

140
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN**

"LA NECESIDAD DE GRAVAR EXPRESAMENTE EN LA LEGISLACION FISCAL EL INGRESO PERCIBIDO POR EL CEDENTE EN LA CESION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO."

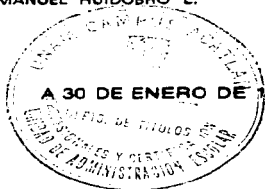
T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:
VERONICA GUTIERREZ GALICIA**

ASESOR: JUAN VICTOR MANUEL HUIDOBRO L.



ACATLAN, EDO. DE MEXICO,
TESIS CON FALLA DE ORIGEN





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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.

I N D I C E

CAPITULO I

1.- EL ARRENDAMIENTO Y LA DEDICION DE DERECHOS
ARRENDATICIOS EN LA LEGISLACION CIVIL..... PAG.

4.- Del arrendamiento de bienes inmuebles..... 1

1.- La Dedicion del Contrato..... 2

2.- Concepto del Arrendamiento..... 3

3.- Clasificacion..... 3

4.- Caracteristicas del Arrendamiento..... 5

5.- El Subarrendamiento..... 4

6.- El Traspaso o Cesion de Derechos Arrendaticios..... 10

CAPITULO II

1.- EL FUNDAMENTO TEORICO DE LA OBLIGACION TRIPLICADA DEL
CEDENTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... 25

4.- Concepto y Dedicacion de Inmuebles..... 25

1.- Elementos del Inmueble..... 26

2.- Elementos Teoricos de la Obligacion..... 27

3.- Los Principios Juridicos que Regulan los
Deberes Involuntarios del Cedente de un
Contrato de Arrendamiento..... 28

5.- Obligaciones Contractuales..... 28

5.- El Requerimiento Reglamentario en Materia
Tributiva que Emite la D.G.T. en Materia
de Arrendamientos Inmuebles..... 28

	FAS.
1.- LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	40
1.1.- DE LOS INGRESOS DEL ANTIENDIMIENTO Y DE DETERMINADOS BIENES EN LOS 6 AÑOS TEMPORALES DE TRANSICIÓN.....	44
2.- REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	47
3.- CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.....	50
4.- LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.....	50

CAPÍTULO 3

1.- DE LA ADECUACION DE LA LEY FISCAL A EFECTO DE GRAVAR DEFENSIVAMENTE EL INGRESO DEL CEDENTE POR VIRTUD DEL TRASPASO.....	50
A.- DEFINICIÓN.....	50
B.- NOMINACIÓN TRIBUTARIA.....	54
C.- PROCEDIMIENTO LEGISLATIVO EN MATERIA FISCAL.....	56
1.- REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO.....	60
D.- LA CLASIFICACIÓN EN EL PROCESO TRIBUTARIO.....	64
1.- LOS CASOS DE LA EXONERACIÓN FISCAL.....	66
2.- CONDICIONES DE LA EXONERACIÓN FISCAL.....	67
E.- PROCEDIMIENTO DE REFORMA.....	67
F.- EXONERACIONES DE LA FISCALIDAD.....	72

A MI ESFUZO POR SU CONFANZA,
MOTIVACION Y APOYO PARA PODER
CULMINAR CON UNO DE MIS OBJETIVOS

A MIS PADRES Y HERMANOS CON
TODO RESPETO POR SU PACIENCIA
Y COMPRESION QUE ME HAN BRINDADO

A MIS MAESTROS POR LOS CONOCIMIENTOS
QUE INCONDICIONALMENTE ME BRINDARON.

INTRODUCCION.

LOS ESTUDIOS DE DEFENSA AL CONSIDERAR EL PLAN DE ESTUDIOS DE INVESTIGACION, LOS EXPERIENCIAS Y LAS NUEVAS LEYES QUE SE VA INVESTIGANDO DE LA LEY DE DEFENSA, LA SUCCESION DEL TIEMPO DEL SIEMPRE SE ENFOCA A DETERMINAR EL TIEMPO DE LAS EXPERIENCIAS DE GRAN PRACTICA QUE DATA CUANDO EL TIEMPO, O DE LAS LEYES QUE TIENEN MAYOR SIGNIFICACION EN EL VIDA DE ESTUDIOS.

El presente tema de investigacion, relacionado tiene como motivacion la observacion respecto de la realidad social que nos presenta el desenvolvimiento de ciertas situaciones.

Efectivamente, hoy en dia la practica de la figura del obrero es tan conocida que cotidianamente podemos apreciar en nuestra vida cotidiana o los medios de difusion, ofertas de empleos, que en la que se refiere a ciertas practicas en el mundo que se va viendo, resulta una observacion a las actividades humanas del aprendizaje y subaprendizaje.

El presente tema de investigacion, relacionado tiene como motivacion la observacion de la realidad social que nos presenta el desenvolvimiento de ciertas situaciones, que en la que se refiere a ciertas practicas en el mundo que se va viendo, resulta una observacion a las actividades humanas del aprendizaje y subaprendizaje.

En este mismo sentido merece un estudio de los principios jurídicos que regulan los deberes tributarios del contribuyente en el control de cambios, particularmente desde el punto de vista del control de la constitución, y con estos deberes deben establecerse de que el contribuyente está obligado a pagar un impuesto de acuerdo a la cantidad que aparece en el proceso o Ley de un proceso de transferencia. Por consiguiente se declara, los deberes tributarios de la legislación tributaria en que consiste la conducta del contribuyente.

Se analizarán las disposiciones que se contienen en la Ley de Impuesto sobre la Renta y su reglamento y Código Fiscal de la Federación y la Ley del Impuesto al Valor Agregado determinándose que la conducta que el contribuyente tiene es típica constitucionalmente para ser incorporada al universo de causantes.

El objetivo tercero del presente trabajo se refiere a la aplicación de la Ley Fiscal a efectos de gravar expresamente el ingreso obtenido por el contribuyente por virtud del traslado, determinándose los objetivos que se persiguen, un enfoque a la administración tributaria y el procedimiento administrativo especial en materia fiscal; las disposiciones constitucionales de, Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Se hace especial referencia a la aplicación en el proceso tributario y a los deberes de la legislación fiscal, desde luego en un enfoque de sus consecuencias, y finalmente se hacen las consideraciones de carácter de conclusión de carácter preliminar, para concluir las conclusiones de este trabajo preliminar.

CAPITULO I

I.- EL ARRENDAMIENTO Y LA CESION DE DERECHOS ARRENDATIARIOS EN LA LEGISLACION CIVIL.

1.1.- Del Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

Desde el punto de vista civil, el arrendamiento es uno de los contratos de mayor importancia, lo mismo en un sentido técnico como en el de vida práctica, toda vez que subsistentemente es uno de los más útiles para nuestra sociedad.

El arrendamiento tal como se encuentra reglamentado en el Código Civil para el Distrito Federal, se trata de mercedo una acción especial de la legislación, y esto desde sus antecedentes en el derecho romano en cuanto a su existencia, en el arrendamiento es tan necesario y útil como la compraventa, por que en todos los casos de la práctica, cuando es posible necesita alguna cosa, se ve en la necesidad de procurársela de alguna manera cuando no puede comprarla.

En relación al arrendamiento tiene una historia tan antigua como nuestras sociedades organizadas pues no obstante que los bienes inmuebles arrendados en Mercedes, tienen una concepción especial de la propiedad de los titulares de ésta, dentro un usufructo temporal, se trata por ejemplo, a cambio de una renta, con lo que se complementa la esencia del contrato que analizamos.

En nuestros días la sociedad mexicana practica dos el contrato de arrendamiento que es de compraventa, toda vez que

inciden para ello factores de diversa índole, como son económicos, políticos, culturales y sociológicos, todos los cuales han producido un fenómeno de concentración de la población en grandes ciudades que aumenta la demanda de bienes inmuebles en arrendamiento.

La corriente migratoria hacia las ciudades no es un fenómeno exclusivo de nuestro país, sino que se trata de una tendencia mundial que en cada país se ha dado en épocas distintas. Lo que caracteriza la sobre población de la ciudad de México es su crecimiento anacrónico por sus peculiares características geográficas.

Si hacemos un pequeño panorama retrospectivo, la situación social y económica de los años cincuenta empieza a cambiar los flujos de la población hacia las ciudades, cuando la nación mexicana parece encaminarse hacia un período de industrialización y una vez que se encontrara casi restablecida la normalidad en el mundo después de la Segunda Guerra Mundial.

Desde luego los factores sociológicos no pueden ser aislados ni entre sí, ni tampoco de otros por ejemplo políticos, económicos y hasta religiosos, por lo que no fue únicamente el espejismo industrializador el que llevó a la población rural hacia las ciudades, incluso las carencias en la tierra de origen produjeron el éxodo, hasta saturar las ciudades, principalmente la de México.

Sin embargo y debido a la especial naturaleza de nuestra ciudad es además poco probable que mediante el éxodo de población que la atraía, y por ello se han generado múltiples problemas que hacen insostenibles, especialmente en un punto de equilibrio, pues si han escapado los límites de crecimiento, cuando se comienza a ser integrado al centro.

=Señala el maestro Alfredo Domínguez:

"Lo que sociológicamente se conoce como megacpolis, que al parecer constituye la fase final del crecimiento urbano, antes de que la ciudad dispare su población hacia su periferia (movimiento centrifugo, es un especial tipo de disgregación..." (1)

Este estado ya lo ha rebasado nuestra Ciudad, y hoy en día respecto de nuestro tema, ha ocurrido que existe una desmesurada demanda de bienes inmuebles para el arrendamiento, lo que hace que el mercado se vuelva insuficiente y especulativo. Por lo que hace al contrato de arrendamiento, incluso se ha desvirtuado su esencia y por lo que se refiere a locales comerciales, se ha convertido en la práctica, en un contrato secundario al traspaso.

1.- La Naturaleza del Contrato.

En los derechos primitivos no es suficiente el mero consentimiento, mal llamado, acuerdo de voluntades, para dar nacimiento a relaciones obligatorias, eran también necesarias una conducta o comportamiento a los que el derecho concedía acción en Juicio, o como se acostumbró en el derecho romano, debía tratarse de actos correspondientes a una causa civil obliganda.

Los juristas romanos tampoco se lograron formular una definición de contrato, si conciben una teoría general, sino que un método fue discurrir en una lista cerrada y cada uno era regulado por normas especiales propias.

(1) - DOMÍNGUEZ DEL RÍO, Alfredo, El contrato del Arrendamiento y su Proyección en el Guiz. B. No. 100, Ed. Porfiria, Pág. 36.

Señala Luis Muñoz:

"En cambio, definen la convención así: Quorum vel plurium inidem placitum consensus. El contrato es convención acompañada de una forma requerida por el derecho, fundada en una causa y vínculo obligatorio." (2).

Señala mas adelante el mismo autor:

"Los llamados contratos consensuales, todos precisan del consentimiento, aparecen adparir del momento en que el juez podía decidir determinados conflictos de intereses conforme a los principios de la buena fe (mora fidei iudicata), y las obligaciones surgian reconocidas por el arbitro judicial, originaron la categoria de contratos consensuales. Este es el criterio de romanistas tan connotados como Kreiler y Schulz. En estos contratos el consentimiento de las partes producia vinculo obligatorio; mas solo se reconocieron las siguientes figuras tipicas: compraventa, arrendamiento, sociedad y mandato, las cuales eran eficaces sin necesidad de forma ni de elementos reales." (3)

2. - Concepto del Arrendamiento.

El concepto del arrendamiento lo encontramos en el Código Civil para el Distrito Federal, en los siguientes terminos:

"Artículo 2075. - Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan reciprocamente, una, a conceder

(2). - MUÑOZ, Luis. Teoría General del Contrato. México, 1993, Ed. Porrúa, Pág. 4.
(3). - Op. cit. pag. 6.

el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por uso o goce un precio cierto".

Como se desprende del anterior concepto, se trata de un contrato bilateral en el cual intervienen dos partes en la relación y obligándose recíprocamente. Se debe hacer notar asimismo que las obligaciones principales de los contratantes, en el mismo concepto las define, una está obligada a conceder el uso o goce temporal de la cosa, y el otro, a pagar un precio cierto por ello, sin embargo dicho contrato genera un número de obligaciones recíprocas que en el mismo Código previene.

Es necesario también dejar asentado lo que previene el artículo 1400 del Código Civil, el cual señala cuáles son las cosas susceptibles de arrendamiento.

"Artículo 1400. - Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíba arrendar y los derechos estrictamente personales".

El arrendamiento de bienes inmuebles, en consecuencia se encuentra permitido conforme a derecho.

3.- Clasificación.

El arrendamiento en un principio puede clasificarse en:

-MERCANTIL.

-ADMINISTRATIVO.

-CIVIL.

-FINANCIERO.

En Mexico el arrendamiento es mercantil cuando recae sobre muebles con el proposito de especulacion comercial, por lo tanto, el arrendamiento que se refiere a inmuebles, aun cuando se celebre con el proposito de especulacion comercial sera siempre civil. Al efecto señala el Código de Comercio:

"Artículo 75.- La ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con proposito de especulacion comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea despues de trabajado o labrados...".

El arrendamiento es administrativo cuando los bienes objeto del contrato pertenecen a la Federación, a los Estados o Municipios, tal como lo dispone el artículo 211 del Código Civil, y se sujetan a las disposiciones del derecho administrativo, solo en forma supletoria a las disposiciones del Código Civil.

Por ende, son arrendamientos civiles, los que no sean mercantiles o administrativos.

Para efectos impositivos y especialmente en la Ley del Ingreso sobre la Renta, se ha creado una nueva figura de arrendamiento, el llamado arrendamiento financiero.

Señala el Dr. Luis Jaime Levy:

"En los principios de la operación, el contrato de arrendamiento financiero fue un contrato especial, agrupado dentro de los contratos innominados, por ser, además sus características, la yuxtaposición de dos contratos de carácter civil: uno, el arrendamiento, y el otro, la compra-venta.

En la época actual, este contrato está incorporado en la legislación, pues está reglamentado, expresamente, dentro del Código Fiscal de la Federación. Se le menciona en la "Ley del Impuesto sobre la Renta, y las personas morales que pueden constituirse para ese fin tienen que cumplir con los lineamientos, requisitos y supervisión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de las comisiones correspondientes." (4)

El actual Código Fiscal de la Federación contempla este contrato en los siguientes términos:

"Artículo 15.- Arrendamiento financiero es el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

I.- Que se establezca un plazo fijo para el cual sea superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

(4) - JAIME LEVY - Luis, El Arrendamiento Financiero, Sus Repercusiones Fiscales y Financieras, México, 1954, Ediciones Fiscales, ISCF S.A. pag. 37.

II.- Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

III.- Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fija durante el plazo inicial del contrato.

IV.- Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien del contrato.

V.- Que la contraprestación sea equivalente o superior del bien al momento de otorgar su uso o goce.

VI.- Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito.

VII.- consignar expresamente con el contrato, el valor del bien objeto de la operación y el monto que corresponde al pago de intereses....".

4.- Características del Arrendamiento.

En primer término debemos señalar que el arrendamiento es un contrato translativo de uso o de uso y goce. En este sentido, si el contrato se celebra solo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido, o a lo que se conforme a la naturaleza de la cosa, pero no de sus partes, y menos de toda la cosa. Que en caso contrario, se no sería un contrato de arrendamiento, sino otro translativo de dominio.

Es importante hacer en este punto un señalamiento, respecto de las fuentes de las obligaciones que previene el derecho positivo mexicano, puesto que toda obligación nace de un hecho, natural o del hombre, que la ley toma en cuenta para asignarle la misión de generar obligaciones y derechos. La ley y ese hecho que se llama jurídico, son la fuente de todas las obligaciones, las siguientes son las fuentes particulares de las obligaciones:

- a). - El contrato.
- b). - La declaración unilateral de voluntad.
- c). - El enriquecimiento ilegítimo.
- d). - La gestión de negocios.
- e). - Los hechos ilícitos.
- f). - El riesgo creado.

De tal modo que el arrendamiento se trata de un contrato en primer término, después de que es un acto jurídico, se trata asimismo de un contrato bilateral translativo de uso o goce.

Los contratos translativos de uso o goce, tienen además una característica propia que es la de ser temporal y esto es en base a consideraciones económicas, toda vez que la ley impone la temporalidad a este contrato para impedir la propiedad en manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza.

Señala Fulg Peña:

"Es característica del contrato de arrendamiento la temporalidad. Si se establece una locación perpetua, deja ser el --

arrendamiento para convertirse en otro contrato, singularmente en *sensu enfiteutico...*". (5)

Otra característica que debe reunir el contrato de arrendamiento es la de ser siempre oneroso, en virtud de que el arrendado al conceder el uso o el uso y goce de un bien, siempre debe ser a cambio de un precio, ya que si falta este último elemento, no podríamos referirnos jurídicamente a un arrendamiento ya que entonces se trataría de un comodato o de alguna otra figura pero no el típico arrendamiento. Ahora el precio debe ser cierto y no ficticio, pudiéndose apreciar y valorar económicamente, ya que en caso contrario estaríamos en presencia de un contrato innominado.

Al respecto de la diferenciación que existe entre contratos gratuitos y onerosos, señala Manuel Rejares Sánchez:

"...Que la distinción entre el contrato gratuito y el oneroso es la intención o animus de las partes contratantes. En el contrato gratuito hay un animus liberal, altruista. El beneficiario tiene el propósito de favorecer a otro sin esperar obtener de él, a cambio, una contraprestación equivalente. Por ejemplo, un donante regala algo sin esperar que le entreguen a cambio algo de igual valor. Inversamente, el contrato oneroso está precedido por un animus oneroso, donde ambas partes contratan con el objeto de hacer con la intención de obtener de la otra una contraprestación de valor equivalente a la que dan...". (6)

(5) - FUGO RENA, Facundo, Tratado de Derecho Civil Español, Ciudad de Aguilar, Cervantes Lección, Contratos Civiles, Mexico, Ed. Magister, pag. 146.

(6) - SOCRANES SANCHEZ, Manuel, Investigaciones Civiles, Mexico, 1970, Ed. Maria, Colección Textos Jurídicos Universitarios, pag. 108.

El contrato de arrendamiento es además un contrato consuntivo, cada vez que el resultado de las prestaciones se conocen desde el momento en que se celebra, ambos contratantes conocen los límites de sus obligaciones desde que manifiestan su voluntad de celebrarlo. Al efecto señala el artículo 1838 del Código Civil:

"Artículo 1838.- El contrato consuntivo es consuntivo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas quedan apremiadas inmediatamente al beneficio o a la pérdida que les cause este. Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice."

El contrato de arrendamiento en cuanto a su forma debe conservar las siguientes prescripciones. Señala el artículo 1839 del Código Civil:

"Artículo 1839.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y término que aparece de quien obligarse, sin que para la validez del contrato requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

También para determinar el requisito de forma en el contrato que analizamos, es necesario citar lo que previenen los artículos 1839 y 1874 del Código Civil:

"Artículo 1839.- Cuando la ley exige determinada forma para un contrato, siéndole que esto no reviste esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero en la voluntad."

de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se lo de el contrato la forma legal".

"Artículo 1374.- Cuando se exige la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación."

El Código Civil cuando reglamenta el contrato de arrendamiento, en relación a la forma establece lo siguiente:

"Artículo 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."

Sin embargo este artículo fue reformado mediante decreto publicado en el Diario Oficial del 21 de julio de 1987, para quedar del siguiente modo:

"Artículo 2406.- El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador."

Después luego que la vigencia de las reformas entró en vigor hasta el 1º de octubre de 1988, cuando se inició el arrendamiento otorgados antes del 1º de octubre de 1987 ya eran aplicables para uso de casa habitación. Si no se dio estos requisitos se aplicó el texto anterior.

Una característica del contrato de arrendamiento es que se trata de un contrato consensual en donde el consentimiento se constituye y perfecciona con el mero consentimiento de las partes sin que para ello se requiera la entrega material de la cosa.

Finalmente podemos señalar respecto de este contrato que es principal porque no requiere para su existencia o validez de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes. Esto es la teoría pura del contrato, sin embargo el presente trabajo reaccional pretende acreditar como uno de sus objetivos, que la sociedad ha desarrollado la característica de contraprinipal al arrendamiento para serloarse a una figura nueva de contrato dependiente de la causal de derecho a del pago simple y llano de una cantidad de dinero como requisito previo.

Efectivamente la costumbre que se ha manifestado en los tiempos actuales en materia de arrendamiento, ha debido patente un nuevo uso social que consiste en condicionar el otorgamiento del contrato de arrendamiento al pago de una cantidad anticipada denominada *traspaso*.

Por las características socioeconómicas del conglomerado social, la oferta de inmuebles para arrendamiento es muy limitada en relación a la demanda, ya sea para obtener el uso y goce de inmuebles para casa habitación o para locales comerciales. Esta situación ha creado una manera muy peculiar de los asentamientos para obtener un lugar donde no hacer la oferta de sus inmuebles en arrendamiento sino en *traspaso*.

El fenómeno que nos estamos en lo que se refiere a inmuebles destinados al comercio, en donde se adquiere a la habitación, los comercios que se abren en el espacio de los *traspasos*, van de acuerdo a lo que el *traspasado* quiere *traspasar* al *traspasador*, el *traspasador* como requisito a cada negocio a celebrar un contrato de arrendamiento, y esto lo hacen los *traspasados* propietarios de los inmuebles, no lo hacen los *traspasadores* que en virtud de los *traspasos* estarán ejerciendo el derecho *traspasados*.

Entramos al estudio de las características del contrato de arrendamiento en su aspecto de derecho civil, a efecto de hacer patente que se está desnaturalizando su esencia, eso por lo que hace a la materia del derecho común, y por otra parte represente una forma de evadir las disposiciones fiscales. La presente tesis recepcional en sus conclusiones expone los hechos que se pretenden sean instrumentados para corregir las observaciones que ahora se presentan.

En El Subarrendamiento.

Nuestra legislación civil también ha previsto una figura contractual denominada subarrendamiento (subarriendo) al efecto señala el artículo 2487 del Código Civil:

"Artículo 2487.- El arrendamiento no puede subarrendarse la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni todo, sin el consentimiento del arrendador; si lo hiciera, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

Al efecto señala **DR. J. LOZANO ANTONIO** respecto del subarriendo manifestando que es:

"El contrato que hace el arrendatario con un otro arrendador. El arrendatario puede subarrendar a otro persona igualmente arrendada o cosa, o a cosa que se le arrendó a él, o cosa que no va para otro, con el mismo objeto y fines, en todo o en parte con tal que no perjudique al propietario ni a otra persona o cosa, excepto que al tiempo de celebrar el arrendamiento se lo haya prohibido el arrendador".

Toda vez que el subarrendamiento es el arrendamiento de la cosa locada conviene hacer notar la diferencia que existe entre el contrato de subarrendamiento y el cesion de los derechos arrendaticios. Toda vez que la materia de nuestro presente trabajo se refiere a esta última figura jurídica.

El contrato de subarrendamiento es también formalmente un contrato de arrendamiento y en consecuencia tiene como características el ser de título sucesivo por su parte la cesión del derecho del arrendador por vía del traspaso, se constituye en contrato de un solo tracto, ya que las prestaciones se resuelve con el acuerdo de voluntades.

De tal modo de que existe subarrendamiento cuando el arrendatario es a su vez el arrendador de la cosa que había recibido en virtud de un mismo contrato. Es decir que de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. El arrendador en el subarrendamiento, en su caso, deberá tener capacidad especial para celebrarlo, no basta la capacidad general, sino la autorización del primitivo arrendador.

En el subarrendamiento existe la característica de que se lo convenga al arrendador, celebrando entre el arrendador con el arrendatario (subarrendatario) y con el subarrendatario. Continúan en vigor las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario original. En este caso, no se establece ningún nexo directo entre el arrendador y el subarrendatario, y todo debe resolverse de referencia con el arrendador. El cual debe responder de inmediato al arrendatario original. Y solo debe establecer las relaciones entre el arrendador y el cesionario del arrendamiento.

Si el subarrendamiento se hace sin el permiso expreso del arrendador, este último puede pedir la rescisión del contrato, atento a lo dispuesto por el artículo 1487 del Código Civil, en el caso, si el arrendador acuerda expresamente el subarrendo, entonces el subarrendatario queda sustraído de todas las cargas y obligaciones del arrendatario, salvo pacto en contrario.

C.- El traspaso o cesión de Derechos Arrendaticios.

Aunque existen similitudes entre el subarrendamiento y la cesión de derechos arrendaticios, no se son las mismas consecuencias jurídicas. Ya analizamos en los párrafos precedentes los caracteres generales del subarrendamiento y en el presente incluso abordaremos la cesión, siendo que ambas instituciones se regulan en nuestro Código Civil.

En primer término se debe decir que existe una diferencia entre el subarrendamiento y el traspaso en el sentido de que el primero siempre es oneroso, mientras que el segundo puede ser oneroso y gratuito. Tal como se menciona en párrafos anteriores, el subarrendamiento por tratarse de un arrendamiento superpuesto, se conviene en un contrato de trato sucesivo, lo que no ocurre al decir de la cesión de derechos arrendaticios, ya que se trata de un contrato de ejecución inmediata.

El Código Civil regula el sistema general de derechos y obligaciones, pero sin embargo es legislador limitado, restringido, para evitar toda confusión tratándose de un arrendamiento, acordando que en el caso de la cesión de los derechos de arrendamiento, solo puede darse válidamente con autorización expresa del arrendador.

Efectivamente el subarrendamiento es en verdad la cesion del derecho del arrendatario sus hace a una tercera persona, tal como lo hemos advertido en contratos anteriores, sin embargo se necesitan advertir que en la cesion del derecho del inquilino cuando reviste la forma de traspaso, estamos en presencia de la cesion del contrato y particularmente podemos decir que se trata de un subcontrato.

Desde que se forma un contrato con prestaciones reciprocas queda ser cesion antes de que sea ejecutado, lo que permite su extincion anticipada, en virtud de que en lugar de una de las partes contratantes interviene un tercero el contrato un extraño en categoria de parte del negocio juridico bilateral.

La cesion solo puede darse en los contratos, con prestaciones reciprocas, que el legislador llama bilaterales, porque en los contratos con prestaciones a cargo de una sola parte, es decir unilaterales, lo que cabe advertir es la cesion de credito o de deuda y no la cesion particular, y por negocio entre partes en el contrato, en consecuencia, tambien queda cesarse el contrato de ejecucion continuada o periodica, desde luego que sea de prestaciones reciprocas.

Al respecto, leida Luis Alvarez

"La parte contractual que cede el contrato se debe llamar cedente, y el extraño que sustituye como parte en el negocio juridico bilateral se dice el cesionario, transfere el contrato de parte al tercero, y cuando el contrato de transferencia, cedece del cedente, que es la parte que no tiene cesion de su contrato de tal y por consiguiente sigue siendo parte originaria del contrato. En consecuencia precisa la transferencia de este negocio de ceder

el de cesion, y sin cuyo obra concluirse validamente esta mediante el consentimiento del cedente, el del cesionario o el consentimiento del cedido. Podrá figurar decir en este supuesto que hay una cesion al cedido y afirmado de que todo contrato con plurilaterales, esto es, que se compone de dos partes únicamente, o que la cesion es un negocio jurídico plurilateral; pero el consentimiento no es consentimiento.

Es innouable que el cedente se libera de sus obligaciones, pierde tambien sus derechos frente a su contrahente (cedido) desde que, en virtud del asentimiento de este, la sustitucion del cedente por el cesionario (persona que sustenta, llega a ser eficaz" (2).

La cesion del contrato de arrendamiento se conoce mejor como traspaso en el practica, y como se ha mencionado en líneas anteriores, representa un elevado numero de esta clase de contratos, incluso ha dejado de ser una figura exclusiva de los bienes inmuebles para incluir toda clase de bienes, en toda la Ciudad podemos percibirnos de las diversas ofertas de traspaso que van desde un puesto de comercio ambulante hasta viviendas o casas de edicios exclusivos.

En los años sesentas y setenta, toda la cesion de derechos por via de traspaso mantenía su propia naturaleza que era el poder el uso o goce de un inmueble a una tercera persona, ya fuera porque el cedente se desvincula del inmueble por cierre de su negocio, tal vez porque no quiere los gananciales hereditarios y pretencia cambiarse de lugar o giro, y por diversas razones.

Es decir que la causa y el trasvase tenía su naturaleza y relación propias y causal originaria, no existiendo aun en un caso de lucro en el contrato de cesión.

En el anterior caso la cesión de derechos arrendatarios se podía producir, por ejemplo, cuando se hacía un beneficio de una sociedad, como podría darse en el caso de que el arrendatario forma o constituye una sociedad anónima y aporte a ella los derechos que tiene como arrendatario. En este supuesto la cesión debe revestir la forma del contrato de sociedad.

Otro ejemplo digno de mencionarse es cuando el arrendatario vende el giro comercial incluyendo sus derechos de inquilino que tiene sobre el local, en este caso se trata de una hipotesis en la cual, la cesión revestirá la forma de la venta de la negociación.

Sin embargo la cesión puede ser independiente de cualquiera otra operación jurídica, cuando a propósito, y en este supuesto observará la forma de una cesión de derechos. En consecuencia la cesión de derechos arrendatarios o intereses proviene de distintas operaciones y puede tener diversas finalidades, por lo que en términos de nuestro Código Civil, debe observarse la forma de la operación que le da origen y de la cual se manifiesta como consecuencia.

Ya hemos señalado anteriormente que nuestra legislación, dispone al arrendatario subarrendar o ceder los derechos arrendatarios sin el consentimiento del arrendador, al contrario las previsiones legislativas, no ha podido impedirse que los inquilinos trasvasen sus derechos, esto no debido a múltiples causas socioeconómicas perfectamente entendibles.

El primer factor que incide sobre el fenómeno de la cesión de derechos arrendatarios es la sobreedificación de las ciudades, cuya consecuencia es la elevada demanda de bienes inmuebles tanto en el sector de la vivienda como en el comercial. Este factor de relaciones directamente con el suelo y que es la limitación de las ciudades para seguir creciendo, va a ir siempre hacer de fuerza motivadora y determinante en el suelo no es propio para ello ya que se trata de zonas que dependen de su situación biológica, además de que el suelo mexicano es propenso a las movimientos sísmicos como está sujeta a las condiciones económicas en el país, producción y de la construcción.

Esto nos va como resultado la escasez de bienes inmuebles con lo que se acelera en la demanda, por lo que en la oferta. De tal modo que se presenta un fenómeno especulativo por parte de inversionistas y emprendedores, que ante dicha situación aprovechan las lagunas de la ley ciudad y la indiferencia de la ley civil, para obtener un lucro a través de la cesión del arrendamiento.

También analizamos los factores sociológicos del fenómeno del traslado, donde hace una referencia que no debidamente documentado, pero que no por ello deja de ser conocido como factor determinante. Nos referimos al terremoto sufrido por la Ciudad de México en 1950 el cual colapsó las estructuras inmobiliarias, ya que una vez conocidas las consecuencias del fenómeno sísmico, los inversionistas, desde un punto de vista de planeación, han tenido un desarrollo significativo, lo que llevó a la construcción de una gran cantidad de propiedades inmuebles de este tipo, por lo que se ha creado el suelo, para satisfacer la demanda con un número creciente de viviendas.

El movimiento mismo cambio además las costumbres legales que había, toda vez que una vez que se fue produciendo la recuperación económica, la propiedad raíz se encontraba ya en manos de grupos sociales extranjeros con mentalidad especulativa, los que el contrato inmobiliario aceleraron la figura del traspaso como contrato previo del de arrendamiento.

Los factores sociales y económicos se interrelacionan y repercuten en los actos jurídicos, de tal modo que en la actualidad tenemos una panorámica causal compleja que explica la proliferación del traspaso.

Por una parte tenemos lo ya expuesto sobre baja oferta de inmuebles para arrendar y excesiva demanda; por otra parte el desarrollo de la actividad económica cada vez hace más imperiosa la necesidad de locales adecuados para la actividad de que se trate. Esos son los puntos que originan la especulación. Ahora no se trata únicamente de que el arrendatario ofrezca el traspaso de su derecho, es más, en la práctica el inquilino no tiene opción para traspasar el giro comercial, se le exige que entregue la localidad vacía completamente, para que así el arrendador ofrezca el traspaso a un nuevo inquilino sin que se llenen los supuestos legales para que sea un traspaso.

Señala María Carreño Maldonado:

"En efecto, cuando las partes concluyen algún contrato de arrendamiento, se encuentran en algunas situaciones de donde derivan dos posibilidades: o bien a contratar y a obligarse dentro de ciertos límites, y en esa sentido estricto su voluntad. En segundo, algunas de las políticas como guerra con otros países, o bien situaciones internas como golpes de Estado se venían de manera inesperada y bien cuando no son posibles suponerse.

Otros factores de naturaleza económica, principalmente: devaluaciones de moneda que traen como consecuencia aumento de salarios, de precios, como sucede en el caso de grandes concentraciones humanas. Cambios tecnológicos que pueden producir aumentos de costos, y de manera muy especial los casos en que la naturaleza actúa en forma imprevista produciendo sucesos verdaderos cataclismos, como terremotos, inundaciones, incendios, etcétera.

Si el contrato de subarrendo a de cesión del mismo conserva su naturaleza jurídica, el convenio sería consentido por el propietario del inmueble, por lo que las partes conservarían además su esencia propia, pero al intervenir el ánimo de lucro del arrendador ya no existe la pureza jurídica que caracteriza a la desnaturalización del contrato, al existir lucro.

La legislación civil previene que al subarrendar y la cesión de derechos arrendaticios o del contrato, nada puede constituirse mediante el consentimiento del arrendador original, pero no previene limitación alguna respecto del ánimo de lucro o sanciona la práctica del traspaso de arrendador al inquilino y con ello se tolera la conducta desviada de las normas jurídicas en vigor.

Señala Manuel Delgado Sánchez:

"En los derechos relativos que provienen de un contrato bilateral, el titular suelto es a la vez obligado y beneficiario."

 (2).--CARRERAS MALDONADO, María. Revista del Seminario por Decretos Extraordinarios, México, 1951. Libro del Consuetero del Código Civil, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, pag. 24.

transmitir sus derechos sin transferir de la misma manera sus deudas, así, de igual modo el acreedor que sea beneficiario de una deuda transmitida, ya que no puede transgredir el derecho sin transferir de igual manera la deuda correspondiente, si se trata en verdad que las deudas pueden cancelarse por el consentimiento del deudor, con el consentimiento del acreedor no pueden transmitirse sin la autorización expresa o tácita del acreedor. Su extincción quedará sujeta al consentimiento de éste.

ESTADO: La cesión de los derechos del individuo en el consentimiento, sustrae al deudor la cesión de sus deudas correspondientes en el caso de las deudas o obligaciones por el aprovechamiento del bien transmitido. Es más, es que, aunque puede transmitirse su derecho al otro, si el bien no puede ser transmitido su título de deudas de dichas rentas, pues si el acreedor no lo es igual que lo que es un individuo solvente que uno que no lo sea. Para transmitir su derecho, el acreedor debe necesariamente transferir también su deuda, lo cual sólo se consigue con la conformidad del acreedor correspondiente. Es lo que se conoce en la doctrina con el "Consentimiento mutuo", que no ha sido regulado expresamente por nuestro Código Civil, que sí puede verse en el Tratado reglamentario de los artículos 1470, 1471, 1472.

En la legislación civil no puede prevenciarse de manera más amplia la transmisión de los derechos de dominio de un individuo, ya que el legislador en sus casos se conforma con el consentimiento del que vende cuando por su parte la legislación fiscal que es más amplia debe prevenciarse a través el ingreso proveniente de esta figura.

Actualmente las leyes fiscales tienen una vigencia jurídica al respecto que debe entenderse con el objeto de que en términos administrativos, contables, legales y laborales, se obligan al cedente del contrato de arrendamiento, sea arrendatario o arrendador, y todo aquel que use la figura del trabajador a pagar el impuesto que detentaba la ley, en virtud del principio general que rige la obligación tributaria que es la generalidad, para que todos contribuyan al estado público en la medida de sus posibilidades, en base al gravamen de orden igualitario que prescribe el pago del impuesto sobre la renta.

El mismo antecedente que tenemos respecto del pago de impuestos por traspaño, se remonta a la antigua Ley General del Timbre que tenía como propósito el pago de una contribución, el actual Código Fiscal de la Federación y la Ley de Impuesto Sobre la Renta, han fijado de esa obligación a los causantes, lo cual es necesario corregir por las modificaciones que genera ese artículo, y por ello en esta tesis nacional se pretende hacer efectiva el principio general y el actual con modificaciones a efecto de contribuir a los causantes que hoy pagan el fisco mediante la figura de la cesión del contrato de arrendamiento a traspaño.

CAPITULO 2

I. - EL FUNDAMENTO TEORICO DE LA CALIFICACION TRIBUTARIA DEL CEDENTE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

A. - Concepto y Definición de Impuesto.

Los antecedentes de los sistemas impositivos modernos podemos ubicarnos desde la Edad Media, los cuales fueron adoptados en forma de censos, censales y servidumbres. Gran parte de los actuales gravámenes tuvieron su origen en las prestaciones que los señores feudales imponían a sus vasallos.

En Inglaterra se cuenta que se originó precisamente en la Edad Media cuando se cobraban algunos de los muchos impuestos que pueden ser identificados en los tiempos contemporáneos; tales como los impuestos aduanales, los que gravan el comercio, el impuesto sobre la propiedad territorial, y, con el impuesto sobre la renta el cual aparece históricamente alrededor de 1700, cuando en Inglaterra en plena Edad Media, se cobraba un quinto, un sexto o un décimo de los productos de la tierra o de la renta de los capitales o de los productos de la tierra o de la renta de los capitales o de los productos de las principales industrias.

Los impuestos que paga el individuo al Estado son de diversa índole, en cada momento, sin embargo todas las formas originadas de las mismas recaudan el pago de los mismos, ya que no es posible entender la existencia de una sociedad o grupo sin la aceptación de las obligaciones a los grupos políticos, esto independientemente de la forma de gobierno que tiene.

Tradicionalmente se considera a las contribuciones como un mal necesario en todos los países del mundo, y los tributos -

Su carácter es coactivo y su producto se destina a la realización de servicios de utilidad general y de naturaleza invisible.

Visto de hecho dice: El impuesto es una parte de la renta del ciudadano, que el Estado percibe con el fin de proporcionar los medios necesarios para la producción de los servicios públicos generales.

Jose Rivas Guzmán dice: El impuesto es la parte de renta nacional que el Estado se apropia para aplicar a la satisfacción de las necesidades públicas, distribución de las partes aludidas de aquella, renta renta producción de las economías privadas y aun sin ofrecer a estas compensación alguna específica y recíproca de su parte.

Luis José dice: El impuesto es una parte proporcional de la renta de los particulares deducida por la autoridad pública a fin de cubrir o sufragar parte de los gastos de utilidad general que no cubren las rentas patrimoniales.

Enrico Coda no da una definición del impuesto, hace una enumeración de sus características que son las siguientes:

- I.- Es una prestación de valores patrimoniales, normalmente una suma de dinero, y no por sí misma personalísima.
- II.- La prestación del individuo no es seguida por una contraprestación del Estado.
- III.- El consagramiento jurídico. El impuesto es un pago forzoso.

4.- Se establece según reglas fijas.

5.- Se destine a gastos de interés general.

6.- El cobro exclusivamente por el hecho de que los individuos forman parte de una comunidad política organizada". (1).

Existen otras muchas derivaciones de acuerdo al tiempo, país y tendencia de los estudiosos de la materia, sin embargo pasemos ahora a examinar la concepción que se tiene del impuesto que tenía el Código Fiscal de la Federación de 1928 que decía al respecto:

"Artículo 26.- Son impuestos las prestaciones en dinero o en especie, que el estado fija unilateralmente y con carácter obligatorio a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal".

El Código Fiscal de la Federación vigente, tiene el siguiente concepto:

"Artículo 26.- Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos; las que se definen de la siguiente manera:

1.- Impuestos son las contribuciones establecidas en la-

(1).- FLORES ZAVALA, Ernesto, Finanzas Públicas Mexicana, México, 1929, Ed. Porrúa, S.A., edición, Page, 25-26.

ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este artículo".

1.- Elementos del Impuesto.

El primero y principal elemento que interviene en una relación tributaria es el sujeto, siendo que en este tema hay igualdad pues son dos los sujetos que intervienen, uno activo y otro pasivo.

En virtud de que la organización política del Estado Mexicano Constitucionalmente es una República Federal; en la relación tributaria los sujetos activos son la Federación, Los Estados Locales (Estados y Distrito Federal) y los Municipios.

Tienen el carácter de sujetos activos ya que cuentan con el derecho de exigir el pago de tributos, pero desde luego que no en la misma proporción, ya en cuanto a su exigencia, ya que por ejemplo el Municipio no puede exigir más allá de sus facultades.

El sujeto pasivo es la persona que legalmente tiene la obligación de pagar el impuesto que se le crea en el Código Fiscal de la Federación de 1977, se crea una obligación de dicho sujeto, en el actual Código ya no se contempla.

El sujeto activo tiene dos clases de obligaciones: principal y secundaria. La obligación principal consiste, por supuesto, en el deber o deberse de la prestación tributaria, no es un deber sino una obligación, ya que la prestación está fijada por la ley.

Las obligaciones secundarias son las que tienen por sujeto determinado al erario fiscal para hacer efectiva su cobra, y consisten en el cumplimiento de la obligación tributaria para evitar posibles evasiones.

Con su cargo el sujeto pasivo tiene a su vez dos clases de obligaciones, primarias y secundarias. La obligación principal es solo una y consiste en pagar el impuesto.

Las obligaciones del sujeto pasivo pueden ser de hacer, como por ejemplo presentar avances de unidades de operaciones, llevar libros o expedir documentos en cuanto a sus obligaciones de no hacer, tenemos por ejemplo el no circular la línea de obra sino por lugares autorizados, no proporcionar datos falsos, etc. tiene además obligaciones de tolerar, por ejemplo el permitir las visitas de inspección en libros, locales, documentos, etc.

La calidad de sujetos pasivos puede recaer en personas físicas o morales, en términos del artículo 140 del Código Fiscal de la Federación, el cual señala:

Artículo 140.- Las personas físicas y morales están obligadas a contribuir con los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas y a proporcionar de esta forma de aplicación en la materia. Son mediantes ley donde establece una contribución a un gasto público determinado.

La Federación queda obligada a pagar contribuciones únicamente cuando las leyes lo señalen expresamente.

Los Estados extranjeros, en caso de reciprocidad no están obligados a pagar impuestos, no quedan comprendidos en esta exención las entidades o agencias pertenecientes a dichos Estados.

Las personas que de conformidad con las leyes fiscales no están obligadas a pagar contribuciones, únicamente tendrán las otras obligaciones que establezcan que en forma expresa las propias leyes.

2.- Principio técnico de los impuestos.

Con Adam Smith se inicia la era del desmoronamiento del pensamiento doctrinario del liberalismo. Señala Benjamin Reichman de este autor:

"En su obra cumbre, investigación de la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones, que en su libro V de un tratado extenso a la economía pública, revisa las prácticas mercantiles de Inglaterra y de otros países, tanto de su tiempo como de épocas anteriores. Hace lugar a lo siguiente en tres partes, refiriéndose al primer capítulo: "Los gastos del Gobierno o Imperio en el caso de una gran recepción de la actividad estatal que se origina en el comercio, y que en sus etapas demográficas de desarrollo se demuestran entre sus cosas de política con su prevalencia en fuerte gobierno contra mercaderías, que en forma de exámenes y por la concurrencia legislativa, mediante el estudio de todas las formas de libertad y actividad estatales que la actividad económica, sus limitaciones, modificaciones y el desarrollo son, eliminan todo obstáculo a la explotación ininterrumpida que resultaría en sus ganancias, y que en Adam Smith juzgaba muy desfavorablemente.

Estas actividades gubernamentales son: a) Protección a la sociedad (contra violencias e invasiones); b) Protección al individuo (contra la explotación y la opresión); c) Realizar y mantener obras públicas; d) Mantener los gastos del gobierno.

Naturalmente, de estas cuatro actividades públicas la más contraria a las ideas que se considera "Socialistas" es la tercera, que tampoco es original. Cuestión que William Pitt, como ya se indicó las había enunciado un siglo antes. Pero lo que tiene de importante es que la construcción de puentes, carreteras, canales y puertos, y otras fuentes de operación del Estado, son consideradas por Smith como gubernamentales, porque no puede realizarse el sector empresarial, ya que solamente determinan utilidades sociales. En este primer capítulo trata, en lo general, de varios tipos de gastos y de la mejor forma de realizarlos.

En el segundo apartado, "Las fuentes del ingreso general o público de la sociedad", en donde, además de enumerar y clasificar los ingresos en varias categorías, elabora sus cuatro capítulos de la tributación, que tanta influencia teórica y práctica han tenido y tienen aun sobre los sistemas impositivos:

- 1.- Proporcionalidad (principio de Justicia).
- 2.- Certidumbre (principio de Certidumbre).
- 3.- Temporalidad (principio de Economía).
- 4.- Rentabilidad (principio de Rentabilidad).

 (10). - BENJAMIN, Benjamin. *Técnica de las Finanzas Públicas*.
 México, 1967, Ed. UNAM. Págs. 42-60.

El principio de justicia no es otro cosa, más que el hecho de que los miembros de cada Estado deben contribuir al sostenimiento de los gastos públicos, en una proporción, lo más cercana posible a sus capacidades, es decir, en proporción a los ingresos que perciben bajo la protección del Estado. Si se quiere o no este principio depende la voluntad de los individuos.

Este principio necesariamente se observará a través de las reglas que son la ley generalizada. La ley generalizada, la primera quiere decir que todos deben pagar impuestos, y en términos negativos, que nadie debe estar exento de pagar impuestos. Por su parte el principio de uniformidad quiere decir que todos son iguales frente al mismo.

El principio de equidad consiste en que el impuesto que cada individuo está obligado a pagar, debe ser justo y no arbitrario. La fecha de pago, la forma de realizarse, la cantidad a pagar deben ser ciertas para el contribuyente y para todas las demás personas.

Por su parte el principio de equidad quiere que todo impuesto debe recaudarse en la época y en la forma en las que es más probable que converja en pago al contribuyente.

D. - Los principios jurídicos que regulan los deberes tributarios del contribuyente de un contrato de arrendamiento.

D.1. - Principios constitucionales.

Toda la actividad tributaria del Estado debe sujetarse a los principios que aparecen de la Constitución.

En primer término pasamos a señalar los principios derivados de preceptos Constitucionales que garantizan derechos fundamentales del individuo, que no pueden ser violados o coartados por la actividad impositiva del Estado.

Señala el Maestro Flores Javalis:

"La actividad tributaria del Estado no debe impedir o coartar el ejercicio de los derechos individuales reconocidos por la Constitución". (10)

En este sentido tenemos que el artículo 540. de la Constitución previene:

"Artículo 540.- A ninguna persona podrá impedírsele que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad solo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marca la ley, cuando se afecten los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del ejercicio de su trabajo, sino por resolución Judicial.....".

El que a un particular se le grave el producto de su trabajo no representa violación a esta garantía, toda vez que como lo venimos mencionando la misma Constitución establece al lego de:

 LIC. FLORES JAVALIS, Maestro, Su. C. J. P. Q. J. C.

un impuesto a cargo de los particulares por este concepto. Sin embargo se advierte que en caso de que se establezca un impuesto de la misma especie y naturaleza para determinados individuos que haga imposible su ejercicio, entonces sí vulnera la garantía Constitucional.

Como principio Constitucional es que las leyes fiscales no deben ser de carácter personal, sino de carácter general, para todo aquel que coincide con el hecho generador del impuesto. Se deriva del artículo 13 de la Constitución:

"Artículo 13.- Nadie puede ser juzgado por leyes privadas ..."

Del artículo 14 Constitucional emerge otro principio, el cual es en el sentido de que las leyes fiscales o tributarias no deben tener efectos retroactivos.

"Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna..."

Las resoluciones administrativas de carácter fiscal, se deben dictar con exactitud, por autoridades competente y con expresión de los fundamentos de hecho y de derecho en que se basan, los que se hallan del conocimiento del interesado, derivándose este principio del artículo 14 Constitucional.

Resumiendo otros principios se derivan de los artículos 13 y 14 Constitucionales, en lo que se refiere a la expropiación por causa de utilidad pública y a la exención de impuestos.

Sin embargo bastan los ya enunciados para fundamentar la obligacion tributaria del concepto de un contrato de arrendamiento en relacion con los siguientes preceptos Constitucionales.

El articulo 31 de la Constitucion dice:

"Articulo 31.- Son obligaciones de los mexicanos:

III.- Contribuir para los gastos publicos, sea de la Federacion, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes".

El contenido de este precepto es de vital importancia para nuestro trabajo, toda vez que es el fundamento de la estructura tributaria, y por lo cual lo dividimos en los siguientes elementos:

-Establece la obligacion para todos los mexicanos de contribuir a los gastos publicos.

-Prevede que los sujetos activos de la relacion tributaria lo son la Federacion, el Estado, el Distrito Federal, y los Municipios.

-Que los Estados y Municipios solo pueden gravar a los residentes en ellos.

-Que los gravamenes o cobros se deben establecer mediante leyes.

-Deben ser equitativos y proporcionales.

Toda vez que uno de los objetivos del presente trabajo de Investigaciones Recepcionales es mostrar la necesidad de establecer una nueva fuente de ingresos al erario nacional por vía de los impuestos, gravando la renta percibida de aquél que obtenga un ingreso adicional al tener el contrato de trabajo, también es necesario señalar la necesidad en el artículo 25 de la Constitución que señala la obligación de los ciudadanos de la República de inscribirse en el catastro de la Municipalidad, manifestando su patrimonio que el mismo ciudadano tenga.

Artículo 26.- Son obligaciones del Ciudadano de la República:

1.- Inscribirse en el catastro de la Municipalidad manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga la cual será inscrita en el Libro de que subsiste así como cumplir inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determine la ley.

En el mencionado artículo 26 de la Carta Magna señala que las obligaciones y derechos de los ciudadanos se derivan del hecho de haber nacido en territorio de cualquiera de sus jurisdicciones que se contienen en el artículo 26 del mismo ordenamiento.

Es importante también hacer el señalamiento de las disposiciones que se contienen en los artículos 27 y 28 de la Constitución, que dicen:

Artículo 71.- El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

- I.- Al Presidente de la República.
- II.- A los Diputados y Senadores al Congreso de la Unión;
- III.- A las legislaturas de los Estados.

Artículo 72.- Todo proyecto de ley o decreto, cuya resolución no sea exclusiva de alguna de las Cámaras, se discutirá sucesivamente en ambas, observándose el reglamento de debates sobre la forma, intervalos y modo de proceder en las discusiones y votaciones:

II.- La formación de las leyes o decretos puede comenzar indistintamente en cualquiera de las dos Cámaras con excepción de los proyectos que versaren sobre empréstitos, contribuciones o impuestos, o sobre reclutamiento de tropas, todos los cuales deberán discutirse primero en la Cámara de Diputados.

El Congreso de la Unión tiene facultad en términos del artículo 70 Constitucional para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como hemos señalado en párrafos anteriores, previene las garantías y obligaciones de los ciudadanos en materia de contribuciones, enmarcando el régimen fundamental que rige nuestra vida jurídica en materia fiscal.

21.- El Regimen Juridico Mediamentario en Materia Tributaria que enmarca la Cesion del Contrato de Arrendamiento o Traspaso.

Ya hemos dejado establecido el marco doctrinal y Constitucional en el cual se fundamentan las obligaciones tributarias de los mexicanos, tambien determinamos los elementos de los impuestos, por lo que surge de manera natural una primera afirmacion en el sentido, de que todo individuo que celebra como cedente un contrato o traspaso, y en esencia el de cesion de un derecho arrendaticio, debe pagar el correspondiente impuesto, de no hacerlo asi se traslada al espacio juridico del evasor fiscal, que registra un incremento patrimonial del cual no se da cuenta al erario nacional el cual percibe la lesion.

La constitucion previene los principios generales formulados el marco juridico estructural. Sin embargo las leyes fiscales reglamentarias no determinan especificamente el gravamen que debe cubrir el cedente del derecho que estudiamos, no previene al sujeto pasivo, el monto del gravamen, ni califica forma y tiempo de pago.

En las anteriores condiciona el cedente en el traspaso o cesion de contratos de arrendamiento, no obstante que doctrinalmente y aun juridicamente esta evadiendo un pago fiscal, su conducta a la luz de la ley fiscal no es sancionable por existir una laguna en dicha ley que es necesario llenar.

La proporcion central de la presente tesis, es en el sentido de que se formulen las reformas a las leyes, que prevengan expresamente el impuesto a pagar por el cedente, toda vez que una-

política fiscal congruente y bajo el principio de generalidad, obtiene prioritariamente un ingreso adicional que puede ser superior a otras fuentes de ingresos, en cualquier término con que se compare en la ley por omisión legislativa v. por último en su momento el sujeto de la relación impositiva dispone recursos y elementos para proyectar una mejor distribución de las cargas impositivas, que en determinado momento pudieran servir en la disminución de los porcentajes impositivos en causantes más desprotegidos.

I.- La ley del Impuesto Sobre la Renta.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta, señala en primer término a los sujetos de la obligación tributaria en los siguientes términos:

"Artículo 140.- Las personas físicas y las morales están obligadas del Impuesto Sobre la Renta en los siguientes casos:

I.- Los residentes en México, respecto de todos sus ingresos cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

II.- Las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente o una base fija en el país, respecto de los ingresos atribuidos a dicho establecimiento permanente o base fija.

III.- Las residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio-

nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente o base fija en el país, o cuando teniendo, dichos ingresos no sean atribuibles a estos.

En este artículo se ha indicado quienes están obligados al pago del impuesto sobre la renta, y a este respecto señala a todas las personas físicas y morales, incluyendo a sociedades mercantiles, y todas las actividades de personas físicas que se previenen en el Título IV de la Ley de la Materia.

Artículo 100.- Las personas morales residentes en el país acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtenga en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero, la ganancia inflacionaria en el ingreso que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deudas.

Artículo 55.- Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Título, según de las obligaciones establecidas en otros artículos de esta Ley, tendrán los siguientes:

1.- Llevar la contabilidad de conformidad con el Grupo Fiscal de la Federación, su reglamento y el reglamento de esta Ley y efectuar los registros en la misma. Cuando se realicen operaciones en moneda extranjera, deberá registrarse el tipo de cambio aplicable en la fecha en que se concluyen.

En el caso del traspaso del contrato de arrendamiento o su cesión, la contabilidad de la, se registrará en la contabilidad en los términos de ley, si tampoco se existe ningún comprador.

simplemente el cedente toma para sí el dinero y procede a otorgar un contrato de arrendamiento. El ingreso en cuestión desde el punto de vista jurídico y fiscal simplemente no ha existido para él que lo recibe, y para el que lo paga tampoco es de carácter. Por lo tanto no debería acreditarse.

El caso más frecuente y típico opera del siguiente modo. Determinado propietario de un inmueble en el Centro Histórico está en posibilidad de dar en arrendamiento un local comercial. Sin embargo pone frente a la puerta del mismo un aviso de oferta del siguiente tenor: "SE TRASPASA LOCAL COMERCIAL". Cuando el interesado se presenta halla en verdad un local comercial vacío, que no corresponde a ningún traspaso, sin embargo al propietario le hace saber que el local se traspasa en cien millones de pesos, por ejemplo, el interesado de acuerdo su ramo de actividad, considerando la zona en que está ubicado el local, realiza sus ventas y en consecuencia sus ganancias por lo que está por pagar por vía de traspaso la cantidad que se le pide, entendiéndosele en consecuencia el respectivo contrato de arrendamiento.

En el caso anterior que se perfectamente comprobable en una visita de campo para efectos de investigación, el arrendador y cedente del contrato son la misma persona, lo cual en principio desnaturaliza la esencia del contrato, y por lo que desde el punto de vista de ninguna manera existe en su caracterización el aspecto de carácter "residual", tampoco puede considerarse por ella, el acceso según sus impuestos en términos de la norma antes mencionada.

También es de mencionarse que el cedente en un contrato de arrendamiento o traspaso, tampoco se encuentra considerado en -

ninguna de las fracciones del artículo 70 de la Ley del Impuesto sobre la Renta cuando se trata de persona moral. Sin embargo debe considerarse de conformidad típica toda vez que su conducta es perfectamente gravada.

"Artículo 70.- Están obligados al pago del impuesto establecido en este título, las personas físicas residentes en México, que obtengan ingresos en efectivo, en especie, en servicios, en los casos que señala esta ley, o de cualquier otro tipo..."

En el proceso anterior, cuando perfectamente la obligación del cedente de un contrato de arrendamiento sea propietario o arrendatario, y dicha obligación está sujeta al pago del impuesto sobre la renta, entonces cuando el artículo comentado señala generalmente la obligación respecto de cualquier tipo de ingreso que perciba la persona física.

En los casos anteriores, cuando ocurre que se ha tratado exclusivamente a los contribuyentes que perciben el traspaso, para que exista el cumplimiento de su deber tributario, entre el arrendatario existe la figura en la ley reglamentaria que describe detalladamente la conducta lícita, y finalmente, no existe la obligación tributaria que afecta a este tipo de sujetos. En la medida en que el arrendatario del derecho al traspaso, no genera más ningún otro tipo de ingreso en relación al traspaso, y en su caso, el que recibe el traspaso y paga por el no tiene forma alguna de obtener lo que paga, e incluso que protege su interés de conservar la propiedad no perteneciendo al Estado.

En el caso de los cedentes en una operacion de traspaso, tampoco se encuentran previstas en las excepciones que señala el artículo 77 de la Ley que comentamos, por lo que resultan causantes fiscales convertidos en exceder de la obligacion.

1.1.1. De los ingresos por Arrendamiento y en General por Otorgar el Uso o Gace Temporal de Inmuebles.

En la Ley del Impuesto Sobre La Renta en su Capitulo III se previene todo lo concerniente a las obligaciones que derivan del arrendamiento de inmuebles, señala el artículo 87:

Artículo 87.- Se consideran ingresos por otorgar el uso o gace temporal de inmuebles, los siguientes:

I.- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a cualquier persona el uso o gace temporal de inmuebles, en cualquier otra forma.

En el caso de arrendar o subarrendar y la fraccion que se transcribe de manera general señala, considerando otra forma de otorgar el uso o gace de un bien inmueble, se establece de manera al otorgar la misma obligacion que se ha convertido en otorgar y en una operacion de traspaso la obligacion del cedente sin que hasta la fecha sea aplicable por la Ley actual.

En la que se refiere al otorgar de arrendamiento o subarrendamiento, existe claridad y precision en el precepto que se transcribe respectiva con un lenguaje adecuado, sin embargo la expresion "y en general por otorgar a cualquier persona el uso o gace temporal de inmuebles, en cualquier otra forma" no resulta en evidencia clara, ya que no obstante el mejor esfuerzo

interpretativo que hicieramos de ella, desde el estrictamente punto de vista jurídico no podemos incluir en tal generalización a la cesión del contrato de arrendamiento por vía del traspaso, y mucho menos cuando lo realiza el mismo propietario del inmueble.

El problema no es falta de fuerza técnica, sino que las condiciones prácticas han superado las abstracciones jurídicas en orden a que la sociedad en cambio y dinámica en su evolución, mientras que los procesos legislativos son más estables, los usos sociales siempre preceden al derecho.

En los términos actuales no es posible encuadrar la conducta del cedente en un traspaso en el precepto citado, y esto es razón de que el traspaso no necesariamente figura del uso y goce de un bien inmueble y hoy se refiere a toda clase de bienes muebles, inmuebles y hasta "derechos" sobre la vía pública, que son producidos conductas y consecuencias jurídicas típicas, si constituyen una cuantiosa fuente de ingreso para el cedente.

Podemos hacer la referencia de que cuando el traspaso tiene por objeto un bien inmueble, pero antes de celebrar el contrato de arrendamiento, y además el cedente es el propio dueño del inmueble, no se trata de ninguna figura jurídica con naturaleza propia, y cuando el traspaso se da sobre bienes inmuebles el contrato no es la única manera en que realmente lo que se produce es la transmisión de los derechos, por ello la posición en que quedamos con el objeto de un traspaso será por demás por la legislación futura.

Tal como se adelantara llevar a cabo en la actualidad el contrato de traspaso, que no es otra cosa que la cesión del

contrato de arrendamiento, este traspaso es una figura jurídica que se maneja a un contrato previo al de arrendamiento, recordando el hecho de que el concepto generalizado es el propio arrendamiento. Por ello cuando un sujeto realiza un determinado acto bajo el concepto de traspaso de una localidad, no puede entenderse su conducta en el traspaso y concepto arrendado, todo vez que hasta ese momento no concede a uno o más de una localidades, sino solo el derecho o deber de un contrato de arrendamiento en donde lo alquila para que él lo use. Pasa entonces sus obligaciones factibles por el ingreso obtenido por una de rentas, pero es de una cantidad limitada por el contrato previo.

En las dos situaciones que decimos están plenamente determinadas, la primera es ellas es que cuando es un arrendamiento el que por medio de un subarrendamiento o traspaso de su persona el que realiza la operación y recibe una cantidad por ello, su conducta si se encuentra actualizada en el artículo 57 fracción I, toda vez que esta concuerda realmente el uso o goce de una localidades sobre la que ejerce un derecho posesorio derivado, por ello la ley del Impuesto sobre la Renta le señala que es su obligación tributaria, la cual se actualiza cuando se actualiza cuando se el mismo arrendador el propietario el que cobra por el traspaso, ya que su conducta no se encuentra prevista en la Ley de Materia, y por ello no debe ser de una obligación tributaria de carácter general.

En el último caso referido el impuesto se cobra sobre el ingreso obtenido, y se limita a ser de una cantidad ínfima por las rentas percibidas, siendo que el impuesto equivale en ocasiones a un 0.5 por ciento de lo que recibe el rentista.

Todavía debemos señalar que cuando es el arrendador el que recibe determinada cantidad por concepto de impuesto inquilinario, cuando hace el correspondiente pago del impuesto sobre la renta y que esta cantidad sea el monto del impuesto percibido, lo que el arrendador lo que hace, es el pago de la renta jurídica y no existe un contrato que obligue al arrendatario a pagar la renta y trasladar el impuesto sobre la renta, en el momento en que el arrendador que recibe el impuesto a cargo de arrendatarios de viviendas en caso de pagar el impuesto comercial.

II.- Reglamento de la Ley de Ingresos sobre la Renta.

El Capítulo III de este Reglamento comprende los ingresos por arrendamiento y en general por el uso o goce temporal de inmuebles y de las instalaciones de las explotaciones de los campos provisionales que deben pagarse de los impuestos contenidos en las disposiciones de la contabilidad simplificada, de que se trata de del régimen de cuentas al Código Fiscal de la Federación.

Sin embargo, si no modificaciones de estructura del contenido que como se menciona en el artículo de arrendamiento por parte del arrendador, el Reglamento, en el artículo del tipo establecido, por lo que es necesario cambiar la referencia a la ley relativa fiscal para que se produzca las consecuencias reglamentarias.

Del Código Fiscal de la Federación.

En los casos anteriores mencionados, únicamente el contenido del artículo primero de este procedimiento, para efectos de esta reforma queremos volver a señalar, que las leyes de la Unión

gación tributaria, como obligados, son las personas físicas y morales.

Además para los efectos de la presente tabla es necesario también recordar el contenido del artículo 50. del Código Fiscal de la Federación toda vez que de su observancia por parte de la autoridad que debe hacerse cumplir, se deriva la actual conducta del deudor del contrato de arrendamiento existente pagar al fisco el porcentaje que legalmente pudiese exigirse.

Artículo 50.- Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las normas con que los mismos se contraponen y sanciones, son de aplicación estricta. Se considerará que establecen cargas a los particulares la norma a que se refieren el sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.

Las otras disposiciones fiscales se interpretarán aplicando cualquier método de interpretación jurídica. A falta de norma fiscal expresa, se aplicarán supletoriamente las disposiciones del derecho federal común cuando su aplicación no sea contraria a la naturaleza propia del derecho fiscal...".

Como se ha mencionado a lo largo de la doctrina, de la legislación, el decreto en el contrato de arrendamiento, el deudor en lo general es el trabajador, con figuras que señalan en la disposición expresa en la ley, que el arrendador es responsable como arrendatario, existiendo que la ley en sí, es en los casos atipificados en cuanto al sujeto, el deudor, tasa o tarifa.

No puede decirse ni siquiera, en los casos de las circunstancias, aplican supletoriamente las disposiciones del

derecho federal común, toda vez que sería referente en la aplicación analógica de la ley, en perjuicio del principio de legalidad que es uno de las bases constitucionales del derecho fiscal y un principio de estricta interpretación que debe guardarse y respetarse para todos los contribuyentes.

La relación de la educación de la ley fiscal a efectos que mediante el cumplimiento de dicho requisito, el contribuyente subsane esta forma de evasión fiscal, y en consecuencia se señale la carga impositiva que debe reportar al contribuyente, por que solo el contribuyente tiene el conocimiento de la totalidad de esta misma carga que debe pagar, y que señala:

"Artículo 144.- Las contribuciones se pagan conforme se realizan las actividades jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales vigentes durante el tiempo en que ocurren ..."

En relación al precepto anterior, tenemos enseguida otro que hace concordancia respecto a nuestro tema:

"Artículo 145.- Se entiende por evasión del impuesto:

1.- Toda transmisión de propiedades, así en el que el contribuyente se resiste a su obligación, así como, entendido, con excepción de los actos de fuerza o violencia a que se refiere el artículo 147..."

Como se ve reiterado y lo tanto de este tratado el traslado o cesión del contrato de arrendamiento, es un contrato de hecho inmediato, y en su consecuencia, es trasladable a un tercero en el momento de su perfección, así como en la práctica sobre el artículo 145 del Código de Comercio en sus párrafos 1º y 2º.

dies, y hasta "derechos" sobre la vía pública como en el caso de los vendedores ambulantes que hacen tránsito de sus cosas por calzadas y veredas al igual que en otros lugares, pero no se están cobrando derechos por estos usos. Esto puede ser un precedente de un departamento, un caso de mala conducta, una transgresión, una licencia. Todo lo anterior es el punto jurídico de aspecto jurídico una verdadera suspensión de dicho artículo. Hasta "derechos" sobre la vía pública, que el artículo debería no dejar al productor derechos sobre la vía pública, sino verdaderos derechos de propiedad como puede ser un condominio, un departamento, un puesto de comercio, un negocio, una licencia, etc., como lo es realmente tratándose de un verdadero propietario de un bien.

Debe estar en la introducción en el inciso tercero de la fracción III del artículo 11 del Código Fiscal de la Federación, que señala que en conformidad con el artículo en comento, no entiendo que hay exención y en consecuencia, el adquirente o cesionario se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.

4.- Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Desde el artículo 11 de la presente Ley de Federación, parte colectada de la reducción de gravamen al precio del cemento en un 30% de la ley de 1962, y modificada por la Ley de Reforma del Impuesto al Valor Agregado, así como por la Ley del Impuesto al Valor Agregado, toda vez que la conducta del cemento se ajusta a su clasificación.

"Artículo 10.- Están obligados al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y morales que en Territorio Nacional, realicen actos o actividades siguientes:

I.- Enajenar bienes.

II.-.....

III.-Donquen el uso o goce temporal de bienes".

"Artículo 11.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, bienes de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación del rubro de bienes de los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción radica a favor de contrario...."

"Artículo 12.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por uso o goce temporal de bienes del arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, inherentemente de la forma jurídica que el efecto se obtiene, por el que una persona, persona o ente usario para su explotación, utiliza, goza, o disfruta de una cosa determinada...."

Para los efectos del presente artículo el pago del impuesto al valor agregado, se es una carga fiscal que debe cubrir el cedente de un servicio arrendamiento o el que se da un bien inmueble o espacio por medio de la fuerza del trabajo.

En las fracciones I, II del Artículo 10, de esta Ley, previene las dos conductas típicas del cedente. En el primero, se trata de bienes muebles como un cuadro, o espacio determinado un contrato de arrendamiento en la compra de un

automóvil, técnicamente traspasa la propiedad de la cosa, aunque ésta no este terminada de pagar, por lo que se actualiza la hipoteca de la fracción I. Con otra parte si el traspaso lo hace sobre una vivienda se actualizan entonces se actualiza la hipoteca de la fracción III ya que concierne al uso o goce del bien.

Aun cuando para efectos de imponer un gravamen fiscal al cedente en traspaso, es necesario también que se haga una referencia expresa en esta Ley a efecto de que la conducta típica no permita exención impositiva alguna.

CAPITULO 3

1.- DE LA ADECUACION DE LA LEY FISCAL A EFECTO DE BRAJAR EXPRESAMENTE EL INGRESO DEL CEDENTE POR VIRTUD DEL TRASPASO.

A.- OBJETIVOS.

El enfoque que hemos dado al presente trabajo conceptual, es en el sentido de establecer bases técnicas que den sustento a la modificación general de que el ingreso del cedente en el traspaso debe ser gravado por la legislación fiscal, pues es una conducta típica de la ley del impuesto sobre la renta.

Esta referencia sobre el objeto de tal propuesta dentro del estudio de carácter fiscal, al objeto es necesario mencionar el programa denominado "Cruzada Nacional para combatir la Evasión Fiscal", el cual planteó a mediados de 1988 y que se empezó a implementar a partir de 1989.

Los objetivos de este programa se pueden resumir en los siguientes:

- Elevar el cumplimiento voluntario.
- Reducir el riesgo por incumplimiento fiscal.
- Lograr un efecto multiplicador sobre el universo de contribuyentes.

Como los objetivos de ese programa a la fecha, los tres sectores de la economía pública, privada y social sumando sus esfuerzos con el propósito de ser efectivos para garantizar el cumplimiento de la ley fiscal al contribuyente evasor.

No obstante que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por medio de la Dirección General de Auditoría Fiscal, funciona como un órgano administrativo general, se encarga de la función normativa y fiscalizadora, no ha sido posible detectar la evasión fiscal del cobro de un contrato de trabajo, en virtud de que la ley objetiva y concreta su función, y la ley objetiva carece de un procedimiento específico para detectar y hacer efectivo el cobro.

B. - Administración tributaria.

La Administración tributaria se identifica con el ente jurídico a cuyo cargo se halla la aplicación de las Leyes tributarias y con el conjunto de facilidades y recursos humanos, materiales y financieros disponibles para cumplir su función... (14)

En el anterior sentido, se considera que la Administración tributaria es de carácter fundamental operativa e instrumental, esto es, que carece de objetivos y actividades propias en áreas de funciones de tipo derivadas.

La anterior tesis es aplicable para los casos en que se considere como objetivo de la Administración la aplicación de las leyes que establecen los deberes de los contribuyentes, en el caso de impuestos, tasas y contribuciones de la Federación.

(14) - ALBERTO LOPEZ, Director, Fiscalización Tributaria, Dirección Fiscal, RFC No. 100, 11, Guadalajara, Jalisco, Mayo, Septiembre 1974.

También concretamente en el caso mexicano la administración tributaria, esta a cargo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Con la publicación del Reglamento Interior de la Secretaría, el 11 de septiembre de 1978, se formaliza algunos cambios en la estructura básica de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, quedando conformada por: 1 Secretario, 3 Subsecretarios, 1 Oficial Mayor, 1 Procurador Fiscal de la Federación, 1 Tesorero de la Federación, 37 Direcciones Generales o unidades equivalentes y órgano desconcentrado.

-Secretario.

-Subsecretario de Hacienda y Crédito Público.

- Subsecretario de Ingresos.

- Oficial Mayor.

- Procurador Fiscal de la Federación.

..- Tesorero de la Federación. (15)

Respecto de los propósitos fundamentales de la función fiscalizadora, la Secretaría de Hacienda procura, que a través de la correcta determinación de los impuestos, se reduzcan los practi-

(15).- Manual de Organización General de la S.H.C.F.

cas evasores tales como cumplimiento inadecuado, no cumplimiento, condonamientos no registrados.

El llamado efecto multiplicador realmente tiene un efecto, pues funciona lo mismo para detectar a evasores evasores, como para "multiplicarse" entre ellos. De ahí que esta sea de particular interés al sistema fiscal, para detectar los que se dedican a esta actividad.

Respecto de la materia de nuestro tema que es el sistema de "protección" de gravación del ingreso del contribuyente en el momento de ingreso sea de un sistema anticipatorio o de cobros de derechos "sobre", conviene decir que la fiscalización debe ser efectiva, es decir mediante el estudio que se hace del contribuyente para que pueda actuar oportunamente en sus obligaciones, desde luego que como un punto de una forma difícil de aceptar por el contribuyente, pero forma un mecanismo necesario de efecto multiplicador en la fiscalización para detectar al evador por vías indirectas en su caso, para ser efectivo el efecto del cumplimiento fiscal.

En este punto sobre la política de fiscalización de los contribuyentes es necesario de señalar a los evasores por vía indirecta, en el caso de un sistema de un sistema anticipatorio o un sistema "sobre", los evasores anticipatorios no son más evasores, "realizados", en el hecho de que la ley no previene esta conducta expresamente, por lo que la evasión es, más, simplemente, un delito de la legislación.

C.- Procedimiento Legislativo en Materia Fiscal.

El procedimiento de elaboración de las leyes fiscales, tienen una peculiaridad especial dentro de nuestro ordenamiento,

constitucional, tanto por los órganos que intervienen, y por el procedimiento que se sigue hasta la entrada en vigor de la ley.

Anteriormente nos habíamos referido al hecho de que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece el principio de las contribuciones, por el cual este principio establece que tales obligaciones deben estar previstas por la ley.

Es el concepto de ley al que nos referimos, al decir que la ley, es un acto que emana del Poder Legislativo.

En primer lugar se refiere, que la Constitución faculta al Ejecutivo para la promulgación de las leyes, tanto en lo que se refiere a un derecho de iniciativa, decreto, de promulgación y publicación.

En Materia Fiscal la Constitución prescribe condiciones específicas en el procedimiento legislativo, de que se a las leyes fiscales, ciertas características muy particulares.

En principio tenemos que la Fracción IV del artículo 73, Constitucional, establece la obligación de sobre las personas de contribuir con los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residieren, de forma proporcional y equitativa que distingan las leyes.

Por otro lado tenemos que el artículo 74, Constitucional, establece los principios de la política tributaria del país, tales como el de generalidad de la obligación, la equidad y legalidad.

Es de referencia para la materia de nuestro trabajo
dejar asentado que la fracción III del artículo 70 Constitucional,
segunda que es facultad del Congreso de la Unión de imponer las
contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto.

Por lo expuesto en el procedimiento legislativo en
materia de impuestos, transcurridas la sesión en el inciso III
del artículo 71 de la Constitución.

Artículo 70.

La formación de las leyes o decretos puede
comenzar indistintamente en cualquiera de las dos Cámaras, con
excepción de los proyectos que versen sobre presupuestos,
contribuciones e impuestos, o sobre resarcimiento de daños, todos
los cuales serán discutidos primero en la Cámara de Diputados".

Lo anterior establece una excepción a la regla general
de que cualquier cámara puede ser de origen, ya que tratándose de
impuestos de la Unión materia de contribuciones e impuestos, la
cámara de origen será siempre de Diputados.

ANEXO DENUNDA DENUNDA LA LEGISLACIÓN

Artículo 70. En las facultades reservadas de la Cámara
de Diputados:

III. Formular, discutir y aprobar propuestas de
presupuesto de gastos de la Federación, del Departamento del
Gobierno Federal, y aprobar primero las contribuciones y su

Judicio deben decretarse para cubrirlos; así como revisar la cuenta pública del año anterior.

El Ejecutivo Federal para llegar a la Cámara las correspondientes iniciativas de leyes e ingresos y los proyectos de presupuestos a las cámaras de los Estados que de no haberse hecho en las sesiones de diciembre, cuando tiene su encargo en la fecha prevista por el artículo 50, deberán presentarse al Secretario del Despacho correspondiente a un cuenta de los mismos.

En este sentido se dispone que la Secretaría Nacional está sujeta a un orden de prioridad que debe observarse en la distribución de los proyectos que se someten a la consideración, precisándose que en caso de haberse agotado las asignaciones que deben decretarse, a efecto de cubrir el presupuesto.

Se previene también en el segundo párrafo de esta fracción que en para llegar a la Cámara de Diputados la correspondiente iniciativa de ley de ingresos e impuestos de propiedad de España y del extranjero en que se haya acordado la ampliación de los derechos del Despacho correspondiente a partir que en caso de las iniciativas correspondientes intermedias, las reglas que rigen el procedimiento legislativo en materia de leyes fiscales, son las siguientes:

1.- La iniciativa de Ley de Ingresos, el proyecto de presupuestos de España comprendidos el Ejecutivo Federal.

2.- La presentación de la iniciativa de esta naturaleza.

3.- El punto para presentar la iniciativa a la Cámara consiste en el envío de notificación a los señores, en todo del primer día de cada día.

4.- Excepcionalmente el Ejecutivo puede solicitar la ampliación del plazo citado.

En un iniciativa de Ley de Ingresos y de contribuciones e impuestos deben discutirse, primero por la Cámara de Diputados, después por la de Senadores.

Como se quedaba establecido, es el Poder Ejecutivo el que propone al Legislativo las iniciativas de Ley Fiscales, lo que se hace a través de un complicado mecanismo técnico, auspiciado por la Secretaría de Hacienda.

Otro de los artículos constitucionales que se refiere a proceso legislativo fiscal, es el artículo 70 que previene que la Ley Orgánica que organiza el Congreso, distribuya sus facultades en orden administrativo de la Federación, que natura a cargo de la Secretaría de Estado.

Al respecto el artículo 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, señala que corresponde a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

11.- Estudiar y proponer las previsiones de leyes y disposiciones administrativas de los Ingresos Federales y del Departamento del Distrito Federal.

Este reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de febrero de 1992 es el complemento de los preceptos constitucionales en lo que se refiere al procedimiento legislativo fiscal, señala el artículo 5/o.

"Artículo 5/o.- Las facultades de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público respecto del Departamento de Distrito Federal, en las materias de formulación de los proyectos de iniciativas de leyes fiscales, de ingresos y de los decretos de presupuestos, para que sea conarcentes del sistema de contribuciones y de gastos del Gobierno Federal conforme a lo establecido por la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, y las demás que señalan otras disposiciones legales serán ejercidas directamente por el Secretario o a través de las Unidades Administrativas establecidas por este reglamento".

"Artículo 6/o.- El Secretario tendrá las siguientes facultades no delegables:

V.- Proponer al Ejecutivo Federal los proyectos de iniciativas de leyes o decretos, así como los proyectos de reglamentos, decretos, acuerdos y ordenes relativos a los asuntos de la competencia de la Secretaría y del Sector para Estatal coordinado por ella".

Los casos previstos en la fracción anterior amen de ser facultades de Secretario, por su carácter no delegable se convierten en verdaderas obligaciones por motivo de su cargo.

"Artículo 10/o.- Compete al Procurador Fiscal de la Federación:

11.- Formular las directrices de iniciativas de leyes e decretos así como de reglamentos, decretos, acuerdos y ordenes que el Secretario presente al Presidente de la República y de las demás disposiciones de observancia general en las materias competenciales de la Secretaría, así como presentar los proyectos de convenciones sobre asuntos nacionales y tratados de carácter internacional, interviniendo en las negociaciones respectivas.

12.- Apoyar al Secretario en la verificación de que los proyectos de iniciativas de leyes o decretos así como de reglamentos, acuerdos, ordenes y decretos que se presenten al Presidente de la República, reúnan los requisitos que en su caso existen en la Constitución y el plan nacional de desarrollo y sus programas así como que guarden congruencia entre sí.

13.- Solicitar de las Unidades Administrativas de la Secretaría, las proposiciones de reforma o las disposiciones legales en las materias de su respectiva competencia.

Para el efecto del presente artículo, transcribimos el contenido de los artículos 40 y 41 del reglamento.

Artículo 40.- Compete a la Dirección de análisis económico y estadístico de las finanzas:

I.- Proponer alternativas de política de ingresos analizando su impacto por regiones y sectores económicos y estimar las metas de recaudación.

"Artículo 44.- Compete a la Dirección de Estudios y proyectos legales:

I.- Estudiar y formular los anteproyectos de iniciativas de ley de reglamentos en materia Fiscal de la Federación y local de departamento del Distrito Federal con excepción de las relativas a la materia aduanera.

"Artículo 45.- Compete a la Dirección de Refraudación Fiscal:

I.- Promover, para coordinación superior la política y los programas en materia de revisión de gabinete y de distancias de Contador Público Registrado; de visitas domiciliarias, de Auditoría de Vigilancia, de recordatorio aduanero derivado del mecanismo de selección automática, de impositions y sancionación del cumplimiento de las obligaciones fiscales, incluye de las Aduanas y de familias a largo de los beneficiarios de entidades fiscales, de inspecciones de las participaciones de los trabajadores de las instituciones de las empresas de servicios y de comercio exterior y de impositions de materias relacionadas con contribuciones, en tanto no corresponden a los impositores, administradores, contribuyentes de materias, administraciones y actividades de carácter Federal, que tienen a cargo las Aduanas, los servicios aduaneros y la Inspección de Comercio Exterior, las autoridades fiscales de las Entidades Federativas, contribuyentes que están involucrados en dichos negocios.

Elaboraciones de los Decretos, Secretos, Circulares y reglamentarios de la Dirección de Estudios y de Refraudación Fiscal, en materia de aplicación sobre los recordatorios de Dirección de Refraudación Fiscal, en tanto no corresponden a las Aduanas, a efectos de proporcionar el mismo servicio.

que permita detectar y hacer cumplir con su obligación tributaria al cedente en el contrato de traspaso.

Es la planeación en el proceso tributario.

No es suficiente el ir directamente al proceso legislativo, gravar el ingreso del cedente en el contrato de traspaso, para que el impuesto planea todas las características tanto técnicas como jurídicas y desde luego económicas, que su fijación requiere.

Esto es así porque todo acto de administración, principalmente fiscal, debe tener la forma y contenido científicos, así como el método más eficiente, para no convertirse en simple capricho personal. Ahí cobra relevancia la planeación que en su definición más general, significa el instrumento viable aplicable a la administración pública y en consecuencia es también el proceso a través del cual se superaron por anticipado las acciones e reacciones para la consecución de un objeto deseado.

Es así como la planeación:

LA planeación es más que un acto, más que un acto o un conjunto de actos, una actividad constante de análisis y diagnóstico, de evaluación de posibilidades y definición de responsabilidades en su ejecución; de control de los mismos y de revisión y ajustes de los mismos y de revisión y ajustes constantes.

Por lo mismo, tiene en su operación bases de recolección y manejo de información, de identificación de problemas y análisis de alternativas; de juicio y de decisión.

política sobre ellas, de manera de técnicas y en suma "técnicas de planeación", de formulación de planes en sus diversos niveles; de medidas para la puesta en práctica de los mismos; de control, ejecución y avances, de revisión constante de valores y de formulación permanente y de evaluación"....(1)

En los anteriores términos se refiere que la planeación no es una disciplina ajena al ejercicio de las labores administrativas públicas, sino su elemento indispensable.

Entrando en materia de nuestra tesis, la planeación a efectos de gravar el suceso en el contrato de trabajo, debe reunir los siguientes elementos:

I.- La de terminación de los objetivos que deberán cumplirse en el lapso de tiempo para el cual se está planeando.

II.- La especificación de un conjunto de acciones que deberán llevarse a cabo para conseguir los resultados que se pretenden como objetivo de la planeación.

III.- Considerar la problemática del cual en orden a sus interrelaciones socioeconómicas y económicas, la cual se planeación constituye un aspecto vital de la vida del país.

Desde un enfoque conceptual, planear es determinar un resultado futuro deseado de acuerdo con las acciones que se definen para alcanzarlo.

(1) - MUSCOVIA, Feodo. "Planeación". Notas para la docencia, CIDE pag. 2.

Ahora bien, la planeación parte del conocimiento de la situación actual del campo actividad sobre el cual se va a actuar, es decir, de un diagnóstico que nos haga ver la naturaleza y magnitud del problema a enfrentar, y con que recursos se cuenta para su resolución.

Este primera etapa de la planeación que es el diagnóstico nos lleva a la información que no obstante los esfuerzos de las autoridades dependientes al causante es incapaz de evitar sus incumplimientos voluntarios. En el caso concreto de evasión fiscal por medio de los contratos de traspaso, podemos señalar también que el diagnóstico, se genera por diversas causas.

1.- Causas de la Evasión Fiscal.

Entre las principales causas que dan origen a la evasión fiscal, tenemos las siguientes:

A.- Falta de conciencia tributaria la cual se pueden interpretar como un conjunto de circunstancias que imponen al causante a cumplir el cumplimiento voluntario, oportuno y real de sus obligaciones tributarias.

B.- Falta de control del sistema tributario, que se relaciona con la carga tributaria que recae sobre el causante y sobre factores productivos, etc.

-Exenciones e incentivos tributarios.

-Normativas, administrativas, etc.

-Existencia de grupos con mayores posibilidades de evadir al fisco.

-La publicación de casos posibles de evasión en personajes públicos, como artistas y deportistas.

-La desigualdad en la distribución de las riquezas y por ello de la carga tributaria.

-Acabaramiento de un sector de la economía por parte de ciudadanos e instituciones al estar sometidos de lucro.

c.- Complejidad del sistema tributario.

d.- Falta de eficiencia administrativa.

Los anteriores son causas generales de la evasión fiscal, pero en el caso del cobro de un derecho por vía del traspaso, lo es también la ausencia de disposición legal que lo obligue a pagar tal o cual cantidad o porcentaje, esto es una verdadera laguna en la ley.

II.- Consecuencias de la Evasión Fiscal.

De manera generalizada y en forma directa e indirecta, pueden decirse que las consecuencias o efectos de la evasión son:

a.- Deficiencia en el financiamiento del Sector Público

b.- Generación de los problemas de inflación, endeudamiento y deterioro en la balanza de pagos.

c.- Reducción del nivel y modificación de la estructura del gasto público.

- 6.- Centralización del Gobierno Federal de recursos y facultades provenientes de los Estados y Municipios.
- 6.- Formación de procesos de reforma tributaria de emergencia.
- 7.- Mayor carga en impuestos de fácil administración, aunque de efectos impredecibles, directamente improductivos.
- 9.- Ausencia de racionalización del sistema tributario.

Si tenemos entonces el diagnóstico y las causas que generan la evasión fiscal por parte del gobierno en el comercio de drogas, se pueden pasar a la segunda etapa conocida como pronóstico donde se trata de diseñar la proyección a seguir por el sistema.

LA DISEÑACION DEBIDA DEL SISTEMA ADMINISTRATIVO CONSTA DE DOS FASES:

A.- Fase estática que comprende la proyección, es decir, que se puede hacer, se proyecta lo factible, y debe tener ciertos elementos como la fijación de objetivos, identificación de factores, determinación de los medios para establecer este proceso.

B.- La fase dinámica comprende la integración, que realmente es la articulación de todos los elementos que se

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

organización y planeación como adecuados.

F. - Formulación de Reformas.

Tratándose de exacción tributa por medio de contratos de trasfeso, una característica es de ser de efecto inmediato, y que obligaciones de otro contrato principal debe desaparecerlo aunque su subsistencia no dependa, después del cumplimiento antes de la formulación de un programa de fiscalización, el punto crucial es una vez que el cumplimiento sea cumplido, se le vea el impuesto sobre la renta del contribuyente incluido en el pago al estado, lo que se refiere de los ingresos por enajenación de bienes, para cuantificar del siguiente modo:

Artículo 50.- Se consideran ingresos por enajenación de bienes, normal de los que derivan de los datos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la explotación de bienes.

En los casos de bienes se considerara que hay dos enajenaciones.

TAMBIEN SERA CONSIDERADO COMO INGRESO, EL OBTENIDO POR VÍA DEL TRASFESO CUANDO ACTÚE SOBRE BIENES DISTINTOS A LOS ARRENDATICIOS.

El traslado es nuestra adaptación, y se refiere a que hoy en día la sociedad corriente como se venía anteriormente, se ha convertido a bienes que se transfieren, ya no únicamente sobre los bienes que arrendados sino por parte de, casos de propiedad toda suerte de bienes, tales como acciones, dividendos, valores de valores de acciones, valores de acciones, acciones, valores.

puestos fijos callejeros, etc. lo que constituye una verdadera enajenación y no cesión de derechos arrendaticios.

Desde luego que serían aplicables entonces las reglas contenidas en el artículo IV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, pero con las agregaciones necesarias a efecto de gravar este ingreso de acuerdo a sus propias características.

El incumplimiento a la reforma propuesta en los párrafos precedentes será también un agregado al artículo 6º de la Ley del Impuesto Sobre la Renta el cual debería quedar del siguiente modo:

Artículo 6º.- Se considera ingreso por otorgar el uso o goce temporal de inmuebles, los siguientes:

I.- Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar e incluso otorgado el uso o goce temporal de inmuebles en cualquier otra forma.

II.- LOS QUE SE OBTENGAN POR CEDER O TRASPASAR LOS EFECTOS DEL ARRENDAMIENTO YA SEA POR ESTE ÚLTIMO O POR EL ARRENDADOR.

Una vez se constate que pague el impuesto correspondiente cualquiera que sea el beneficiario del ingreso, toda vez que perteneciere en su forma para el traspaso lo hacia el arrendatario, será su obligación pagar el que es el propio arrendador el que condicionaría el contrato de arrendamiento o el pago previo de un depósito en garantía.

Despues luego que si se trata del mismo arrendador, debe ser gravado segun en los terminos ya señalados por el articulo 117 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Quisiera proyectar dentro de la planeacion administrativa para agregar a estos actuales sucesores fiscales al universo de contribuyentes, se debe tener como requisito previo las reformas legislativas precedentemente señaladas, toda vez que sin ellas legalmente no se logra el efecto de verdadera base para desarrollar la funcion fiscalizadora.

Ademas de lo que se refiere al derecho sustantivo, se debe proveer legislativamente a efecto de hacer un agregado al articulo 10, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta al Valor Agregado, para quedar como sigue:

"Articulo 10.- Estan obligados al pago del Impuesto al Valor Agregado establecidos en esta ley, las personas fisicas y las morales que en territorio nacional, realizan actos o actividades siguientes:

1.- COBAN POR MEDIO DEL TRABAJO UN PERSONO ARRENDATARIO

A efecto de implementar a efecto de que no quede ningun residuo para la evasion, debe un agregado al articulo 10 del Código Fiscal de la Federacion en cual se propone de la siguiente manera:

"Articulo 10.- Se entiende por proporcion de bienes

LA DECISION DE DERECHOS QUE SE HAGA POR MEDIO DE TRASPASO DE CUALQUIER CLASE DE BIENES, EXCEPTO LOS DERECHOS DE ARRENTALARIO.

Desde luego que todas las reformas que se han propuesto incluyen las correspondientes en las leyes y reglamentos del Consejo Fiscal de la Federacion, Ley del Impuesto Sobre la Renta y Ley del Valor Agregado.

Una vez dotada de los instrumentos legales, la planeación administrativa en materia tributaria tiene el camino expedito para instrumentar los planes y programas para que el cedente por via del traspaso se integre al universo de contribuyentes.

5.- Procedimientos de Fiscalización.

Como mencionamos en párrafos precedentes, los propósitos de la fiscalización son elevar el nivel del cumplimiento voluntario de los contribuyentes, crear un efecto multiplicador con la fiscalización, y en su caso hacer efectivo el riesgo por incumplimiento fiscal.

Cubierto el presupuesto legislativo de gravar expresamente al ingreso del cedente de un bien o derecho por via del traspaso se debe dar impulso al primer nivel de efecto de que este tipo de operaciones efectivamente paguen cumplimiento voluntario de sus obligaciones fiscales.

Trátase de una actividad estatal de carácter judicial, en tanto que cuando una obligación por parte de los contribuyentes, en donde intervenga el elemento causal de la obligación, esta debe ser cumplida por los contribuyentes.

Esos son los dos renglones del procedimiento fiscalizador que pueden generar el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales del cedente por vía del trasaporte.

Sin embargo no existe una verdadera cultura entre nuestro pueblo respecto al cumplimiento de modo voluntario con las obligaciones fiscales, sin que sea materia del presente trabajo el explicar la causa que tiene sus orígenes.

Por ello no es suficiente con el conocimiento exacto de la obligación y la facilidad que se le debe cumplir, es conveniente para que este lo haga, viene al caso el establecimiento de sistemas de revisión a efectos de detectar al evasor.

La parte más importante de un programa de fiscalización a efectos de que el cedente en el momento de cumplir con su obligación tributaria, recorra en la Dirección de Rentas de la Administración Fiscal quien en términos del Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuenta con las facultades y atribuciones para proveer al efecto.

Una de las razones por las que cuenta esta Dirección es la implementación de verificaciones a las personas físicas, mediante la revisión diaria de los recibos especializados de comunicación sobre el traslado de bienes.

Es decir que toda vez que el contribuyente o el avalado debe proporcionar con o sin cargo alguno, estos datos con el traslado sobre la autoridad competente para iniciar el proceso de

Fiscalización a efecto de cuantificar el monto del traspaso.

Es una corriente que en períodos especializados se hacen las ofertas de traspaso y también directamente en los momentos oportunos del contrato. El día que representa una gran labor, también es el día que se cuenta con el apoyo técnico humano para la función de fiscalización.

En el presente caso el costo de la fiscalización se compensa con el ingreso recuperado por pago del impuesto, cada vez que se tratan de operaciones multimillonarias que se producen entre el gobierno y el extranjero y de manera especial cuando se trata de sociedades comerciales.

Finalmente si el extranjero no desea o cumplir voluntariamente con el pago del impuesto a su cargo y verificada su conducta anterior, el procedimiento a seguir es una acción directa a fin de obligarlo a pagar ante el cumplimiento legal y en consecuencia hacerle efectivo el cobro de su cumplimiento a los términos de las leyes Reglamentarias.

En la actualidad es que la política de fiscalización activa y que incondicionalmente aplica y se desarrolla, tiene validez en el presente caso, con el fin de que la autoridad fiscal pueda perfeccionar sus actividades para que los efectos multiplicados de aplicación directa al extranjero en sus traspasos no dejen de cumplir con su obligación tributaria.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Los contratos de arrendamiento y subarrendamiento, son hoy en día de los más usuales celebrados a la gran demanda de bienes inmuebles destinados a uso público, por lo que las relaciones económicas de la sociedad han orientado particularmente a las actividades industriales y comerciales y por ello se produce el requerimiento de inmuebles ante una oferta limitada.

SEGUNDA.- Existe un desequilibrio entre la oferta y demanda de bienes inmuebles destinados al arrendamiento y en este sentido se ha desarrollado una especie de "contrato de arrendamiento", adoptando una nueva figura que consiste en celebrarlo previa a dicho contrato, y esta es la especie del contrato de arrendamiento denominada generalmente "prearrendo".

TERCERA.- El empleo generalizado de la especie del contrato de arrendamiento o prearrendo, a desarrollada en la esfera del derecho civil la especie y características del contrato de arrendamiento, en la esfera fiscal, se ha establecido una nueva forma de evasión de las obligaciones tributarias.

CUARTA.- La conclusión de la que se desprende que los y contratados que son del arrendamiento, tendiendo a la celebración y llega a celebrarse después de la ley, y que en el objeto de las leyes fiscales de aplicación de hecho de que dichos arrendamientos ni más de ciertos que los impuestos que se evaden, así que se les puede exigir el cumplimiento de la obligación de pagar impuestos.

QUINTA.- Desde el punto de vista constitucional, constitucional y reglamentario, el carácter del contrato de arrendamiento es típico sujeto pasivo de la revisión tributaria, con las mismas obligaciones que el resto de los contribuyentes, con lo que el legislador debe proveer a efecto de llevar la ley de la ley a hacer efectiva la obligación.

SEXTA.- El proceso para incorporar al contrato del contrato de arrendamiento de un inmueble, se realiza directamente mediante el proceso legislativo que incluye el trámite de la Comisión de Asesoría del Poder Judicial y de Asesoría para que se crea una instancia de planificación y evaluación administrativa, se debate e incluye al contrato en la legislación tributaria.

SEPTIMA.- Los programas e informes sobre la evaluación y planificación, deben irgo que sepan a incorporar al contrato en términos de la doctrina tributaria, con ello, en términos de las medidas operativas se puede intentar mitigar la consecuencia, según uno de los sectores más desahuciosos.

NOTA.- Como conclusión, la reforma en el contrato de arrendamiento, es en el sentido de que sea incorporada a la Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado, Ley de la Federación, Ley del Impuesto al Valor Agregado, y sus Reglamentos, las reformas que se venían en el contrato de arrendamiento de este contrato, lo que de esta manera la autoridad tributaria puede proceder en la incorporación de este a la Ley.

NOVENA. Las reformas propuestas y las que sean necesarias de manera complementaria, cuando en primer término a que se regularice una situación concreta en la actualidad, señalando las obligaciones específicas en materia fiscal del agente del control de emprendimiento.

DECIMA. Un segundo efecto del artículo es en el sentido de que al aumentarse el número de empresas, el estado incrementa sus ingresos y con ello la capacidad de administración del Gobierno Federal se hace más favorable para los proyectos de desarrollo.

DECIMA PRIMERA. Un efecto indirecto se produce también en el ámbito de la legislación civil. Toda vez que al encontrarse reglamentado el carácter individual del agente del control de emprendimiento, debe de ser el mismo un control previo al emprendimiento y en su momento la legislación civil al contar con antecedente legislativo en materia fiscal, y demás jurisdicciones especializadas, tendrá que legislar a su vez para establecer el carácter individual del control de emprendimiento.

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

- ADAM ADAM, Alfredo. La Fiscalización en México. México, 1985. UNAM. 1a Edición.
- ALBERTO LOUSAO, Carlos. Fiscalización Tributaria. Trimestre Fiscal. AÑO 5. Num. 12. Guadalajara, Jalisco, Julio, Septiembre 1994.
- AGUILAR CARVAJAL, Leopoldo. Contratos Civiles. México. Ed. Magtam
- BEJARANO SANCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. México. Ed. Haria
- BORJA SORIANO, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. México, 1989. Ed. Porrúa, Séptima Edición.
- CARRERAS MALDONADO, María. Revisión del Contrato por cambio Extraordinario. México, 1986. Libro del Cinquentenario del Código Civil. UNAM. Instituto de Investigaciones Jurídicas.
- CHAPDY BONIFAZ, Dolores y Otros. Derecho Fiscal. México, 1991, Ed. UNAM.
- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Evolución en Juicio. México. 1980. Ed. Porrúa.
- DE S. LOZANO, Antonio. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencias Mexicanas. México 1952. Ed. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.
- FLORES JAVALA, Ernesto. Finanzas Publicas Mexicanas. México, 1991 Ed. Porrúa. 29a. Edición
- FLORES DE LA PEÑA, Horacio. Los Obstáculos al Desarrollo Económico. México. 1979. Ed. F.C.E.

- RAYA UTESCA, Jacinto. Finanzas Publicas, Mexico, 1969. Ed. UNAM.
- RODRIGUEZ ORTIZ, Arturo. El Poder Publico y la Comisi6n de la Defensa Monetaria en Mexico. Mexico, 1962. Ed. Porrua.
- HEIME LEVY, Louis. El Aprendizaje Financiero. Mexico, 1964. Ed. Ediciones Fiscales, 1967.
- JOHNSON, CHRISTENSEN, Eduardo A. Temas Fiscales. Mexico, 1966. Ed. Porrua.
- MORENO PADILLA, Javier. Fundamentos de Leyes Fiscales. Mexico, 1966. Ed. Trilce.
- MORSE, Luis. Teoria General de Contrato. Mexico, 1950. Ed. Corderas Editor y Distribuidor.
- RETKANIMAN K. Benjamin. Poltica Fiscal Mexicana. 1961. Ed. UNAM
- RETKANIMAN K. Benjamin. Teoria de las Finanzas Publicas. Mexico, 1967. Tomo I y II. Ed. UNAM.
- REYES PONCE, Aquilino. Modernization de Empresas. Mexico, 1966. Ed. LINDSA.
- SALINAS LOZANO, Saul. El Desarrollo Economico. Mexico, 1961. Ed. UNAM.
- SOMERS, Harold M. Finanzas Publicas e Ingreso Nacional. Mexico, 1966. Ed. F.C.E.

L E G I S L A C I O N .

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y SU REGLAMENTO.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LEY DEL IMPUESTO ACTIVO.

LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACION PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 1946.

RESOLUCION INTERIOR DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

MANUAL DE ORGANIZACION GENERAL DE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO.