



**UNIVERSIDAD  
DE  
SOTAVENTO A.C.**



---

---

**ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**CONTRATOS CIVILES Y SUS EFECTOS FISCALES**

**TESIS PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:**

**LICENCIADA EN DERECHO**

**PRESENTA**

**MIGDALIA CASTRO LÓPEZ**

**ASESOR DE TESIS:**

**LIC. CARLOS DE LA ROSA LÓPEZ**

**Coatzacoalcos, Veracruz**

**Agosto 2018**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

# INDICE

Página

Dedicatoria	
Introducción	
Conclusión	

## CAPÍTULO 1

1.	Evolución y estado actual de la noción de contrato en México.....	1
1.1.	Definición de contrato.....	1
1.2.	Teoría General del contrato.....	5
1.3.	Acto jurídico y contrato.....	6
1.4.	Clasificación de contratos civiles.....	11

## CAPÍTULO 2

2.	Elementos de los contratos.....	13
2.1.	Elementos de existencia y validez.....	13
2.2.	Vicios de consentimiento.....	13
2.3.	Efectos de los contratos.....	14
2.4.	Terminación de los contratos.....	15

## CAPÍTULO 3

3.	Contratos civiles.....	18
3.1.	Contrato de compraventa.....	18
3.2.	Contrato de permuta.....	24

3.3.	Contrato de donación.....	28
3.4.	Contrato de mutuo.....	30
3.5.	Contrato de arrendamiento.....	32
3.6.	Contrato de comodato.....	36
3.7.	Contrato de depósito.....	38
3.8.	Contrato de mandato.....	40
3.9.	Contrato de prestación de servicios profesionales.....	41
3.10.	Contrato de obra.....	43

#### **CAPITULO 4**

4.	Efectos fiscales de los contratos civiles.....	44
4.1.	Contratos civiles.....	46
4.2.	Contrato de compraventa.....	47
4.3.	Contrato de arrendamiento.....	56
4.4.	Contrato de donación.....	62
4.5.	Contrato de obra.....	67
4.6.	Contrato de servicios profesionales.....	76
	Anexos.....	88

Bibliografía

## **DEDICATORIA**

**A Dios,**

**A mis hijos, mi motivación**

**Ser padres es un privilegio, es un regalo de Dios**

**Los hijos...**

## INTRODUCCIÓN

Esta investigación es el resultado de la inquietud de hacer una sencilla compilación que refiriera sobre los contratos civiles que se manejan con más frecuencia, y que al estar investido de las obligaciones principales que le dio origen, es importante también cumplir con las obligaciones fiscales y/o tributarias que les corresponde a cada tipo de contrato, y que está especificado en las diversas leyes específicas en materia de tributo.

Es importante recalcar que es una exposición breve y sucinta de los aspectos fiscales y sus ordenamientos, que estructura en cada tipo de contrato, todos los aspectos importantes detallados en cada articulado de ley.

Así mismo, despertar el interés de los estudiosos del Derecho, que una de las múltiples funciones en la elaboración de diversos tipos de contratos, es conocer el procedimiento de aplicación de los diversos tipos de impuestos a los que se obligan los contratantes.

Conocer desde los antecedentes y los diversos tipos de contratos civiles, así como su tratamiento fiscal es importante para poder cumplir de manera eficiente la realización de una de las actividades también importantes en el ejercicio del Derecho.

# CONTRATOS CIVILES Y SUS EFECTOS FISCALES

## 1. Evolución y estado actual de la noción de contrato en México

**Derecho Romano:** históricamente nos remitimos al derecho romano ya que tiene gran influencia en nuestro Código Civil, el derecho romano tenía una concepción realista y mucho más objetiva del contrato que en la actualidad. Para Vélez, lo que caracteriza al contrato es el acuerdo, mientras en Roma, solo había contrato cuando se cumplían ciertas exigencias o requisitos formales (por ej., la *sponsio* (promesa) requería ciertas formalidades sin las cuales no había contrato).

**Derecho Francés:** tenía una concepción voluntarista y subjetiva del contrato: basta el mero acuerdo para que haya contrato. Esta concepción ha imperado en el derecho occidental continental, en los países del “civil law” en contraposición a los países del “common law”.

**Derecho Anglosajón actual:** tiene una concepción realista y objetiva ya que prevaleció el derecho romano como fuente. Se requiere que se cumplan ciertos requisitos y que se produzcan en determinadas circunstancias. Además, en el derecho anglosajón existe la *consideration* que exige que además del acuerdo haya una prestación en miras a satisfacer una contraprestación, es decir que ambas partes realicen un sacrificio para que haya contrato. Cabe destacar, que en nuestro país, se ha elaborado sobre los fundamentos del Derecho romano y de la tradición germánica, los cuales se fusionaron en el occidente de Europa en el siglo VI de nuestra era.

### 1.1. Definición de contrato

Contrato es un término con origen en el vocablo latino *contractus* que nombra al convenio o pacto, ya sea oral o escrito, entre partes que aceptan ciertas obligaciones y derechos sobre una materia determinada. El documento que refleja las condiciones de este acuerdo también recibe el nombre de contrato.

El contrato, en definitiva, es un acuerdo de voluntades que se manifiesta en común entre dos o más personas (físicas o jurídicas). Sus cláusulas regulan las relaciones entre los firmantes en una determinada materia.

Por otro lado Carlos Lasarte, en su obra “Principios de Derecho Civil”, plantea que...” *el contrato es todo acuerdo de voluntades tendente a producir efectos jurídicos. En ese acuerdo subyace obviamente un intercambio económico, por lo que se ha afirmado que el contrato es la veste jurídica de una operación económica.*”<sup>1</sup>

La Enciclopedia Jurídica Mexicana, nos dice que el contrato (Del latín contractus, derivado a su vez del verbo contrahere, reunir, lograr, concertar), es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.”<sup>2</sup>

Por lo tanto, podemos decir que, un contrato es el acuerdo que existe entre dos o más personas, para contraer una obligación, creando y transfiriendo derechos y obligaciones entre los contrayentes, durante el tiempo pactado por estos.

A la hora de determinar el contenido de cualquier tipo de contrato, tendríamos que dejar patente que en él tienen que aparecer, de manera obligatoria, tres elementos fundamentales: los datos relativos a los sujetos que lo suscriben, los pilares de la prestación y contraprestación que se establece, y la forma en la que se da el visto bueno a aquel por parte de las dos partes implicadas.

Sergio T. Azúa Reyes dice que el contrato es el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear o transferir entre si derechos y obligaciones.

---

<sup>1</sup> Lasarte, A, Carlos, *Principios de Derecho Civil Tomo III*, 4ª. Ed., Madrid España. Editorial Trivium,2004 pág.6

<sup>2</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana Tomo II* , México Ed. Porrúa y UNAM. pág.551



De su naturaleza explica que, es un acto jurídico bilateral o plurilateral, o si se prefiere, dos o más actos jurídicos emanados respectivamente de dos o más personas, que concurren a la realización de un negocio en el que se encuentran interesadas.<sup>3</sup>

Ignacio Galindo Garfías dice que es el acto jurídico típico del derecho privado y se caracteriza porque las declaraciones de voluntad de las partes que lo celebran son concurrentes, convienen en crear entre sí, relaciones jurídicas; forman un acuerdo de voluntades o consentimiento, lo que constituye propiamente, el elemento esencial del contrato. El contrato puede ser considerado como acto jurídico por una parte y como norma individualizada de conducta desde otro punto de vista.<sup>4</sup>

Rafael de Pina dice que en su significación semántica, contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.

El contrato no es, a nuestro entender, una norma jurídica, en el mismo sentido en que lo son la ley y la costumbre, por ejemplo, sino un acto jurídico celebrado de acuerdo con determinadas normas jurídicas.

Muchos son los tipos de contratos que existen, no obstante, entre los más significativos se encuentran los siguientes:

- Privado: que es el realizado directamente por las personas que lo suscriben.
- Público: el que se encuentra autorizado por empleados públicos.
- Formal: En este caso, se trata del contrato que, tal y como establece la legislación pertinente, cuenta con una manera muy concreta de consentimiento por parte de los sujetos que intervienen en él.
- Bilateral: que es el que establece que quienes los suscriben asumen desde ese mismo momento una serie de obligaciones.

---

<sup>3</sup> Azúa Reyes, Sergio T. *Teoría general de las obligaciones*. México, Ed. Porrúa, 2000, págs. 49 y 51.

<sup>4</sup> Galindo Garfías, Ignacio. *Teoría general de los contratos*. México, Ed. Porrúa, 1996, pp. 67 y 6 Pina de, Rafael. Op. Cit. pp. 265.8.

Estos son los tipos de contratos que de manera cotidiana se realizan y/o crean y que surgen a la vida jurídica creando una serie determinada de obligaciones.

Una de las áreas donde es más importante el contrato es en el ámbito laboral, ya que se convierte en el mecanismo por el que una empresa se hace con los servicios de un trabajador y este, a cambio de un salario, asume una serie de tareas.

Todos los contratos dan lugar a efectos jurídicos, que son las obligaciones exigibles establecidas en su contenido. Si una compañía se compromete por contrato a brindar un determinado servicio y luego no cumple, es posible demandar a dicha empresa.

La mayoría de los sistemas jurídicos exige que los contratos cumplan con tres requisitos: el consentimiento (la voluntad de las partes), el objeto (las cosas o servicios que pueden ingresar en el ámbito del comercio) y la causa (el motivo que lleva a las partes a celebrar el contrato).<sup>5</sup>

El Derecho romano reconoció en el contrato un concurso de voluntades (consensus) que creaba un vínculo (iurisvinculo) si se actuaba de acuerdo con la formalidad prescrita a la causa civilis.

Pero la importancia del contrato se fija en el pensamiento liberal individualista, cuyo triunfo hizo posible una noción del contrato que se identifica con el simple convenio o mero concurso de voluntades, concurso que genera una fuerza maravillosa y que se erige absoluta en todos los órdenes, que está encima y más allá de la ley.

En el plano filosófico, el iusnaturalismo racionalista elevaría el contrato a fuente u origen de la sociedad (HOBBS, ROUSSEAU), al concurrir dos tradiciones:

- la idea del estado de naturaleza como fase previa al estado social, y
- la problemática de justificar el poder del monarca absoluto por el recurso a legitimar sus poderes en una primigenia transmisión de los mismos por el pueblo

---

<sup>5</sup> <http://definicion.de/contrato/>

al soberano (y ya fuese concebido como un pactum unionis o como un pactum subiectionis).

La época subsiguiente se usó y abusó del concepto de contrato, tanto para justificar y garantizar ciertas libertades individuales, que la burguesía ascendente deseaba asegurar, como para justificar el monarca la sujeción contra aquellas libertades que se le reclamaban.

Y, aunque ya Kant llamó la atención sobre el mero valor dialéctico de tales posiciones, la doctrina imperante aceptó con posterioridad el contrato como realidad palpable, usando su concepto para explicar y justificar cualquier situación.

En el Derecho político, el contrato se manifiesta en la Constitución; en el penal, la sanción será la «contraprestación» al delito; en el internacional, el contrato o tratado se erige en fuente única del Derecho; en el civil, el contrato explica y subsume todas las instituciones (matrimonio, relaciones paterno-familiares, adopción, sociedad, etc.).<sup>6</sup>

## **1.2. Teoría general del contrato**

La teoría general del contrato se define, como el conjunto sistematizado de conocimientos que explican qué es el contrato; cómo funciona, se desenvuelve, se genera, se transmite, se modifica, se extingue, es decir, todos los efectos que produce en el contorno jurídico de las personas que intervienen en él; dónde debe ser cumplido, en su caso el lugar dónde deba ser reclamada su ejecución forzosa o su rescisión; cuáles reglas le pueden ser válidamente aplicadas por los forjadores, cuáles deben ser las reglas de interpretación del mismo.

Todo ello explicando las reglas genéricas para el contrato en general como acto jurídico y las específicas en relación a cada tipo de contrato en particular.

---

<sup>6</sup> <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/contrato/contrato.htm>

Normalmente muchos aspectos estudiados por la teoría general del contrato son abordados dentro del estudio de la teoría general de las obligaciones, en consecuencia, aquella constituye un apartado especial de ésta última.

Para Baudrit Carrillo “el estudio de la teoría general del contrato comprende una base de conceptos fundamentales..., en que se precisan los elementos necesarios para analizar sus efectos... y concluye con el examen de la etapa de cumplimiento de las obligaciones.”<sup>7</sup>

Normalmente muchos aspectos estudiados por la teoría general del contrato son abordados dentro del estudio de la teoría general de las obligaciones, en consecuencia, aquella constituye un apartado especial de ésta última.

### **1.3. Acto jurídico y contrato**

El acto jurídico como tal es el género (lo general) y el contrato la especie o lo particular, es decir el contrato es una especie de acto jurídico porque en él interviene la voluntad del hombre para producir determinadas consecuencias o efectos jurídicos. La definición de la doctrina es válida, contrato es un acto jurídico generador de obligaciones. A su vez obligación se define como un vínculo jurídico que une a dos o más personas, un acreedor y un deudor, un vendedor y un comprador, un arrendador y un arrendatario, etc. Es preciso decir que entre las partes suscribientes de un contrato nace la obligación.

Finalmente nuestra legislación al definir contrato habla de partes y no de personas y señala expresamente que cada parte puede estar conformada por una o varias personas, ya sean naturales o jurídicas.

Negocio jurídico y contrato. Para el profesor Valencia Zea el término negocio jurídico se emplea para designar tanto las declaraciones unilaterales de voluntad como las plurilaterales y señala que la expresión contrato es equivalente a la de negocio jurídico obligatorio.

---

<sup>7</sup> Muñoz, Luis, *Teoría general del contrato*, Cárdenas editor y distribuidor, México, 1973, p. 1.

Otros doctrinantes definen el negocio jurídico como la manifestación de voluntad directa, reflexivamente encaminada a producir efectos jurídicos.<sup>8</sup>

¿Quién puede firmar un contrato? Es elemento esencial para la validez del contrato que las partes tengan capacidad legal para contratar y que cumplan con la actitud jurídica para ejercer derechos y contraer obligaciones. Pueden ser partes del contrato:

1. Los mayores de edad (18 años).
2. Los menores de 18 años legalmente emancipados.
3. Mayores de 16 y menores de 18 si tienen autorización de los padres o de quien los tenga a su cargo (si viven de forma independiente, con el consentimiento expreso o tácito de sus padres o tutores).

No pueden firmar un contrato los menores no emancipados ni los incapacitados.<sup>9</sup>

Legamente, los anteriores mencionados no pueden firmar, puesto que un menor y un incapaz son incompetentes por ley para ejecutarlo, pero se puede nombrar a un tutor, para que haga los efectos legales, si llegaren a firmar, ese contrato sería nulo, y corren el riesgo de perder los beneficios que eso puede contraer, porque simplemente es ilegal.

El objeto de los contratos debe ser lícito y las partes deben poseer capacidad de contratar. En ciertos contratos se requieren formalidades. Por ejemplo en la compra venta de un inmueble se requiere escritura pública.

Si bien el contrato se considera ley entre las partes, por razones de equidad no pueden convenirse en ciertos contratos algunas cláusulas. Por ejemplo, en el contrato de trabajo deben respetarse las normas vigentes, por ejemplo sobre el límite máximo de horas de trabajo, y en la duda este tipo de contratos se resuelven en su interpretación a favor del trabajador.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> <https://samerderecho.blogspot.mx/2012/04/contratos-civiles-y-mercantiles.html>

<sup>9</sup> <http://www.am-abogados.com/blog/el-contrato-definicion-y-tipos/110/>

<sup>10</sup> <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/contrato>

El Código Civil para el Estado de Tabasco, nos habla sobre los contratos, el cual a la letra dice:

## TITULO SEGUNDO.

### DE LOS CONTRATOS EN GENERAL.

#### CAPITULO I- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1905.- Concepto de convenio.

Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar, conservar o extinguir obligaciones.

ARTÍCULO 1906.- Concepto de contratos.

Los convenios que crean o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos. Los derechos personalísimos no son transmisibles por contrato ni por sucesión.<sup>11</sup>

ARTICULO 1918. Por qué puede ser invalidado El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su fin o su motivo sean ilícitos;
- IV. Porque sea ilícito el objeto de las obligaciones pactadas en él; y
- V. porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

---

<sup>11</sup> Código Civil Vigente del Estado de Tabasco.

## **Los contratos se celebran conforme a las siguientes clasificaciones:**

- Unilateral: los contratos unilaterales son aquellos en los cuales quien se obliga es una parte, mientras que la otra no tiene obligación alguna, por ejemplo, el contrato de préstamo de uso o comodato.
- Bilateral: en este tipo de contrato ambas partes se obligan, por ejemplo, en un contrato de compraventa el vendedor se obliga a entregar la cosa y el comprador a pagar el precio.
- Gratuito: cuando solo beneficia a una de las partes, por ejemplo el contrato de donación.
- Oneroso: en este caso ambos contratantes obtienen un beneficio.
- Principal: un contrato es principal cuando no depende de otro para existir, este es el caso del contrato de arrendamiento.
- Accesorio. Depende de otro para poder existir, contrato de prenda que se da para garantizar el pago de un préstamo.
- Real: el contrato es real cuando se necesita para su validez la tradición de la cosa.
- Solemne: cuando se requiere que se cumplan ciertas formalidades establecidas en la ley.
- Consensual: cuando se perfecciona por el solo consentimiento de las partes.
- Conmutativo: cuando una de las partes se obliga a hacer algo equivalente a lo que la otra parte va a hacer.
- Aleatorio: cuando se trata de algo incierto que depende del azar.<sup>12</sup>

## **Vicios de consentimiento**

---

<sup>12</sup> <https://www.gerencie.com/clasificacion-de-los-contratos-segun-el-codigo-civil.html>

Los vicios del consentimiento son el error, la fuerza y el dolo.

### **El error:**

Filosóficamente es el juicio en el cual el sujeto lo formula equivocadamente el objeto sin intención y por ignorancia, pero ha de procurarse que error no es lo mismo que ignorancia, el primero supone el conocimiento equivocado de algo, la ignorancia en cambio es la ausencia de conocimiento, lo que se ignora o no se conoce.

### **La fuerza:**

Como vicio del consentimiento constituye todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta ella su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes a un mal irreparable y grave.

La fuerza vicia el consentimiento solamente cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio tomando en cuenta su edad, sexo o condición y la fuerza que es considerada como sinónimo de violencia puede ser de dos clases: física o material y moral o psíquica; entendida esta última como la amenaza de un mal futuro dirigida contra la persona cuyo consentimiento se desea obtener o contra un allegado suyo. En conclusión es una presión psicológica.

### **El dolo:**

Se entiende como el engaño o el fraude en que incurre un contratante en perjuicio del otro. También es considerado como la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.

Por ello en los contratos bilaterales el dolo no puede provenir de un tercero como si ocurre con la fuerza, esto es vicia el consentimiento cuando proviene de una de las partes y cuando es principal, el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la(s) persona(s) que lo han fraguado o que se han aprovechado de él, contra las primeras por el total del valor de los perjuicios y contra las segundas hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.



En nuestro código civil los vicios del consentimiento están establecidos desde el artículo 1925 al 1949 donde cada uno de estos vicios están consignados como forma previsible o condenatoria de los mismos.

Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”.<sup>13</sup>

#### **1.4. Clasificación de contratos civiles**

1.- Contrato de Promesa: Por virtud de la promesa de contratar, una parte o ambas se obligan a celebrar en cierto tiempo, un contrato futuro determinado. La promesa de contratar puede ser unilateral o bilateral.

2- La compraventa: es un contrato por virtud del cual una de las partes llamada vendedor transfiere a otra llamada comprador la propiedad de un bien, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.

3- La permuta: es un contrato por virtud del cual uno de los contratantes transmite al otro el dominio de un bien, a cambio de otro cuya propiedad se le transfiere asimismo.

4- Donación: es un contrato por el que una persona llamada donante transfiere a otra que recibe el nombre de donatario, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, reservándose en este caso los necesarios para subsistir.

Por virtud de la donación no puede el donante transferir al donatario su patrimonio, en cuanto se considere como universalidad jurídica.

5- El mutuo: es un contrato por el cual el mutuante transfiere la propiedad de una suma de dinero o de otros bienes fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

---

<sup>13</sup> <https://samerderecho.blogspot.mx/2012/04/contratos-civiles-y-mercantiles.html>

6- Hay arrendamiento: cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una llamada arrendador a conceder el uso o goce temporal de un bien y la otra llamada arrendatario, a pagar por ello precio cierto.

7- Habrá subarrendamiento: cuando el arrendatario arriende a su vez todo o parte del bien que recibió en arrendamiento. El arrendatario no puede subarrendar el bien arrendado en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios.

8- Por el contrato de habitación en tiempo compartido: El compartidor se obliga a conceder al compartidario el uso de un inmueble amueblado por un determinado plazo; y el compartidario se obliga a pagar por ese uso un precio cierto y en dinero, así como una cantidad adicional de dinero, que puede ser variable, para gastos que se causen por el servicio de mantenimiento.

El compartidario podrá pagar al compartidor el precio del uso en una sola exhibición o en abonos.

9- El comodato: es un contrato por el cual uno de los contratantes llamado comodante se obliga a conceder a otro llamado comodatario gratuitamente, el uso de un bien no fungible, mueble o inmueble, quien contrae la obligación de restituirlo individualmente al término del contrato.

10- El depósito: es un contrato por el cual una persona llamada depositante entrega un bien, mueble o inmueble, para su guarda, a otra llamada depositario, quien contrae la obligación de custodiarlo y restituirlo cuando se lo pida el depositante. El secuestro es el depósito de un bien en poder de un tercero para que lo guarde y custodie, hasta que una autoridad competente ordene su devolución o decida a quién deba entregarse.

12- El mandato: es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta y nombre del mandante o sólo por su cuenta, los actos jurídicos que éste le encargue.

## 2. Elementos de los contratos

### 2.1. Elementos de existencia y de validez

#### De existencia

En el elemento de existencia, está implícito el consentimiento y el objeto que se exteriorice en forma expresa o tácita y que tenga un contenido, lo cual implica la intención de contratar.

El consentimiento es el acuerdo de voluntades, el consentimiento requiere una voluntad real, que sea seria y precisa.

El objeto, es la transmisión o creación de derechos y obligaciones, es la causa de que se realice el contrato, la cosa o prestación.

#### De validez

La capacidad es lo que la ley reconoce como la aptitud humana para celebrar por sí misma un contrato, es la capacidad de hacer y del ejercicio que le confiere dentro de sus atribuciones a la persona.

La capacidad de contratar es la aptitud reconocida por la ley hacia la persona, así mismo la legitimación es la aptitud de una determinada persona para ser reconocida en un contrato.

### 2.2. Vicios del consentimiento

**El error.** El la discrepancia en la voluntad declarada contraria a la realidad. Por lo anterior requiere que recaiga sobre el motivo determinante de la voluntad y que dicho motivo haya sido declarado expresamente o se pruebe que por las circunstancias del mismo contrato, se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa. La nulidad será invocada por la parte afectada en el error.<sup>14</sup>

**El dolo.** Cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error, da como consecuencia el error vicio o nulidad del contrato.

---

<sup>14</sup> Gómez Cotero José de Jesús, *Efectos fiscales de los Contratos*. Editorial Thomson Reuters 2016, p.9

**La mala fe.** Procedimiento artero, malicioso, doloso o con intención de obrar en provecho propio y en perjuicio del interés ajeno.<sup>15</sup>

**La violencia.** Dícese de amenazas, fuerza física, que obliguen o afecten a uno de los contratantes por medio de ese efecto.

**La lesión.** Es el perjuicio que en un contrato conmutativo experimenta una parte que recibe una prestación muy inferior a la que, a su vez, proporciona a la otra parte.<sup>16</sup>

**La forma.** Se refiere a la formalidad del contrato conforme a la ley para efectos de validez.

**Motivo o fin determinante del contrato.** Tanto el objeto como el fin deben de ser lícitos, El primero tiene como contenido cosas y hechos, en tanto que el segundo representa la razón para contratar, así cuando el motivo o fin es falso, el contrato es anulable. Para que el fin o motivo tenga trascendencia jurídica, es menester que se haya declarado expresamente al momento de celebrarse el contrato, y que las dos partes hayan coincidido.

### 2.3. Efectos de los contratos

**Obligatoriedad.** El primer efecto que produce un contrato consiste en su carácter obligatorio, debido a que ninguna de las partes puede sustraerse de lo que contrató, es decir *pacta sunt servanda*.

**Intangibilidad del contrato.** No puede una de las partes, por voluntad unilateral, disolver o modificar el contrato, salvo casos específicamente previstos en la ley, como es la revocación de la donación, por ejemplo.

**Relatividad de los contratos.** Consiste en que los efectos del contrato sólo aprovechan o perjudican directamente a las partes. Principio *res inter alios*.

**Oponibilidad del contrato.** Consiste en distinguir entre efectos directos y efectos reflejos. Los efectos directos refieren a la relatividad de los contratos, los efectos reflejos

---

<sup>15</sup> <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/mala-fe/mala-fe.htm>

<sup>16</sup> Gómez Coteró José de Jesús, *Efectos fiscales de los Contratos*. Editorial Thomson Reuters 2016, p.9

derivan de los contratos con efectos reales, los cuales son oponibles frente a terceros con los siguientes requisitos a saber:

- Es menester su inscripción en el Registro público de la propiedad
- Si un inmueble fue enajenado a diversas personas y no en copropiedad, prevalece la enajenación que primero se haya inscrito en el Registro Público, y si no se hizo tal inscripción, prevalece la fecha más antigua, y si no, prevalece a favor de quien tenga la posesión.
- Si se trata de muebles, prevalece la enajenación más antigua
- Si un mismo crédito fue cedido a favor de varios cesionarios, prevalece la cesión que primero se haya notificado al deudor.

#### **2.4. Terminación de los contratos**

**Por frustración.** Significa quedar sin efecto un propósito contra la intención de quién quería llevarlo a cabo, y se presenta en los casos siguientes:

- Cuando falta alguno de los elementos de existencia del contrato, tales como: El consentimiento u objeto (1794 y 2234 del Código Civil) y además se trate de un contrato inexistente.
- Cuando un contrato está afectado de nulidad absoluta, misma que se presenta si el contrato recae sobre un objeto imposible o ilícito, o si el fin o motivo determinante del contrato es ilícito.
- Cuando hay falta de capacidad en alguna de las partes o ha habido algún vicio del consentimiento, incluyendo el estado de necesidad.

Frente a estos tres casos de frustración, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido:

- Que en nuestro derecho no hay contratos nulos de pleno derecho, sino que en todos los casos se necesita la declaración judicial

- Que las diferencias entre nulidad e inexistencia de los contratos son puramente académicas
- La lesión se presenta cuando algunas de las partes mediante la explotación de la suma ignorancia, de notoria inexperiencia, o de extrema miseria de la otra parte, ha obtenido a través del contrato un lucro excesivo que es evidentemente desproporcionado al que aquélla se obliga.
- Cuando sin ser nulo, porque produce efectos respecto a determinadas personas a las que les es inoponible, en este caso, opera el principio de relatividad. Como ejemplo se puede mencionar el contrato de compraventa no inscrito en el Registro Público.

**Terminación.** Un contrato que se ha celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos puede dejar de producir éstos o extinguirse a consecuencia de hechos o acontecimientos posteriores a dicha celebración y que constituyen propiamente los medios de terminación del contrato.

- El vencimiento, cuando se establece un plazo para la terminación del contrato y cuando éste se presenta, generalmente el contrato termina.
- La muerte de uno de los contratantes, hay contratos en los que la muerte de uno de los contratantes pone fin al contrato, como sucede en el mandato.
- La incapacidad sobreviniente cuando se trate de contratos intuiti personae
- El agotamiento natural del contrato
- La quiebra, aun cuando no hubiese llegado el momento de su cumplimiento
- Por voluntad unilateral, cuando así esté expresamente facultado por la ley, tal y como ocurre en el arrendamiento por tiempo voluntario.
- El mutuo consentimiento entre las partes

Por resolución del contrato, la que se presenta por tres casos:

1. El incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, da derecho a la otra a pedir la resolución del contrato bilateral o rescisión. Es importante señalar que el artículo 1455 del Código Civil establece la importancia del incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes, da derecho a la otra a pedir la

resolución del contrato bilateral o rescisión. Es importante señalar que el artículo 1455 del Código Civil establece la importancia del incumplimiento puesto que es menester que el incumplimiento sea de consideración.

2. La imposibilidad superveniente de las obligaciones a cargo de una de las partes. Se produce cuando la imposibilidad del cumplimiento haya sobrevivido después de celebrado el contrato, como ocurre en el arrendamiento cuando hay un temblor y la cosa arrendada desaparece.
3. Por excesiva onerosidad superviniente, basada en la teoría de la imprevisión. Se presenta cuando del análisis del contrato, el juez considera que debe reducirse la pena, siempre que esta reducción no sea proporcional en los casos de incumplimiento parcial de la obligación. Por ejemplo la pérdida por caso fortuito, para las cosechas en los arrendamientos de fincas rústicas.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Gómez Cotero José de Jesús, *Efectos fiscales de los Contratos*. Editorial Thomson Reuters 2016, p.13

### **3. Contratos civiles.**

#### **3.1. Contrato de compraventa**

La compraventa es un “contrato consensual por el cual el vendedor se obligaba a entregar la cosa al comprador y este a pagar un precio cierto en dinero”<sup>18</sup>. A través de la historia ha sido uno de los contratos consensuales de mayor uso desde los comienzos de Roma hasta la actualidad. Asimismo a través de esta historia, ha sido modificada varias veces dependiendo del periodo de desarrollo.

En términos generales este contrato consensual está definido como aquel en que una de las partes (vendedor), se obliga a entregar a la otra la posesión útil y durable de una cosa (re.merx). La otra parte, el comprador (emptor), se obligaba a transferir en compartida la propiedad de monedas que correspondían al monto acordado a título precio (pretium).

La compraventa tiene sus inicios en el derecho arcaico, teniendo su última expresión dada en el derecho Justiniano. Según las XII Tablas, la compraventa era un negocio al contado, que se caracterizaba por intercambiar una cosa a cambio de unos lingotes de estaño bruto que representaban el precio. Después, desde el primer Siglo A.C., se transformó en un acuerdo de voluntades por el cual las partes se obligaban a cumplir con el intercambio.

Gayo<sup>19</sup>, establece concerniente a la compraventa, que para transferir el dominio de las cosas mancipables se requiere una mancipación, luego, las demás cosas se transfieren por tradición. La mancipación como tal es un simulacro de compraventa, puesto que en la época clásica se hacía la distinción entre la mancipación y la compraventa, pero existen indicios de que eran la misma institución.

La compraventa en su desarrollo se conocía por ser de dos clases según periodo de desarrollo; compraventa primitiva y arcaica.

---

<sup>18</sup> Luna, Víctor M. Castrillón y, *Contratos Civiles*, Porrúa 2007

<sup>19</sup> IDEM



La compraventa primitiva, desarrollada en la monarquía, se confundía con la mancipación, ya que en esta, era necesario pesar el precio. En efecto, la compraventa era próxima a la permuta, porque si no se cambiaba una cosa por otra, si se cambia a una cosa por un lingote de cobre bruto (aes rude) considerado un precio. Dicho lingote podía pagarse en cambio de otra cosa, es decir dinero. Este peso debía corresponder al valor de la cosa y por ello era preciso conocer su peso en una balanza.

La compraventa arcaica, desarrollada desde las XII Tablas y posteriormente en la República, se presentó bajo dos formas<sup>20</sup>:

- Compraventa al contado: Es en la que el comprador actúa por una parte y por otra y su acto consiste en sujetar la cosa (rem emere).
- Compraventa a crédito: consistía en la toma de la prenda, a título excepcional contra quien había comprado una bestia destinada al sacrificio y no había pagado dicho precio.

El precio no siempre era pagado al contado y el comprador usualmente entregaba una prenda al vendedor a modo de garantía de pago.

La compraventa al contado así mismo podía presentarse de dos maneras:

- La compraventa al contado de las cosas mancipables: en la cual con base en un acuerdo previo, el cual no sufría efecto jurídico alguno, pero que aclaraba qué cosa y vendía y cuál era su precio, las partes procedían a celebrar una mancipación.

Dicha mancipación en la época arcaica, no tenía todos los elementos de la mancipación de Gayo, ya que solo contenía lo “que sea adquirido por este bronce y por la balanza de bronce”, lo que constituía como tal la compraventa.

Para adquirir la propiedad de las cosas mancipables, objeto de compraventa, era necesario reunir tres condiciones:

1. Que se haya celebrado una mancipación.

---

<sup>20</sup> **IDEM**

2. Que el vendedor haya sido el verdadero dueño de la cosa vendida, o que haya sido autorizado para venderla en nombre del propietario.

3. Que el comprador tuviera uso de la cosa durante un año si era mueble, o de dos años si era inmueble.

- La compraventa al contado de cosas no mancipables: En esta compraventa, el acto solemne de la mancipación reúne tres elementos:

1. La entrega del precio.

2. La sujeción de la cosa.

3. La garantía por evicción del vendedor.

El dominio de estas cosas no mancipables, era transferido en el derecho arcaico aparentemente por las mismas condiciones impuestas a la compraventa de cosas mancipables:

1. Entrega de la cosa o traditio.

2. El pago de precio de venta.

3. Cumplimiento de usucapión.

Las XII Tablas, mencionan para su época la compraventa al crédito (explicada anteriormente), esta consistía en que en lugar de pagar en el momento de recibir la cosa, el comprador promedia pagar a futuro<sup>21</sup>.

La evolución de la compraventa consiste en la escisión de la misma y de la mancipación por un proceso largo que culmina a fines de la Republica, dando lugar a una compraventa consensual.

Esta evolución se presenta en 5 distintas etapas:

---

<sup>21</sup> Luna, Víctor M. Castrillón y, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa 2007

1. El acto mancipatio/emptio es una realidad, ya que el previo acuerdo sobre la cosa y su precio no tiene valor jurídico.
2. El acto mancipatio/emptio es una realidad material de entrega física de la cosa vendida, pero se ha reemplazado el lingote que se pesaba por ases que se cuentan.
3. El acto mancipatio/emptio se destina a transferir el predio a distancia contra cierto número de ases que se colocan sobre la balanza o que se pagan por aparte, pero cuando se celebra la mancipación.
4. Las partes acuerdan la cosa y su precio.
5. Se extiende la compraventa a su concepto general.

El objeto del estudio de la historia de la compraventa radica en determinar cómo se transformó un negocio consensual y al mismo tiempo señalar la distinción con la mancipación y con la tradición.

La compraventa consensual es solo la transformación de un antiguo contrato real, análogo al contrato *do ut des* del derecho bizantino. Se forma primero, por la entrega de la cosa o del precio, lo que genera la obligación de entregar la contraprestación. Y los contratos reales de buena fe, a excepción de la fiducia, no aparecen si no posteriormente a los contratos.

Tal como se establece en el artículo 2510 de nuestro Código Civil vigente para el estado de Tabasco<sup>22</sup>

*“La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes llamada vendedor transfiere a otra llamada comprador la propiedad de un bien, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.”*

En el cual se establece el contrato de legislación el contrato de compraventa, uno de los contratos más importantes y más usado.

---

<sup>22</sup> Código civil vigente para el estado de Tabasco

Otro concepto sería:

*Es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero<sup>23</sup>.*

De los cuales, en ambos se observa la esencia de esta obligación, la cual en la sesión de un derecho real, en este caso la propiedad, de un bien a otra persona, a cambio de una remuneración que es, una cantidad en dinero y cierto.

Sin embargo, son en las características, donde observaremos aún más del alcance de este contratos y como opera.

### **Características**

- 1.- Es principal; porque no depende de otros contratos.
- 2.- Es obligatorio entre las partes; porque el vendedor se obliga a que la prestación de ella, comprador por consiguiente la traslación de dominio es un efecto del perfeccionamiento del contrato.
- 3.- Las prestaciones son independientes: puesto que las 2 partes asume obligaciones (el vendedor entregar el bien en propiedad y el comprador pagar el precio en dinero).
- 4.- Es indispensable la traditio, porque existe un incremento en el patrimonio de una de las partes (vendedor), y una disminución en el patrimonio de la otra parte (comprador).
- 5.- Es conmutativa; por que las partes han previsto previamente los beneficios del contrato previamente los beneficios del contrato y salvo excepciones no están sujetas a factores externos ya que deben ser equivalentes.
- 6.- Es consensual; ya que para celebrarse solo se necesita consentimiento de las partes integrantes, pudiendo estas tener libertad para decidir la forma del contrato, teniendo en

---

<sup>23</sup> Mejan., Luis Manuel C. *Contratos Civiles ayuda de memoria*, 2004

cuenta que cuando el objeto de la venta es un inmueble, se utiliza necesariamente la escritura pública porque solo a través de ella, se inscribe el contrato en el registro de la propiedad inmueble, completándose con ello su titulación<sup>24</sup>.

## **Obligaciones**

### *Obligaciones del Vendedor:*

- a.- Perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.
- b.- Entregar el bien y sus accesorios en el estado en que se encuentra en el momento de celebrarse el contrato.
- c.- Entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o el uso del bien vendido, salvo pacto distinto.
- d.- Entregar el bien inmediatamente después de celebrado el contrato, salvo la demora que resulte de su naturaleza o de acuerdo distinto.
- e.- Entregar el bien en el lugar en que encuentre en el momento de celebrarse el contrato, salvo que sea bien incierto, el cuyo caso la entrega se efectuara en el domicilio del vendedor.
- f.- Responder por los frutos del bien en caso de ser culpable de la demora de su entrega, caso contrario solo corresponde responder por los frutos solo en caso de haberlos percibido.
- g.- Reembolsar al comprador los tributos y gastos del contrato que hubiera pagado indemnizarle los daños y perjuicios cuando se resuelva la compra venta por falta de entrega.
- h.- Cuando se trate de un contrato cuyo precio deba pagarse a plazos y el vendedor demore la entrega del bien estos se prorrogan por el tiempo de la demora.

---

<sup>24</sup> IDEM

*Obligaciones del Comprador:*

- a.- Pagar el precio, en el momento, modo y lugar pactados.
- b.- Devolver la parte del precio pagado, deducido los tributos y gastos del contrato cuando se resolvió el contrato por incumplimiento de pago del saldo.
- c.- Cuando el contrato se resuelve por no haberse otorgado, en el plazo convenido, la garantía debida por el saldo del precio.
- d.- Pagar inmediatamente el saldo deudor dándose x vencidas las cuotas que estuvieran pendiente, cuando dejo de pagar 3 cuotas sucesivas o no.
- e.- Pagar el saldo deudor cuando se ha convenido en el contrato la improcedencia de la acción resolutoria.
- f.- devolver lo recibido del comprador y pagar una compensación equitativa por el uso del bien e indemnizar los daños y perjuicio. En el caso en que se resuelva el contrato por falta de pago del comprador.
- g.- Recibir el bien en el plazo fijado en el contrato o en que señalen los usos, sino hubiera un plazo convenido o de usos diversos, el comprador deberá recibir el bien al momento de celebrar el contrato.

Es indudable que el contrato de compraventa es uno de los contratos más usuales, (si no es que el más), además que en materia empresarial, es uno de los pilares de las actividades económicas que realiza cualquier empresa, en los cuales, son utilizados para diferentes situaciones en la organización que van desde el ofertar sus productos a sus clientes, hasta la compra de sus materias primas. El contrato de compraventa, es muy importante en la vida de cualquier organización, y el código civil regula este contrato tan vital, dese las obligaciones de ambas partes, hasta ciertas cláusulas esenciales para su elaboración

El hecho de la importancia de este contrato, resulta de la necesidad de la cotidianidad de la acción, y que es la base del comercio, por lo tanto, la estricta regulación de las autoridades, para salvaguardar el derecho de ambas partes

### 3.2. Contrato de permuta

La permuta, como concepto, no es una institución de heterogéneo tratamiento doctrinal ni legislativo; por el contrario, resulta prácticamente unánime la doctrina jurídica y las legislaciones actuales, al conceptualizarla, con independencia, por supuesto, del diferente régimen jurídico que se le brinda y que Infra analizaremos<sup>25</sup>.

Para Pothier la permuta es aquel contrato “por el cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa al otro en sustitución inmediata de otra cosa que el otro contratante se obliga, por su parte, a darle”<sup>26</sup>.

Sánchez Román define la permuta como un “contrato principal, consensual, bilateral, oneroso, conmutativo y traslativo del dominio, por el cual dos personas se obligan a transferirse mutuamente el dominio de una o varias cosas que al celebrar la permuta pertenecían a cada una de ellas”. (Paredes, 2003)

Valverde y Valverde, la define como “un contrato bilateral al producir obligaciones de esta clase, oneroso porque en ambas partes hay obligaciones recíprocas y equivalentes, conmutativo porque es extraño a todo elemento aleatorio y traslativo del dominio”.

Con mejor técnica se dice por Albaladejo que la permuta “es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a transmitir al otro una cosa (o derecho) a cambio de la (o del) que este se obliga a transmitir a él”, añadiendo que realmente, al permutar una cosa por otra se permutan los derechos de propiedad sobre las mismas<sup>27</sup>.

Bajo esta misma tónica Gutiérrez y González, la enmarca como el contrato que “traslada el dominio sobre cosas materiales y también sobre derechos sobre cosas inmateriales. Es el acuerdo de voluntades por el cual una persona se obliga a transmitir, por regla general, la propiedad de una cosa material o la titularidad de un derecho, a otra persona,

---

<sup>25</sup> Luna, Víctor M. Castrillón y, *Contratos Civiles*, Porrúa 2007

<sup>26</sup> Paredes, Víctor Emilio Archondo, *Contratos Civiles*, Editorial Textos universitarios, 2003

<sup>27</sup> Luna, Víctor M. Castrillón y, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa 2007

que a su vez se obliga a transmitir a cambio, a la primera, la propiedad de otra cosa, o la titularidad de otro derecho”.

La conceptualización de la permuta a través de los códigos civiles, se hace similar al tratamiento doctrinal que ha recibido.

El Code de Napoleón de 1804, la define, en el Título VII: De la permuta, en ocasión del artículo 1.702: “L’échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre”. Es decir: “La permuta es un contrato por el cual las partes se dan respectivamente una cosa por otra”.

El Código Civil italiano por su parte la regula en el artículo 1.552: “La permuta é il contratto che a per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all’altro”.

El Código Civil español, antecedente más directo del nuestro, concibe el concepto de este contrato en su artículo 1.538, del modo siguiente: “La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.”

La mayoría de las legislaciones de nuestro sistema de Derecho Romano – Francés, coinciden en el hecho de considerar que la permuta es el contrato por el cual los contratantes se obligan a dar la propiedad de una cosa por la de otra.

Ahora bien sería oportuno referirnos, en primer lugar, a la conceptualización de este contrato, y después a su naturaleza jurídica.

La generalidad de la doctrina, y casi la totalidad de las legislaciones civiles en esta materia, coinciden en que los permutantes están obligados a entregar una cosa; pero, ¿qué es cosa?, ¿se comprenden aquí las cosas muebles e inmuebles?, ¿los derechos?

La cosa o bien, es aquella entidad o ente, material (o corporal) o inmaterial (o incorporeal) susceptible, en principio, de apropiación, es decir de titularidad. Está claro que pueden ser objeto mediato de la permuta los bienes tanto muebles como inmuebles, a pesar de que casi ningún precepto lo especifica, pero tampoco lo prohíbe.



La doctrina científica ha interpretado la definición legal de cosa en un sentido amplio, abarcando el derecho de propiedad de las cosas muebles e inmuebles, pero también incluyendo los derechos reales limitados, en grado inferior al dominio. Ahora bien, la cuestión discutida es si pueden considerarse como objeto, los derechos personales.

Según explica Merino Hernández, existen autores que niegan rotundamente la posibilidad de permutar derechos personales, admitiendo en cambio, exclusivamente los derechos reales. Otros autores, por el contrario, admiten la posibilidad de intercambiar en la permuta los derechos personales, como Giannattasio, quien considera permutable los derechos de crédito<sup>28</sup>.

Coincido con Ernesto Eula, al considerar que el objeto indirecto o mediato de la permuta, puede ser, tanto los bienes materiales como los inmateriales y los derechos en sentido general; excluyendo, por supuesto, a los derechos inherentes a la personalidad y los que por sí mismos, o por disposición legal, sean intransmisibles.

### **Concepto y régimen legal:**

*Permuta es el trueque de una cosa por otra; desde el punto de vista jurídico, el contrato queda configurado desde que las partes se han prometido transferirse recíprocamente la propiedad de dos cosas<sup>29</sup>.*

Es la forma primitiva del intercambio entre los hombres; históricamente, es el antecedente de la compraventa que supone la existencia de moneda y por consiguiente un grado de organización social más avanzado. Actualmente el papel económico de este contrato es muy modesto, aunque no ha desaparecido. Subsisten todavía algunas permutas manuales y también se dan casos de trueque de inmuebles (sobre todo entre coherederos); pero desde luego, el gran instrumento moderno de intercambio es la compraventa.

### **Características:**

---

<sup>28</sup> Mejan., Luis Manuel C. *Contratos Civiles ayuda de memoria*, 2004

<sup>29</sup> Luna, Víctor M. *Contratos Civiles*, Porrúa 2007

Es bilateral: hace nacer obligaciones o prestaciones reciprocas para las partes

Es oneroso: ambas partes persiguen una utilidad, gravándose cada una de las partes en beneficio de la otra; por regla general es conmutativo, por excepción es aleatorio.

Es principal: subsiste por sí solo, sin necesidad de otra convención.

Es de ejecución instantánea: perfeccionado el contrato se debe ejecutar en las condiciones convenidas.

Es nominado: Tiene dentro el estatuto civil una calificación y un desarrollo propio.

Es de libre discusión: las partes convienen, con plena libertad, en el cambio o trueque.

El contrato de permuta, si bien es cierto, sigue regulado por nuestro código civil, también lo es que no es muy usual su uso, como bien se explica en los antecedentes, el contrato de permuta, nos remonta a los primeros momentos de la civilización, donde los trueques eran la única manera de conseguir los recursos que se necesitaban. En cierto sentido, se podría decir que el contrato de permuta es un sucesor del contrato de compraventa, puesto que las obligaciones a las cuales se sujetan, son similares a las cuales se sujetan las partes del contrato de compraventa, sin embargo, no quiere decir que el contrato de permuta aun no resulte ventajoso el celebrarlo.

### **3.3. Contrato de donación**

#### **Antecedentes**

Los orígenes de la donación se pierden en el tiempo, no es posible por ello, determinar su antigüedad; sin embargo tenemos que "...desde los tiempos más remotos ha existido en el hombre la tendencia natural a realizar actos de disposición inspirados en un ánimo de liberalidad, altruismo, gratitud y otros similares. El derecho ha recogido estas acciones bajo la "figura jurídica de la donación. El derecho romano no estableció con claridad la naturaleza jurídica de esta institución, pues había discrepancia entre los autores. Con anterioridad a Constantino (s. IV d. C.) la donación no era un negocio jurídico típico sino la causa de otros negocios jurídicos con los que no sólo se pretendía

transmitir la propiedad de una cosa, sino también crear un derecho de crédito a favor del donatario o liberarle de una deuda. A partir de Constantino, la donación deviene en un contrato donde se exigía al donante una declaración solemne de su voluntad de donar hecha ante el funcionario oportuno y recogida en las correspondientes actas, declaración que Justiniano limitó para las donaciones que superasen los quinientos sueldos es por ello que Justiniano se ocupó de la donación en sus Institutas, considerándola como un modo de adquirir la propiedad. (Luna, 2007)

## **Concepto**

La donación es la transmisión voluntaria de una cosa o de un conjunto de cosas que hace una persona, donante, en favor de otra, donatario, sin recibir nada como contraprestación. El Código Civil la define como:

*"Donación es un contrato por el que una persona llamada donante transfiere a otra que recibe el nombre de donatario, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, reservándose en este caso los necesarios para subsistir. "*  
(Artículo 2599).

La donación es un modo de adquirir que produce efectos reales desde el mismo momento en que ha tenido lugar su perfección por la aceptación del donatario.<sup>30</sup>

## **Clasificación**

La donación puede ser pura, condicional, onerosa o remuneratoria:

Pura: Es la donación que se otorga en términos absolutos, y condicional la que depende de algún acontecimiento incierto

Onerosa: Es la donación que se hace imponiendo algunos gravámenes, y remuneratoria la que se hace en atención a servicios recibidos por el donante y que no importan una deuda.

---

<sup>30</sup> <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-comparado/article/view/3133/3485>

Ínter vivo: Las donaciones sólo pueden efectuarse por acto entre vivos; pero podrán revocarse.

Post mortem: Las donaciones que se hagan para después de la muerte del donante, se regirán por las disposiciones relativas del Libro Tercero del código civil, y las que se hagan entre consortes, por lo dispuesto en la Sección Quinta del Capítulo IV, Título Sexto del Libro Primero del código civil.

## **Obligaciones**

### ***Del donante:***

Sólo se obliga el donante pues es un contrato unilateral y se obliga a dar, a transmitir la propiedad. Si es de cosa cierta y determina se verifica la transmisión por el mero efecto del contrato.

Si es de géneros hasta que la cosa sea cierta y determinada

### ***Del donatario:***

En las donaciones onerosas que son bilaterales. El donatario debe cumplir su obligación si no lo hace la donación se rescinde o revoca.

El contrato de donación, es muy usual, aunque desconozco la frecuencia de uso en las actividades empresariales, sin embargo, sí que es un contrato muy común, por lo tanto, para la vida de este contrato, es muy usual su utilización.

Aún tengo la creencia que este tipo de contrato, se celebra frecuentemente entre familiares, para poder ceder la propiedad de un bien a otro familiar.

Cabe aclarar que el contrato de donación puede revertirse por ciertas conductas por parte del donatario

## **3.4. Contrato de mutuo**

Este contrato, en el derecho romano era considerado aquel mediante el cual una persona entregaba a otra, cosas fungibles y consumibles, con la obligación de que esta la devolviera lo prestado en igual cantidad y especie.

El préstamo de dinero con interés como forma de mutuo se reconoció en la Ley de las XII tablas<sup>31</sup>.

Para que este tipo de Contrato se contemplare en nuestra legislación civil, primero se ubicó en el derecho romano, luego en el derecho francés.

### **Concepto**

Es un contrato por virtud del cual una persona denominada mutuante se obliga a transferir en forma gratuita o con intereses, la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles, a otra llamada mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad<sup>32</sup>.

El mutuo es un contrato por el cual el mutuante transfiere la propiedad de una suma de dinero o de otros bienes fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

### **Características**

Se transfiere la propiedad de una cantidad de dinero o de algún bien fungible, No depende de otro contrato para su subsistencia, El mutuante debe transmitir la cantidad de dinero o de los bienes fungibles, y el mutuario restituir otro tanto de la misma especie y calidad, Es oneroso cuando se establece una contraprestación, No requiere formalismo alguno,

### **Obligaciones**

- 1.- Transmitir la propiedad.
- 2.- Entrega de la cosa mutuada

---

<sup>31</sup> Mejan., Luis Manuel C. *Contratos Civiles ayuda de memoria*, 2004

<sup>32</sup> Paredes, Víctor Emilio Archondo, *Contratos Civiles*, Editorial Textos universitarios, 2003

El lugar de la entrega será en el lugar convenido, de no ser posible será donde se encuentre la cosa, si es una cantidad de dinero debe entregarse en el domicilio del mutuante

### **3.- Plazo de la entrega**

Será en el día y la hora convenida o 30 días a la interpelación notarial o judicial.

El contrato de mutuo es un contrato que consiste en la transmisión de la propiedad de bienes fungibles, sin embargo, para actividades empresariales, usualmente este contrato no es tan utilizados como otros, debido a que la forma de adquirir capital se realiza de distinta manera, como un préstamo a una institución bancaria o la emisión de acciones, por lo tanto, no sería una manera usual de captar dinero.

### **3.5. Contrato de arrendamiento**

La voz arrendamiento proviene de arrendar, que significa "ceder o adquirir mediante precio el aprovechamiento temporal de cosas inmuebles, o de beneficio o rentas"<sup>33</sup>.

En sus orígenes, el arrendamiento podía ser de cosas, obras o servicios. La idea de servicios tiene su origen en la idea romanista de la locatio conductio, y así, si bien como señala Díez Picazo, el que promete pagar el precio se llama "conductor", en el denominado arrendamiento de obras se invierte la terminología y el que paga el precio es llamado "locator". Algunos autores, como Arias Ramos, analizan la idea de locare, y otros apuntan que la terminología nació "probablemente en hipótesis referentes a obras del Estado y que de allí pasó al derecho privado".

La influencia del derecho inglés y del derecho germano sentó sus bases para complementar al derecho romano, al grado de no admitirse en la actualidad el arrendamiento perpetuo, pues a partir de la Revolución francesa se modifica esta situación

Se considera que lo que se adquiere con arrendamiento es la compra del uso. En la legislación europea, y en alguna parte de la historia patria, el contrato de arrendamiento

---

<sup>33</sup> Paredes, Víctor Emilio Archondo, *Contratos Civiles*, Editorial Textos universitarios, 2003

consistió en la cesión del uso o goce de algo mediante el pago de un precio, ya se trate de cosas corporales o incorporales, muebles, inmuebles, obra de servicios que preste una persona, Intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra. La legislación vigente mexicana permiten que sean objeto materia del contrato de arrendamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporales o intangibles (llamados así por algunos tratadistas americanos), con la salvedad de los bienes consumibles (aquellos que se destruyen por el primer uso) y los derechos estrictamente personales (a. 2400, CC). Tenemos así, que los servicios que preste una persona, sean éstos intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra son objeto de distinto contrato, pero no del pacto arrendaticio.

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario<sup>34</sup>.

Los países europeos, después de la segunda guerra mundial, aprobaron una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres. En España, por ejemplo. Hubo varias legislaciones de prórroga en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos.

En México, también existió una legislación de excepción con motivo de la segunda guerra mundial que limitó el arrendamiento y terminó por propiciar una injusticia con respecto a algunos propietarios (esta legislación fue abrogada el 30 de diciembre de 1992), situación que se agudizó con las reformas de 1985 que hicieron obligatorios los plazos respecto a las casas habitación; ello provocó una alteración en las relaciones arrendaticias, con lo

---

<sup>34</sup> *Mejan., Luis Manuel C. Contratos Civiles ayuda de memoria, 2004*

cual se llegó al grado de tener que modificar esa situación, en la capital de la República, con las reformas del 21 de julio y del 23 de septiembre de 1993.

## **Concepto**

El concepto romanista moderno de arrendamiento es muy amplio; tanto, que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que están contenidos; sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que "la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto".

Considerado el arrendamiento en su calidad de contrato, Escriche lo define como "aquel por medio del cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo".

"Este contrato destaca Antonio de J. Lozano es tan necesario y universal como el de compraventa... porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas".

El Código Civil colombiano, en su a. 1973, establece que "el arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado".

De esta aseveración, Ortega Torres deduce que el "arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, consensual, conmutativo (aunque sea aleatorio en la aparcería), de ejecución sucesiva y es acto administrativo, no dispositivo".

El artículo 1543 del Código Civil español define así el arrendamiento: "Es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

Por lo que respecta al Código Civil, en su art. 2398 precisa el arrendamiento en los siguientes términos: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan



recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". La regulación del contrato comprende de los artículos. 2398 al 2496 de dicho ordenamiento sustantivo<sup>35</sup>.

## **Obligaciones**

### **Del arrendador:**

- Transmitir el uso o goce temporal de la cosa; entregar la cosa arrendada en tiempo, lugar y forma pactados;
- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado para aquel que está destinada la cosa arrendada, y en caso de incumplimiento, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato o pedir a la autoridad judicial que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación;
- No estorbar ni embarazar el uso, ni cambiar la forma del bien, salvo en caso de reparaciones urgentes e indispensables;
- Garantizar el uso o goce pacífico por el tiempo que dure el contrato;
- Garantizar la posesión útil, por lo que es responsable de los vicios ocultos que impidan o disminuyan el uso del bien arrendado;
- Responder de la evicción, pudiendo reclamarle el arrendatario la disminución de la renta, pagar las mejoras hechas por el arrendatario si autorizó al inquilino a hacerlas;
- Devolver el saldo que hubiera en favor del arrendatario al término del contrato;
- Preferir al arrendatario en caso de un nuevo arrendamiento, siempre y cuando esté al corriente del pago de la renta.

### **Del arrendatario:**

- Pagar la renta en forma y tiempo convenidos;

---

<sup>35</sup> *Mejan., Luis Manuel C. Contratos Civiles ayuda de memoria, 2004*

- Conservar la cosa en el estado en que la reciba, respondiendo de los daños y perjuicios que sufra el bien por culpa o negligencia, poniendo en conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones urgentes;
- Hacer las reparaciones de poca importancia, no variar la forma de la cosa arrendada;
- Informar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa;
- Servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza;
- Devolver el saldo que hubiera en favor del arrendador y restituir la cosa arrendada al término del contrato.

El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más usuales de realizar, dado que, aunque sea de naturaleza civil, si se percibe cierta remuneración, por lo que muchas personas hacen de esta una actividad de subsistencia, aunque no sea su finalidad, sí que permite este tipo de acciones.

### **3.6. Contrato de comodato**

Desde el Derecho Romano es conocida la figura del préstamo de uso, Surgía cuando entre amigos o vecinos se entregaba una cosa no consumible para que usaran de ella, a título gratuito, con la obligación de restituirla. Revestía el carácter "intuitu personae"<sup>36</sup>.

Este era un préstamo de uso, un contrato por el cual una persona, comodante, entregaba a otra persona, el comodatario, un bien específico que éste podía utilizar y que tenía que devolver a aquél, después de un plazo convenido. Normalmente, tenía por objeto un bien específico, aunque a veces podían, aparentemente, figurar bienes genéricos como objetos del comodato, cuando se pide al vecino que preste una bolsa con monedas de oro ad pompam vel ostentationem; sin embargo, en este caso, las monedas de oro no se prestan como bienes genéricos, sino como un conjunto específico.

En el derecho preclásico, el comodato podía tomar la forma de una enajenación "por un centavo", combinada con la cláusula de que el comprador volvería a vender, en una fecha

---

<sup>36</sup> Paredes, Víctor Emilio Archondo, *Contratos Civiles*, Editorial Textos universitarios, 2003

determinada, el objeto al vendedor, también por un centavo. Pero, a fines de la época republicana, esta complicación ya no se consideraba necesaria, y la simple entrega del objeto con la declaración, hecha ante testigos, de que se lo devolvería en una fecha determinada, era suficiente para que los derechos del comodante estuvieran garantizados.

El comodatario no tenía el *jus abutendi*. Por tanto, no necesitaba recibir la propiedad del objeto; y en consecuencia, el comodante no tenía que ser, forzosamente, el propietario de este objeto.

El comodatario tenía la obligación de utilizar el objeto como un buen padre de familia, y de restituirlo en la fecha convenida. Como se trataba de un contrato esencialmente gratuito si no, sería considerado como un arrendamiento en el que el comodatario tenía todo el beneficio, éste era responsable de la culpa *levís in abstracto*, es decir, de lo que se consideraría como una culpa leve en la conducta de un buen padre de familia. Además, no debía utilizar el objeto para un fin distinto del convenido.

Respondía de una debida "custodia", un concepto que en tiempos de Gayo implica la responsabilidad por robo (Gayo, III 206), pero no por otras formas de fuerza mayor. Más tarde el derecho romano excluye toda responsabilidad que no fuera por dolo y culpa grave o leve, haciéndose también al comodatario responsable por fuerza mayor en caso de haber incurrido en mora (y aun en este supuesto, el comodatario podía liberarse, comprobando que la fuerza mayor también hubiera alcanzado el objeto en poder del comodante). Además, el comodatario siempre podía aceptar por pacto especial la responsabilidad por fuerza mayor, y "si se dio la cosa valuada, el comodatario se hacía responsable de todo el riesgo", ya que tal avalúo se consideraba un pacto tácito en este sentido, disposición que ha reproducido el derecho actual.

Podían surgir también para el comodante deberes de este contrato; era obligación suya indemnizar al comodatario por los gastos extraordinarios, pero indispensables, para la conservación del objeto, como por ejemplo, los honorarios del veterinario en caso de una enfermedad fortuita de un animal prestado. En cambio, los gastos ordinarios eran por cuenta del comodatario.

## Concepto

Es un contrato mediante el cual un sujeto otorga a otro un bien gratuitamente, ya sea en especie, mueble o inmueble para que pueda hacer uso de él, con la obligación de restituir la cosa en la mismas condiciones después de terminado el tiempo de uso pactado<sup>37</sup>.

En este contrato se conserva la propiedad de la cosa por parte del comodante, por lo que no es traslativo del dominio ya que el derecho que nace de este contrato es la Posesión.

## Características

- El comodatario adquiere el uso, pero no los frutos y accesorios del bien del que no es poseedor originario.
- Si el comodato solamente se hace en atención a la persona del comodatario, los herederos de éste no tienen derecho de continuar en el uso del bien.
- Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso del bien.
- El comodatario está obligado a poner toda diligencia en la conservación del bien, y es responsable de todo deterioro que éste sufra por su culpa.

### 3.7. Contrato de depósito

En el Derecho Romano debían tratarse de cosas muebles. Los códigos de Francia, el de Nápoles, el de Holanda, el Sardo y el de Luisiana, aceptaron esa postura, mientras la Ley Segunda de Partida lo aceptaba tanto para muebles como para inmuebles. La doctrina se halla dividida. Autores como Voet y Domat sostuvieron que el depósito podía

---

<sup>37</sup> Mejan., Luis Manuel C. Contratos Civiles ayuda de memoria, 2004

tener como objetos muebles o inmuebles, mientras Pothier y Heinecio solo de cosas muebles.

En el derecho romano el depositante debía abstenerse de hacer uso de la cosa. Si hacía uso de ella cometía *furtum usus*, uno de los tipos de *furtum* sancionado como delito. El artículo 1767, del Código Civil Español, dice que el depositario que usa la cosa sin consentimiento del depositante, debe responder por los daños y perjuicios ocasionados. El artículo 2208 del C.C. argentino también coincide en que el depositario no puede hacer uso de la cosa si el depositante no lo ha autorizado. Si lo hace, según el artículo 2209, debe pagar por la cosa un alquiler, como si hubiese sido un locatario, o los intereses como mutuario, si se tratara de cosas consumibles.

El depositario debía, en Roma, al serle requerida, entregar la misma cosa depositada. Sin embargo, el espíritu práctico de los romanos les obligó a reconocer otro tipo de depósitos llamados irregulares, que permitía al depositante el uso de la cosa depositada, generalmente dinero, devolviendo luego una suma equivalente. Su semejanza con el mutuo es notable, pero a diferencia de ese contrato, el depósito permitía accionar por intereses luego de la mora. No todo depósito con objeto consumible es irregular, ya que si se entrega dinero, con la finalidad de guardarlo y entregar el mismo dinero, identificado por ejemplo, por su numeración, sería un depósito regular.

### **Concepto**

El depósito consiste en un contrato real, por el cual una persona llamada depositante, entrega otra una cosa, con el cargo de que la cuide en forma gratuita, y se la devuelva al primer requerimiento, o al vencimiento del plazo convenido. Como todo contrato real, queda perfeccionado una vez que la cosa haya sido entregada al depositario. Si existiere un plazo convenido, debe entenderse que es solo para interés del depositante, pudiendo éste, exigir la entrega en cualquier momento.

### **Características**

- Unilateral, pues la principal obligación que se genera en este contrato es la del depositario de restituir la cosa corporal que se dio a guardar.
- Gratuito, así lo expresa el artículo 2244 del código civil, pues si se estipula remuneración por el depósito degenera en arrendamiento de servicios.
- Principal, no necesita de otro contrato para existir.
- Nominado, pues se encuentra regulado en los artículos 2236 al 2272 del código civil.
- De ejecución instantánea, pues se perfecciona con la entrega de la cosa al depositario.

El contrato de depósito tiene como objetivo la custodia de un bien, es decir, la posesión del mismo, el resguardo por lo que el depositario tiene la obligación de vigilar y mantener en buen estado el bien bajo custodia, al finalizar el periodo del contrato, el depositante tendrá que retribuir los gastos erogados por el depositario.

### **3.8. Contrato de mandato**

El mandato es un contrato por el que el mandatario se obliga a ejecutar por cuenta y nombre del mandante o sólo por su cuenta, los actos jurídicos que éste le encargue.

#### **Clasificación**

- a) Por su carácter, puede ser gratuito u oneroso
- b) Por su naturaleza y efectos, mandato representativo o mandato simple.
- c) Por su forma, expreso o tácito, y el primero, verbal o escrito
- d) Por el objeto, judicial o extrajudicial.
- e) Por la extensión de las facultades conferidas, general o especial.

#### **Elementos**

A. Personales. Las reglas de capacidad son las generales por lo que se refiere al mandante o principal (*dominus negotii*). En cambio, respecto del mandatario se adopta un criterio más permisivo (dado que no gestione intereses propios sino ajenos); así el menor emancipado puede ser mandatario, si bien sólo será responsable, por consecuencia del mandato, en cuanto se haya enriquecido.

B. Reales. El Código no establece ninguna restricción. Más debe tratarse de servicios de gestión, que han de ser lícitos, posibles y determinados y no han de tener la consideración de personalísimos.

C. Formales. No se exige forma especial.

Este contrato es muy usual en el ámbito empresarial, debido a que es por este contrato donde se le otorgan facultades a cierta persona para realizar funciones en favor del colectivo, por lo que es uno de los más usuales en las organizaciones empresariales.

Cabe aclarar que este contrato otorga facultades temporales, y solo respalda las decisiones y acciones en favor de cumplir con el objeto señalado en el contrato de mandato.

### **3.9. Contrato de prestación de servicios profesionales**

En el derecho romano se comprendía dentro del contrato de arrendamiento como *operae liberales*. Eugène petit lo describe como una especie de *locatio operarum* cuando el locator en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debe la merces, le presta servicios determinados. Los *operae liberales* son servicios prestados por las personas que ejercen las profesiones liberales como retóricas, gramáticas, geómetras, etc. Estas personas podían recibir una remuneración llamada *honorarium*.

Antes de la expedición del Código de 1884 no se reguló este contrato en México pues se consideraba como un mandato. El Código de 1870 tampoco lo reguló haciendo la distinción entre la prestación de servicios en general y el arrendamiento, considerando

que el trabajo humano no puede equipararse con las cosas inanimadas, así que lo vuelve a comparar con el mandato.

El contrato de prestación de servicios profesionales se regula por vez primera como un contrato típico en Código de 1884, bajo la denominación prestación de servicios profesionales.

### **Concepto**

Es un contrato en virtud del cual una persona llamada profesor, se obliga a prestar sus servicios profesionales, técnicos, científicos o artísticos en beneficio de otra llamada cliente, quien a su vez se obliga a pagar los honorarios convenidos

### **Distinción entre prestación de servicios profesionales y mandato**

El objeto de ambos es la prestación de servicios (obligaciones de hacer) sin embargo la diferencia estriba en que el mandato tiene como finalidad la realización de actos jurídicos y la prestación de servicios profesionales, la ejecución de trabajos que requieren una preparación profesional, artística, científica o técnica.

### **Distinción entre la prestación de servicios profesionales y el contrato de trabajo**

El contrato de prestación de servicios profesionales está regulado por el Código Civil y la denominada “Ley de Profesiones”, Reglamentaria del Artículo 5 Constitucional. El contrato de trabajo está regulado por el artículo 123 Constitucional y la Ley Federal del Trabajo.

El contrato de prestación de servicios profesionales es un contrato civil típico, cuyas cláusulas se estipulan libremente por las partes, una de las cuales, el profesor no se encuentra sindicalizado ni sujeto a contrato colectivo de trabajo. El contrato de trabajo existe cuando hay una relación de dirección y dependencia entre el patrón y su empleado u obrero.

El contrato de prestación de servicios profesionales es uno de los contratos más comunes en la vida de una empresa, puesto que una forma en la cual esta se allega de trabajadores para realizar tareas especializadas y específicas.



Cabe hacer la distinción entre el contrato individual de trabajo y el contrato de prestación de servicios profesionales, las cuales, aunque en ambas existe un vínculo jurídico, en este último, no existe una relación laboral como tal, toda vez que no se cumple con lo establecido en la ley federal de trabajo en su totalidad y exclusivamente son asignaciones de tareas específicas a cambio de una remuneración a la cual se le nombra honorarios.

### **3.10. Contrato de obra**

Este contrato era de carácter muy especial entre los romanos ya que en él un locador llamado así porque él era quien se encargaba de conducir la obra. La locatio-conductio operis, era la locación por la que una persona se comprometía a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Por ejemplo, cuando se conviene el transporte de cosas o personas, la confección de un traje o la construcción de una casa. En este contrato la persona que contrata la obra es el locador y quien la ejecuta es el locatario. En esta clase de locación no está obligado el empresario a realizar personalmente los trabajos encomendados.

Justiniano solucionó el problema al sostener que había compraventa cuando el locatario ponía el material y arrendamiento cuando era suministrado por el locador. Esto sufre una excepción cuando se tratara de la construcción de un edificio en terreno del locador pero con materiales del empresario, ya que en este caso se considera que siempre existe una locación de obra.

En la locación de obras, el locatario estaba obligado a realizar el opus de acuerdo a lo convenido. El locador, por su parte, quedaba obligado a recibir la obra realizada y a pagar su precio en dinero una vez concluida.

En este contrato de obra el conductor se compromete a realizar una cierta obra a favor de un luchador a cambio de un determinado precio es decir este contrato tiene como objeto la realización de una cierta obra y a diferencia de la locatio conductio operarum en la cual hay una prestación de energía humana a cambio de un salario y en el contrato operis tiene que haber la realización y culminación de una determinada obra. En el

contrato operis la diferencia del operarum es el locutor quien se encarga de colocar mercancía a un conductor quien recibe la mercancía y no el locutor como en los otros dos contratos, por otra parte el conductor se hacía responsable de las personas que trabajaban para él ya sea en el caso de daños y perjuicios<sup>38</sup>

### **Concepto**

El contrato de obra, es aquel mediante el cual una parte se compromete a ejecutar determinado trabajo, por si solo o bajo su dirección, mediante un precio que la otra se obliga a satisfacerle. De acuerdo a esta definición legal, se puede entender que el contrato de obras es aquel mediante el cual una persona se obliga a ejecutar un determinado trabajo de orden cualquiera, con vistas a un resultado final y en razón de una contraprestación o precio, que la otra se obliga a satisfacerle.

La doctrina es unánime en afirmar que lo característico del contrato de obras reside en la ejecución de actos materiales por oposición a los jurídicos, ya que la persona encargada de realizar el trabajo o servicio encomendado comúnmente denominado empresario o contratista, realiza una actividad material, tal como la producción de bienes o cosas, la prestación de servicios o la ejecución de un trabajo intelectual determinado.

Por lo tanto el sello característico del contrato de obras, reside en que el objetivo final está dirigido a una ejecución material del más diverso género o categoría. En este orden de ideas, ese trabajo o actividad puede estar dirigido a la producción de bienes o cosas, como sería el caso de la persona que mediante un encargo se obliga a construir una casa o a ejecutar un mueble determinado; puede consistir también, en la prestación de servicios personales, como sería el caso del médico que atiende al paciente o el abogado que realiza una consulta.

Pero esta ejecución material, no implica necesariamente el que los bienes producidos o los servicios prestados tengan un carácter simplemente material, ya que puede radicar también en una labor de carácter intelectual. Este sería el caso de una persona que encargue a un economista la elaboración de un estudio de factibilidades sobre un área

---

<sup>38</sup> Paredes, Víctor Emilio Archondo, *Contratos Civiles*, Editorial Textos universitarios, 2003

determinada que se pretende explotar o puede abrazar incluso la actividad artística, como cuando se encomienda a un pintor la elaboración de una obra de arte.

Existen pues, multiplicidad de formas o maneras bajo las cuales se puede presentar el contrato de obras, tan disímiles en su finalidad u objeto como la mente humana pueda crear, pues todo dependerá de la habilidad que se pueda poner en la ejecución del trabajo

Así como lo define el Código civil para el estado de tabasco en su artículo 2928 que a la letra dice:

*“Hay contrato de obra a precio alzado cuando el empresario la obra y pone los materiales, se sujetará a las reglas establecidas en este Capítulo.*

*Si el contratista sólo aporta su dirección técnica, el contrato se regulará por lo establecido para la prestación de servicios profesionales.”*

## **Obligaciones**

Obligaciones del Contratista: Son dos: Ejecutar la obra y entregarla. Al lado de ellas puede existir otras accesorias o secundarias en el sentido de que tienden a hacer posible la actuación de las esenciales en mayor o menor grado. Entre estas últimas pueden mencionarse la obligación de suministrar los materiales de la obra o de ejecutar trabajos previos, como las llamadas obras provisionales en los contratos de construcción.

## **4. EFECTOS FISCALES DE LOS CONTRATOS CIVILES**

### **4.1. Contratos civiles**

Los contratos generan obligaciones que se estipulan para ambas partes, también es de suma importancia que aparte de las obligaciones civiles y morales que jurídicamente establecen, los contratos generan una obligación, y más aún si el contrato con lleva una enajenación, por lo que a continuación se establecerá lo que es una enajenación.

La **enajenación** en un sentido jurídico implica la transferencia de un derecho real de un patrimonio a otro.

En un sentido amplio, enajenación implica la transferencia del dominio o cualquier otro derecho real entre dos patrimonios.

En un sentido estricto, la enajenación se refiere sólo al derecho real de dominio y no a los demás.<sup>39</sup>

Asimismo, De acuerdo con el **autor Guillermo Cabanellas de Torres**, la definición de Enajenación proporcionada por el Diccionario Jurídico Elemental es:

*“Acto jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta; o a título lucrativo, como en la donación y en el préstamo sin interés.”*

Por otra parte, el Código Fiscal de la Federación, estipula en su artículo 14, lo siguiente:<sup>40</sup>

*“Se entiende por enajenación de bienes:*

***I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado...”***

Así mismo la **enajenación** genera al realizarse cargas tributarias de impuestos federales y locales, los cuales son los siguientes:

- **El Impuesto sobre la Renta (ISR):**

En México es un impuesto federal directo sobre la ganancia obtenida; es decir, por la diferencia entre el ingreso y las deducciones autorizadas obtenido en el ejercicio fiscal.

Este impuesto debe ser pagado de manera mensual (a cuenta del impuesto anual) al Servicio de Administración Tributaria, o a las Oficinas Autorizadas por las Entidades Federativas según lo marque la Ley y la normatividad en Materia de Coordinación Fiscal entre la Federación y las Entidades Federativas.

- **El Impuesto al Valor Agregado (IVA):**

Es un impuesto federal indirecto, es decir, los contribuyentes no lo pagan directamente sino que lo trasladan o cobran a una tercera persona, y quien lo absorbe es el consumidor final del bien o servicio.

---

<sup>39</sup> Efectos fiscales de los contratos 2012. Maestría en Impuestos. México 2012. P.3

<sup>40</sup> [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/8\\_160517](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/8_160517)

Los contribuyentes que trasladan o cobren el IVA deben realizar pagos mensualmente en las mismas fechas y medios que el impuesto sobre la renta, estos pagos son definitivos, lo que significa que a diferencia de los pagos provisionales, no se tiene la obligación de presentar declaración anual de este impuesto.

- **El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI):**

Es aquel gravamen que pagarán todos los que compren un terreno o una casa o departamento, y claro estará dentro de los gastos de la adquisición aunque muchas veces sólo agranda el esfuerzo de compra. El ISAI también es conocido en algunos Estados como *Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles*, junto con otros nombres

#### **4.2. Contrato de compraventa**

Este contrato es aquel en el que una de las partes llamada **vendedor** se obliga a **transferir la propiedad** de una cosa o de un derecho a otra parte llamada **comprador** quien a su vez se obliga a **pagar** por ello un precio cierto y en dinero.

En el **Código Civil Federal**, en su enumerado **2248**, a la letra nos dice:

“Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”<sup>41</sup>

El artículo 2249 del Código Civil establece: Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

---

<sup>41</sup> [www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2\\_241213.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf)

A nivel estatal, es importante invocar que nuestro **Código Civil Vigente**, nos dice en el artículo **2510** que:

“La compraventa es un contrato por virtud del cual una de las partes llamada vendedor transfiere a otra llamada comprador la propiedad de un bien, obligándose esta última al pago de un precio cierto y en dinero.”<sup>42</sup>

#### **Elementos de la compraventa:**

Personales, reales y formales

Elementos personales el vendedor y el comprador

Elementos reales son la cosa y el precio

Elementos formales. La venta sobre muebles es consensual, pues nunca requiere formalidad legal alguna (Código Civil art. 2316), sin embargo cuando recae sobre bienes inmuebles es formal y deberá constar por escrito

#### **Los efectos fiscales que surgen de éste contrato son los siguientes:**

Según cada situación que genere un contrato de compraventa, surgen dos impuestos Federales para el vendedor, el Impuesto sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado El código Fiscal de la Federación establece en su art. 14 fracción I:

Art. 14. Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado<sup>43</sup>

Civilmente los efectos que produce la compraventa son los de una enajenación, lo que implica una transmisión de propiedad, los cuales son relevantes para el mundo fiscal, dado que a esta figura habrá que aplicarle las normas tributarias relativas a la enajenación.

---

<sup>42</sup> [www.icnl.org/.../files/Mexico/Tabasco\\_Codigo\\_Civil\\_2011.pdf](http://www.icnl.org/.../files/Mexico/Tabasco_Codigo_Civil_2011.pdf)

<sup>43</sup> Prontuario Fiscal. Editorial Themis 2017

## Para el vendedor

### Impuesto sobre la renta por enajenación

De acuerdo con el artículo primero de la **Ley del ISR**, las personas físicas y morales, están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

***I. Las residentes en México, respecto de todo su ingreso cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan...***

Ahora, el Artículo 119 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, establece *que se consideran ingresos por enajenación de bienes*, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, esto es en su Artículo 14.

La Ley de Impuesto sobre la Renta, establece que se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.<sup>44</sup>

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de la propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8 de esta Ley

### Procedimiento de cálculo

El **Artículo 126** de la **Ley de Impuesto sobre la Renta**, establece que los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años.

---

<sup>44</sup> [imcp.org.mx/publicaciones/ley-del-impuesto-la-renta-2017](http://imcp.org.mx/publicaciones/ley-del-impuesto-la-renta-2017)

El resultado que se obtenga se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional. En el caso de que los contribuyentes enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, el Artículo 127 de la Ley de Impuesto sobre la Renta efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la Entidad Federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.

### **Elementos del impuesto**

**Sujeto:** Las personas físicas y morales que reciban ingresos por la enajenación de inmuebles.

**Objeto:** La enajenación de inmuebles

**Base:** La ganancia que se obtenga de restar al ingreso (contraprestación), las deducciones autorizadas por la ley.

**Tasa:** La tasa varía dependiendo del límite inferior en que se ubique la base, esta puede ir desde el 1.92% al 30% para personas físicas y del 30% para todas las personas morales en el ejercicio fiscal.

**Tarifa:** A la ganancia se le aplica una tarifa creciente que puede llegar hasta el 30%

### **Ingresos exentos**

Enajenación de casa habitación Art. 93 LISR, es importante destacar que a partir de la ley vigente 2014, se redujo el monto de las casas habitación al que se aplicará dicha exención. El Reglamento de esta ley establece los requisitos que deben cumplirse.

Art. 154. Para efectos del art. 93, fracción XIX, inciso a) de la ley, se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no



exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación.

**Artículo 155.** Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación, que el inmueble objeto de la operación es la casa habitación del contribuyente, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida plenamente o, en su caso, con alguno de los elementos fundamentales del domicilio del bien inmueble enajenado utilizados en el instrumento correspondiente y el fedatario público haga constar esta situación cuando formalice la operación:

- I. La credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
- II. Los comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija, o;
- III. Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refieren las fracciones anteriores, deberá estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta.<sup>45</sup>

En materia de enajenación de bienes muebles exentos, la ley señala en el art.93 de la LISR fracción XIX, lo siguiente:

XIX. Los derivados de la enajenación de:

- b) Bienes muebles, distintos de las acciones, de las partes sociales, de los títulos valor y de las inversiones del contribuyente, cuando en un año de calendario la diferencia entre el total de las enajenaciones y el costo comprobado de la adquisición de los bienes enajenados, no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por la utilidad que exceda se pagará el impuesto en los términos de este Título.

## Deducciones

---

<sup>45</sup> Reglamento de la Ley del ISR 2017. Edit. Themis

El fundamento para deducir este impuesto lo encontramos en el **Artículo 121** de la **Ley de Impuesto sobre la Renta**, que señala que *las personas físicas que obtengan ingresos por la enajenación de bienes podrán efectuar las siguientes deducciones:*

- I. El costo comprobado de adquisición que se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley. En el caso de bienes inmuebles, el costo actualizado será cuando menos 10% del monto de la enajenación de que se trate.
- II. El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen bienes inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 124 de esta Ley.
- III. Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, así como el impuesto local por los ingresos por enajenación de bienes inmuebles, pagados por el enajenante. Serán deducibles los pagos efectuados con motivo del avalúo de bienes inmuebles.
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cual, siguiendo el mismo procedimiento se calculará el impuesto. Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la erogación respectiva y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

El art. 123 de la Ley de ISR, hace referencia a como se determina el costo de adquisición que es la contraprestación pagada, con sus excepciones cuando se adquiera el bien a título gratuito o por fusión o escisión de sociedades, se aplicará el art. 124 de la LISR.

En el caso del costo de las construcciones, el art. 205 menciona que se aplicará el valor total que se contenga en el aviso de terminación de obra, así mismo cuando el valor del

avalúo sea inferior en un más del 10% de la cantidad que se contenga en el aviso de terminación de obra, se considerará el monto de avalúo como costo de las inversiones. Respecto a los bienes adquiridos por prescripción, también se considera ingreso conforme al art. 130 de la LISR, así mismo se podrán hacer las siguientes deducciones conforme al siguiente artículo:

**Artículo 131.** Las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar, para el cálculo del impuesto anual, las siguientes deducciones:

- I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
- III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.<sup>46</sup>

La prescripción adquisitiva de bienes inmuebles es una de las figuras más socorridas en nuestro país para regularizar adquisiciones irregulares de inmuebles, las que principalmente se presentan en las zonas marginadas. El RISR, en los artículos 204 y, 216, refiere el tratamiento específico sobre estos casos.

## **Impuesto al valor agregado**

Art. 1. Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta ley, las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los siguientes actos o actividades:

Enajenen bienes.

---

<sup>46</sup> Ley del Impuesto sobre la renta 2017. Editores ISEF

El impuesto se calculará aplicando a los valores que señala esta ley, la tasa del 16%. El impuesto al valor agregado en ningún caso se considerará que forma parte de dichos valores.

El contribuyente trasladará dicho impuesto, en forma expresa y por separado, a las personas que adquieran los bienes, los usen o gocen temporalmente, o reciban los servicios.

Se entenderá por traslado del impuesto el cobro o cargo que el contribuyente debe hacer a dichas personas de un monto equivalente al impuesto establecido en esta Ley, inclusive cuando se retenga en los términos de los artículos 1o.-A o 3o., tercer párrafo de la misma.

El contribuyente pagará en las oficinas autorizadas la diferencia entre el impuesto a su cargo y el que le hubieran trasladado o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, siempre que sean acreditables en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto a su cargo, el impuesto que se le hubiere retenido.

El traslado del impuesto a que se refiere este artículo no se considerará violatorio de precios o tarifas, incluyendo los oficiales.

En relación con la enajenación, la LIVA establece lo siguiente:

**Artículo 8.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

Respecto a las enajenaciones exentas relacionadas con la compraventa de bienes inmuebles son las siguientes:

Art. 9. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.El suelo

II.Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación.

Cuándo solo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se

pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

Cuando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del impuesto al valor agregado correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en los párrafos primero y segundo del artículo 7o. de esta Ley. Cuando se hubiera retenido el impuesto en los términos de los artículos 1o.-A y 3o., tercer párrafo de esta Ley, no se tendrá derecho a la devolución del impuesto y se estará a lo dispuesto en el tercer párrafo del citado artículo 7o. de esta Ley.

### **Base Gravable:**

El cálculo del impuesto es sobre la contraprestación pactada, así como las cantidades que se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. (Art. 12 LIVA) Respecto a la enajenación de automóviles o camiones, si la operación no es para efectos de comercio y de comerciante, no causará el pago de este impuesto.

En el caso de la enajenación de inmuebles distintos de casa habitación, el art. 33 de la LIVA, refiere lo siguiente:

Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio; asimismo, expedirán un comprobante fiscal en el que conste el monto de la operación y el impuesto retenido. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable en el caso a que se refiere el artículo 1o.-A, fracción I de esta Ley.

### **4.3. Contrato de arrendamiento**

El Código Civil Federal en su artículo 2398, nos dice que hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

Los efectos fiscales que surgen de éste contrato son los siguientes:

## **A) Para el arrendador**

Según cada situación que genere un contrato de **arrendamiento**, surgen dos impuestos Federales para el vendedor, el **Impuesto sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado**.

### **Impuesto sobre la renta**

De acuerdo con el artículo primero de la Ley del ISR, las personas físicas y morales, están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

- I. Las residentes en México, respecto de todo su ingreso cualquier ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan...

El art. 17 Fracción II de la misma ley, establece el momento de causación del ingreso, cuando se cobren total o parcialmente, o cuando sean exigibles, o se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o contraprestación, lo que suceda primero. Otro ingreso que queda estipulado como mejoras o adiciones al edificio es la accesión.

Respecto a las deducciones, el art. 25 de la LISR, establece que solo se harán deducibles los gastos estrictamente indispensables para la obtención de dicho ingreso.

### **Personas físicas**

**Artículo 114.** Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:

- I. Los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.
- II. Los rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

## **Deducciones**

**Artículo 115.** Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este Capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- I. Los pagos efectuados por el impuesto predial correspondiente al año de calendario sobre dichos inmuebles, así como por las contribuciones locales de mejoras, de planificación o de cooperación para obras públicas que afecten a los mismos y, en su caso, el impuesto local pagado sobre los ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles.
- II. Los gastos de mantenimiento que no impliquen adiciones o mejoras al bien de que se trate y por consumo de agua, siempre que no los paguen quienes usen o gocen del inmueble.
- III. Los intereses reales pagados por préstamos utilizados para la compra, construcción o mejoras de los bienes inmuebles, siempre y cuando obtenga el comprobante fiscal correspondiente. Se considera interés real el monto en que dichos intereses excedan del ajuste anual por inflación. Para determinar el interés real se aplicará en lo conducente lo dispuesto en el artículo 134 de esta Ley.
- IV. Los salarios, comisiones y honorarios pagados, así como los impuestos, cuotas o contribuciones que conforme a esta Ley les corresponda cubrir sobre dichos salarios, efectivamente pagados.
- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución

de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

Tratándose de subarrendamiento sólo se deducirá el importe de las rentas que pague el arrendatario al arrendador.

Cuando el contribuyente ocupe parte del bien inmueble del cual derive el ingreso por otorgar el uso o goce temporal del mismo u otorgue su uso o goce temporal de manera gratuita, no podrá deducir la parte de los gastos, así como tampoco el impuesto predial y los derechos de cooperación de obras públicas que correspondan proporcionalmente a la unidad por él ocupada o de la otorgada gratuitamente. En los casos de subarrendamiento, el subarrendador no podrá deducir la parte proporcional del importe de las rentas pagadas que correspondan a la unidad que ocupe o que otorgue gratuitamente.

La parte proporcional a que se refiere el párrafo que antecede, se calculará considerando el número de metros cuadrados de construcción de la unidad por él ocupada u otorgada de manera gratuita en relación con el total de metros cuadrados de construcción del bien inmueble.

Cuando el uso o goce temporal del bien de que se trate no se hubiese otorgado por todo el ejercicio, las deducciones a que se refieren las fracciones I a V de este artículo, se aplicarán únicamente cuando correspondan al periodo por el cual se otorgó el uso o goce temporal del bien inmueble o a los tres meses inmediatos anteriores al en que se otorgue dicho uso o goce.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> [imcp.org.mx/publicaciones/ley-del-impuesto-la-renta-2017](http://imcp.org.mx/publicaciones/ley-del-impuesto-la-renta-2017)



Así mismo el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece disposiciones en materia de deducciones, los cuales detallan los casos en que se aplicarán como reglas a la ley de ISR, los cuales están contenidas en los artículos 194 al 199 de dicho Reglamento.

### **Procedimiento para el cálculo**

**Artículo 116.** Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo por el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes inmuebles, efectuarán los pagos provisionales mensuales o trimestrales, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas.

El pago provisional se determinará aplicando la tarifa que corresponda conforme a lo previsto en el tercer párrafo del artículo 106 de esta Ley, a la diferencia que resulte de disminuir a los ingresos del mes o del trimestre, por el que se efectúa el pago, el monto de las deducciones a que se refiere el artículo 115 de la misma, correspondientes al mismo periodo.

Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos de los señalados en este Capítulo, cuyo monto mensual no exceda de diez salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal elevados al mes, podrán efectuar los pagos provisionales de forma trimestral.

Tratándose de subarrendamiento, sólo se considerará la deducción por el importe de las rentas del mes o del trimestre que pague el subarrendador al arrendador.

Cuando los ingresos a que se refiere este Capítulo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales, éstas deberán retener como pago provisional el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancias de la retención y comprobante fiscal; dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente

con las señaladas en el artículo 96 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo podrá acreditarse contra el que resulte de conformidad con el segundo párrafo de este artículo.

### **Ingresos exentos**

**Artículo 93.** No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

**XVIII.** Los que provengan de contratos de arrendamiento prorrogados por disposición de Ley.

### **Impuesto al valor agregado**

**Artículo 1o.** Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

**III.** Otorguen el uso o goce temporal de bienes.

**Artículo 1o-A.** - Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos:

**II.** Sean personas morales que:

**a)** Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.

**III.** Sean personas físicas o morales que adquieran bienes tangibles, o los usen o gocen temporalmente, que enajenen u otorguen residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país.

El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio o la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúe la retención o, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna.

El artículo 19 de la Ley del IVA señala que *se entiende por uso o goce temporal de bienes, el arrendamiento, el usufructo y cualquier otro acto, independientemente de la forma jurídica que al efecto se utilice, por el que una persona permita a otra usar o gozar temporalmente bienes tangibles, a cambio de una contraprestación.*

### **Procedimiento para el cálculo**

Para calcular el impuesto en el caso de uso o goce temporal de bienes, se considerará el valor de la contraprestación pactada a favor de quien los otorga, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien se otorgue el uso o goce por otros impuestos, derechos, gastos de mantenimiento, construcciones, reembolsos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto.

### **Exenciones**

El **artículo 20** de la Ley del IVA establece que no se pagará el impuesto por el uso o goce temporal de los siguientes bienes:

I.- (Se deroga).

II.- *Inmuebles destinados o utilizados exclusivamente para casa- habitación.* Si un inmueble tuviere varios destinos o usos, no se pagará el impuesto por la parte destinada o utilizada para casa- habitación. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a los inmuebles o parte de ellos que se proporcionen amueblados o se destinen o utilicen como hoteles o casas de hospedaje.

III.- *Fincas dedicadas o utilizadas sólo a fines agrícolas o ganaderos.*

IV.- *Bienes tangibles cuyo uso o goce sea otorgado por residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en territorio nacional, por los que se hubiera pagado el impuesto en los términos del artículo 24 de esta Ley.*<sup>48</sup>

## **4.4. Contrato de donación**

---

<sup>48</sup> Ley del Impuesto al Valor Agregado. Dofiscal editores 2017

En el Código Civil Federal en su artículo 2332, estipula que donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes.<sup>49</sup>

Los efectos fiscales que surgen de éste contrato son los siguientes:

### **A) Para el donatario**

Según cada situación que genere un contrato de Donación, surgen dos impuestos para el donatario, uno Federal, el Impuesto sobre la Renta, y uno municipal que es el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

El Art. 14 del Código fiscal de la Federación, refiere que toda transmisión de propiedad es enajenación, en materia fiscal está exenta, debido a que no hay contraprestación en la operación.

### **Impuesto sobre la renta**

El artículo 119 de la LISR, considera ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos por el Código Fiscal de la Federación.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8 de esta Ley.

El artículo 26 de la mencionada Ley de ISR, menciona que son responsables solidarios con los contribuyentes: los legatarios y los donatarios a título particular respecto de las obligaciones fiscales que se hubieran causado en relación con los bienes legados o donados, hasta por el monto de éstos. Para el donatario serán ingresos acumulables los bienes que reciban en donación.

El artículo 130 de la LISR, considera en su fracción primera considera que son ingresos por adquisición de bienes la donación.

### **Deducciones**

---

<sup>49</sup> [www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2\\_241213.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf)

**Artículo 131.** Las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar, para el cálculo del impuesto anual, las siguientes deducciones:

- I. Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- II. Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
- III. Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- IV. Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

### **Ingresos exentos**

**Artículo 93.** No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

**XXIII.** Los donativos en los siguientes casos:

- a) Entre cónyuges o los que perciban los descendientes de sus ascendientes en línea recta, cualquiera que sea su monto.
- b) Los que perciban los ascendientes de sus descendientes en línea recta, siempre que los bienes recibidos no se enajenen o se donen por el ascendiente a otro descendiente en línea recta sin limitación de grado.
- c) Los demás donativos, siempre que el valor total de los recibidos en un año de calendario no exceda de tres veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente elevado al año. Por el excedente se pagará impuesto en los términos de este Título.

## Procedimiento para el cálculo de los pagos provisionales

El **Artículo 132** de la **Ley del Impuesto sobre la Renta**, establece los contribuyentes que obtengan ingresos, cubrirán, como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el monto que resulte de aplicar la tasa del 20% sobre el ingreso percibido, ***sin deducción alguna***. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso. Tratándose del supuesto a que se refiere la fracción IV del artículo 130 de esta Ley, el plazo se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

En operaciones consignadas en escritura pública en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo, el pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios, que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante la citada declaración en las oficinas autorizadas y deberán expedir comprobante fiscal, en el que conste el monto de la operación, así como el impuesto retenido que fue enterado. Dichos fedatarios, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se firme la escritura o minuta a más tardar el día 15 de febrero de cada año, deberán presentar ante las oficinas autorizadas, la información que al efecto establezca el Código Fiscal de la Federación respecto de las operaciones realizadas en el ejercicio inmediato anterior.

En referencia al Costo de Adquisición en bienes adquiridos por donación, tratándose de herencias, legado o donación, se considera conforme al artículo 124 de la LISR, el que haya pagado el autor de la sucesión o el donante, y como fecha de adquisición, la que hubiere correspondido a estos últimos. Así mismo refiere el mismo artículo que cuando el donante hubiere adquirido dichos bienes a título gratuito, se aplicará la misma regla. Tratándose de la donación en el que ya se haya pagado el impuesto sobre la renta, se

considerará como costo de adquisición, el valor de avalúo que haya servido para calcular dicho impuesto y como fecha de adquisición aquella en que se pagó dicho impuesto.

### **Impuesto al valor agregado**

Para este impuesto, la donación no se considera enajenación, excepto cuando el donativo es entre empresas y el donativo no les sea deducible.

**Artículo 8.** Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta.

El artículo 34 refiere sobre los efectos para el donatario por la enajenación de bienes considerando como valor de éstos el de mercado o en su defecto el de avalúo.

El momento en que sucede la enajenación, lo refiere ampliamente el artículo siguiente:

**Artículo 11.** Se considera que se efectúa la enajenación de los bienes en el momento en el que efectivamente se cobren las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas.

Tratándose de la enajenación de títulos que incorporen derechos reales a la entrega y disposición de bienes, se considerará que los bienes que amparan dichos títulos se enajenan en el momento en que se pague el precio por la transferencia del título; en el caso de no haber transferencia, cuando se entreguen materialmente los bienes que estos títulos amparen a una persona distinta de quien constituyó dichos títulos. Tratándose de certificados de participación inmobiliaria se considera que la enajenación de los bienes que ampare el certificado se realiza cuando éste se transfiera.

En el caso de faltante de bienes en los inventarios de las empresas, se considera que se efectúa la enajenación en el momento en que el contribuyente o las autoridades fiscales conozcan dicho faltante, lo que ocurra primero; tratándose de donaciones por las que se deba pagar el impuesto, en el momento en que se haga la entrega del bien donado o se extienda el comprobante que transfiera la propiedad, lo que ocurra primero.

#### **4.5. Contrato de Obra**

El contrato de obra se clasifica en:

1. Obra a precio alzado
2. Obra a precios unitarios
3. Por administración de obra

El contrato a precio alzado o por ajuste cerrado, conforme al artículo 2616 y 2625 dice que es el contrato por el que una persona llamado empresario se obliga a ejecutar, bajo su dirección y con materiales propios, una obra que le encarga otra persona llamada dueño de la obra, la cual se obliga a pagarle un precio global<sup>50</sup>

Las partes que intervienen en este contrato son las siguientes:

- El empresario o contratista
- El dueño de la obra

---

<sup>50</sup> <https://www.oas.org/dil/esp/C%C3%B3digo%20Civil%20Federal%20Mexico.pdf>



Los elementos reales son los siguientes:

- La obra
- El precio

La obra debe estar determinada conforme un presupuesto plano y diseño.(Artículo 2619 del Código Civil). El precio puede ser único o por la totalidad de la obra, o bien por medidas o por piezas, obra a destajo.(Artículos 2330 y 2636 del Código Civil.)

En el elemento formal debe constar por escrito cuando la obra se refiere a bienes inmuebles y exceda el valor de cien pesos y consensual en los demás casos. Sin embargo, las modificaciones posteriores al proyecto de la obra o del precio deben constar por escrito (artículo 2627 del Código Civil).

### **Obligaciones del Empresario**

1. Ejecutar la obra(Artículo 2616 del código civil)
2. Entrega de la obra.
3. Garantía por defectos de la obra
4. Obligaciones frente a terceros

### **Obligaciones del dueño de la obra**

1. Recibir la obra
2. Pago del precio(Artículo 2626 y 2627 del código civil)

La obra a precio unitario no está regulado en forma específica, se asemeja al contrato de obra a precio alzado, la diferencia es que existe una variación en la contraprestación que el empresario va a pagar al dueño de la obra con que se ejecuta esta.

El contrato por administración de obra radica en que el dueño de la obra es quien bajo su propia cuenta y riesgo realiza la misma, se encarga de comprar los materiales y contrata a los proveedores y trabajadores. La función del empresario radica únicamente en administrar la obra y por esto cobrará un honorario<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Gómez Cotero José de Jesús, *Efectos fiscales de los Contratos*. Editorial Thomson Reuters 2016, p.580

Las constructoras tributan en primera categoría con base en rentas efectivas que se obtienen de su misma actividad. Los impuestos primordiales para los contribuyentes dedicados a la construcción, son el Impuesto al valor agregado y el Impuesto sobre la Renta, el momento en que se genera la contribución:

- Por comprobante expedido.
- En la entrega material del bien inmueble.
- Cobro total o parcial de la contraprestación pactada, incluyendo anticipos.

La tributación también ofrece beneficios empresariales como deducción de ISR, realizada sobre el costo de adquisición de terrenos que cumplan los siguientes requisitos:

- Que se destine a la construcción de desarrollos inmobiliarios para enajenación.
- Los ingresos acumulables provengan del mismo fin en un 85%.
- En cuanto sea enajenado, se considere el valor total, no solo la ganancia.
- El costo no sea incluido en la estimación de costos directos e indirectos.
- Se asiente por fedatario público, que se opta por aplicar estímulo fiscal.
- Acumule como ingreso el 3% del valor del terreno, en caso de no enajenarse.

Los ingresos obtenidos por IVA, se dan por la urbanización de terrenos. La prestación de servicios destinados a casa habitación, proporcionando mano de obra y materiales, está exenta de este impuesto.

La actividad de las constructoras es un motor importante de la economía en el país.<sup>52</sup>

### **Ley del Impuesto sobre la renta**

---

<sup>52</sup><http://contaduriapublica.org.mx/regimen-fiscal-para-desarrolladores-inmobiliarios-y-de-infraestructura>

Artículo 17. Para los efectos del artículo 16 de esta Ley, se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente tratándose de:

Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, considerarán acumulables los ingresos provenientes de dichos contratos, en la fecha en que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados. Los contribuyentes que celebren otros contratos de obra en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, considerarán que obtienen los ingresos en la fecha en la que las estimaciones por obra ejecutada sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro, siempre y cuando el pago de dichas estimaciones tengan lugar dentro de los tres meses siguientes a su aprobación o autorización; de lo contrario, los ingresos provenientes de dichos contratos se considerarán acumulables hasta que sean efectivamente pagados, o en los casos en que no estén obligados a presentarlas o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, considerarán ingreso acumulable el avance trimestral en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere la obra. Los ingresos acumulables por contratos de obra a que se refiere este párrafo, se disminuirán con la parte de los anticipos, depósitos, garantías o pagos por cualquier otro concepto, que se hubiera acumulado con anterioridad y que se amortice contra la estimación o el avance. Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior, considerarán ingresos acumulables, además de los señalados en el mismo, cualquier pago recibido en efectivo, en bienes o en servicios, ya sea por concepto de anticipos, depósitos o garantías del cumplimiento de cualquier obligación, o cualquier otro<sup>53</sup>.

### **Casos especiales (Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la renta)**

Artículo 17. Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble que tengan por objeto la demolición, proyección, inspección o supervisión de obra, podrán aplicar lo

---

<sup>53</sup> [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR\\_301116.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_301116.pdf)

dispuesto en el artículo 17, párrafos segundos y tercero de la Ley. Dicha opción se deberá aplicar para todos los contratos de referencia que celebren en el ejercicio. Artículo 18. Los contribuyentes que celebren contratos de obra inmueble, en los que se obliguen a ejecutar dicha obra conforme a un plano, diseño y presupuesto, en los casos en que no estén obligados a presentar estimaciones por obra ejecutada o la periodicidad de su presentación sea mayor a tres meses, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 17, párrafos segundo y tercero de la Ley, podrán considerar como ingreso acumulable el avance mensual en la ejecución o fabricación de los bienes a que se refiere la obra. La opción prevista en este artículo sólo se podrá ejercer comprendiendo la totalidad de las obras a que se refiere el párrafo anterior, que en el ejercicio ejecute o fabrique el contribuyente.

Artículo 19. Para efectos del artículo 17, párrafos segundo y tercero de la Ley, se considera autorizada o aprobada una estimación en la fecha en que el residente de supervisión o la persona facultada por el cliente para efectuar la supervisión del avance de la obra, firme de conformidad dicha estimación.

Artículo 21. Los contribuyentes que se dediquen a la fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación, podrán acumular los ingresos provenientes de los contratos de suministro de dichos bienes en la fecha en que los perciban en efectivo o cuando las estimaciones sean autorizadas o aprobadas para que proceda su cobro o se efectúen entregas parciales pactadas en el contrato, siempre que en este último caso no se realicen estimaciones de avance, lo que ocurra primero. Los contribuyentes a que se refiere el párrafo anterior, estarán a lo dispuesto en el artículo 17, párrafo último de la Ley.

Artículo 22. Para efectos del artículo 19 de la Ley, cuando el monto original de la inversión actualizado sea mayor que el ingreso obtenido por la enajenación de los bienes a que se refiere dicho artículo, la diferencia será la pérdida que los contribuyentes podrán deducir en términos de la Ley<sup>54</sup>.

## **Deducciones**

---

<sup>54</sup> [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LISR\\_060516.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LISR_060516.pdf)

Artículo 30. Los contribuyentes que realicen obras consistentes en desarrollos inmobiliarios o fraccionamientos de lotes, los que celebren contratos de obra inmueble o de fabricación de bienes de activo fijo de largo proceso de fabricación y los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido, podrán deducir las erogaciones estimadas relativas a los costos directos e indirectos de esas obras o de la prestación del servicio, en los ejercicios en que obtengan los ingresos derivados de las mismas, en lugar de las deducciones establecidas en los artículos 19 y 25 de esta Ley, que correspondan a cada una de las obras o a la prestación del servicio, mencionadas. Las erogaciones estimadas se determinarán por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios a que se refiere este artículo, multiplicando los ingresos acumulables en cada ejercicio que deriven de la obra o de la prestación del servicio, por el factor de deducción total que resulte de dividir la suma de los costos directos e indirectos estimados al inicio del ejercicio, o de la obra o de la prestación del servicio de que se trate, entre el ingreso total que corresponda a dicha estimación en la misma fecha, conforme a lo dispuesto en este párrafo. No se considerarán dentro de la estimación de los costos directos e indirectos a que se refiere el párrafo anterior, la deducción de las inversiones y las remuneraciones por la prestación de servicios personales subordinados, relacionados directamente con la producción o la prestación de servicios, las cuales se deducirán conforme a lo dispuesto por la Sección III de este Capítulo ni los gastos de operación ni financieros, los cuales se deducirán en los términos establecidos en esta Ley. Los contribuyentes que se dediquen a la prestación del servicio turístico de tiempo compartido podrán considerar dentro de la estimación de los costos directos e indirectos, la deducción de las inversiones correspondientes a los inmuebles destinados a la prestación de dichos servicios, en los términos del artículo 31 de esta Ley. Al final de cada ejercicio, los contribuyentes deberán calcular el factor de deducción total a que se refiere el primer párrafo de este artículo por cada obra o por cada inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación de servicios de tiempo compartido, según sea el caso, con los datos que tengan a esa fecha. Este factor se comparará al final de cada ejercicio con el factor utilizado en el propio ejercicio y en los ejercicios anteriores, que corresponda a la obra o a la prestación del servicio de que se trate. Si de la comparación resulta que el factor de deducción que

corresponda al final del ejercicio de que se trate es menor que cualquiera de los anteriores, el contribuyente deberá presentar declaraciones complementarias, utilizando este factor de deducción menor, debiendo modificar el monto de las erogaciones estimadas deducidas en cada uno de los ejercicios de que se trate. Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el factor de deducción total al final del ejercicio es menor en más de un 5% al que se hubiera determinado en el propio ejercicio o en los anteriores, se pagarán, en su caso, los recargos que correspondan. En el ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio de que se trate, los contribuyentes compararán las erogaciones realizadas correspondientes a los costos directos e indirectos a que se refiere el primer párrafo de este artículo, sin considerar, en su caso, los señalados en el segundo párrafo de este mismo artículo, durante el periodo transcurrido desde el inicio de la obra o de la prestación del servicio hasta el ejercicio en el que se terminen de acumular dichos ingresos, contra el total de las estimadas deducidas en el mismo periodo en los términos de este artículo, que correspondan en ambos casos a la misma obra o al inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio. Para efectuar esta comparación, los contribuyentes actualizarán las erogaciones estimadas y las realizadas en cada ejercicio, desde el último mes del ejercicio en el que se dedujeron o en el que se efectuaron, según sea el caso, y hasta el último mes de la primera mitad del ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio turístico del sistema de tiempo compartido. Los prestadores del servicio turístico del sistema de tiempo compartido considerarán como erogaciones realizadas por las inversiones correspondientes a los inmuebles de los que derivan los ingresos por la prestación de dichos servicios, los montos originales de las inversiones que se comprueben con la documentación que reúna los requisitos que señalan las disposiciones fiscales. Si de la comparación a que se refiere el párrafo anterior, resulta que el total de las erogaciones estimadas actualizadas deducidas exceden a las realizadas actualizadas, la diferencia se acumulará a los ingresos del contribuyente en el ejercicio en el que se terminen de acumular los ingresos relativos a la obra o a la prestación del servicio de que se trate. Para los efectos de lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, tratándose de la prestación del servicio turístico del sistema de

tiempo compartido, se considerará que se terminan de acumular los ingresos relativos a la prestación del servicio, en el ejercicio en el que ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: se hubiera recibido el 90% del pago o de la contraprestación pactada, o hubieran transcurrido cinco ejercicios desde que se inició la obra o la prestación del servicio a que se refiere este artículo. Si de la comparación a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, resulta que el total de las erogaciones estimadas deducidas exceden en más de 5% a las realizadas, ambas actualizadas, sobre el excedente se calcularán los recargos que correspondan a partir del día en que se presentó o debió presentarse la declaración del ejercicio en el que se dedujeron las erogaciones estimadas. Estos recargos se enterarán conjuntamente con la declaración de que se trate. Los contribuyentes que ejerzan la opción señalada en este artículo, deberán presentar aviso ante las autoridades fiscales, en el que manifiesten que optan por lo dispuesto en este artículo, por cada una de las obras o por el inmueble del que se deriven los ingresos por la prestación del servicio, dentro de los quince días siguientes al inicio de la obra o a la celebración del contrato, según corresponda. Una vez ejercida esta opción, la misma no podrá cambiarse. Los contribuyentes, además, deberán presentar la información que mediante reglas de carácter general establezca el Servicio de Administración Tributaria<sup>55</sup>.

**Los ingresos por obras en administración el Impuesto Sobre la Renta les otorga el tratamiento de servicios, bajo el siguiente fundamento:**

Artículo 185. Cuando se obtengan ingresos por la prestación de servicios profesionales a que se refiere el Título IV, Capítulo II, Sección I de la Ley, relacionados con una obra determinada, mueble o inmueble, en la que el prestador del servicio no proporcione los materiales, y el pago se haga en función de la cantidad de trabajo realizado y no de los días laborados, éste podrá optar, con el consentimiento del prestatario, porque se le efectúe la retención del Impuesto en términos del Título IV, Capítulo I de la Ley, en cuyo caso no le serán aplicables las disposiciones del Título IV, Capítulo II, Sección I de la Ley. Cuando se ejerza la opción antes señalada, previamente al inicio de la obra de que

---

<sup>55</sup> [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR\\_301116.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_301116.pdf)

se trate, se deberá comunicar por escrito al prestatario, para que éste a su vez cumpla con lo siguiente:

- I. Efectuar la retención de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 96 de la Ley;
- II. Calcular, en su caso, el Impuesto anual de conformidad con el artículo 97 de la Ley, y
- III. Proporcionar los comprobantes fiscales a que se refiere el artículo 99, fracción III de la Ley, cuando así lo solicite el prestador del servicio.

El prestador del servicio presentará su declaración anual acumulando a sus ingresos comprendidos en el Título IV, Capítulo I de la Ley, los obtenidos en términos de este artículo, salvo que en el año de calendario de que se trate obtenga únicamente estos últimos ingresos, no provengan simultáneamente de dos o más prestatarios ni excedan de la cantidad a que se refiere el artículo 98, fracción III, inciso e) de la Ley y el prestatario cumpla con la obligación señalada en la fracción II de este artículo. El prestador del servicio deberá solicitar el comprobante fiscal a que se refiere el artículo 99, fracción III de la Ley y proporcionarlo al prestatario dentro del mes siguiente a aquél en el que se inicie la prestación del servicio o, en su caso, al prestatario que vaya a efectuar el cálculo del Impuesto definitivo o conservarlo cuando presente su declaración anual. No solicitará el comprobante fiscal al prestatario que haga el cálculo del Impuesto anual. La opción a que se refiere este artículo podrá ejercerse por cada uno de los prestatarios y considerando todos los ingresos que se obtengan en el año de calendario de dicho prestatario por concepto de prestación de servicios profesionales a que se refiere el párrafo primero de este artículo. Dicha opción se entenderá ejercida hasta en tanto el contribuyente manifieste por escrito al prestatario de que se trate, que pagará el Impuesto por los ingresos de referencia en términos del Título IV, Capítulo II, Sección I de la Ley.

### **Impuesto al valor agregado**

La obligación está contenida en el siguiente fundamento de ley:

Artículo 1o.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:



II.- Presten servicios independientes.

El artículo 14 de la Ley del impuesto al valor agregado define la prestación de servicios como la prestación de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

**Momento de causación del impuesto:**

Artículo 17.- En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen. Tratándose de la prestación de servicios en forma gratuita por los que se deba pagar el impuesto, se considera que se efectúa dicha prestación en el momento en que se proporcione el servicio.

**Procedimiento de cálculo del impuesto:**

Artículo 18.- Para calcular el impuesto tratándose de prestación de servicios se considerará como valor el total de la contraprestación pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien reciba el servicio por otros impuestos, derechos, viáticos, gastos de toda clase, reembolsos intereses normales o moratorios, penas convencionales y cualquier otro concepto.

**Reglamento de la ley del Impuesto al valor agregado**

Artículo 34. Para los efectos del artículo 14 fracción I de la ley, el impuesto en el caso de contratos de obra a precio alzado o por administración, será a cargo del prestador de servicio quien lo trasladará al dueño de la obra. Éste, en su caso, acreditará el impuesto correspondiente a dicha contraprestación y a los gastos efectuados por su cuenta y a su nombre.

## **4.6. Contrato de servicios profesionales**

Este contrato es en virtud de que una persona llamada profesionista o profesor se obliga a prestar determinados servicios que requieren una preparación técnica y/o un título profesional, a otra persona llamada cliente, que se obliga a pagarle una determinada retribución llamada honorario.

### **Elementos personales**

- El profesionista o profesor
- El cliente

### **Elementos reales**

- El servicio profesional
- Los honorarios

Es un contrato informal o consensual (Artículo 1832 del Código Civil)

### **Obligaciones**

#### **Del profesionista:**

1. Prestar el servicio convenido, poniendo todo su empeño y conocimiento científico o técnico.
2. Guardar secreto sobre los asuntos que sus clientes le confíen.
3. Erogar las expensas o gastos que sean necesarios para el desempeño del servicio profesional, sin perjuicio de que por un pacto expreso en contrario quede obligado el cliente a anticipar dichas expensas o gastos. Cuando el profesionista hace estas erogaciones tendrá derecho a que se le reembolsen por el cliente.

La negligencia, la impericia o el dolo del profesionista lo hacen incurrir en responsabilidad hacia el cliente (artículo 2615 del código civil). Esta responsabilidad consiste en perder el derecho al cobro de honorarios y obligarle al pago de daños y perjuicios, cuando una sentencia judicial o laudo arbitral declaren que el profesionista incumplió dicha obligación.

## **Del cliente:**

1. Pagar los honorarios convenidos
2. El honorario puede pagarse en una única
3. Los honorarios se pagan independientemente del resultado del servicio pactado, a menos que se hubiera pactado lo contrario, debido a que estamos frente a una obligación de medio y no de resultado, como señala el maestro Sánchez Medal<sup>56</sup>
4. La acción para cobrar los honorarios prescribe a los dos años después de la fecha en que dejaron de prestarse los servicios profesionales.
5. Reembolsar las expensas o gastos que hubiere que hubiere erogado el profesionista, con los respectivos intereses legales desde el día en que se desembolsaron, a menos que tales erogaciones hubieran quedado incluidas en los honorarios convenidos con el profesionista.<sup>57</sup>

## **Efectos fiscales**

Este se va a dar de las diversas formas:

- Prestación de servicios por una persona física
- Prestación de servicios por una sociedad civil
- A través de un establecimiento permanente

## **Fundamentos legales**

### **Código Fiscal de la Federación**

Artículo 17.- Cuando se perciba el ingreso en bienes o servicios, se considerará el valor de éstos en moneda nacional en la fecha de la percepción según las cotizaciones o valores en el mercado, o en defecto de ambos el de avalúo. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable tratándose de moneda extranjera. Cuando con motivo de la prestación

---

<sup>56</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, Ed. Porrúa, 1980, pp.113-157

<sup>57</sup> Gómez Coteró José de Jesús, *Efectos fiscales de los Contratos*. Editorial Thomson Reuters 2016, p.368

de un servicio se proporcionen bienes o se otorgue su uso o goce temporal al prestatario, se considerará como ingreso por el servicio o como valor de éste, el importe total de la contraprestación a cargo del prestatario, siempre que sean bienes que normalmente se proporcionen o se conceda su uso o goce con el servicio de que se trate. En los casos en los que se pague la contraprestación mediante transferencia electrónica de fondos, éstas se considerarán efectivamente cobradas en el momento en que se efectúe dicha transferencia, aun cuando quien reciba el depósito no manifieste su conformidad<sup>58</sup>

## **Ley del Impuesto sobre la renta**

### **Personas Físicas**

Artículo 100. Están obligadas al pago del impuesto establecido en esta Sección, las personas físicas que perciban ingresos derivados de la realización de actividades empresariales o de la prestación de servicios profesionales.

Las personas físicas residentes en el extranjero que tengan uno o varios establecimientos permanentes en el país, pagarán el impuesto sobre la renta en los términos de esta Sección por los ingresos atribuibles a los mismos, derivados de las actividades empresariales o de la prestación de servicios profesionales.

Para los efectos de este Capítulo se consideran:

II. Ingresos por la prestación de un servicio profesional, las remuneraciones que deriven de un servicio personal independiente y cuyos ingresos no estén considerados en el Capítulo I de este Título.

Se entiende que los ingresos los obtienen en su totalidad las personas que realicen la actividad empresarial o presten el servicio profesional.

---

<sup>58</sup> [https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3\\_mex\\_anexo6.pdf](https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3_mex_anexo6.pdf)

Artículo 102. Para los efectos de esta Sección, los ingresos se consideran acumulables en el momento en que sean efectivamente percibidos. Los ingresos se consideran efectivamente percibidos cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllos correspondan a anticipos, a depósitos o a cualquier otro concepto, sin importar el nombre con el que se les designe. Igualmente se considera percibido el ingreso cuando el contribuyente reciba títulos de crédito emitidos por una persona distinta de quien efectúa el pago. Cuando se perciban en cheque, se considerará percibido el ingreso en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. También se entiende que es efectivamente percibido cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones.

## **Deducciones**

Artículo 103. Las personas físicas que obtengan ingresos por actividades empresariales o servicios profesionales, podrán efectuar las deducciones siguientes:

- I. Las devoluciones que se reciban o los descuentos o bonificaciones que se hagan, siempre que se hubiese acumulado el ingreso correspondiente.
- II. Las adquisiciones de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados, que utilicen para prestar servicios, para fabricar bienes o para enajenarlos. No serán deducibles conforme a esta fracción los activos fijos, los terrenos, las acciones, partes sociales, obligaciones y otros valores mobiliarios, los títulos valor que representen la propiedad de bienes, excepto certificados de depósito de bienes o mercancías, la moneda extranjera, las piezas de oro o de plata que hubieran tenido el carácter de moneda nacional o extranjera ni las piezas denominadas onzas troy. En el caso de ingresos por enajenación de terrenos y de acciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 19 y 22 de esta Ley, respectivamente.
- III. Los gastos.
- IV. Las inversiones.

- V. Los intereses pagados derivados de la actividad empresarial o servicio profesional, sin ajuste alguno, así como los que se generen por capitales tomados en préstamo siempre y cuando dichos capitales hayan sido invertidos en los fines de las actividades a que se refiere esta Sección y se obtenga el comprobante fiscal correspondiente.
- VI. Las cuotas a cargo de los patrones pagadas al Instituto Mexicano del Seguro Social.
- VII. Los pagos efectuados por el impuesto local sobre los ingresos por actividades empresariales o servicios profesionales. Tratándose de personas físicas residentes en el extranjero que tengan uno o varios establecimientos permanentes en el país, podrán efectuar las deducciones que correspondan a las actividades del establecimiento permanente, ya sean las erogadas en México o en cualquier otra parte, aun cuando se prorrateen con algún establecimiento ubicado en el extranjero, aplicando al efecto lo dispuesto en el artículo 26 de esta Ley. Los contribuyentes a que se refiere esta Sección, considerarán los gastos e inversiones no deducibles del ejercicio, en los términos del artículo 28 de esta Ley.

## **Retenciones**

Artículo 106.

....

Cuando los contribuyentes presten servicios profesionales a las personas morales, éstas deberán retener, como pago provisional, el monto que resulte de aplicar la tasa del 10% sobre el monto de los pagos que les efectúen, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes comprobante fiscal y constancia de la retención las cuales deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 96 de esta Ley. El impuesto retenido en los términos de este párrafo será acreditable contra el impuesto a pagar que resulte en los pagos provisionales de conformidad con este artículo.

## **Personas morales**

### **Ley del Impuesto sobre la renta**

Artículo 17. Para los efectos del artículo 16 de esta Ley, se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente tratándose de: I. Enajenación de bienes o prestación de servicios, cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero: a) Se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada. b) Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio. c) Se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

...

## **Sociedades Civiles**

Artículo 17. Para los efectos del artículo 16 de esta Ley, se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente tratándose de:

I..

Tratándose de los ingresos por la prestación de servicios personales independientes que obtengan las sociedades o asociaciones civiles y de ingresos por el servicio de suministro de agua potable para uso doméstico o de recolección de basura doméstica que obtengan los organismos descentralizados, los concesionarios, permisionarios o empresas autorizadas para proporcionar dichos servicios, se considera que los mismos se obtienen en el momento en que se cobre el precio o la contraprestación pactada.

En el caso de que la prestación de servicios se realice mediante el pago de retribuciones periódicas de denominadas iguales, éstas tienen el tratamiento general previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

En el caso de algunos ingresos no identificados, el artículo 18 de la ley del Impuesto sobre la Renta menciona en su fracción VIII, lo siguiente:

...

- VIII. Las cantidades que se perciban para efectuar gastos por cuenta de terceros, salvo que dichos gastos sean respaldados con comprobantes fiscales a nombre de aquél por cuenta de quien se efectúa el gasto.

**Deducciones:**

Artículo 27. Las deducciones autorizadas en este Título deberán reunir los siguientes requisitos:

...

V. Cumplir con las obligaciones establecidas en esta Ley en materia de retención y entero de impuestos a cargo de terceros o que, en su caso, se recabe de éstos copia de los documentos en que conste el pago de dichos impuestos. Tratándose de pagos al extranjero, éstos sólo se podrán deducir siempre que el contribuyente proporcione la información a que esté obligado en los términos del artículo 76 de esta Ley

VIII. Que tratándose de pagos que a su vez sean ingresos de contribuyentes personas físicas, de los contribuyentes a que se refieren los artículos 72, 73, 74 y 196 de esta Ley, así como de aquéllos realizados a los contribuyentes a que hace referencia el último párrafo de la fracción I del artículo 17 de esta Ley y de los donativos, éstos sólo se deduzcan cuando hayan sido efectivamente erogados en el ejercicio de que se trate, se entenderán como efectivamente erogados cuando hayan sido pagados en efectivo, mediante transferencias electrónicas de fondos desde cuentas abiertas a nombre del contribuyente en instituciones que componen el sistema financiero y las entidades que para tal efecto autorice el Banco de México; o en otros bienes que no sean títulos de crédito. Tratándose de pagos con cheque, se considerará efectivamente erogado en la fecha en la que el mismo haya sido cobrado o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. También se entiende que es efectivamente erogado cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones. Cuando los pagos a que se refiere el párrafo anterior se efectúen con cheque, la deducción se efectuará en el ejercicio en que éste se cobre, siempre que entre la fecha consignada en el comprobante fiscal que se haya expedido y la fecha en que efectivamente se cobre dicho



cheque no hayan transcurrido más de cuatro meses, excepto cuando ambas fechas correspondan al mismo ejercicio.

Artículo 105. Las deducciones autorizadas en esta Sección, además de cumplir con los requisitos establecidos en otras disposiciones fiscales, deberán reunir los siguientes:

I. Que hayan sido efectivamente erogadas en el ejercicio de que se trate. Se consideran efectivamente erogadas cuando el pago haya sido realizado en efectivo, mediante trasposos de cuentas en instituciones de crédito o casas de bolsa, en servicios o en otros bienes que no sean títulos de crédito.

Tratándose de pagos con cheque, se considerará efectivamente erogado en la fecha en la que el mismo haya sido cobrado o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. Igualmente, se consideran efectivamente erogadas cuando el contribuyente entregue títulos de crédito suscritos por una persona distinta. También se entiende que es efectivamente erogado cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones.

Cuando los pagos a que se refiere el párrafo anterior se efectúen con cheque, la deducción se efectuará en el ejercicio en que éste se cobre, siempre que entre la fecha consignada en el comprobante fiscal que se haya expedido y la fecha en que efectivamente se cobre dicho cheque no hayan transcurrido más de cuatro meses. Se presume que la suscripción de títulos de crédito, por el contribuyente, diversos al cheque, constituye garantía del pago del precio o de la contraprestación pactada por la actividad empresarial o por el servicio profesional. En estos casos, se entenderá recibido el pago cuando efectivamente se realice, o cuando los contribuyentes transmitan a un tercero los títulos de crédito, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración<sup>59</sup>.

## **Impuesto al valor agregado**

### **Sujetos obligados:**

---

<sup>59</sup> [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR\\_301116.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_301116.pdf)

Artículo 1o.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

...

II.- Presten servicios independientes.

...

### **Retenciones:**

Artículo 1o.-A.- Están obligados a efectuar la retención del impuesto que se les traslade, los contribuyentes que se ubiquen en alguno de los siguientes supuestos:

...

II. Sean personas morales que: a) Reciban servicios personales independientes, o usen o gocen temporalmente bienes, prestados u otorgados por personas físicas, respectivamente.

...

El retenedor efectuará la retención del impuesto en el momento en el que pague el precio o la contraprestación y sobre el monto de lo efectivamente pagado y lo enterará mediante declaración en las oficinas autorizadas, conjuntamente con el pago del impuesto correspondiente al mes en el cual se efectúe la retención o, en su defecto, a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquél en el que hubiese efectuado la retención, sin que contra el entero de la retención pueda realizarse acreditamiento, compensación o disminución alguna.

El Ejecutivo Federal, en el reglamento de esta ley, podrá autorizar una retención menor al total del impuesto causado, tomando en consideración las características del sector o de la cadena productiva de que se trate, el control del cumplimiento de obligaciones fiscales, así como la necesidad demostrada de recuperar con mayor oportunidad el impuesto acreditable.

Artículo 1o.-B.- Para los efectos de esta Ley se consideran efectivamente cobradas las contraprestaciones cuando se reciban en efectivo, en bienes o en servicios, aun cuando aquéllas correspondan a anticipos, depósitos o a cualquier otro concepto sin importar el

nombre con el que se les designe, o bien, cuando el interés del acreedor queda satisfecho mediante cualquier forma de extinción de las obligaciones que den lugar a las contraprestaciones.

Cuando el precio o contraprestación pactados por la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes se pague mediante cheque, se considera que el valor de la operación, así como el impuesto al valor agregado trasladado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha de cobro del mismo o cuando los contribuyentes transmitan los cheques a un tercero, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración.

Se presume que los títulos de crédito distintos al cheque suscritos a favor de los contribuyentes, por quien adquiere el bien, recibe el servicio o usa o goza temporalmente el bien, constituye una garantía del pago del precio o la contraprestación pactados, así como del impuesto al valor agregado correspondiente a la operación de que se trate. En estos casos se entenderán recibidos ambos conceptos por los contribuyentes cuando efectivamente los cobren, o cuando los contribuyentes transmitan a un tercero los documentos pendientes de cobro, excepto cuando dicha transmisión sea en procuración. Cuando con motivo de la enajenación de bienes, la prestación de servicios o el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes, los contribuyentes reciban documentos o vales, respecto de los cuales un tercero asuma la obligación de pago o reciban el pago mediante tarjetas electrónicas o cualquier otro medio que permita al usuario obtener bienes o servicios, se considerará que el valor de las actividades respectivas, así como el impuesto al valor agregado correspondiente, fueron efectivamente pagados en la fecha en la que dichos documentos, vales, tarjetas electrónicas o cualquier otro medio sean recibidos o aceptadas por los contribuyentes.

#### **Prestación de servicios independientes:**

Artículo 14.- Para los efectos de esta Ley se considera prestación de servicios independientes: I.- La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

...

No se considera prestación de servicios independientes la que se realiza de manera subordinada mediante el pago de una remuneración, ni los servicios por los que se perciban ingresos que la Ley del Impuesto sobre la Renta asimile a dicha remuneración. Se entenderá que la prestación de servicios independientes tiene la característica de personal, cuando se trate de las actividades señaladas en este artículo que no tengan la naturaleza de actividad empresarial

### **Exenciones**

Artículo 15.- No se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:

...

XIV.- Los servicios profesionales de medicina, cuando su prestación requiera título de médico conforme a las leyes, siempre que sean prestados por personas físicas, ya sea individualmente o por conducto de sociedades civiles.

### **Momento en que se genera el impuesto**

Artículo 17.- En la prestación de servicios se tendrá obligación de pagar el impuesto en el momento en el que se cobren efectivamente las contraprestaciones y sobre el monto de cada una de ellas, salvo tratándose de los intereses a que se refiere el artículo 18-A de esta Ley, en cuyo caso se deberá pagar el impuesto conforme éstos se devenguen. Tratándose de la prestación de servicios en forma gratuita por los que se deba pagar el impuesto, se considera que se efectúa dicha prestación en el momento en que se proporcione el servicio.

### **Base gravable**

Artículo 18.- Para calcular el impuesto tratándose de prestación de servicios se considerará como valor el total de la contraprestación pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien reciba el servicio por otros impuestos, derechos, viáticos, gastos de toda clase, reembolsos intereses normales o moratorios, penas convencionales y cualquier otro concepto.

## Obligaciones de las Sociedades Civiles

### Artículo 32...

...

Tratándose de servicios personales independientes prestados a través de una asociación o sociedad civil, será ésta la que a nombre de los asociados o socios cumpla con las obligaciones señaladas en esta Ley.

## ANEXOS EJEMPLOS DE CONTRATOS DIVERSOS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. \_\_\_\_\_ A QUIEN SE DENOMINARA “**EL ARRENDADOR**” Y POR LA OTRA PARTE EL C. \_\_\_\_\_ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA “**EL ARRENDATARIO**”, CELEBRANDOSE ESTE CONTRATO BAJO LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

### DECLARACIONES

#### I.- DECLARA “EL ARRENDADOR”:

A).- SER PERSONA FÍSICA, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, TENER CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, EN TÉRMINOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO.

B).- QUE ES LEGÍTIMO TITULAR DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO NÚMERO 1234, PARA GIRO COMERCIAL “BAR”, OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO DE VOLUNTADES, Y SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR, LA CUAL SE ANEXA.

#### II.- DECLARA “EL ARRENDATARIO”:

A).- SER PERSONA FÍSICA, DE NACIONALIDAD MEXICANA, MAYOR DE EDAD, TENER CAPACIDAD PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE, EN TÉRMINOS DEL PRESENTE INSTRUMENTO JURÍDICO.

B).- QUE ES SU VOLUNTAD CELEBRAR EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO NÚMERO 1234; Y SE IDENTIFICA CON SU CREDENCIAL DE ELECTOR, LA CUAL SE ANEXA.

#### III.- DECLARAN “AMBAS PARTES”:

QUE SE RECONOCEN MUTUA Y RECÍPROCAMENTE LA PERSONALIDAD CON QUE SE OSTENTAN Y QUE ES SU VOLUNTAD LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO, QUIENES SE SUJETAN A LAS SIGUIENTES:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.- OBJETO.** “EL ARRENDADOR” DA EN ARRENDAMIENTO A “EL ARRENDATARIO” EL USO DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO NÚMERO 1234, CON GIRO MERCANTIL DE BAR, EN EL DOMICILIO UBICADO EN LA CALLE 5 DE MAYO ESQUINA CON LA CALLE IGNACIO COMONFORT, NÚMERO 101-B NORTE, COLONIA CENTRO, DE LA CIUDAD DE \_\_\_\_\_, TABASCO.

**SEGUNDA.- PLAZO.** LAS PARTES CONVIENEN QUE LA DURACIÓN DE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SERA DE **UN AÑO**; IMPRORRIGABLE, SE INICIA A PARTIR DEL DIA PRIMERO DE 01 DE JUNIO DEL 2015 AL 31 DE MAYO DEL AÑO 2016; POR LO QUE SU VIGENCIA ES POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE NATURALEZA DETERMINADA E IMPRORRIGABLE.

EN EL SUPUESTO DE QUE **“EL ARRENDATARIO”** DESEE QUE EL CONTRATO LE SEA PRORROGADO DEBERA SOLICITARLO POR ESCRITO A **“EL ARRENDADOR”** DENTRO DE UN PLAZO DE 60 DÍAS NATURALES ANTERIORES AL VENCIMIENTO DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS, INCLUYENDO EL INCREMENTO QUE ESTAS HAYAN TENIDO, TAL COMO LO PRECEPTUAN LOS ARTICULOS 2742 Y 2744 DEL CÓDIGO CIVIL EN VIGOR EN EL ESTADO.

**TERCERA.- MONTO DE LA RENTA.** EL MONTO DEL ARRENDAMIENTO ES DE **\$11,000.00 (ONCE MIL PESOS 00/100 M.N.)** MENSUALES, LAS QUE SE PAGARAN POR ADELANTADO Y DURANTE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS HÁBILES DE CADA MES.

PARA LO DISPUESTO EN LA PRESENTE CLAUSULA EL SIGUIENTE ALO SE PAGARA CON SU RESPECTIVO INCREMENTO, EL CUAL PARA MAYOR PRECISIÓN, A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE: 10% DE INCREMENTO ANUAL.

CUANDO **“EL ARRENDATARIO”** FALTARE AL PAGO PUNTUAL DE LA RENTA ESTIPULADA, SE OBLIGA A PAGAR COMO PENA MORATORIA, UN IMPORTE DEL 20% MENSUAL DE LA RENTA PACTADA POR CADA DÍA QUE PERMANEZCA EN MORA. LOS INTERESES MORATORIOS PACTADOS SE CALCULARÁN SOBRE EL PRECIO MENSUAL DE LA RENTA PACTADA; SIN PERJUICIO DE QUE POR LA FALTA DE PAGO DE UNA SOLA MENSUALIDAD PUEDA **“EL ARRENDADOR”** SOLICITAR LA RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

ASÍ MISMO CONVIENE **“EL ARRENDATARIO”** QUE TODO MES DE RENTA LE ES FORZOSO Y QUE LO PAGARA INTEGRO AUN CUANDO UNICAMENTE USE EL INMUEBLE UN SOLO DIA, RENUNCIANDO PARA TAL EFECTO LO PRECEPTUADO POR EL ARTICULO 2330 DEL CODIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO DE TABASCO.

**CUARTA.- “EL ARRENDATARIO”** NO PODRÁ RETENER NI SUSPENDER LA RENTA EN NINGÚN CASO, NI MOTIVO ALGUNO, NI BAJO TÍTULO ALGUNO, PUES, ELLO DARÁ MOTIVO A LA RESCISIÓN DEL CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES A ÉL, SIN PERJUICIO DE LAS DEMÁS PENAS QUE POR ELLO LE CORRESPONDERÁ.

**“LA ARRENDADORA”** NO ESTARÁ OBLIGADA A RECIBIR EL PAGO DE UNA MENSUALIDAD, SI NO ESTÁN CUBIERTAS LAS ANTERIORES Y, EN TODO CASO LAS CANTIDADES PAGADAS A CUENTA POR **“EL ARRENDATARIO”** SE APLICARÁN PRIMERO A INTERESES VENCIDOS Y NO PAGADOS Y, DESPUÉS AL PRINCIPAL DE LAS RENTAS O PRESTACIONES ADEUDADAS COMENZANDO POR LAS MÁS ANTIGUAS.

**QUINTA.- LUGAR DE PAGO.-** LA RENTA SE PAGARÁ EN EL DOMICILIO DE **“EL ARRENDADOR”** UBICADO EN LA CALLE 5 DE MAYO, NÚMERO 101-A NORTE, COLONIA CENTRO, PARAISO, TABASCO, EN UN HORARIO DE 9:00 AM A 6:00 PM, PREVIO RECIBO DE PAGO QUE PARA TALES EFECTOS SE EXPIDA.

EN ESTE ACTO **“EL ARRENDADOR”** FACULTA EN ESTE MOMENTO A LA **C. FACUNDA ALEJANDRO RODRIGUEZ**, PARA QUE SEA ESTA LA PERSONA ENCARGADA UNICAMENTE DE RECIBIR LA CANTIDAD DE DINERO DE LA RENTA.

**SEXTA.-** LA LICENCIA ARRENDADA SERA USADA UNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA EL GIRO COMERCIAL SEÑALADO EN LA MISMA (BAR), Y EN LOS DIAS Y HORAS DE FUNCIONAMIENTO, LOS CUALES SERAN DE LUNES A DOMINGO DE 12:00 A 03:00 HORAS. LA VIOLACION DE ESTA CLAUSULA ES MOTIVO DE LA RESCISION DEL CONTRATO.

**SÉPTIMA.-** PARA LOS EFECTOS DE PODER DARLE EL USO DEBIDO A LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA, **“EL ARRENDATARIO”** SE OBLIGA TAMBIEN A CELEBRAR EN ESTA MISMA FECHA DE CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO; OTRO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LOS PROPIETARIO DEL BIEN INMUEBLE EN EL CUAL SE ENCUENTRA AUTORIZADA EL USO DE LA LICENCIA ARRENDADA; Y EN CASO DE NO HACERLOS SERÁ MOTIVO DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO.

**OCTAVA.- “EL ARRENDATARIO”** SE OBLIGA A PAGAR TODOS Y CADA UNO DE LOS GASTOS QUE SE GENEREN POR EL USO DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA, SIN IMPORTAR A NOMBRE DE QUIEN ESTE, TALES COMO PAGO DE LOS DERECHOS DE LA REVALIDACIÓN ANUAL DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO, EL PAGO DE LOS IMPUESTOS ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO, EL PAGO DE LAS POSIBLES MULTAS POR EL MAL USO DE LA LICENCIA, EN GENERAL TODO PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO JUDICIAL QUE SE PUDIERAN GENERAR POR EL MAL USO DE LA LICENCIA ARRENDADA; LA VIOLACION A ESTA CLAUSULA SERA MOTIVO DE RESCISION DEL CONTRATO Y

TRAERA COMO CONSECUENCIA QUE EL PRECIO DE LA RENTA PACTADA SE TRIPLICARA DURANTE TODO EL TERMINO QUE DURE EL JUICIO.

**NOVENA.- SUB-ARRENDAMIENTO. “EL ARRENDATARIO”** SE OBLIGA A NO SUBARRENDAR O CEDER EN FORMA ALGUNOS DERECHOS DERIVADOS DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA, SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE “EL ARRENDADOR”. LA VIOLACIÓN A ESTA CLÁUSULA ES MOTIVO DE RESCISIÓN DEL CONTRATO Y TRAERÁ COMO CONSECUENCIA DE QUE EL PRECIO DE LA RENTA SE TRIPLICARÁ DURANTE TODO EL TÉRMINO QUE DURE EL JUICIO; HACIÉNDOSE EXTENSIVA ESTA OBLIGACIÓN DE PAGO AL SUBROGATARIO QUE EN SU CASO HAGA USO DE LOS DERECHOS DE LA LICENCIA ARRENDADA.

**DÉCIMA.-** CONVIENE “EL ARRENDATARIO” QUE TODO MES DE RENTA LE ES FORZOSO Y QUE LO PAGARA INTEGRO AUN CUANDO ÚNICAMENTE USE LA LICENCIA UN SOLO DÍA, RENUNCIANDO PARA TAL EFECTO LO PRECEPTUADO POR EL ARTÍCULO 2330 DEL CÓDIGO CIVIL EN VIGOR EN EL ESTADO.

**DÉCIMA PRIMERA.-** TRANSCURRIDO EL PLAZO DE VIGENCIA DE ESTE CONTRATO, SI “EL ARRENDATARIO” NO ENTREGUE EL USO DE LA LICENCIA ARRENDADA, LA RENTA SE DUPLICARÁ A PARTIR DE ESE INSTANTE, RENUNCIANDO PARA TAL EFECTO A LOS BENEFICIOS DE PRORROGA Y PREFERENCIA ESTABLECIDA A SU FAVOR POR LOS NUMERALES 2713, 2742 Y 2744 DEL CÓDIGO CIVIL EN VIGOR EN EL ESTADO.

**DÉCIMA SEGUNDA.- “EL ARRENDATARIO”** RECIBE A SU ENTERA CONFORMIDAD EL USO DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA Y SE OBLIGA A RESTITUIRLA A “EL ARRENDADOR” A LA CULMINACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

**DÉCIMA TERCERA.- “EL ARRENDATARIO”** ES RESPONSABLE DE LAS RECLAMACIONES CON TRABAJADORES DEPENDIENTES Y ADMINISTRATIVOS A SU SERVICIO; EXIMIENDO DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD Y SE OBLIGA A SACAR A “EL ARRENDADOR”, EN PAZ Y A SALVO DE CUALQUIER RECLAMACIÓN QUE POR ESTE CONCEPTO SE LE HICIERE.

**DÉCIMA CUARTA.-** LAS PARTES CONVIENEN QUE SERÁ MOTIVO DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL PRESENTE CONTRATO CUALQUIER INCUMPLIMIENTO A LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL MISMO, POR PARTE DE “EL ARRENDATARIO”.

**DÉCIMA QUINTA.-** EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE A PARTIR DE SU FECHA Y SE FORMALIZA EN ORIGINAL Y UNA COPIA, CRECIENDO ESTA ÚLTIMA “EL ARRENDATARIO” Y QUEDÁNDOSE EL ORIGINAL “EL ARRENDADOR”.

**DÉCIMA SEXTA.- “EL ARRENDATARIO”** SE OBLIGA A QUE EN CASO DE QUE POR CUALQUIER CAUSA, DEPOSITE LA RENTA, SE COMPROMETA A INFORMAR A “EL ARRENDADOR” DENTRO DE UN PLAZO DE CINCO DÍAS, EL LUGAR EN DONDE SE CONSTITUYO EL DEPOSITO, Y A SEGUIR EFECTUANDO LAS CONSIGNACIONES DENTRO DE ESE MISMO PROCEDIMIENTO, LUGAR Y SITIO; ESTANDO CONFORME QUE EN CASO DE NO HACERLO, CUBRIRÁ UN 20% (VEINTE POR CIENTO) SOBRE DICHA CANTIDAD COMO PENA CONVENCIONAL.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** EN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO NO EXISTE ERROR, DOLO, MALA FE, VIOLENCIA NI NINGÚN VICIO REPROBADO POR LA LEY, ASÍ COMO NINGUNA OTRA FIGURA QUE LO PUDIERA INVALIDAR.

**DÉCIMA OCTAVA.-** PARA TODO LO RELACIONADO CON EL CUMPLIMIENTO E INTERPRETACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO LAS PARTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN DE LOS TRIBUNALES CIVILES DE ESTA CIUDAD DE PARAISO, TABASCO, RENUNCIANDO EXPRESAMENTE A CUALQUIER OTRO QUE TENGAN O PUDIERAN TENER.

**DÉCIMA NOVENA.-** EN CASO DE JUICIO LAS PARTES ESTAN DE ACUERDO A QUE LA CONTROVERSIAS SE DIRIMA CONFORME A LA VÍA PREVISTA EN LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES VIGENTE EN EL ESTADO DE TABASCO.

**VIGÉSIMA.-** CON INDEPENDENCIA DE OTRAS CAUSALES DE RESCISIÓN SEÑALADAS EN EL CUERPO DEL PRESENTE CONTRATO, TAMBIÉN SON CAUSALES DE RESCISIÓN DEL PRESENTE CONTRATO LAS SIGUIENTES:

- A) QUE “**EL ARRENDATARIO**” NO CUMPLA CON LAS OBLIGACIONES DE PAGO QUE TENGA A FAVOR DE SUS EMPLEADOS, TALES COMO INFONAVIT, IMSS, Y DEMÁS OBLIGACIONES, TANTO FISCALES COMO ADMINISTRATIVAS QUE SE DERIVEN DEL GIRO COMERCIAL DE BAR.
- B) SI COMO CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL INCISO INMEDIATO ANTERIOR, EL ARRENDATARIO ES OBJETO DE ALGUN EMBARGO, MULTA, COBRO O EMPLAZAMIENTO A HUELGA.
- C) DEJE DE CUMPLIR PUNTUALMENTE UNA SOLA MENSUALIDAD.
- D) LE SEA RESCINDIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE AL EFECTO CELEBRE CON LOS PROPIETARIOS DEL BIEN INMUEBLE EN EL CUAL SE EJERCITA LOS DERECHOS DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA.
- E) DEJE DE CUBRIR LOS PAGOS DE LOS DERECHOS DE USO DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA, TALES COMO EL PAGO ANUAL DE LA REVALIDACION DE LA LICENCIA, EL PAGO DE IMPUESTO ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO Y/O SECRETARIA DE FINANZAS DEL ESTADO POR EL USO DE LA LICENCIA ARRENDADA.
- F) NO RESPETE LOS DIAS Y HORAS DE FUNCIONAMIENTO AUTORIZADOS PARA EL GIRO COMERCIAL DE BAR ESTABLECIDOS EN LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA.
- G) EN CASO DE QUE EL BIEN INMUEBLE EN EL CUAL FUNCIONARA EL GIRO DE BAR AUTORIZADO EN LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO ARRENDADA, LE SEA CLAUSURADO Y/O ASEGURADO POR CUALQUIER AUTORIDAD JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.
- H) INCUMPLA CON CUALQUIER OTRA DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN EL PRESENTE CONTRATO O INCURRA EN INCUMPLIMIENTOS QUE CONFORME A LA LEY DEBAN SER CAUSALES DE RESCISION DEL MISMO.

EL HECHO DE QUE “**EL ARRENDATARIO**” INCURRA EN CUALESQUIERA DE LOS INCUMPLIMIENTOS SEÑALADOS EN LA PRESENTE CLAUSULA COMO CAUSAL DE RESCISION DEL PRESENTE CONTRATO Y POR ENDE, SE PROMOVERA SU RESCISION A DICHA SITUACION NO EXIME A “**EL ARRENDADOR**” DE EXIGIR SU PAGO; JUNTO CON LAS PENSAS CONVENIDAS Y PACTADAS

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, TALES COMO CITAS, NOTIFICACIONES Y EN ESPECIAL EMPLAZAMIENTO DE LAS PARTES, SEÑALAN COMO DOMICILIO PARA ESOS FINES:

**A.- “EL ARRENDADOR”.-** EN LA CALLE 5 DE MAYO, NUMERO 101 A-NORTE, COLONIA CENTRO, PARAISO, TABASCO.

**B.- “EL ARRENDADARIO”.-** EL UBICADO EN LA CALLE 5 DE MAYO NÚMERO 101 B – NORTE, COLONIA CENTRO, PARAISO TABASCO, Y/O EN LA CALLE LIMON NUMERO 10, COLONIA EL TOLOQUE, DE LA CIUDAD DE ARDENAS, TABASCO; Y/O EN EL LUGAR DONDE SE ENCUENTRE.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL PRESENTE CONTRATO DECLARAN EXPRESAMENTE QUE AL FIRMAR EL PRESENTE DOCUMENTO, TUVIERON A LA VISTA EL CODIGO LEGAL CITADO, Y QUE QUEDARON DEBIDAMENTE ENTERADOS DEL CONTENIDO DE LOS ARTICULOS MENCIONADOS, QUE EN EL MISMO NO EXISTE DOLO, ERROR, MALA FE, VIOLENCIA, LESIÓN, NI OTRO VICIO DEL CONSENTIMIENTO QUE AFECTE SU VALIDEZ O EXISTENCIA. ASÍ MISMO MANIFIESTAN ESTAR PLENAMENTE CONCIENTES DEL CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS CLÁUSULAS Y DE LAS OBLIGACIONES QUE CONFORMAN ÉSTE CONTRATO.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** SE HACE CONSTAR QUE LOS COMPARECIENTES FIRMAN DE SU PUÑO Y LETRA EN EL PRESENTE CONTRATO Y AFIRMAN QUE LA FIRMA QUE ESTAMPAN ES LA QUE UTILIZAN EN TODOS Y CADA UNO DE SUS ACTOS TANTO PÚBLICOS COMO PRIVADOS.



**VIGÉSIMA CUARTA.-** ESTE CONTRATO EMPIEZA A SURTIR SUS EFECTOS Y OBLIGACIONES Y A CAUSAR RENTA A PARTIR DEL 01 DE JUNIO DE 2015, Y ENTERADOS DEL ALCANCE LEGAL DE SU CONTENIDO LOS OTORGANTES SUSCRIBEN ESTE CONTRATO POR DUPLICADO Y LO FIRMAN AL CALCE, EN CADA UNA DE SUS HOJAS Y AL FINAL DE ESTA ULTIMA, EL DIA PRIMERO DE JUNIO DEL DOS MIL QUINCE, EN LA CIUDAD DE PARAISO, TABASCO, TABASCO.

**“EL ARRENDADOR”**

**TESTIGO.**

**“EL ARRENDATARIO”**

**TESTIGO.**

**CONTRATO DE COMPRAVENTA PRIVADA.** Que celebran por una parte los señores **DIEGO MANUEL CORDOVA ROMERO** por su propio derecho, con el consentimiento de su esposa **THELMA ALVAREZ SANCHEZ**, a quien para los efectos de este contrato se le denominara el **VENDEDOR**, y por otra parte el señor **EDUARDO LOPEZ MARQUEZ**, a quien para los efectos de este acuerdo contractual se le denominara el **COMPRADOR**, ambas partes expresan su consentimiento para celebrar el presente contrato, acompañados de los testigos los **CC. BLAS LIMONCHI GIL y ADRIAN HERNANDEZ ALEJANDRO**, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: ===== **A N T E C E D E N T E S**=====

**I.-** Los inmuebles objeto de esta compraventa son propiedad del **VENDEDOR**, quien los adquirió mediante las siguientes escrituras públicas:=====

**A).-** Escritura pública número 18 (DIECIOCHO) de fecha diecinueve de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado **PEDRO VEGA HERNANDEZ**, Notario Público número Uno, en ejercicio en el Estado, con residencia en la ciudad de Tacotalpa, Tabasco; escritura pública en la cual consta que el señor **JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO**, compró libre de gravamen y al corriente en el pago del impuesto predial, los siguientes predios: a).- una fracción del predio urbano con superficie de 254.50 metros cuadrados, ubicado en la calle sin nombre de la Colonia Miguel Hidalgo de Teapa, Tabasco, la que se localiza por los linderos y medidas siguientes: **Al Norte:** 25.20 mts., con **MIGUEL ALBERTO MARQUEZ CRUZ**; **Al Sur:** 25.00 mts. Con la señora **ROSA MARIA WADE CARRILLO**; **Al Este:** 10.70 mts., con el señor **MANUEL WADE CHICO y ALBERTO PEREZ MAZARIEGO**; y **Al Oeste:** 9.66 mts. Con calle sin nombre; b).- predio urbano con superficie de 400.00 metros cuadrados, ubicado en la calle sin nombre de la Colonia Miguel Hidalgo de Teapa, Tabasco, la que se localiza por los linderos y medidas siguientes: **Al Norte:** 25.00 mts., con **SAUL WADE TELLAECHÉ**; **Al Sur:** 25.00 mts. Con el señor **VICENTE CANO HERRERA**; **Al Este:** 16.00 mts., con la señora **MARIA ELENA ALVAREZ GARCIA y LUCIA WADE CARRILLO DE SOTO**; y **Al Oeste:** 16.00 mts. Con calle sin nombre.  
=====

**B).-** Escritura pública número 12,351 (DOCE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO) de fecha veintiuno de noviembre del año dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado **JULIO CESAR PEDRERO MEDINA**, Notario Público número dos en ejercicio en el estado, con residencia en la ciudad de Teapa, Tabasco; escritura pública en la cual consta que el señor **JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO**, compró libre de gravamen y al corriente en sus contribuciones prediales, el predio urbano y construcción ubicada en la calle Lic. Adelor D. Sala, número 110, de esta ciudad de Teapa, Tabasco, con superficie de 162.07 m<sup>2</sup>., localizado por las medidas y linderos siguientes: **Al Norte:** 6.46 mts., con la señora **MARIA FRANCO VDA. DE DOMINGUEZ**; **Al Sur:** 6.55 mts., con **CALLE LIC. ADELOR D. SALA**; **Al Este:** En dos medidas una de 13.90 mts., y otra de 11.00 mtrs., con la señora **GLORA GARCÍA RAMIREZ**; y **Al Oeste:** 24.71 mts., con el señor **MANUEL OCAMPO JIMENEZ**.  
=====

**C).- Escritura pública número 6,040 (SEIS MIL CUARENTA) de fecha 25 de abril del año mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado JULIO CESAR PEDRERO MEDINA, Notario Público número dos en ejercicio en el estado, con residencia en la ciudad de Teapa, Tabasco; escritura pública en la cual consta que el señor JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO, compró libre de gravamen y al corriente en sus contribuciones prediales, los predios urbanos ubicados en la calle Lorenzo Santa María de esta Ciudad de Teapa, Tabasco, uno con superficie de 324.46 m2., localizado por las medidas y linderos siguientes: **Al Norte:** 9.30 y 58.50 mts., con la señora ELDA MARIA LLERGO ASMITIA; **Al Sur:** 16.82 Y 51.95 mts., con LORENZO FIGUEROA MEDINA; **Al Este:** 3.60 mts., con MARIA DEL CARMEN DOMINGUEZ; y **Al Oeste:** 5.95 mts., con CALLE LORENZO SANTAMARIA; y el otro con superficie de 372.39 m2, localizado por las medidas y linderos siguientes: **Al Norte:** 5.55, 3.75, y 61.00 mts., con la señora MARIA DE JESUS AGUILAR; **Al Sur:** 9.30, Y 58.50 mts., con JESUS MANUEL LLERGO AZMITIA; **Al Este:** 3.60 mts., con MARIA DEL CARMEN DOMINGUEZ; y **Al Oeste:** 5.95. Y 1.00 mts, con CALLE LORENZO SANTAMARIA. =====**

**D).- Escritura pública número 15,330 (QUINCE MIL TRESCIENTOS TREINTA) de fecha diecinueve de septiembre del año dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado JULIO CESAR PEDRERO MEDINA, Notario Público número dos en ejercicio en el estado, con residencia en la ciudad de Teapa, Tabasco; escritura pública en la cual consta que el señor JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO, compró libre de gravamen y al corriente en sus contribuciones prediales, el predio urbano con construcción ubicada en la calle Profesor Marcos E. Becerra, de esta ciudad de Teapa, Tabasco, con superficie de 148.66 m2., localizado por las medidas y linderos siguientes: **Al Norte:** 9.00 mts., con VICTOR MANUEL CASTELLANOS CASTELLANOS; **Al Sur:** 9.00 mts., con CALLE PROFESOR MARCOS E. BECERRA; **Al Este:** 14.75 mts., con RAUL CASTELLANOS CASTELLANOS; y **Al Oeste:** 19.50 mts., con PONCIANO GOMEZ HERNANDEZ. =====**

**E).- Escritura pública número 11,896 (ONCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS) de fecha doce de mayo del año dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado JULIO CESAR PEDRERO MEDINA, Notario Público número dos en ejercicio en el estado, con residencia en la ciudad de Teapa, Tabasco; escritura pública en la cual consta que el señor JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO, compró libre de gravamen y al corriente en sus contribuciones prediales, el predio urbano ubicado entre las calles AVENIDA 21 DE MARZO número 138 y AVENIDA LAZARO CARDENAS, de la Colonia Lázaro Cárdenas, de esta ciudad de Teapa, Tabasco, con superficie de 616.20 m2., localizado por las medidas y linderos siguientes: **Al Norte:** 30.40 mts., con ALFONSO GIORGANA BALCAZAR; **Al Sur:** 20.00 mts., con JORGE ESTEBAN VILLATORO CARPIO; **Al Este:** 24.40 mts., con AVENIDA 21 DE MARZO; y **Al Oeste:** 27.10 mts., con AVENIDA LAZARO CARDENAS. =====**

**II.- Dichas escrituras se encuentran debidamente inscritas en el registro público de la propiedad y del comercio con los siguientes datos de inscripción: =====**

La Escritura Pública detallada en el punto **I inciso A)**, se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Villahermosa, Tabasco; bajo la siguiente Nota de inscripción: Julio 10 de 1984, bajo el número 252 del Libro General de Entradas, a folios del 827 al 833 del Libro de Duplicados Volumen 60; quedando afectado por dicho contrato el predio número 10,351 a folio 56 del Libro Mayor Volumen 35. La Escritura Pública detallada en el punto **I inciso B)**, se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Jalapa, Tabasco; bajo la siguiente Nota de inscripción: 28 de abril de 2004 bajo el número 278 del Libro General de Entradas, a folios del 1295 al 1297 del Libro de Duplicado Volumen 80; quedando afectado por dicho contrato el predio número 11485 a folio 176 del Libro Mayor Volumen 39. La Escritura Pública detallada en el punto **I inciso C)**, se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Jalapa, Tabasco; bajo la siguiente Nota de inscripción: 14 de enero de 1998, bajo el número 009 del Libro General de Entradas, a folios del 043 al 048 del Libro de Duplicado Volumen 74; quedando afectado por dicho contrato los predios números 16,553 y 16,554 a folios 240 y 241 del Libro Mayor Volumen 59. La Escritura Pública detallada en el punto **I inciso D)**, se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Jalapa, Tabasco; bajo la siguiente Nota de inscripción: 07 de noviembre de 2007, bajo el número 768 del Libro General de Entradas, a folios del 3315 al 3317 del Libro de Duplicado Volumen 83; quedando afectado por dicho contrato el

predio número 23540 a folio 240 del Libro Mayor Volumen 87. La Escritura Pública detallada en el punto I inciso E), se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Jalapa, Tabasco; bajo la siguiente Nota de inscripción: 22 de diciembre de 2003, bajo el número 1219 del Libro General de Entradas, a folios del 4334 al 4336 del Libro de Duplicado Volumen 79; quedando afectado por dicho contrato el predio número 8728 a folio 186 del Libro Mayor Volumen 28.

=====DECLARACIONES===== I.- Declara el VENDEDOR, ser Mexicano, Mayor de edad, Tener capacidad para contratar y obligarse, ser poseedor y propietario de los Bienes inmuebles objeto del presente acuerdo de voluntades, los cuales quedaron precisados en el capítulo de antecedentes.

II.- Sigue declarando el VENDEDOR que es su voluntad venderle al COMPRADOR los inmuebles de su propiedad que fueron descritos en el capítulo de antecedentes de este contrato.

III.- Declara el VENDEDOR que se encuentra legalmente casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora **THELMA ALVAREZ CORNELIO**; quien en este documento otorga su consentimiento para llevar a efecto la presente compraventa.

III.- Declara el COMPRADOR ser mexicano, mayor de edad, tener capacidad para contratar y/o obligarse

IV.- Sigue declarando el COMPRADOR, que es su voluntad comprarle al VENDEDOR, los inmuebles descritos en el capítulo de antecedentes de este contrato, propiedad del VENDEDOR.

V.- Sigue declarando el COMPRADOR, que conoce físicamente los predios objeto del presente contrato, así como que conoce también las condiciones actuales en que se encuentran dichos predios.

VI.- Ambas partes declaran que expresan su consentimiento para celebrar el presente acuerdo contractual al tenor de las siguientes:=====

=====CLÁUSULAS=====

**PRIMERA.-** El señor **JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO**, por su propio derecho, por convenir así a sus intereses, y con el pleno consentimiento de su esposa la señora **THELMA ALVAREZ CORNELIO, VENDEDOR** y el señor **EDUARDO GURRIA MARQUEZ, COMPRADOR**, libres de gravámenes y al corriente en los pagos del impuesto predial, los predios que han quedado puntualizados en la declaración primera de esta Escritura, y que aquí se da por reproducida como si a la letra se insertare, todo cuanto de hecho y por derecho le pertenece sin limitación alguna.

**SEGUNDA.-** Ambas partes pactan que el precio de la compraventa es por la cantidad de \$ 1,500,000.00 (Un Millón Quinientos Mil Pesos 00/100 M.N.). misma que se finiquita a la firma del presente contrato; por tal motivo el COMPRADOR le paga al VENDEDOR, en efectivo la cantidad de dinero pactada por la compraventa de los inmuebles detallados en los antecedentes de este contrato, sirviendo como recibo eficaz el presente instrumento de compraventa.

**TERCERA.-** Manifiesta el VENDEDOR que recibió de manos del COMPRADOR la cantidad íntegra pactada en la Cláusula Segunda de este documento, en efectivo, en billetes de curso legal, en moneda nacional y con anterioridad a este acto, por lo que de inmediato le da plena posesión al COMPRADOR de los predios rústicos motivo de este instrumento y este a su vez manifiesta que toma posesión de dichos predios

**CUARTA.-** Ambos contratantes acuerdan, que en este documento el VENDEDOR le cede al COMPRADOR, el traslado total del dominio de las propiedades objeto de este contrato, con todos los derechos que con motivo de la celebración de este acto adquiera el COMPRADOR.

**QUINTA.-** Ambos contratantes acuerdan, que a la firma de este documento, el VENDEDOR le entrega al COMPRADOR la posesión real, material, física y jurídica de las propiedades objeto de esta compraventa.

**SEXTA.-** Ambos contratantes acuerdan, que a la firma del presente contrato, el COMPRADOR recibe a su entera satisfacción el traslado de dominio de los predios objeto de este contrato, así como su posesión real, física y jurídica de las propiedades que en este acto adquiere.

**SEPTIMA.-** Ambos contratantes acuerdan, que el VENDEDOR, queda obligado a responderle al COMPRADOR por la evicción.

**OCTAVA.-** Ambos contratantes acuerdan, que no existe dolo, error ni mala fe en la celebración de este contrato.

**NOVENA.-** Ambos contratantes acuerdan, que en caso de controversia por incumplimiento o interpretación del presente acuerdo de voluntades, someterse a los juzgados del Municipio de Teapa, Tabasco.

**DECIMA.-** Ambos contratantes acuerdan, que en caso de controversia por incumplimiento o interpretación del presente contrato, se someten a lo dispuesto en el Código Sustantivo y Adjetivo Civil para el Estado de Tabasco. ==

**DECIMA PRIMERA.-** Ambos contratantes aceptan haber leído y comprendido todas y cada una de las partes del presente documento, así como saber de la fuerza legal que este tiene.

**DECIMA SEGUNDA.-** Continúan manifestando ambas partes contratantes que en el presente contrato no existen ninguno de los vicios del consentimiento, así como tampoco enriquecimiento ni empobrecimiento de ninguna especie que pueda invalidarlo, ya que el mismo es producto de sus libres y espontáneas voluntades, manifestadas sin coacción ni violencia alguna, por lo que se obligan a las cláusulas, otorgamiento y firma de esta Escritura y de conformidad al artículo 1915 del Código Civil vigente en el Estado de Tabasco, se formaliza la traslación de dominio de los predios rústicos objeto de este contrato a favor del COMPRADOR comprometiéndose el VENDEDOR al saneamiento en caso de evicción.

=====  **G E N E R A L E S**  =====

Por sus generales los comparecientes manifiestan ser:

**1.- Vendedor.- JESUS MANUEL CORDOVA ROMERO**, mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de Teapa, Tabasco, donde nació el día 14 de octubre de 1939, comerciante, con domicilio actual en el Calle Gregorio Méndez número 311, Colonia Centro, del Municipio de Teapa, Tabasco. =====

**2.- THELMA ALVAREZ CORNELIO**, mexicana, mayor de edad, casada, originario y vecino de Teapa, Tabasco, donde nació el día 06 de marzo de 1944, dedicada a las labores del hogar, con domicilio actual actual en el Calle Gregorio Méndez número 311, Colonia Centro, del Municipio de Teapa, Tabasco. =====

**3.- Comprador.- EDUARDO GURRIA MARQUEZ**, mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino del Distrito Federal, donde nació el día 21 de febrero de 1964, comerciante, con domicilio actual en Calle Balancan, Edificio Framboyanes Departamento A-4; Plaza Villahermosa, de la Ciudad de Villahermosa, Tabasco; y se identifico con su Credencial de Elector. =====

**4.- Testigo: BLAS LIMONCHI PEREZ**, mexicano, mayor de edad, casada, originario y vecino de Pueblo Nuevo, Centro, donde nació el día 06 de julio de 1965, comerciante, con domicilio actual en la Calle 5 de Mayo, numero 117, Colonia Centro, Teapa, Tabasco; y se identifico con su Credencial de Elector. =====

**5.- Testigo: ADRIAN MENDOZA ALEJANDRO**, mexicano, mayor de edad, casado, originario y vecino de la Paraíso, Tabasco, donde nació el día 01 de Diciembre de 1959, Ingeniero, con domicilio actual en Calle Cinco Norte, numero 135, Fraccionamiento San Ángel, Villahermosa, Tabasco; y se identifico con su Credencial de Elector.

Para mayor constancia se levanta la presente acta previa lectura que de ella se da a los comparecientes en alta y clara voz, enterándolos del valor, alcance y fuerza legal de la misma, por lo que conformes con su contenido la ratifican íntegramente y firman ante la presencia de los testigos los CC. **BLAS LIMONCHI PEREZ y ADRIAN MENDOZA ALEJANDRO**, siendo las nueve horas, del día quince de Diciembre del año Dos Mil Nueve, en el municipio de Teapa, Tabasco. =====

**-VENDEDOR  
TESTIGO**

**. COMPRADOR .  
-TESTIGO .**

## CONCLUSIÓN

Me permito concluir sobre este trabajo y en mi opinión, que esta investigación es el resultado de un análisis de los contratos civiles desde su origen histórico, su argumentación legal en el cual se fundamentan los derechos y las obligaciones que intervienen en las partes de la celebración de un contrato.

Es importante centrar el tema en el que se hace una recopilación de las leyes, reglamentos y códigos en el que se fundamentan las obligaciones de tipo fiscal, en el que se distinguen los diversos tipos de obligaciones fiscales que se contraen y que se deben de cumplir.

Los contratos son solemnes, llevan implícitos obligaciones, cuando estas obligaciones son económicas, la obtención de ingresos, existe una obligación legal en materia de cumplimiento de pago de impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes, y el cumplimiento es importante, debido a que si se incumple, entonces las autoridades requieren el pago con los accesorios tales como multas, recargos y actualizaciones de la suerte principal, lo que puede ser muy oneroso y el gasto excesivo, caso contrario si se le da cumplimiento formal y legal.

## BIBLIOGRAFIA

1. Azúa Reyes, Sergio T. *Teoría general de las obligaciones*. México, Ed. Porrúa, 2000
2. Efectos fiscales de los contratos 2012. Maestría en Impuestos. México 2012.
3. Galindo Garfias, Ignacio. *Teoría general de los contratos*. México, Ed. Porrúa, 1996, pp. 67 y 6 Pina de, Rafael.
4. Gómez Coteró José de Jesús, *Efectos fiscales de los Contratos*. Editorial Thomson Reuters 2016.
5. Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana Tomo II*, México Ed. Porrúa y UNAM.
6. Lasarte, A, Carlos, *Principios de Derecho Civil Tomo III*, 4ª. Ed., Madrid España. Editorial Trivium, 2004
7. Luna, Víctor M. Castrillón y, *Contratos Civiles*, Porrúa 2007
8. Meján., Luis Manuel C. *Contratos Civiles ayuda de memoria*, 2004
9. Muñoz, Luis, *teoría general del contrato*, Cárdenas editor y distribuidor, México 1973
10. Paredes, Víctor Emilio Archondo, *Contratos Civiles*, Editorial Textos universitarios, 2003
11. Sánchez Medal, Ramón, *De los contratos civiles*, Ed. Porrúa, 1980
12. Código Civil Vigente del Estado de Tabasco 2017.
13. Ley del Impuesto sobre la renta 2017. Editores ISEF
14. Ley del Impuesto al Valor Agregado. Dofiscal editores 2017

15. Reglamento de la Ley del ISR 2017. Edit. Themis
16. Prontuario Fiscal. Editorial Themis 2017
17. <http://definicion.de/contrato/>
18. <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/contrato/contrato.htm>
19. <https://samerderecho.blogspot.mx/2012/04/contratos-civiles-y-mercantiles.html>
20. <http://www.am-abogados.com/blog/el-contrato-definicion-y-tipos/110/>
21. <http://deconceptos.com/ciencias-juridicas/contrato>
22. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/8\\_160517](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/8_160517)
23. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2\\_241213.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_241213.pdf)
24. [http://www.icnl.org/.../files/México/Tabasco\\_Codigo\\_Civil\\_2011.pdf](http://www.icnl.org/.../files/México/Tabasco_Codigo_Civil_2011.pdf)
25. [imcp.org.mx/publicaciones/ley-del-impuesto-la-renta-2017](http://imcp.org.mx/publicaciones/ley-del-impuesto-la-renta-2017)
26. <https://www.oas.org/dil/esp/C%C3%B3digo%20Civil%20Federal%20Mexico.pdf>
27. **<http://contaduriapublica.org.mx/regimen-fiscal-para-desarrolladores-inmobiliarios-y-de-infraestructura>**
28. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR\\_301116.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_301116.pdf)
29. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg\\_LISR\\_060516.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/regley/Reg_LISR_060516.pdf)
30. [https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3\\_mex\\_anexo6.pdf](https://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3_mex_anexo6.pdf)
31. [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR\\_301116.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_301116.pdf)
32. <https://www.gerencie.com/clasificacion-de-los-contratos-segun-el-codigo-civil.html>
33. <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/mala-fe/mala-fe.htm>
34. <https://samerderecho.blogspot.mx/2012/04/contratos-civiles-y-mercantiles.html>



