia de los documentos que sean vitales para la -- escritura, y se les da al momento de entregarles el testimonio que les corresponda.

(26) Se provoca en las partes la declaración de que tienen perfectamente identificado el objeto de la operación -- para evitar que traten de afectar la eficacia del acto -- que se celebra, arguyendo que no era el inmueble que creían, o sea, que se provocaría debido a que hay error sobre la -- identidad del objeto, la inexistencia del acto.

(27)

**CLAUSULAS:**

Hemos de considerar al clausulado (o estipulaciones) como la columna vertebral de la escritura. Es aquí - donde se encuentra la manifestación de la voluntad de las partes; se encuentran los derechos y obligaciones recíprocos.

El Notario consignará el acto en cláusulas redactadas con claridad y concisión, evitando toda palabra y fórmula inútil o anticuada, según la fracción V del artículo 34 de la Ley del Notariado.

No solamente se ha de redactar el acto, sino - que, se habrán de determinar las renunciaciones de derechos o de leyes que hagan los contratantes válidamente; ello se desprende de lo dispuesto por la fracción VII del citado - - - artículo.

El Notario debe además hacer constar ciertas - advertencias que vienen a ser complemento de las cláusulas, - como ejemplo, la ley del Impuesto sobre la Renta alude a que se harán las advertencias sobre la declaración de los intersados de si están o no al corriente en el pago de dicho im-puesto; asimismo lo señalan otras leyes.

Es aquí, en el clausulado donde se han de consignar junto con el acto que se formaliza, todos aquellos datos referentes al objeto de dicha operación. Regularmente, - por comodidad, el Notario se remite en cuanto a la descripción del objeto, a los datos ya citados en los antecedentes. Ello es perfectamente válido, sobre todo porque es la fe - del Notario respecto al acto, la que importa, pero sería conveniente, por mera cortesía de lectura al interesado, que -- los datos esenciales constaran en el clausulado, ya que es -

precisamente para gentes no conocedoras, del Derecho ni de la redacción de las escrituras; por más que para rebatir esto se diga que se les explica a las partes la escritura por el señor Notario, ya que es de todos sabido, que si se trata de una Notaría de mediano tamaño, esto es, si es una Notaría más o menos ocupada, se vuelve casi imposible a los notarios el explicar la escritura a los interesados, no se diga de los notarios sumamente ocupados.

Es en el clausulado donde se hace constar el fin o motivo determinante de la voluntad. Aquí es necesario hacer una diferenciación de lo que se entiende por causa y fin o motivo. La primera, o sea, la causa, es el fin inmediato y directo que persigue el que se obliga; el motivo o fin, al cual se refiere la fracción III del artículo 1795 del Código Civil es el que se persigue en forma remota o directa. La causa es el fin directo jurídico o abstracto de la realización de la operación, mientras que el motivo es el fin concreto e indirecto<sup>(1)</sup>.

Si eso lo llevamos al protocolo, en la práctica sería el motivo de la operación el que se desea tener dinero para realizar algún proyecto, esto, en cuanto a vendedor se refiere, mientras que de parte del comprador sería el que se le transmita la propiedad del bien objeto de la obligación.

Es también distinto el objeto de la causa, ya que el objeto, es aquello a lo que se obligan a realizar o -

---

(1) SANCHEZ MEDAL, RAMON.- Op. Cit., Pág. 45.

dar mientras que la causa es lo que ha determinado al deudor a obligarse.

No fue un tema tratado a la ligera por nuestros legisladores, sino que tras arduas discusiones, se llegó a la distinción expresa de que el objeto-hecho debe ser lícito y - que el motivo determinante de la voluntad en el contrato debe ser lícito. Se estableció también que la ilicitud en el fin o motivo determinante del contrato, hacen que este pueda ser in<sup>u</sup>validado. Todo ello lo encontramos en los artículos 1827 fracción II, 1830, 1831, 1795 fracción III y 2225.

Nuestros legisladores del 28 no dejaron pasar - inadvertido el tema del clausulado del contrato y le dedicaron su atención en varios artículos (del 1839 al 1850 C.C.)

Dice el Código en su artículo 1839: "Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos por la Ley".

Se mencionó en la introducción de este trabajo - lo relativo a la libertad "para" contratar, pues bien, es --- aquí donde tiene cabida y alcanza su máxima expresión.

Hay cláusulas que deben ponerse, hay otras que - aunque no se pongan se tienen por puestas y hay otras que se pueden o no poner según que se quiera especificar más algún - punto o dejar bien resuelta toda situación que más adelante - pudiera ser motivo de conflicto.

(28) La indicación de ser la primera, segunda, tercera o el número que así progresivamente corresponda a la cláu-

sula, no es obligación consignada en la Ley, daría lo mismo que en vez de progresión numérica fuese alfabética, tendrían los mismos efectos, ello no cambiaría la substancia del acto.

(29) Los nombres tanto de comprador como vendedor ya se dijo en el proemio que no es requisito legal señalarlo en algún lugar específicamente, por ello si se indicaran los mismos en el clausulado únicamente, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley del Notariado y a falta de disposición expresa al respecto, sería correcto. Ahora bien, el Notario indica en el clausulado en forma repetitiva (ya que en el proemio han sido señalados) los nombres, por simple comodidad del lector interesado y de él mismo.

(30) En cuanto al objeto de la operación, sucede que la fracción VI del artículo 34 de la Ley del Notariado impone la obligación de designar con puntualidad las cosas que sean objeto del acto, de tal manera que no puedan confundirse con otras y de determinar, cuando se tratare de bienes inmuebles, la ubicación y colindancias o linderos y en cuanto fuere posible, su extensión superficial.

(31) Aún cuando no es legalmente necesario indicar que en la venta queda comprendido todo aquello que le corresponda al inmueble objeto de la operación, sin limitación alguna, se indica, con la finalidad de reforzar el compromiso adquirido para que no se afecte el bien en aquello que por creencia del vendedor pueda hacerlo.

(32) La manifestación de la conformidad del cónyuge - enajenante en el clausulado puede ser considerada como la consecuencia de lo dispuesto por la fracción VII del artículo 34- de la Ley del Notariado, que dice a la letra "El Notario redactará las escrituras en español y observando las reglas siguientes: VII.- Determinará las renunciaciones de derechos o de leyes -- que hagan los contratantes, válidamente;..." Ello nos dice --- que aquel que tuviere un derecho que defender, con esta cláusula lo pierde al manifestar su conformidad al momento de la firma. Todo esto no son sino garantías que se dan al comprador para no ser perturbado más adelante en su propiedad.

(33) Es importante señalar el momento de entrega de la cosa al comprador, ya que si el vendedor una vez acordada la operación desea retractarse de ella, sea cual fuere el motivo y el comprador se encontrara ya haciendo uso de la misma, sin forma de probar su posesión anticipada, quedaría en una situación sumamente embarazosa y hasta en problemas judiciales - del tipo penal. Como sabemos, la posesión da al que la tiene - la presunción de propietario, para todos los efectos legales, - según el Código Civil para el Distrito. (Artículo 798 C.C.) -- Tiene el poseedor de una cosa, un poder de hecho sobre ella, - pero en el caso planteado carecería de título.

La posesión en el sentido de derecho de posesión es considerada como un derecho provisional sobre una cosa, a diferencia de la propiedad y otros derechos reales que son - -

definitivos. (1)

(34) El precio es el otro elemento real del contrato de compraventa que por su extrema importancia debe quedar perfectamente especificado en el clausulado, así como también que dará clara la forma de su pago al vendedor. En el caso que -- aquí se presenta es una operación de contado ya que se cubre el total del monto en una sola exhibición. Si el precio lo fija un tercero, ya que su actuación se identifica con la de un mandatario irrevocable de ambas partes, y cuya actuación, por la confianza que inspira a las partes ha servido para nivelar con equidad las pretensiones opuestas de uno y otro contratante, debe llevar su antecedente.

Hay notarios que en una cláusula especifican precio y forma de pago, pero ello no es índice para decir que es obligación de todo Notario el hacerlo así. Siguiendo la teoría de que cada quien es libre de actuar en su protocolo según crea conveniente a sus intereses, (que algún día escuché a alguno de los señores notarios) siempre que no salga de los marcos legales a los que están sujetos en cuanto a su actuación, es correcto el separar el precio en una cláusula y la forma de su pago en otra.

(35) El inmueble de cuya transmisión se trate la -- operación, como ya se dijo antes, ha de encontrarse libre de todo gravamen y limitación de dominio, así como al corriente en cuanto a sus adeudos fiscales y por los servicios de que --

---

(1) WOLF, DERECHO DE COSAS.- En tratado de Derecho Civil de Enneccerus, Kipp y Wolf T. I. Pág. 19

haya gozado el propietario de dicho inmueble para lo cual ya ha pedido el Notario la información necesaria tanto a la Tesorería como al Registro Público de la Propiedad.

El Código Civil dedica a la "entrega de la cosa vendida" un capítulo (Cap. V Título Segundo, segunda parte) - que no es sino el poner en posesión de la cosa al comprador.

El artículo 2284 nos dice: "La entrega puede -- ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título, si se trata - de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la Ley la considera recibida - por el comprador.

Desde el momento que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario".

Simultáneamente al momento en que reciba el pago del precio, pues tiene el mismo vendedor un derecho de retención sobre la cosa mientras no se le haya pagado el precio, sin que pueda sostenerse que primero debe el comprador pagar el precio y después el vendedor debe entregarle la cosa, a pesar de una disposición equívoca (Art. 2268 C.C.). Este precepto sólo establece directamente que "el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio", pero sin disponer expresamente que el comprador - deba pagar el precio antes de recibir la cosa, ya que esta -- pretensión sería contraria a la igualdad de derechos que debe

mantenerse siempre entre las partes y, además, hay otro precepto también equívoco en sentido contrario, del que aparentemente se podría corregir que el pago del precio deberá hacerse hasta que se entregue la cosa (Art. 2294 C.C.), razón por la cual la solución justa consiste en que una y otra prestación se hagan simultáneamente (dando y dando "donnant Donnant"). En virtud de lo anterior, cuando el comprador y vendedor se resisten a anticipar el cumplimiento de ambas prestaciones debe hacerse mediante el depósito del precio y de la cosa en manos de un tercero<sup>(1)</sup> (Art. 2295 C.C.)

(36) La regla general nos da el artículo 2120 C.C. - que dispone: "Todo el que enajena está obligado a responder de la evicción, aunque nada se haya expresado en el contrato".

El que enajena una cosa se obliga a transmitir la propiedad de ella al adquirente y en consecuencia a procurarse la posesión pacífica de la misma. Así es que si se produce la evicción, el enajenante falta al cumplimiento de su obligación. Bien se le podrían aplicar los preceptos generales sobre responsabilidad civil, pero nuestros códigos, como los de otras naciones, contienen preceptos especiales sobre la responsabilidad del saneamiento.

El adquirente puede reclamar al enajenante el saneamiento, todo con arreglo a las disposiciones legales aplicables. Dicha reclamación puede ser llevada a cabo de manera judicial o extrajudicial.

---

(1) SANCHEZ MEDAL RAMON, Op. Cit. Pág. 130.

Si el enajenante al transmitir la cosa está en la creencia de que es suya, deberá, por resolución judicial - que así lo indique, entregar a aquel que hubiere sufrido la - evicción el precio íntegro de la cosa, los gastos causados en el contrato, si fueron satisfechos por el adquirente, los gas tos causados en el pleito de evicción y en el de saneamiento - y el valor de las mejoras útiles y necesarias, siempre que en la sentencia no se determine que el vencedor satisfaga su importe de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2125 y -- 2126 del C.C.

Todo ello bajo el supuesto de que procedió de - buena fe el enajenante, pero si procede de mala fe, tendrá -- las obligaciones antes mencionadas con las agravaciones si-- guientes: "Devolverá, a elección del adquirente, el precio -- que la cosa tenía al tiempo de la adquisición, o el que tenga al tiempo en que sufra la evicción; satisfará al adquirente - el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que ha ya hecho en la cosa; y por último, pagará los daños y perjuicios.

No responderá de la evicción el que enajena si - así se hubiere convenido, si el adquirente renuncia al dere-- cho, al saneamiento para el caso de evicción si conociendo el que adquiere el derecho del que entabla la evicción, lo hu--- biere ocultado dolosamente al que enajena; si la evicción pro cede de causa posterior al acto de enajenación no imputable - al que enajena o de hecho del que adquiere, ya sea anterior- o posterior al acto; si el que adquiere, una vez emplazado al pleito de evicción no cumple con lo dispuesto por el artículo 2124 C.C. que dice que "el adquirente, luego de ser emplazado

debe denunciar el pleito de evicción al que le enajenó"; si el que adquirió y quien reclama transigen o comprometen el negocio en árbitros sin consentimiento del que enajenó; si la evicción tuvo lugar por culpa del adquirente; y por último, si el que enajena y el que adquiere proceden de mala fe, no tendrá el segundo en ningún caso, derecho al saneamiento ni a indemnización de ninguna especie.

Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción; en caso de querer se pactar algo sobre la evicción se puede: convenir en que aún cuando haya buena fe por parte del enajenante, si el enajenante sufre evicción, el primero lo indemnizará con arreglo a lo prescrito para el caso de enajenación de mala fe; o también -- puede pactarse que el enajenante queda exonerado de responsabilidad por servidumbres ocultas que sin saberlo puedan gravar al inmueble enajenado.

El Código Civil, en su artículo 2121 dice a la letra: "Los contratantes pueden aumentar o disminuir convencionalmente los efectos de la evicción y aún convenir en que ésta no se preste en ningún caso". Surge aquí la pregunta ¿es absoluto este principio? no, ya que cuando el adquirente ha renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, debe el que enajena entregar únicamente el precio de la cosa, conforme a lo dispuesto en la fracción I de los artículos que tratan respectivamente de los casos en que el enajenante hubiere procedido de buena o mala fe. El que los contratantes pacten que no se habrá de prestar la evicción tiene por efecto el liberarlo de la obligación de la devolución del precio.

(37) Aún cuando el que enajena es de cualquier manera responsable de los hechos y deudas que sobre el inmueble - se hayan llevado a cabo antes de su enajenación, es conveniente que el Notario especifique en el clausulado que cualquier adeudo anterior a la firma del instrumento corre por cuenta - del enajenante, ya que muchos venden con la idea de que así, - aquel que adquiera sea quien cubra los adeudos, pero esto a - la larga no traerá otra consecuencia que quien haya cubierto - el adeudo reclame judicialmente un enriquecimiento ilegítimo.

(38) Una vez cubiertos los elementos esenciales del contrato de compraventa, consentimiento y objeto, y especificado que sea el precio así como la situación jurídica del inmueble, podemos decir que los aspectos principales desde el - punto de vista notarial en cuanto al fondo del instrumento, - han quedado cubiertos.

(39) Hay cláusulas que deben ir en el instrumento -- hay otras que según qué variante se le quiera dar al contrato podrán o deberán ponerse.

#### CLAUSULAS QUE PUEDEN O DEBEN PONERSE EN UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA, SEGUN LAS CIRCUNSTANCIAS ESPECIFICAS DE LA OPERACION.-

---1.- Si se pretende efectuar el pago del Impuesto sobre --- Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles antes de los términos establecidos en los artículos 450 y 452 y por lo tanto antes de que la Tesorería verifique los datos contenidos en la declaración correspondiente, la escritura deberá llevar la siguiente cláusula, en los términos del oficio 943, Exp. F-1/--137/251 de fecha 30 de abril de 1970 de la Tesorería del Dis-

trito Federal, dirigido al Presidente del Colegio de Notarios del D.F., A.C.:-----

--- "CLAUSULA \_\_\_\_\_.- El señor Jorge Lugo Gil tiene pleno conocimiento de que la liquidación del correspondiente impuesto sobre traslación de dominio se formulará y pagará en forma provisional y será revisada por la Tesorería del Distrito Federal. Por tanto, queda obligado a pagar a la propia Tesorería la diferencia por dicho impuesto que resulta como consecuencia de la aplicación del artículo 447 de la Ley de Hacienda, más los recargos y multas que procedan, pago que deberá hacerse en un plazo de ocho días a partir de la fecha de la notificación correspondiente".-----

--- II.- Si el predio materia de la operación no tiene servicio de agua, el enajenante deberá declarar bajo protesta de decir verdad esa circunstancia y el Notario deberá advertir al adquirente que si no resultare cierto el hecho, los adeudos que aparezcan deberán ser cubiertos con los accesorios que procedan, en los términos del artículo 646 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.-----

--- "CLAUSULA \_\_\_\_\_.- El señor Jorge Lugo Gil está conforme en pagar los adeudos que pudiere reportar el inmueble vendido con los accesorios que procedan, por derechos originados del servicio de aguas potables, en el supuesto de que resulta falsa la declaración que bajo protesta de decir verdad hizo el enajenante en los antecedentes de esta escritura; independientemente de la obligación que tiene el enajenante de devolver las sumas que pagará el adquirente, tan pronto sea requerido por ello.-----

--- III.- Si el inmueble materia de la operación no es entregado en el momento de la firma de la escritura, es convenien-

te estipular en una cláusula el plazo para la entrega, y en su caso, establecer una pena convencional por si el vendedor no cumple con su obligación de entrega puntual.-----

--- "CLAUSULA \_\_\_\_\_.- El señor Sergio Rodríguez Rodríguez se obliga a entregar el inmueble vendido, totalmente desocupado y libre de todo problema, especialmente inquilinario y laboral a más tardar el día \_\_\_ y para el caso de que no cumpla con esta obligación, se obliga a pagar al señor Jorge Lugo -- Gil la cantidad de \_\_\_\_\_ pesos diarios por cada día que se demore en la entrega".-----

--- En este supuesto, se suprimirá la segunda parte de la -- cláusula segunda del proyecto.-----

--- IV.- Cualquier otra obligación que se imponga a las partes debe redactarse dentro del clausulado del contrato, empleando los términos precisos al efecto V. gr. Si se pacta -- que el comprador pagará el precio en abonos, deberán de establecerse sin lugar a dudas los plazos para el pago de esos -- abonos y el monto de los mismos; si se causará o no un inte-- rés y en su caso, los intereses penales correspondientes; si por falta de pago total del precio conviene en que la compra-- venta sea con reserva de dominio y en ese supuesto se redacta-- rán las cláusulas pertinentes a este tipo de operación, ha--- ciendo especial mención de la cláusula rescisoria y se vigila-- rá, en su oportunidad que la misma se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, para que surta efectos contra terceros (igual cláusula puede redactarse o no si la compraventa -- es en abonos aunque no exista reserva de dominio).-----

--- V.- Existen algunas cláusulas que la mala costumbre notarial ha incluido en los contratos de compra-venta y que además de ser inútiles, pueden llegar a ser contrarias a dere--- cho: Ejem: -----

--- "CLAUSULA \_\_\_\_\_.- Las partes contratantes expresamente reconocen y declaran que es justo el valor y justo el precio estipulados, incapacidad ni causa alguna que lo invalide renuncian a estas causas de rescisión; al término que la Ley - les concede para hacerlas valer y a los artículos 17, 2228, - 2230, 2236 y demás relativos del Código Civil vigente en el Distrito Federal, que se refieran a la nulidad e inexistencia de las obligaciones".-----

--- No obstante que el notario conoce el equívoco de una cláusula como la sentada, en ocasiones la incluye en la redacción de sus escrituras, por la fuerza psicológica y moral que tal cláusula puede dar al contrato por la presión a que pueden llegar a sentirse, sometidos los contratantes; ya que este tipo de cláusulas hacen pensar a los interesados en la definitividad de sus compromisos contractuales y puede llegar a constituir una barrera desde los mismos puntos de vista psicológico y moral para demandar algún día la nulidad del contrato por los vicios precisados en la propia cláusula, lo -- que redundaría en mayor seguridad del instrumento.-----

(40) Como en cualquier otro negocio, la escritura o simplemente el contrato que a esa categoría se eleva, puede ser motivo de controversia judicial y por ello es conveniente especificar que los interesados se someterán a la jurisdicción de los jueces o tribunales a que deseen someterse en este, como en la mayoría de los casos se sujetan las partes, a la jurisdicción de los tribunales del Distrito Federal.

Según el artículo 152 del Código de Procedimientos Civiles. "Hay sumisión expresa cuando los interesados renuncian clara y terminantemente el fuero que la Ley --

les concede y designan con toda precisión el Juez a quien se someten”.

(41) Como consecuencia del mismo artículo 152 C.P.C. se puede renunciar al Juez o Partido Judicial que pudiera corresponderles ya sea porque tuvieran o porque fueran a tener su domicilio en otro lugar.

(42) Los gastos de escrituración y registro se pagan entre comprador y vendedor por mitad, salvo convenio en contrario (Art. 2263 C.C.). En este caso se asienta que los gastos corren a cuenta del comprador, así como los derechos, impuestos y honorarios que la misma escritura origine. Los impuestos a que aquí se refiere, es a los del timbre, ya que los de Traslación de Dominio corren a cuenta del vendedor.

(43) Frecuentemente el sujeto de un acto jurídico no comparece personalmente ante el Notario al otorgamiento de la escritura, compareciendo en representación del mismo, un tercero que para el efecto deberá acreditar la personalidad que ostenta con los documentos respectivos:

---Si cualquiera de los otorgantes no comparece por su propio derecho o en nombre propio, sino en representación del titular de los derechos y obligaciones emanados del contrato, deberá justificar esa representación con los documentos respectivos:

---A).- Si comparece en su calidad de apoderado o mandatario de vendedor o comprador, se relacionará el poder o el mandato en donde consten las facultades que tiene conferidas, y si el instrumento correspondiente es una escritura pública, se relacionará su número, fecha, notario ante quien se otorgó y las facultades precisas que tiene para la celebración -

del contrato, transcribiendo preferentemente, esas facultades.  
V. gr.-----

--- El señor Ramón Pérez Bernal, acredita su personalidad como apoderado del señor Sergio Rodríguez Rodríguez, con el primer-testimonio de la escritura núm. 15,623 de fecha 10 de abril de 1974, otorgada ante el Lic. Manuel Zermeño y Pérez, Notario -- Público, Titular de la Notaría No. 64 del D.F. que doy fe de - tener a la vista y que en su parte conducente dice: ".....  
.... el señor Sergio Rodríguez Rodríguez, por medio de este ac-  
to otorga en favor del señor Ramón Pérez Bernal, un PODER ESPE-  
CIAL pero tan amplio como en derecho sea necesario para que en  
su nombre y representación venda, en el precio y condiciones -  
que estime pertinentes, la casa marcada con el número cuarenta-  
de la calle Centeno y terreno que ocupa y le pertenece o sea -  
el lote 2 de la manzana 19 del Fracto. hoy colonia Esmeralda, -  
en la Delegación de Iztapalapa, Z.P. 13, Distrito Federal, con  
la superficie, medidas y linderos que obran en su respectivo -  
título de propiedad.- En el ejercicio de este poder, el apode-  
rado podrá recibir el precio convenido, pactar la forma y tér-  
minos del pago, realizar todas las gestiones que sean necesar-  
ias y firmar los documentos públicos o privados que se requie-  
ran para el mejor cumplimiento de su cometido y en especial la  
escritura pública de venta y en su caso las de cancelación de-  
hipoteca o de transmisión de dominio, si la venta llegare a --  
efectuarse con tal reserva....."-----

--- El representante deberá declarar sobre la capacidad legal-  
de su representado y sobre la conservación de sus facultades, -  
lo que se hará constar en la escritura, en los términos del --  
Art. 38 de la Ley del Notariado para el D. F.-----

--- "El señor Ramón Pérez Bernal bajo protesta de decir ver---  
dad, declara: que su poderdante tiene capacidad legal y que su

representación conserva íntegro su vigor".-----

--- B).- Si comparece en su calidad de padre, en ejercicio de la patria potestad, deberá acreditar esa personalidad con las correspondientes copias certificadas de su acta de matrimonio y de nacimiento del hijo y además con la autorización judicial que en su caso puede requerirse, en los términos del --- Art. 436 y relativos del Código Civil vigente.-----

--- C).- Si comparece en su calidad de tutor, deberá acreditar con las copias certificadas correspondientes su nombramiento, discernimiento del cargo, que tiene otorgada la fianza que la Ley señala y las copias certificadas que acrediten los extremos de los Arts. 561 y 563 y relativos del mismo Código Civil.-----

--- Así mismo, si comparece con cualquier otra representación, deberá justificarla en los términos de las disposiciones y leyes relativas, que regulen y justifiquen esa personalidad.---

--- El representante, conforme a lo dispuesto por el artículo 38 de la Ley del Notariado deberá declarar sobre la capacidad legal de su representado y esta declaración se hará constar en la escritura.-----

--- No es necesario, por no requerirlo así ningún precepto legal que los documentos con que se justifica la personalidad de un representante se agreguen al apéndice en el legajo de la escritura respectiva; sin embargo es conveniente hacerlo o por lo menos una copia fotostática que certificará el notario en el sentido de que concuerda con su original, si tales documentos son difíciles de volver a conseguir o si pudiese llegar algún día, a juicio del notario autorizante, la posibilidad de que fueren tachados de falsos.-----

(44) Las partes han de identificarse y han de indicar al Notario todos aquellos datos que lo lleven a una descripción "general" del sujeto en cuanto tal y no en cuanto a que si es moreno, alto o de complexión delgada, ya que eso sería la filiación.

Dicha descripción general recibe en la escritura la denominación de "generales".

La razón que tiene el notario para hacer constar los generales, es, que así lo dispone la fracción XI del artículo 34 de la Ley del Notariado congruente con los efectos de la legitimación, de la oponibilidad y los efectos registrales derivados del principio de especialidad a que se refiere el artículo 3015 fracción V del Código Civil.

(45) Se dice "mexicanos" por nacimiento y que conservan dicha nacionalidad, ya que bien podrá ser extranjero el contratante, y entrándose de bienes inmuebles ello provocaría si es que se adquiere bajo alguna prohibición, el que el contrato se viese afectado de ineficacia.

Se pide el nombre ya que es uno de los atributos de la personalidad y es el signo que distingue a una persona de las demás en sus relaciones jurídicas y sociales.

En cuanto a nacionalidad remito al lector del presente trabajo al número 45 para no hacer repetitivo lo dicho.

El anotar el lugar de origen es un dato de identificación y así lo dispone la fracción XI del artículo 34 de la Ley del Notariado.

La edad quizá sea el elemento que más importancia tenga en cuanto al acto, ya que si es menor de edad no se

puede contratar si no es a través de un representante.

La fecha de nacimiento se indica además por disposición expresa de la Ley del Impuesto sobre la Renta ya que con la conjugación del día, mes y año se integra el registro federal de causantes.

El domicilio según Josserand<sup>(1)</sup> completa la identificación de la persona que el apellido había contribuido a asegurar; lo mismo que todo individuo tiene un nombre y un apellido, debe tener una sede legal en la cual se le ha de considerar siempre como presente, aún cuando de hecho se encuentre momentáneamente alejado de ella".

El estado civil ya fue tratado en el punto 46 al que se deberá remitir el lector.

La ocupación tiene importancia para el notario ya que por ejemplo en cuanto al pago de impuestos, los militares, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas se encuentran exentos de pago.

Igual que los trabajadores al servicio del estado se encuentran exentos del pago del Impuesto del Timbre.

(46) La manifestación de estar casados, en apariencia y para aquel que únicamente lee el instrumento notarial, no tiene mayor trascendencia, pero no es así, ya que si se está casado y no se manifiesta en la realización de la escritura --

---

(1) JOSSERAND LOUIS, "DERECHO CIVIL", Tomo I, Vol. I "Teorías Generales del Derecho y de los Derechos, Las Personas B.S. Aires 1952, Pág. 207.

puede deberse a uno de estos tres motivos: O si es ignorante - del deber de hacerlo (en cuyo caso implícito es que el notario no ha asesorado a las partes); o es debido a que hay mala fe - de aquel que celebra el acto, ya que si estando casado y su matrimonio se encontrase bajo el régimen de sociedad conyugal, - aún así se manifestare soltero, traerá por consecuencia el deseo de excluir al cónyuge en la percepción de ganancias que le corresponderían por estar casados bajo ese régimen. O se puede deber también a que cuando se casó y lo hizo bajo el régimen - de separación de bienes fue mal advertido y le dijeron que tendría en cuanto a sus bienes la disposición que tendría si fuera soltero, y por ello manifiesta que es soltero.

Sea cual sea el régimen bajo el cual se encuentre casado, el notario está obligado a pedirle el acta de matrimonio, para comprobar su dicho, no podrá quedarse satisfecho de que le dijeron que era casado bajo el régimen de separación de bienes, deberá comprobarlo.

El problema se presenta cuando se declara que es soltero, ya que no hay manera de probarlo, es decir, en forma plena, ya que si se llevase a cabo una información testimonial para tal efecto, no podría ser seguro que así fuera, debido a - que, a quienes se llama como testigos, es a personas que lo conozcan y si lo conocen bien, aún así es difícil que conozcan a ciencia cierta el estado civil del sujeto. El notario debe atenerse a la declaración del sujeto sobre su estado civil ya que su función es dar fe pública del acto que ahí se celebra, no - el de averiguar si es soltero o casado.

(47) En las "generales" hace constar el notario el -- nombre, la nacionalidad, lugar de origen, edad, fecha de nacimiento, domicilio, ocupación y el estado civil a que se hizo -

mención en el número 46.

(48) Ya se dijo en otro punto que aquellos que declaran con falsedad incurrir en la sanción a que hace referencia el artículo 247 del Código Penal al que se remite el artículo 57 de la Ley del Notariado en vigor.

(49) La fracción XII del artículo 34 de la Ley del Notariado dice a la letra: "Hará constar bajo su fe:

a) Que conoce a los otorgantes y que tienen capacidad legal;

b) Que les leyó la escritura, así como a los testigos de conocimiento e interpretes, si los hubiere o que los otorgantes la leyeron por sí mismos;

c) Que a los otorgantes les explicó el valor y las consecuencias legales del contenido de la escritura, cuando proceda, según el artículo 11 de esta Ley;

d) Que otorgaron la escritura los comparecientes, es decir, que ante el notario manifestaron su conformidad con la escritura, y firmaron ésta o no lo hicieron por declarar que no saben o no pueden firmar. En substitución del otorgante que se encuentre en cualquiera de estos casos, firmará la persona que al efecto elija;

e) La fecha o fechas en que firmaron la escritura los otorgantes o la persona o personas elegidas por ellos, los testigos o intérpretes si los hubiere;

f) Los hechos que presencie el notario y que sean integrantes del acto que autorice, como entrega de dinero o de títulos y otros.

(50) Una obligación que aunque no comprendida en el capítulo de las escrituras en la Ley del Notariado, sino en el

de las actas (artfculos 64 y 65 de la Ley del Notariado) es -- aplicable en lo que toca a las escrituras, es el de la constancia de que los documentos relacionados e insertos concuerdan - con sus originales.

Aún y cuando la simple protocolización acredita el depósito del documento y la fecha en que se hizo aquel, - - (artfculo 76 L.N.) el notario queda obligado al cotejo del instrumento con los documentos que se le presenten.

(51) En relación con el conocimiento de las personas- por parte del notario, que constantemente provoca polémicas, - el artfculo 35 L.N. dice a la letra: "Para que el notario dé - fe de conocer a los otorgantes y de que tienen capacidad legal, bastará que sepa su nombre y apellido, que no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y que no tenga noticia de que estén sujetos a incapacidad civil.

José María Mengual y Mengual<sup>(1)</sup> define la fe de - conocimiento como: "Un estado psicológico, subjetivo, racionalmente formado, del propio notario, que asevera bajo su responsabilidad, que aquello que manifiesta y asegura y que constituye el objeto sobre el cual dicho pensamiento actúa, en sí, en su propia substancia, en su esencia interna, sin adulteración- ni desequilibrio y sin que exista el menor asomo de duda ni vacilación".

El notario tiene dos medios de formación del conocimiento de las personas, a saber: directo e indirecto.

El directo viene a ser la dación de fe de conocimiento por el notario.

---

(1) MENGUAL Y MENGUAL JOSE MARIA.- Elementos de Derecho Notarial.- Barcelona 1933.

Los medios legales indirectos de identificación en defecto del directo son:

1.- La afirmación de dos personas mayores de -- dieciocho años, conocidos por el notario. Son los llamados -- testigos de conocimiento, cuya misión consiste en identificar a los otorgantes que no conozca directamente el notario.

2.- La referencia de documentos de identidad. - Ahora bien, si el otorgante no puede ser identificado por alguno de los medios antes expresados, no es causa, por sí sola, de denegación de autorización. Así lo prevé la Ley del Notariado, al decir que solo en los casos graves y urgentes se -- otorgará la escritura.

Hay corrientes separadas en cuanto a la fe de - conocimiento, una propone que se tenga una mayor seguridad en cuanto al conocimiento mientras que la otra propone la desaparición de la fe de conocimiento.

La Ley del Notariado al respecto adopta una posición menos extremista y en su artículo 35 nos dice: "Para - que el notario dé fe de conocer a los otorgantes y de que tienen capacidad legal, bastará que sepa su nombre y apellido, - que no observe en ellos manifestaciones patentes de incapaci- dad natural y que no tenga noticia de que estén sujetos a in- capacidad civil".

Pero es inexplicable cómo es que se tiene la redacción del artículo 36 de la misma Ley, en donde se dice: -- "En caso de no serle conocidos, hará constar su identidad y capacidad por la declaración de dos testigos a quines conozca - el notario quien así lo expresará en la escritura"... Dadas - las circunstancias actuales, no es comprensible que si el no- tario es un funcionario público cuyos servicios son para toda

la ciudadanía se le exija que conozca a los testigos que conocen a la o las personas que otorgaren el instrumento.

La redacción del artículo 35 es correcta ya -- que, debido a que somos una población tan numerosa en la ciudad de México no se le puede pedir que conozca a los otorgantes ni tampoco que conozca a los testigos, debido a que por ejemplo: Un equis señor de la colonia Obrera desea comprarle su casa a otro de Tepito, quizá por una coincidencia conociera a alguno de los dos y si no, quizá a alguien que a su vez conociera a alguno de los otorgantes. Surge la pregunta lógica: ¿Si no conoce a alguno de los que otorgan o a alguien que a su vez los conozca, no tienen estos el derecho a elevar una operación a escritura pública?

Debe bastarle al notario el saber el nombre y apellido y que no observe en ellos manifestaciones patentes de incapacidad natural y en su caso solamente testigos que digan conocer al interesado dando sus generales, y no que "conozca el notario" ya que como se dijo antes en múltiples ocasiones será imposible.

Por ello, propondré en las conclusiones de este trabajo, la reforma de los artículos 36 y 37 de la Ley del Notariado en vigor por ser altamente discordante con la realidad actual.

(52) La escritura debe ser leída por el notario tanto a los interesados como a los testigos e intérpretes, si -- los hubiere o los otorgantes la leerán por sí mismos, de lo cual dará fe el notario de conformidad con lo dispuesto en el inciso b) de la fracción XII del artículo 34 L.N.

Parece a simple vista que si no se leyera el instrumento no tendría mayor importancia, pero de acuerdo con lo

dispuesto por la fracción V del artículo 79 L.N., la escritura sería nula.

El problema de la lectura del instrumento es regularmente tomado por algunos notarios muy a la ligera y para ello delegan dicha función a algún empleado de la notaría, a sabiendas de las consecuencias que puede acarrear esa ligereza.

(53) La explicación del valor y consecuencias legales según el artículo 11 de la Ley del Notariado, se dará al interesado solo cuando lo pidan la o las partes interesadas o si el notario lo juzga conveniente o necesaria ya sea por la naturaleza o complejidad del acto o por las circunstancias en que se encuentren los interesados. Se exceptuarán de esta explicación a los abogados y licenciados en Derecho.

Resulta curioso el observar que si no es el notario quien lee el instrumento a las partes, debido a la falta de tiempo va a ser él quien les explique su contenido; surge una pregunta ¿cómo le hace?

Es de considerarse que debe quedar una de dos soluciones en la Ley del Notariado

a) O se permite al notario que la lectura la lleve a cabo uno de sus ayudantes, responsabilizándose él de ello,

b) se le exige en forma definitiva que sea personalmente la lectura y explicación, con alguna sanción de las contenidas en el artículo 85 de la misma ley, en caso de no hacerlo así.

(54) Los interesados han de manifestar su conformidad con lo leído y explicado, para ello se llevan a cabo lectura y explicación; si no están conformes con alguna de las disposi--

ciones contenidas en el instrumento podrán pedir al notario que se cambie tal o cual disposición o que en su caso les explique más a fondo las que no comprendan.

(55) La manifestación de la voluntad sabemos que puede llevarse a cabo de muy diversas maneras, pero en cuanto al contrato para que se culmine dicha manifestación se requiere de la firma de aquellos que comparezcan en el acto.

El contrato se perfecciona por el acuerdo de voluntades, pero en lo que toca a materia de escrituración, la voluntad se manifiesta al momento de la firma de la escritura.

Si los que aparecen como otorgantes en una escritura no se presentan a firmarla, con sus testigos o intérpretes en su caso, dentro del término de un mes contado de fecha a fecha inclusive, a partir del día en que consta que se extendió la escritura en el protocolo, ésta quedará sin efecto y el notario pondrá al pie de la misma y firmará la razón de "no pasó" - (Art. 45 L.N.)

Si la escritura contuviere varios actos jurídicos, y dentro del término que se establece en el artículo 45 se firmare por los otorgantes de uno o de varios de dichos actos, y dejare de firmarse por los otorgantes de otro u otros actos, el notario pondrá la razón de "Ante mí" en lo concerniente a los actos cuyos otorgantes han firmado, su firma y su sello, e inmediatamente después pondrá la nota de "no pasó" establecida en el artículo 45, solo respecto del acto u actos no firmados, el o los cuales quedarán sin efecto.

(56) La escritura tiene tres fechas a saber: La del -- proemio o fecha en que se extiende el instrumento, la de la fecha de firma de las partes misma que coincide con la fecha de --

la autorización preventiva, y la fecha de firma y autorización definitiva de la escritura.

La fecha en este caso es la fecha de firma de -- las partes coincidente con la de la autorización preventiva, - que es a la que hace mención el inciso e) de la fracción XII - del artículo 34 de la Ley del Notariado, que a la letra dice:-- "Hará constar bajo su fe:... e) La fecha o fechas en que firmaron la escritura los otorgantes o la persona o personas elegidas por ellos, los testigos o intérpretes si los hubiere"...

(57) Una vez que se termina el instrumento y dada que sea la fe del notario, es entonces que procede la firma del -- instrumento por los otorgantes.

Se hace necesario complementar aquí en cuanto a fechas en la escritura, ya que cuando alguno de los otorgantes no firmare el instrumento en la fecha que el otro u otros lo - hicieren así, se asentará la fecha en que así lo hiciere.

(58) Una vez firmado por los otorgantes y por los testigos e intérpretes en su caso, inmediatamente después será -- firmada por el notario preventivamente con la razón "Ante mf", su firma y su sello. Los notarios escribirán con claridad su - firma, según lo dispone el artículo 42 L.N.

Si el instrumento contiene varios actos y solo - respecto de uno o varios de ellos firman los otorgantes que -- les correspondan, dejando sin firmar los otros actos, se pondrá la autorización preventiva ante mf, en lo concerniente a - los actos cuyos otorgantes han firmado.

El motivo de la inserción de dos autorizaciones- (preventiva y definitiva) en el instrumento, obedece a imperativos de carácter fiscal.

La fecha de la autorización preventiva es la que se toma en cuenta para efectos de las declaraciones del impuesto de traslación de dominio, según se desprende del párrafo -- 9o., incisos a) y c) del artículo 450 de la Ley de Hacienda -- del Departamento del Distrito Federal.

(59) Una vez que se le compruebe al notario el pago - del impuesto del timbre, si se causare y que se le justifique -- además que se ha cumplido cualquier otro requisito que conforme a las leyes sea necesario para la autorización de la escritura, deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma.

Si las partes quisieren hacer alguna adición o - variación antes de que firme definitivamente el notario, se -- asentará sin dejar espacio en blanco, mediante la declaración de que leyó y explicó aquella, la cual será suscrita, de la - manera prevenida, por los interesados, intérpretes, testigos y el notario, quien sellará asimismo, al pie, la adición o variación extendida.

Si la escritura fue firmada por los otorgantes - en el término de un mes a que hace referencia el artículo 45 - de la Ley del Notariado pero transcurre el plazo de 30 días -- que da la Ley General del Timbre<sup>(1)</sup> para cubrir los impuestos - correspondientes, sin que se hubieren cubierto, el notario pondrá la nota de "no pasó" al margen de la escritura, dejando el espacio destinado a la autorización definitiva en blanco por -

(1) Segundo párrafo del artículo 15 de la Ley General del -- Timbre, publicada en el Diario Oficial el 31 de diciem-- bre de 1975, en vigor a partir del 1o. de enero de 1976.

si se llegase a revalidar. Igual sucede si otra ley tiene una disposición semejante.

La autorización definitiva, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 43 L.N. deberá contener: Fecha y lugar en que se haga y la firma y sello del notario, así como -- las demás menciones que otras leyes prescriban.

(60) Al margen de la escritura se deben poner ciertos datos que impone la Ley del Notariado. El artículo 49 de dicha ley, dice: "Cada escritura llevará al margen su número, el nombre del acto y los nombres de los otorgantes".

El artículo 46 L.N. dice: "Si la escritura fue - firmada dentro del mes a que se refiere el artículo 45, pero - no se acreditare al notario el pago del Impuesto del Timbre -- dentro del plazo que para este pago concede la ley de la materia, el notario pondrá la nota de "no pasó" al margen de la escritura, dejando en blanco el espacio destinado a la autorización definitiva, para utilizarse en caso de revalidación. Lo - mismo se observará en el caso de que alguna otra ley tuviere - una disposición semejante a la del Timbre".

El artículo 47 dispone: "Si la escritura contuviere varios actos jurídicos, y dentro del término que se establece en el artículo 45 se firmare por los otorgantes de uno o de varios de dichos actos, y dejare de firmarse por los otorgantes de otro y otros actos, el notario pondrá la razón de -- "Ante mí" en lo concerniente a los actos cuyos otorgantes han firmado, su firma y sello, e inmediatamente después pondrá la nota de "no pasó" establecida en el artículo 45, sólo respecto del acto no firmado, el cual quedará sin efecto. Esta última - razón se pondrá al margen del protocolo.

Si no se acreditare el pago del Impuesto del Timbre dentro del plazo de ley, respecto del acto o actos cuyos -

otorgantes hubieren firmado la escritura, al margen de ésta -- pondrá el notario la nota de "no pasó" en cuanto al acto o actos mencionados. Lo mismo se observará si alguna otra ley tuviera una disposición semejante a la del timbre, en orden a -- los actos de que trata este artículo".

Se pone también la nota de inscripción en el Registro Público de la Propiedad que hace constar Tomo, Sección, Fojas, Volumen y fecha.

El notario, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 50 L.N. pondrá al margen de la escritura una razón -- que contenga el monto de los derechos y honorarios devengados. Esta y las demás razones marginales llevarán la rúbrica del notario.

El notario que autorice una escritura relativa a otras u otra anteriores existentes en su protocolo, cuidará de que se haga en éste la anotación o anotaciones correspondientes.

Esta y las demás anotaciones marginales llevarán la media firma del notario, según reza el artículo 51 L.N.

No está permitido a los notarios revocar, rescindir o modificar el contenido de una escritura notarial por simple razón al margen de ella. En estos casos debe extenderse -- nueva escritura y anotar después la antigua, conforme a lo prevenido en el artículo anterior, salvo disposición expresa de la ley en sentido contrario.

(61) Se tendrá como parte de la escritura el documento en que se consigne el contrato o acto jurídico de que se -- trate, siempre que, firmado por el notario y por las partes -- que en él intervengan, en cada una de sus hojas, se agregue al "apéndice", llene los requisitos que señala este capítulo y --

en el protocolo se levante un acta en la que se haga un extracto del documento indicando sus elementos esenciales. En este caso, la escritura se integrará por dicha acta y por el documento que se agregue al "apéndice", y en el se consigne el contrato o acto jurídico de que se trate. Del documento a que se refiere este párrafo se presentarán tantas copias cuantas partes intervengan en el contrato, para que cada una de ellas conserve una firmada también por el notario y por las partes en cada una de las hojas de que se compongan, según reza el segundo párrafo del artículo 32 L.N.

El notario ha de llevar en relación con los libros del protocolo, una carpeta por cada volumen en donde irá depositando los documentos que se refieran a las escrituras y a las actas. Eso es lo que se conoce como "apéndice".

Toda escritura y acta están numerados en el volumen del protocolo y asimismo tendrán en el "apéndice" su correlativo número. En la escritura se indica bajo qué letra queda en el apéndice el documento a que se refiera el notario.

Los documentos del "Apéndice" se arreglan por legajos, asentándose en cada uno de estos el número que corresponda a la escritura o acta a que se refiera y cada uno de los documentos llevará la letra que les haya sido asignada en la escritura o acta.

(62) A la copia que transcribe íntegramente una escritura o acta notarial con sus documentos anexos que obren en el Apéndice, con excepción de los que estuvieren redactados en idioma extranjero y los que se hayan inserto en el instrumento se le conoce y denomina así por la ley como testimonio.

El testimonio puede ser parcial, y lo será, cuando en él sólo se transcriba parte, ya sea de la escritura o -- del acta, ya de los documentos del Apéndice. El notario no expedirá testimonio o copia parcial sino cuando por la omisión -- de lo que no se transcribe no pueda seguirse perjuicio a tercera persona.

Cada testimonio llevará la indicación del notario de ser el primero, segundo o ulterior número ordinal, el -- nombre del interesado, a qué título se le expide, el número de -- hojas del testimonio, la mención de que se sacó copia en prensa, si la tinta empleada no fuere indeleble, y la fecha en que se expida, todo ello al final del testimonio se salvarán las -- testaciones y enterrrenglonaduras de la manera prescrita para las escrituras.

Cada hoja del testimonio llevará el sello y las -- iniciales del nombre y apellido del notario al margen.

El notario puede expedir y autorizar testimonios o copias impresos, fotográficos o fotostáticos. Cada notario -- tiene su sistema de trabajo.

No se requiere de autorización judicial para que a una misma parte se le expidan tantos testimonios como crea -- le convienen.

La Ley del Notariado dice en su artículo 74: "El notario sólo puede expedir certificaciones de actos o hechos -- que consten en su protocolo. En la certificación hará constar -- imprescindiblemente el número y la fecha de la escritura o del acta respectiva, para que valga la certificación".

Es de considerarse la posibilidad de que un notario pueda expedir certificaciones por otro notario, es decir, -- de otro protocolo que no sea el suyo, en los siguientes casos:

a) Cuando haya convenio de suplencia conforme a lo dispuesto en el artículo 137 de la Ley del Notariado. Ello debe asentarse en la Ley, ya que si se hiciera como dice el -- artículo 74, imagínese el lector que el notario, en base a los derechos que le confiere la misma ley en los artículos 140 y - 141, se separase del ejercicio de sus funciones o se ausentare del lugar de su residencia y no hubiere manera de que alguien obtuviese una certificación porque "El notario está enfermo" o porque "El notario salió de viaje" ¿en qué situación quedan -- los interesados de cualquier operación que maneja este notario?

b) Cuando haya asociación de notarios, y

c) Cuando una vez transcurridos los cinco años - que se requieren para que el notario envfe para su depósito y custodia, los libros que integraron su protocolo al Archivo General de Notarías, ya que de acuerdo con la fracción XIII del artículo 8 del Reglamento del Archivo General de Notarías, son obligaciones y atribuciones de su Director: XIII.- Expedir, a petición de los notarios o de los interesados, cuando proceda legalmente, y previa solicitud formulada por escrito, los testimonios o copias certificadas, íntegras o en lo conducente de las actas o escrituras que obren asentadas en los libros de -- protocolo depositados. Los solicitantes deben acreditar su interés, siendo suficiente el refrendo de un notario en su solicitud para que se considere acreditado:..."

Por ello, el autor del presente trabajo propone la reforma del artículo 74 de la Ley del Notariado en la forma que se indicará en las conclusiones al presente trabajo.

(63) Toda compra-venta por el solo acuerdo de voluntades produce sus efectos entre las partes, pero si el deseo es-

que no solamente produzca efectos entre estos sino también --- frente a terceros, se requiere de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Esto es la consecuencia del principio de inscripción de nuestro Registro Público de la Propiedad, consignado - en los artículos 2919 y 3003 del Código Civil. Puede afirmarse que más bien sería principio de oponibilidad, por cuanto que - los efectos del acto jurídico de que se trata no pueden perjudicar a terceros a menos que se haya registrado, esto está firmamente relacionado con la relatividad del contrato.

En nuestro sistema registral, al igual que el -- francés, la inscripción tiene un efecto declarativo, porque publica solo la existencia del derecho real de que se trata y -- que nació de un acuerdo extra-registral; no tiene un efecto -- sustantivo como en el australiano donde aún sin que existiera -- el acuerdo de transferencia la inscripción es inatacable, ni -- tiene tampoco un efecto constitutivo, como en el sistema germánico donde se hace referencia al acuerdo abstracto de transferencia, si bien la inscripción en el libro Territorial tiene a su favor una muy fuerte presunción Juris Tantum de legalidad por la dificultad de probar la inexistencia o invalidez del -- mencionado acuerdo abstracto traslativo.

En nuestro Sistema registral y en el francés, la transmisión opera entre las partes y aún para beneficio de terceros, a virtud del negocio extraregistral; en tanto que en -- los sistemas germánico y australiano la transmisión se opera -- aun entre las partes hasta que se lleva a cabo la inscripción -- y por virtud de ésta.

Asimismo, conforme a este principio, en nuestro sistema se lleva a cabo el registro no a base de incorporación

del título mismo, como en el sistema australiano, ni tampoco - a base de transcripción íntegra del título como en el sistema francés sino mediante la inscripción de un extracto. (1)

---

(1) SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los contratos Civiles, Segunda Edición, Edit. Porrúa, S.A.- México 1973, Págs. 433 y 434.

## ASPECTO FISCAL DE LOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.

El contrato de compraventa es causa generadora - de tres tipos diferentes de impuestos, El Impuesto del Timbre, el Impuesto sobre la Renta y el Impuesto de Traslación de Domnio de Bienes Inmuebles; los dos primeros de carácter federal - y el último de carácter local.

### IMPUESTO DEL TIMBRE.

El Impuesto del Timbre se regula conforme a la - Ley General del Timbre, publicada en el Diario Oficial de la - Federación de 31 de diciembre de 1975, en vigor a partir del - primero de enero de 1976; esta Ley tiene carácter Federal, por lo tanto, todas las operaciones, los actos o los documentos -- que se extiendan en cualquier parte de la República, deberán - ajustarse a las prescripciones de la misma.

La Ley General del Timbre por lo que respecta a - la materia contractual grava todos los contratos civiles excep - to aquellos contratos que no estén expresamente gravados en la ley, o sea, la Ley General del Timbre grava como regla general - a todos los contratos civiles, excepto aquellos que en forma - expresa estén exentos del gravamen. Las exenciones que estable - ce la ley respecto a contratos, en términos generales las regu - la el artículo 16 fracción IX, indicando que los contratos no - previstos expresamente en la tarifa son: los de mutuo, comoda - to, fianza, hipoteca, prenda, anticresis, aparcería, subaparcer - ía y capitulaciones matrimoniales.

Si se hace una equiparación de la ley actual con la que estaba en vigor hasta el 31 de diciembre de 1975, se --

encuentra que en la actualidad están gravados algunos contratos que no estaban gravados en la ley anterior, como son:

Primero, los contratos constitutivos de renta o pensión temporal o vitalicia y el contrato o los contratos de prestación de servicios profesionales.

No obstante que la Ley General del Timbre, grava conforme a su artículo 1o., los actos, contratos o documentos no mercantiles, en el artículo 2o. se establece que: "También causan el Impuesto del Timbre aún cuando las partes o -- una de ellas sean comerciantes: primero, la compraventa y las operaciones equiparadas a ella por esta ley, el arrendamiento o sub arrendamiento, el contrato constitutivo de usufructo -- oneroso y la promesa de compra o de venta de inmuebles y segundo, el acto constitutivo de fideicomiso cuando se afecte un bien inmueble y la cesión de derechos de fideicomitente o de fideicomisario derivados de este tipo de fideicomiso".

De lo anterior se desprende que el contrato de compraventa de bienes inmuebles siempre estará gravado por la Ley General del Timbre.

Por lo que respecta a bienes muebles, sólo estará gravado el contrato de compraventa, cuando éste sea civil, pero no estará gravado cuando el contrato de compraventa de muebles sea mercantil.

Por otra parte, la Ley General del Timbre no -- grava a los convenios, a los actos y a los documentos que no estén expresamente gravados en la misma, y de aquí la importancia de distinguir entre convenio y contrato; el contrato, -- siempre estará gravado en la Ley del Timbre, a menos que expresamente esté exento, en cambio, el convenio no estará gravado a menos que expresamente se encuentre señalado gravamen-

al respecto en la tarifa de la ley.

Ahora, para entrar en materia, se analizará el impuesto del Timbre en las operaciones de compraventa civiles o mercantiles de bienes inmuebles.

Primer aspecto importante: no importa que el -- contrato de compraventa de bienes inmuebles se otorgue sin la formalidad requerida por la ley para que deba causar el im-- puesto del Timbre o nó, si se celebra contrato de compraventa de un bien inmueble, estará éste gravado por la ley y habrá -- la obligación fiscal de pagar el impuesto correspondiente, y -- una cosa es que el contrato esté viciado de nulidad desde un -- punto de vista civil por la falta de forma, que inclusive si -- consta de manera clara y fehaciente la voluntad de las partes -- en la celebración del contrato, cualquiera de ellas puede pe -- dir que se le dé al contrato la forma omitida y otra cosa di -- ferente, es el que el contrato esté o no gravado por falta de -- dicha forma.

La Ley del Timbre no hace distinción entre un -- contrato de compraventa con efecto o con carácter provisional, -- respecto a un contrato de compraventa con carácter definiti-- vo. Para los efectos de esta ley, marca el artículo 18: "los -- documentos no podrán tener carácter de provisionales y debe-- rán cubrirse los impuestos y derechos con la cuota que les co -- rresponda" Se hace la aclaración de que, cuando se indica que -- un contrato de compraventa no tiene forma, se hace referencia -- a que no cubre o no se satisface la forma exigida por la ley -- para dicha compraventa, no que no tenga forma, forma sí tie-- ne, desde el momento que estamos indicando que es una compra -- venta, lo que le falta es la forma señalada por la ley para -- su validez, así sí, un contrato de compraventa de bienes in-- muebles, siempre es un contrato formal, ya que, deberá otor--

garse en escritura pública, si el valor del bien vendido es su perior a \$ 500.00 ó puede otorgarse en documento privado, ante dos testigos y ratificadas las firmas de otorgantes y testigos, ante Juez, Notario y Registro Público de la Propiedad, si el - valor del bien inmueble no excede de \$ 500.00, y la falta de - forma, sólo origina la posibilidad de una anulación de contra- to con las salvedades antes expuestas, de que si consta de ma- nera fehaciente, cualquiera de las partes pueden exigir, que - se le dé al contrato la forma omitida. Diferente sucede con -- otro tipo de actos, llamados en doctrina solemnes, en que la - falta de forma impide que se produzcan las consecuencias pre- vistas en la ley, para ese tipo de actos, podrán producirse -- otros efectos, pero no los previstos por la ley; en el caso de la compraventa el efecto previsto por la ley, la traslación de dominio, se opera automáticamente por el consentimiento de las partes, cuando se han puesto de acuerdo en precio y cosa, inde- pendentemente de que se le dé la formalidad exigida por la -- propia ley, y para los efectos de la Ley del Timbre, lo que es tá gravado es la celebración misma del contrato, independie- mente también de que se le dé una forma o se le deje de dar en los términos de la Ley Civil.

La Ley General del Timbre, grava la celebración- misma de los contratos señalados con un gravamen especffico en la misma, grava la realización de los actos, o la redacción de los documentos a que la misma se refiere, no atiende a otras - circunstancias diferentes como podrfan ser que se trasmita o - nó el dominio, no atiende a circunstancias diferentes, como po drfan ser que se les dé la forma definitiva o una forma provi- sional, simplemente atiende, a la realización del acto, o a la celebración del contrato; por otra parte, para los efectos de-

la Ley del Timbre no existen documentos, actos o contratos, en que pueda suspenderse el pago del gravamen por la consideración de que hayan celebrado, sujetos a término o condición, -- con reserva de dominio o cualquier otra modalidad, ya que, de conformidad con el artículo 26 de la Ley, estos actos o estos contratos, causan el gravamen como si fuesen unos; ahora bien, sobre estas bases se insiste en que, para los efectos de la Ley del Timbre, se gravan los actos o los contratos por el simple hecho de su realización o de su otorgamiento.

Otro aspecto importante de la Ley del Timbre es: después de determinar el objeto en los términos antes dichos, -- en el sentido de que es el acto o es el contrato realizado o -- celebrado, se refiere a los sujetos del gravamen.

El artículo 5o. de la Ley General del Timbre nos indica que: "Son sujetos de los impuestos y derechos establecidos en esta ley:...

... "Tercero.- El adquirente en la compraventa de bienes inmuebles".

Por lo que se refiere al monto del gravamen, el artículo 4o. de la ley en su fracción VI nos determina en forma expresa, por lo que se refiere a los bienes inmuebles en el inciso c), que se pagará conforme al valor de los bienes inmuebles en la siguiente forma:

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| A).- Hasta \$ 50,000.00.....       | el 2%   |
| de \$50,000.01 a \$100,000.00....  | el 2.5% |
| de \$100,000.01 a \$200,000.00...  | el 3%   |
| de \$200,000.01 a \$300,000.00...  | el 3.5% |
| de \$300,000.01 a \$500,000.00...  | el 4%   |
| de \$500,000.01 a \$750,000.00...  | el 5%   |
| de \$750,000.01 a \$1'000.000.00.  | el 6%   |
| de \$1'000.000.01 a \$1'500.000.00 | el 7%   |

y si excede de \$ 1'500.000.00 el 8%

Ahora bien, el problema práctico que se presenta, no es tanto la determinación del objeto, que como ya se dijo es la celebración misma del contrato, ni el sujeto que sería en su caso el adquirente en la compraventa de bienes inmuebles, sino la determinación precisa de la base gravable.

Para determinar la base gravable en un contrato de compraventa, deben de tomarse en consideración tres valores: el primero, es el valor convencional que las partes de común acuerdo fijan en la celebración del contrato. El segundo valor que debe de tomarse en consideración es el valor que arroje el avalúo bancario, que hay obligación de practicar en todos los casos en los términos del artículo 9o. de la actual Ley General del Timbre, avalúo que en los términos del - - - artículo 1o. de dicha disposición, practicará una Institución de Crédito autorizada al efecto por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Por último, deberá de tomarse también en consideración el valor que sirva de base para el pago de los impuestos territoriales, de conformidad con las boletas de pago de ese tipo de impuesto.

Respecto al valor convencional no existe problema, dado que se toma en consideración aquél que hayan pactado las partes en el momento de celebración del contrato: respecto al segundo valor, que hay que tomar en consideración o sea el valor del avalúo, todos los bancos en la práctica de los avalúos bancarios correspondientes, señalan primero como conclusiones, el monto de un valor físico del bien, segundo, un valor de capitalización de rentas, ya sean reales si producen el inmueble o estimadas en caso de que no las produzcan, con el promedio de ambos valores, nos determina el valor

comercial del bien.

Ahora bien, el valor del avalúo no puede ser -- otro mas que el valor comercial, dado que, tanto el avalúo ff-- sico como el de capitalización de rentas no son sino referen-- cias necesarias para poder obtener el valor comercial; por lo-- tanto, el valor que se debe tomar en cuenta y relacionarlo con los otros dos antes indicados en la determinación de la base - gravable del impuesto del timbre en una operación de compraventa, será el valor del avalúo que es igual al valor comercial - que arroja el avalúo.

Por otra parte, para tomar en consideración el - valor que sirva de base para el pago de impuestos territoria-- les, hay ocasiones en las cuales las boletas de contribuciones prediales y en especial las del Distrito Federal, señalan como base del impuesto el valor comercial, pero en ocasiones seña-- lan como base del impuesto la de renta; ahora bien, cuando se-- ñalan como monto de la base el valor comercial, no hay proble-- ma para determinar el mismo, y será éste precisamente el que - nos sirva de relación para determinar cuál será la base del -- impuesto.

El problema se presenta, cuando para la base se-- tome en consideración clave renta y no clave valor catastral.- Si se toma en consideración la clave renta, hay que determinar cuál será el monto de la base en los términos de la circular - girada por la Dirección General de Impuestos Interiores de la-- Secretaría de Hacienda y Crédito Público, número de oficio - - 306-1-1749, expediente 350(015)/11783, que indica que en los - casos en que los impuestos territoriales no tengan como base - un valor fiscal específico, sino que se causen sobre el monto-- de la renta, para determinar dicho valor, deberán capitalizar-- se las rentas al 9% anual, así en el Distrito Federal servirá--

de base el 87% de dicha capitalización, que representa el valor fiscal y en las demás entidades federativas que no admitan deducciones análogas, servirá de base el 90% de las rentas capitalizadas.

Como consecuencia de las reformas a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, y en especial la reforma que sufrió el artículo 41 de dicha ley por Decreto de 21 de noviembre de 1974, publicado en el Diario Oficial de 13 de diciembre siguiente, y vigente desde el primero de enero de 1975, las deducciones autorizadas para los efectos de la renta, se indican:

Artículo 41.- "El Impuesto Predial se causará:

Fracción IV.- Sobre el 90% de las rentas mensuales que produzcan o sean susceptibles de producir los predios a que sea aplicable la base de rentas conforme a la siguiente tarifa"... En estas condiciones, ya el monto de las deducciones no es el 87% sino el 90%, y por lo tanto, deberá de capitalizar la base del 90% que representa el valor fiscal.

Si nosotros obtenemos un factor común tomando en consideración, primero, el número de meses del año, doce, multiplicado por noventa que es el monto de las deducciones autorizadas y lo dividimos entre nueve que es el factor de capitalización, nos da un factor común de 120, ahora bien, cuando el monto de la base nos indique una cantidad cualquiera y la base del impuesto tenga como valor o tenga como clave renta, deberemos de multiplicar el monto de la base señalado en las boletas, por el factor común antes indicado de 120, para determinar así el valor fiscal, que deberemos de tomar en cuenta para determinar la base gravable del Impuesto del Timbre. Pongamos un ejemplo, si en las boletas de contribuciones prediales aparece co-

mo base del impuesto renta y como monto de la base \$ 1,250.00, el valor fiscal del bien será de \$ 150,000.00 moneda nacional; esta cantidad de \$ 150,000.00 deberemos de relacionarla con el valor convencional y con el valor del avalúo antes señalado; - si en nuestro ejemplo el valor del avalúo fuera de - - - - - \$ 175,000.00 y el valor convencional \$ 160,000.00, la base gravable para los efectos del Timbre sería la cantidad de - - - - \$ 175,000.00, ya que de conformidad con el artículo 9o. de la Ley General del Timbre, cuando la base del impuesto sea el valor del inmueble, éste se determinará para efectos fiscales de acuerdo con las siguientes reglas:... y así se indica que se toma en cuenta el avalúo del valor que sirva de base para el pago de impuestos o el declarado en la operación, y el que resulte mayor, servirá de base para el pago del impuesto.

Volviendo a nuestro ejemplo si la determinación de la base gravable es de \$ 175,000.00 deberemos de aplicar el artículo 4o. fracción VI inciso C) subinciso c) que nos indica, que de \$ 100,000.01 a \$ 200,000.00 se pagará un impuesto del 3%, y por lo tanto, el impuesto que deberá de causar esta operación será el 3% sobre \$ 175,000.00, o sean \$ 5,250.00

#### IMPUESTO DE TRASLACION DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES.

Este impuesto lo determina la Ley de Hacienda -- del Departamento del Distrito Federal, en sus artículos 443 y siguientes, Título Décimo Primero de la Ley, Impuesto sobre -- Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles.

Primero, el objeto del gravamen es toda traslación de dominio de bienes inmuebles, por lo tanto, la compra-venta estará gravada con dicho impuesto, si se refiere a bie-

nes inmuebles, más no si se refiere a bienes muebles, y como no hace una distinción respecto a si la operación sea civil o mercantil, en todo caso, cuando haya una traslación de dominio de bienes inmuebles, sin importar la naturaleza de la misma, se causará el impuesto correspondiente.

El sujeto del impuesto para los efectos de la -- compraventa, será la persona que trasmita la propiedad del inmueble en los casos de las fracciones I, II y IV del artículo 444, y éste, en el aspecto que interesa para este estudio, indica que el impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles o de derechos de copropiedad sobre estos; por la transmisión de propiedad de bienes inmuebles en los casos de constitución o fusión de sociedades civiles o mercantiles, de aumento o de reducción del capital social y de adjudicación, por liquidación, por disolución o liquidación y por adjudicación de la propiedad de bienes inmuebles en virtud del remate judicial o administrativo.

Así como en el caso del Impuesto del Timbre, en el de Traslación de Dominio hay que determinar la base gravable del impuesto.

Para determinar la base del impuesto, nos indica el artículo 447, que hay que tomar en cuenta:

Primero.- El valor del inmueble cuyo dominio se traslade y que se determine por medio de avalúo, que practique a solicitud del interesado, una Institución Bancaria;

Segundo.- El precio o el valor del inmueble señalado en el acto traslativo de dominio;

Tercero.- El valor del inmueble que se consigne en el avalúo catastral vigente; y por último,

Cuarto.- El valor del inmueble que se obtenga de capitalizar la renta total anual que produzca, o sea susceptible

ble de producir el predio cuando el impuesto predial se cause sobre la base de rentas.

Ahora bien no hay ninguna dificultad para determinar el valor convencional, en virtud de que es precisamente el que fijan las partes en la celebración del contrato.

Por lo que se refiere al valor del avalúo, ya - lo determinamos y se determina de igual forma que lo que se - ha indicado al tratar respecto de la Ley del Timbre, o sea, - el valor del avalúo será el valor comercial que se obtiene to- mando en consideración los valores físicos y los valores de - capitalización de rentas.

El problema como en el caso anterior, es la de- terminación del valor por capitalización total de la renta -- que produzca o sea susceptible de producir el predio, cuando el impuesto predial se causa, sobre la base de renta, dado -- que el Departamento del Distrito Federal ha establecido nor- mas específicas para determinar, como debe de capitalizarse y en qué casos y bajo qué promedio debe de hacerse esa capitali- zación para determinar dicho valor, y también, no sería posi- ble desde un punto de vista normal, al particular, consignar- o determinar el valor catastral vigente. Ahora bien, las dis- posiciones que existen al respecto y la práctica aceptada por la Tesorería del D.F., es que cuando, en las boletas predia- les aparece como base del impuesto la clave valor, es la mis- ma a que se refiere a la fracción III del artículo 447 y ésta es la que se toma en cuenta, para la determinación de la base y si en la boleta como base del impuesto aparece la clave de- renta, tendremos que habrá que determinar el valor catastral, o el valor de capitalización de rentas en los términos de las prescripciones que ha señalado la propia Tesorería a las Ins- tituciones Fiduciarias que son las autorizadas para practicar

avalúos bancarios y, por lo tanto se considera como valor de capitalización en esos supuestos, el valor catastral que arrojen los mismos avalúos, y que por la obligación deben de determinar en la práctica del avalúo.

En nuestro ejemplo que habíamos señalado para los efectos del timbre, si el valor catastral que arroje el avalúo bancario y que como se indica debe de señalarse en forma imperativa por disposición expresa de la Tesorería del Distrito Federal a las instituciones de crédito, fuese menor de \$ 175,000.00, que fue el valor del avalúo que se tomó como base gravable para la Ley del Timbre, también éste de \$ 175,000.00, será el valor gravable para los efectos del Impuesto de Traslación de Dominio; pero si el valor catastral fuese superior a los indicados \$ 175,000.00 de nuestro ejemplo, se tomaría como base para el pago del Impuesto de Traslación de Dominio el valor catastral que arrojase una cantidad superior a los indicados \$ 175,000.00

Ahora bien, el Impuesto de Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles conforme al artículo 446 de la ley, se causará sobre el valor gravable determinado según los artículos 447 y 448, tomando en cuenta el valor más alto de los cuatro antes señalados; y al valor más alto de los cuatro señalados si no excede de cien mil pesos la determinación que se haya obtenido de la base gravable, el impuesto será de 1.5 %, si excede de cien mil pesos pero no de quinientos mil, el impuesto será del 3 %, y si excede de quinientos mil pesos el impuesto será del 4 % ahora de conformidad con la propia Ley de Hacienda del Departamento del D.F., todos los impuestos que se establecen en la misma ley causan un impuesto adicional del 15 %, en los términos del Título Vigésimo Noveno de la

ley. El artículo 931 de la ley, indica: "Es objeto del impuesto adicional del 15%: primero.- El pago de impuesto que establezca la Ley de Ingresos del Departamento del Distrito Federal".

Así volviendo a nuestro ejemplo, si la determinación de la base en los cálculos arriba señalados fuese de \$ 175,000.00 para la indicada operación, causarfa un impuesto de 3% sobre esa cantidad o sea, \$ 5,250.00 más el 15% adicional sobre esos \$ 5,250.00, que es igual a \$ 787.50, por lo que, el impuesto total de esta operación serfa \$ 5,250.00 más \$ 787.50 que nos da una suma de \$ 6,037.50

#### IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Así como el Impuesto del Timbre, El Impuesto sobre la Renta, es un impuesto de carácter federal.

La razón de ser de este impuesto, es diferente a la de la Ley del Timbre y a la de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F. La Ley del Timbre grava la realización de los actos o la celebración de los contratos gravados en la misma; por la simple celebración del acto del contrato se causa el impuesto. El impuesto de Traslación de Dominio se opera no por la realización del acto, sino por la transmisión del dominio, y así, en los contratos de compraventa de inmuebles con la modalidad de reserva de dominio, no se causarfa en el momento de la celebración del contrato el impuesto de traslación de dominio, aunque sí se cause el impuesto del timbre, porque en la celebración del contrato se causa el impuesto del timbre y solamente cuando se trasmite la propiedad se causa el de traslación de dominio, por lo tanto, en un contrato de compraventa con reserva de dominio, no se causarfa en -

ese momento el impuesto de traslación de dominio, sino que -- éste se causará hasta que se llegue a transmitir el dominio, - como consecuencia de la cancelación de esa reserva de dominio.

La Ley del Impuesto sobre la Renta, en su - - - artículo 1o., grava la utilidad o incremento patrimonial que tenga un sujeto como consecuencia de la enajenación de un --- bien inmueble.

Marca el artículo 1o. de la Ley del Impuesto sobre la Renta: "El impuesto sobre la Renta grava los ingresos- en efectivo, en especie o en crédito que modifiquen el patri- monio del contribuyente provenientes de productos o rendimien- tos del capital, del trabajo, o de la combinación de ambos, ó de otras situaciones jurídicas o de hecho que esta ley seña-- la". En los preceptos de esta ley se determina el ingreso gra- vable en cada caso.

Ahora bien, de conformidad con el capítulo se-- gundo del impuesto sobre productos o rendimientos del capital, el artículo 60 nos indica que: "Son objeto del impuesto a que este capítulo se refiere, los ingresos en efectivo o en espe- cie que perciban como productos o rendimientos del capital -- por los siguientes conceptos:... Fracción III.- "ingresos ob- tenidos por la enajenación de inmuebles"; y los artículos 68, 69, 70, 71 y la tarifa contenida en el artículo 75, nos deter- minan cómo y cuándo debe de causarse el impuesto.

Primero, si no existe utilidad entre los valo- res de adquisición y de enajenación y no refleja una diferen- cia de valores de avalúos, y de determinaciones de base para- pago de impuestos prediales, al momento de adquirirse un in- mueble y en el momento de su enajenación, no se causará im-+ puesto sobre la renta.

Así, si una persona adquiere el día de hoy un - inmueble de cien mil pesos, con un valor de avalúo de cien -- mil pesos y con un valor de base gravable para impuestos te- rritoriales de noventa mil pesos, y el día de mañana lo enajena

y se obtienen los mismos valores que en la adquisición de la enajenación, no habría utilidad de ninguna especie para el -- enajenante, y por lo tanto, no se causará impuesto sobre la -- renta ya que este, solo se causa, por el incremento patrimonial o por la utilidad que pueda tener en determinado momento un enajenante de un bien inmueble en la materia que estamos -- tratando.

En síntesis, la Ley del Impuesto sobre la Renta grava la utilidad, obtenida, por lo tanto, en las compraventas deberá de gravar al vendedor que es el que se supone obtiene la utilidad en la diferencia de valores entre precio y adquisición, y precio de enajenación; grava las utilidades en esta materia tratándose de enajenación de inmuebles, por lo -- tanto, no causaría este impuesto conforme a estas prescripciones la enajenación de muebles, solo se causaría con base en -- el artículo 30, 30-A, etc., como un acto accidental de comercio o en su defecto por la actividad propia del causante, ya sea que sea sujeto al ingreso global o al ingreso de las personas físicas.

Ahora bien, para determinar el monto del impuesto sobre la Renta, se deben de tomar en cuenta varios factores: primero, diferencia de valores entre precios de adquisición y precios de enajenación. La Ley del Impuesto sobre la -- Renta, en esta materia ha sufrido modificaciones; la primera Ley del Impuesto sobre la Renta, que estableció este gravamen de la enajenación de inmuebles, fue con base en la reforma vi gente a partir del 1o. de enero de 1962, posteriormente, en -- el año de 1972, y en vigor a partir del 1o. de enero de 1973, sufre modificaciones y por último, vuelven a sufrir modificaciones a partir del año de 1974 según reformas publicadas en el Diario Oficial de 19 de noviembre, la última reforma en la

Ley del Impuesto sobre la Renta en estas materias, fue la publicada el 31 de diciembre de 1975 y en vigor a partir del 1o. de enero de 1976.

Ahora bien, para los efectos de determinar el impuesto sobre la Renta en la enajenación de inmuebles, hay que tomar en cuenta antes que nada, lo que dispone el artículo 68, se debe de tomar en consideración, el valor del inmueble, el valor convencional señalado en la operación de compraventa respecto del inmueble y relacionar con el valor convencional del inmueble, en el momento de la enajenación, y por otra parte -- también hay que tomar en consideración el valor del avalúo que haya arrojado el inmueble, en la fecha de su adquisición si -- fue posterior la adquisición a 1962, ó el valor del avalúo referido a 1962 si la adquisición fue anterior, y relacionarlo con el valor de avalúo a fechas actuales, y por último de conformidad con las reformas en vigor a partir de 1976, también -- hay que tomar en consideración los valores que se hayan tomado como base para los efectos de los impuestos locales o municipales sobre traslación de dominio.

Ahora bien, relacionando estos valores entre sí, será base gravable para el Impuesto sobre la Renta, la diferencia mayor que exista entre la comparación de unos y otros valores.

La Ley autoriza en su artículo 69 diversos tipos de deducciones a esa utilidad, como los impuestos, derechos y gastos notariales por las escrituras que se efectúen a partir del 1o. de enero de 1962, los impuestos o derechos locales de planificación, o de cooperación por obras públicas, el importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, y las pérdidas que sufre el causante en el ejercicio fiscal en el que se realice la enajenación o en los cinco in-

mediatos anteriores con motivo de la enajenación de otros inmuebles urbanos.

Ahora bien, una vez que se ha determinado la diferencia de valores tanto convencional, como de avalúos, como el que sirvió de base para los efectos de impuestos locales, se determina en esas condiciones la utilidad gravable, se hacen las deducciones que autoriza el artículo 69 de la ley, y hay que determinar en ese momento qué base del impuesto se va a gravar en los términos del artículo 70 de la propia ley, para que, en definitiva se aplique al resultado la tarifa del artículo 75 y determinar así el impuesto gravable.

Si un inmueble es adquirido a partir de 1973 en adelante, si estamos actualmente en 1976, la diferencia de valores o con la diferencia gravable tomando en cuenta los valores del avalúo convencional y el que sirvió de base para impuestos locales, la diferencia gravable será el 100%; cuando pasen los años y llegue a existir una diferencia de tiempo entre la adquisición y la enajenación de más de 6 años hasta 7, se tomará en cuenta solamente el 90% de la diferencia gravable; cuando sean más de 7 hasta 8, el 80%; de 8 a 9 el 70%, más de 9 hasta 10 el 60%, y más de 10 años el 50% solamente.

Ahora bien, los inmuebles que se hayan adquirido hasta el 31 de diciembre de 1962 no causan impuesto sobre la renta por cualquier diferencia que existiese entre la fecha de adquisición y el 1o. de enero de 1973, pero si causarón impuesto sobre la Renta respecto a la diferencia que exista entre el primero de enero de 1973 y la fecha de enajenación del bien; ahora, los inmuebles adquiridos a partir del 1o. de enero de 1973 a la fecha, habrá que determinar primero el impuesto que se causa conforme a la ley vigente hasta el 31 de diciembre de 1972, y posteriormente, determinar el impuesto que se pueda --

gravar a partir del 1o. de enero de 1973 a la fecha de la enajenación y en esos casos habrá que hacer una doble determinación de impuesto, uno conforme a la ley vigente hasta el 31 de diciembre de 1972, y otro conforme a la ley, con base en las reformas en vigor a partir de esa fecha y la fecha de la enajenación del inmueble; y por último los inmuebles adquiridos a partir del 1o. de enero de 1973, llevarán solamente un pago del impuesto sobre la Renta, conforme a la ley actual y vigente a partir de ese año, o sea que solo se liquidará el impuesto por la diferencia que resulte entre la fecha de adquisición si como se dijo fue posterior al 1o. de enero de 1973 y la fecha de la enajenación.

Ahora bien, de conformidad con la ley vigente en cuanto a las reformas con el artículo 70 hasta el 1o. de enero de 1972, la tabla de desgravamiento era mayor que la que tenemos a partir de 1973 y así si el tiempo transcurrido entre la adquisición y la enajenación de un inmueble era hasta de dos años se tomaba en consideración el 80% de la ganancia considerada en los términos antes indicados; de dos a cuatro años se consideraba el 70% de 4 a 6 años se consideraba el 60% de 6 a 8 años era el 40% de 8 a 10, era el 20% y más de 10 años ya no se causaban dicho impuesto. Como consecuencia de la disposición contenida en esos términos en el artículo 70, si una persona adquiría un inmueble y lo conservaba en propiedad más de 10 años no causaba el impuesto, lógicamente, todos los bienes inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 1962, transcurrieron 10 años a 1973, el 1o. de enero, y por lo tanto no causan el impuesto sobre la Renta, por la diferencia que exista entre el 1o. de enero de 1973, y ahora la fecha de enajenación; como aún no han transcurrido 6 años-

a partir de 1973, la diferencia o porcentaje gravable de esa diferencia será el 100% y solamente como vayan transcurriendo los años la diferencia irá bajando pero nunca se dejará de pagar el impuesto dado que el porcentaje mínimo por más de 10 años siempre será el 50%.

Pongamos tres ejemplos, vamos a considerar que el valor convencional de adquisición del bien fue \$ 100,000.00 y el valor convencional de venta fue de \$ 175,000.00 y que los valores de avalúo coinciden tanto en la adquisición, como en la enajenación; primer ejemplo, una persona adquiere en 1962 un inmueble en \$ 100,000.00 y lo vende en 1973 en \$ 175,000.00 de conformidad con el Decreto que reformó la Ley del Impuesto sobre la Renta a partir del año de 1973 debe de practicarse un avalúo referido, al 1o. de enero de 1973, como transcurrieron más de 10 años desde la fecha de adquisición, 1962 al 1o. de enero de 1973, conforme a la ley vigente de 1973, si la diferencia en tiempo entre la adquisición y la enajenación era de más de 10 años no se causaba el impuesto, por lo tanto esta operación no causa el impuesto por la diferencia que puede existir entre 1962 fecha de adquisición y 1973 que se toma como referencia por el Decreto que reformó la ley a partir de esa fecha; si el valor del bien al 1o. de enero de 1973, de conformidad con el avalúo bancario que se toma en consideración para efectos de la venta fue de \$ 153,000.00 hay que tomar en cuenta solamente la diferencia entre \$ 153,000.00 que señalé como valor al 1o. de enero de 1973, y el valor a 1976 de \$ 175,000.00 esa diferencia es de \$ 22,000.00, se toma en consideración el 100% de la diferencia, en virtud de que conforme al artículo 70 de la Ley del Impuesto sobre la Renta no han transcurrido los seis años que nos indica la parte de la -

escala y por lo tanto, considerando el ciento por ciento de la diferencia gravable, aplicándole a esa utilidad gravable de -- \$ 22,000.00 la tarifa contenida en el artículo 75, el monto total del Impuesto sobre la Renta en esa operación será de - - - \$ 1,137.71

Ejemplo No. 2; la misma persona adquiere el inmueble en \$ 100,000.00 pero en el año de 1965, ahora bien, hay que determinar primero, cuál es la diferencia entre los valores de 1965 y el 1o. de enero de 1973, si al 1o. de enero de 1973 dijimos que el avalúo referido nos indicaba un valor de - \$ 153,000.00 la diferencia es de \$ 53,000.00, ahora bien, conforme a la ley vigente de 1962 a 1972 inclusive, nos marcaba - en el artículo 70 un porcentaje de gravación de más de siete -- años, a razón del 40%, se toma en cuenta el 40% de la mencionada diferencia de \$53,000.00, lo que da como resultado una diferencia de \$21,200.00; por otra parte, hay que tomar en cuenta la diferencia de \$ 153,000.00 a \$ 175,000.00 que son los valores al 1o. de enero de 1973 y 1976, esa diferencia es de - - - - - \$ 22,000.00, sumando ambas diferencias la que existió entre -- 1965 fecha de adquisición y 1973 fecha de referencia de la --- ley, de 1973 a 1976 tenemos que sumar por lo tanto - - - - - \$ 21,200.00 de la primera diferencia, más \$ 22,000.00 de la segunda diferencia, lo que nos da una utilidad gravable de - - - \$ 43,200.00; si aplicamos a esta diferencia la tarifa del - - artículo 75, debemos de liquidar un impuesto de \$ 3,519.91

Tercer ejemplo, nuestro mismo sujeto del ejemplo, compra el inmueble en 1973 en \$ 100,000.00 y lo vende ahora en 1976 en \$ 175,000.00; como de conformidad con el artículo 70 no han transcurrido más de 6 años para aplicar un porcentaje menor al ciento por ciento es gravable por tanto, la total

lidad de la diferencia o sea \$ 75,000.00, y si a este le aplicamos la tarifa del artículo 75, el monto del impuesto será de \$ 8,654.96. Aquí vemos la utilidad que representa que el Abogado conozca en todo caso cuál es monto de los impuestos que debe de causar una operación de compraventa, porque en múltiples ocasiones sucede que el enajenante o en su caso, el adquirente no va a estar de acuerdo con el pago de determinados gravámenes y muchas veces llega a resultar que el pago del Impuesto sobre la Renta puede echar abajo una operación ya propagada de adquisición o de enajenación de bienes inmuebles.

Además de los impuestos que hemos indicado, Impuesto del Timbre, Impuesto de Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, Impuesto sobre la Renta, también puede causar derechos una operación de compraventa, si el adquirente pretende inscribir en el Registro de la Propiedad su título de adquisición.

El Registro Público de la Propiedad no es un registro obligatorio para los adquirentes de derechos reales, sino es un derecho potestativo, por lo tanto los adquirentes pueden optar por inscribir su título, o bien, por no inscribirlo independientemente de las seguridades que les puede proporcionar la inscripción o las inseguridades por la falta de inscripción del documento.

Si el Adquirente desea inscribir su título en el Registro Público de la Propiedad, deberá de causar derechos por dicha inscripción en los términos del artículo 692 de la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., dado que el Registro Público de la Propiedad es una Institución local, por lo tanto deberá de aplicarse la ley local, en ese supuesto

to para el Distrito Federal.

La ley local que determina el monto de los derechos del Registro Público de la Propiedad, es la Ley de Hacienda del Departamento del D.F., y en especial el Título Vigésimo que contiene los derechos por inscripción y demás servicios en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Los derechos contenidos en la tarifa del artículo 692 que nos indica en su fracción II: "la inscripción o registro de títulos ya se trate de documentos públicos o privados, las resoluciones judiciales, administrativas o de cualquier otra clase por virtud de los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga, el dominio o la posesión de bienes inmuebles, se calculará sobre el valor, tres al millar"; por lo tanto, en nuestros mismos ejemplos antes señalados, como el valor es de \$ 175,000.00 será de \$ 175,000.00 tres al millar, derechos de \$ 525.00 y si los interesados pretenden darle un trámite urgente a la operación, de conformidad con los acuerdos dictados por el Jefe del Departamento del D.F., desde hace ya varios años, se deberá de aumentar a esa cuota de derechos la cantidad de \$ 20.00, lo que nos originaría un total de derechos de registro de \$ 525.00 más \$ 20.00 del servicio urgente de \$ 545.00; estos son en términos generales los impuestos y derechos que se generan por una operación de compraventa.

Hay que agregar a estos aspectos económicos en el costo de una operación de compraventa de bienes inmuebles, los gastos que se efectúen como consecuencia del pago de avalúos bancarios que van a ser determinados de conformidad con el monto del avalúo y de conformidad con las tarifas aprobadas a instituciones bancarias por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y que son variables.

Los derechos por la expedición de constancia de no adeudos fiscales a la Tesorería del Distrito Federal y los derechos por la expedición de certificados de libertad de gravámenes y además hay que agregar los honorarios y derechos -- que le correspondan al Notario de conformidad con el arancel -- de Notarios para el Distrito y Territorios Federales, publicado en el Diario Oficial del 31 de diciembre de 1947.

## CONCLUSIONES.

- 1.- Nuestro Código Civil vigente ha tratado, al igual que los anteriores Códigos, que sea el consensualismo la regla y el formalismo la excepción, pero debido a la --- gran cantidad de excepciones ha caído en convertirse en formalista por regla y consensualista por excepción.
- 2.- Los negocios que se elevan a escritura pública, proporcionan seguridad jurídica, protección a los intereses de las partes, así como en algunos casos, de los terceros que tuvieren algún interés jurídico que discernir.
- 3.- El deseo del Legislador del '28 fue el de dar la mayor seguridad posible a las negociaciones para bien de las partes contratantes como de la colectividad en general.
- 4.- La voluntad ha de objetivarse para que sea -- considerada por el Derecho.
- 5.- El notario es el oficiante de la fe pública, -- el conservador de la seguridad jurídica de los contratos y por ello requerido en todo negocio jurídico que estipule el Código Civil que ha de elevarse a escritura pública, por -- tanto, no puede dejar de existir el notario como institu--- ción ya que se llegaría a la inseguridad de toda relación -- humana de naturaleza jurídica y a la incertidumbre de las -- múltiples repercusiones que tiene todo acto jurídico.
- 6.- El notario actúa única y exclusivamente apega do a las obligaciones que le marca la ley.
- 7.- Todo acto que suponga una consecuencia jurfdi ca ha de revestir una forma, aunque sea la más primaria que permita su reconocimiento.

8.- Tanto la libertad contractual como la libertad para contratar, son una clara manifestación del sistema libre en que vivimos y que es básico en el gobierno de los pueblos para un mejor desenvolvimiento.

9.- Es necesaria una revisión y actualización de la Ley del Notariado, acorde a las exigencias actuales.

10.- Siguiendo el criterio del Legislador del '28- cuya intención fue el proteger las negociaciones dándoles - seguridad jurídica y bajo el hecho de que los notarios de- sean llevar a su protocolo un número cada vez mayor de operaciones, es de considerarse que se debe reformar y adicio- nar la Ley del Notariado en vigor, así como el Código Civil.

De la Ley del Notariado:

El artículo 34 dice: "El notario redactará -- las escrituras en español y observando las reglas siguientes:

I.- Expresará el lugar y fecha en que se ex- tienda la escritura, su nombre y apellido y el número de la notaría;

II.- Indicará la hora en los casos en que así lo prevenga;...

Estas dos fracciones son relativas al proemio. Debido al uso de los notarios en su protocolo, el artículo - 34 podría quedar redactado así:

"El notario redactará las escrituras en espa- ñol y observando las reglas siguientes:

I.- Expresará el número del volumen en el que se esté redactando, así como el número de la escritura que - le corresponda.

II.- Expresará el lugar y fecha en que se ex- tienda la escritura, su nombre y apellido y el número de la-

notaría a su cargo; si actúa en suplencia de aquel con quien tuviese celebrado convenio de suplencia, así lo indicará, lo mismo si actúa en protocolo común por asociación;

III.- Indicará la hora en los casos en que la ley así lo prevenga;

IV.- Hará constar en el proemio, el nombre de las partes y en su caso de los otorgantes indicando con qué carácter comparecen en la escritura;

V.- Deberá calificar la operación que vaya a llevarse a cabo;...

Las demás fracciones podrán, salvo mejor opinión, dejarse como están, únicamente recorriendo el número progresivo que les corresponda.

El artículo 74 dice: "El notario sólo puede expedir certificaciones de actos o hechos que consten en su protocolo. En la certificación hará constar imprescindiblemente el número y la fecha de la escritura o del acta respectiva, para que valga la certificación".

De acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley del Notariado y más acorde con la realidad podría quedar así:

El notario sólo puede expedir certificaciones de actos o hechos que consten en su protocolo, salvo las siguientes excepciones: Podrá expedir certificaciones que consten en otro protocolo:

I.- Cuando haya convenio de suplencia.

II.- Cuando haya asociación de notarios.

Del Código Civil:

En el contrato de mutuo no se hace mención de la forma en que se ha de llevar a cabo.

Si la intención del Legislador ha sido el acentuar la seguridad jurídica, no es comprensible que en lo tocante al mutuo, no haya mencionado siquiera la forma.

En la práctica, al mutuo con interés nos encontramos con que se le da una forma, ya sea escrito privado o escritura pública.

Es de proponerse un recuento y análisis de los contratos de mutuo otorgados en escritura pública, así como el revisar a partir de qué cantidades se otorga regularmente en escritura pública el mutuo con interés, y así, en base al resultado que dicho estudio arroje hacer la proposición de adiciones al Código Civil en el tema del mutuo, para que sea otorgado en escrito privado o en escritura pública.

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

- 1.- LOZANO NORIEGA, FRANCISCO.- Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos. Asociación Nacional del Notariado.- Editorial Luz, México, 1970.
- 2.- SANCHEZ MEDAL, RAMON.- De los Contratos Civiles.- Editorial Porrúa, S. A.- Segunda Edición, México 1973.
- 3.- DE PINA, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano, Volumen Cuarto, Contratos en Particular.- Editorial Porrúa, S. A., México 1966.
- 4.- DE BUEN LOZANO, NESTOR.- La Decadencia del Contrato.- -- Textos Universitarios, S.A.- Primera Edición, México -- 1965.
- 5.- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil, Contratos, Tomos I y II Editorial Jus, México 1944.
- 6.- ENNECCERUS-KIPP - WOLFF.- Tratado de Derecho Civil, Tomo II - 2o. Undécima Revisión por Heinrich Lechmann, Barcelona 1935.
- 7.- ENNECCERUS-KIPP-WOLFF.- Código Civil Alemán, Tratado de Derecho Civil, Apeñdice BGB, Boch, Casa Editorial, Urgel 51 Bis, Barcelona.
- 8.- BORJA SORIANO, MANUEL.- Teoría General de las Obligaciones Tomos I y II, Sexta Edición, Editorial Porrúa, S.A.- México 1970.

- 9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO.- Derecho de las Obligaciones, Cuarta Edición, Editorial José M. Cajica Jr. S. A., Puebla, Pue. México 1971.
- 10.- JOSSERAND, LOUIS.- "Derecho Civil" Tomo I Vol. I "Teorías Generales del Derecho y de los Derechos, Las Personas". B. S. Aires 1952.
- 11.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS.- Derecho Notarial y Derecho Registral.- Editorial Libros de México, S. A. Primera Edición, México 1965.
- 12.- MENGUAL Y MENGUAL, JOSE MARIA.- Elementos de Derecho Notarial, Barcelona 1933.
- 13.- FOIGNET, RENE.- Manual Elemental de Derecho Romano, Traducción del Lic. Arturo Fernández Aguirre, Editorial -- José M. Cajica Jr. Puebla 1948.
- 14.- FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- El Derecho Privado Romano Quinta Edición.- Editorial Esfinge, S.A. México 1974.
- 15.- BONFANTE, PEDRO.- Instituciones de Derecho Romano, Traducción de la 8a. Edición. Instituto Editorial Reus, -- Madrid 1965.
- 16.- PETIT, EUGENE.- Tratado Elemental de Derecho Romano, -- Traducción por D. José Ferrández González, Editorial Saturnino Calleja, S.A. Madrid 1924.
- 17.- DICCIONARIO DEL DERECHO ROMANO.- Forma de los Negocios Jurídicos, Editorial Labor, Barcelona.
- 18.- MARGAIN MANAUTOU EMILIO.- Introducción al Estudio del -- Derecho Tributario Mexicano. Universidad Autónoma de -- San Luis Potosí. Tercera Edición. México 1973.

- 19.- FLORES ZAVALA, ERNESTO.- Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas.- Décimaquinta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1974.
- 20.- DE LA GARZA, SERGIO F.- Derecho Financiero Mexicano.- - Cuarta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1973.
- 21.- ESCORZA LEDEZMA, JUAN.- Tratado Práctico de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Cárdenas Editor, México 1971.
- 22.- TRIGUEROS S. EDUARDO.- La Aplicación de Leyes Extrañas. Revista Jus Tomo VI Núm 30
- 23.- TRIGUEROS, EDUARDO.- El Artículo 121 de la Constitución. Revista Mexicana de Derecho Público Vol. 1, Núm 2 Octubre-Diciembre 1946.
- 24.- SIQUEIROS, JOSE LUIS.- Los Conflictos de Leyes en el -- Sistema Constitucional Mexicano, Ciudad Universitaria,- Chihuahua. México, 1957.
- 25.- CABRERA COSSIO, RAMON.- Conflicto de Leyes en el Estado Federal Mexicano, Tesis. México 1943.
- 26.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, OTHON.- Derecho Notarial.- Tesis para obtener el grado de Doctor en Derecho. UNAM.- México Julio de 1972.
- 27.- VARGAS RODRIGUEZ, RAFAEL.- La Naturaleza del Título de - Propiedad Agraria en México. Tesis UNAM. 1945.
- 28.- MARTINEZ VIDAURRI, EDUARDO.- La forma en la Enajenación- de Inmuebles.- Tesis para obtener el título de Licenciado en Derecho. U.N.A.M. México, 1975.

- 29.- VIGIL TREJO, GUILLERMO.- Necesidad de Reinstaurar la Adscripción Notarial en el Distrito Federal. UNAM. - Tesis 1974.
- 30.- MARTINEZ GUERRERO, FEDERICO.- La Función Jurídico-Notarial. Tesis 1970 UNAM.
- 31.- OLIVEROS ALTAMIRANO, SERGIO.- Breve Estudio del Notariado. Tesis 1963 UNAM.
- 32.- FLORES GONZALEZ, CARLOS RICARDO.- La Propiedad Inmobiliaria. Tesis 1972 UNAM.
- 33.- MAZOY KURI, FRANCISCO JAVIER.- Los Requisitos Externos de los Contratos. Tesis 1964 UNAM.
- 34.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO.- Sobretiro de la Revista Jurídica del Anuario número 6 de las páginas 585-597 Julio de 1974 artículo: La Transmisión de la Propiedad en el Contrato de Compraventa. Anuario - del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana.
- 35.- PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, OTHON.- Artículo: El Derecho y la Seguridad. Revista de Derecho Notarial No. 43 Junio de 1971.
- 36.- MORENO CASTAÑEDA, GILBERTO.- Artículo: El Arte de la Notaría. Revista de Derecho Notarial. Número Especial de Agosto de 1975.
- 37.- TEJEDA SANDOVAL, MIGUEL ANGEL.- Estudios para el VIII Congreso Internacional del Notariado Latino, Artículo: Las Exigencias Fiscales en Relación con los efectos - del Acto Jurídico, México 1965.

- 38.- HERNANDEZ ROMO, MIGUEL ANGEL.- Artículo: El Régimen -- Jurídico de los Inmuebles en el Derecho Internacional- Privado Mexicano. Revista de Derecho Notarial No. 41 - Enero de 1971.
- 39.- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD en el Estado de México, Título Segundo, Capítulo Primero.
- 40.- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES de 1o. de octubre de 1932, publicado en el Diario Oficial en los números -- del 1 al 16, correspondiente a los días del 1o. al 21- de septiembre de 1932.
- 41.- LEY GENERAL DEL TIMBRE, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de diciembre de 1975.
- 42.- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDER- RALES, publicada en el Diario Oficial de 23 de febrero de 1946.
- 43.- LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- 44.- LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, publicada en el Dia-- rio Oficial de la Federación el 31 de diciembre de - - 1975.
- 45.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL de 30 de - agosto de 1928, publicado en el Diario Oficial de 1o.- de septiembre de 1932.
- 46.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS - de 5 de febrero de 1917, en vigor a partir del 1o. de - mayo de 1917.

- 47.- CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO Y TERRITORIOS FEDERALES - EN MATERIA DE FUERO COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN-MATERIA FEDERAL de 17 de septiembre de 1931 publicado - en el Diario Oficial de 14 de agosto de 1931.
- 48.- CIRCULAR 306-1-1749, publicada en el Diario Oficial de- 24 de marzo de 1954.

## I N D I C E .

### LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y SU ASPECTO FISCAL.

|   |    |
|---|----|
| I.- INTRODUCCION.   | 6  |
| II.- LA FORMA EN LA ENAJENACION DE INMUEBLES.                                   | 11 |
| III.- LOS CONTRATOS EN EL DERECHO ROMANO.                                       | 16 |
| 1.- Contratos consensuales.   | 17 |
| 2.- Contratos litteris.   | 25 |
| 3.- Contratos reales.   | 28 |
| 4.- Contratos verbis.   | 33 |
| IV.- MODOS CONTRACTUALES CIVILES DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD.                    | 34 |
| 1.- Compraventa.  | 34 |
| 2.- Permuta.  | 37 |
| 3.- Donación.   | 39 |
| 4.- Mutuo.  | 41 |
| 5.- Sociedad Civil.   | 43 |
| 6.- Asociación Civil.   | 46 |
| 7.- Renta vitalicia.  | 48 |
| 8.- Contratos innominados.  | 48 |
| Adecuación por el notario a la voluntad de las partes.                          | 51 |
| V.- DOCUMENTOS PREVIOS.   | 51 |
| 1.- Títulos.  | 53 |
| 2.- Certificado de gravámenes.  | 53 |
| 3.- Recibos de la Tesorería.  | 54 |
| 4.- Avalúo.   | 60 |
| VI.- REDACCION DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.                                 | 64 |
| VII.- EXPLICACION DEL POR QUÉ Y CÓMO DE CADA UNO DE LOS PUNTOS DE LA ESCRITURA. | 70 |
| 1.- Proemio.  | 70 |

|   |     |
|---|-----|
| 2.- Antecedentes.   | 87  |
| 3.- Declaraciones.  | 89  |
| 4.- Cláusulas.  | 95  |
| Cláusulas que se pueden o<br>deben ponerse en una escritura de com--<br>praventa, según las circunstancias espe--<br>cíficas de la operación. | 105 |
| 5.- Personalidad.   | 109 |
| 6.- Generales.  | 112 |
| 7.- Fe del notario en la es--<br>critura.   | 113 |
| 8.- Firmas.   | 121 |
| 9.- Autorización preventiva.  | 121 |
| 10.- Autorización definitiva.   | 122 |
| 11.- Notas marginales.  | 123 |
| 12.- Apéndice.  | 124 |
| 13.- Expedición de testimonios.   | 125 |
| 14.- Registro.  | 127 |
| VIII.- ASPECTO FISCAL DE LOS CONTRATOS DE --<br>COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.  | 130 |
| 1.- Impuesto del Timbre.  | 130 |
| 2.- Impuesto de Traslación de--<br>Dominio de Bienes Inmuebles  | 138 |
| 3.- Impuesto sobre la Renta.  | 142 |
| 4.- Derechos.   | 150 |
| IX.- CONCLUSIONES.  | 153 |
| X.- BIBLIOGRAFIA.   | 157 |
| XI.- INDICE.  | 163 |