

10
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
" ARAGON "

REGIMEN FISCAL DE LA ADQUISICION DE INMUEBLES EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
CESAR AUGUSTO ALEGRIA ALAVEZ

FEELIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO 1	MARCO GENERICO
1.1	LA CONTRIBUCION..... 3
1.2	DEFINICION DE IMPUESTO..... 5
1.3	BASAMENTO CONSTITUCIONAL..... 7
1.4	PRINCIPIOS JURIDICOS Y ECONOMICOS DE LOS IMPUESTOS..... 16
1.4.1	DE LEGALIDAD..... 16
1.4.2	DE LIMITACION..... 17
1.4.3	DE GENERALIDAD..... 18
1.4.4	DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD..... 18
1.4.5	DE CERTEZA..... 20
1.4.6	DE NUMERARIO DEL IMPUESTO..... 21
1.4.7	DE RELACION CON EL GASTO PUBLICO..... 21
1.5	ELEMENTOS DEL IMPUESTO..... 22
1.5.1	SUJETOS..... 25
1.5.2	OBJETO..... 28
1.5.3	BASE..... 29
1.5.4	TASA..... 30
1.6	LA POTESTAD IMPOSITIVA..... 32
CAPITULO 2	LOS BIENES INMUEBLES
2.1	LA SUMMA DIVISSIO DE LOS BIENES..... 34
2.1.1	BIEN EN SENTIDO JURIDICO..... 37
2.1.2	BIEN EN SENTIDO ECONOMICO..... 38
2.1.3	BIEN EN SENTIDO LATO..... 40

	PAG.
2.2	BIENES INMUEBLES CONSIDERADOS EN NUESTRO CODIGO CIVIL..... 41
2.3	BIENES VACANTES..... 43
2.4	CATALOGACION DE INMUEBLES..... 46
2.4.1	ACORDE A SU NATURALEZA..... 47
2.4.2	ACORDE A SU DESTINO..... 48
2.4.3	ACORDE AL OBJETO..... 49
CAPITULO 3	LEGISLACION FISCAL APLICABLE A LA ADQUISICION INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL.
3.1	LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES..... 61
3.1.1	SUJETOS..... 70
3.1.2	OBJETO DEL GRAVAMEN..... 72
3.1.3	BASE DEL IMPUESTO..... 72
3.1.4	TASA..... 73
3.1.5	EPOCA DE PAGO..... 73
3.1.6	RESPONSABILIDAD SOLIDARIA..... 74
3.1.7	SUSPENCION DE LA PRESENTE LEY..... 75
3.2	ASPECTO APLICABLE DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A LA ADQUISICION INMOBILIARIA 77
3.3	LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DIS- TRITO FEDERAL..... 80
3.3.1	EL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO COMO ANTECEDENTE DEL I.S.A.I. 83
3.3.2	EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.. 91
3.3.3	SUJETOS.....100

	PAG.
3.3.4 OBJETO.....	100
3.3.5 BASE.....	101
3.3.6 TASA.....	101
3.3.7 EPOCA DE PAGO.....	102
3.3.8 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.....	102
CONCLUSIONES.....	113
BIBLIOGRAFIA.....	115

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

Adentrarse en materia fiscal siempre constituye un reto, ya que los cambios incesantes que se producen en la misma no permiten el menor descuido en su estudio, aunado a ello la complejidad que presenta invariablemente en su lenguaje, aún cuando se procure que el mismo sea llano y alejado de tecnicismos la hacen más interesante.

El presente trabajo será enfocado en específico sobre el impuesto de adquisición de inmuebles, contenido en la ley de Ha---cienda del Departamento del Distrito Federal; el cual tiene como -finalidad primordial una propuesta de adición a un vacío legislativo existente en este impuesto, en relación con un beneficio que actualmente y en forma discrecional se otorga sin estar contenido en ley, consistente en cubrir el impuesto sobre adquisición de inmuebles exclusivamente sobre el valor de terreno, excluyendo las construcciones cuando el adquirente las haya edificado con peculio proprio.

Es inegable la gran relevancia que tiene el aspecto impositivo en toda adquisición inmobiliaria, por ende la inadecuada --normatividad que contenga será en detrimento del adquirente y del propio ingreso; por lo que la propuesta que contiene esta investigación pretende coadyuvar a su mejoramiento normativo.

CAPITULO PRIMERO

MARCO GENERICO

- 1.1 LA CONTRIBUCION.
- 1.2 DEFINICION DE IMPUESTO.
- 1.3 BASAMENTO CONSTITUCIONAL.
- 1.4 PRINCIPIOS JURIDICOS Y ECONOMICOS DEL IMPUESTO.
 - 1.4.1 DE LEGALIDAD.
 - 1.4.2 DE LIMITACION.
 - 1.4.3 DE GENERALIDAD.
 - 1.4.4 DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD
 - 1.4.5 DE CERTEZA.
 - 1.4.6 DE NUMERARIO DEL IMPUESTO
 - 1.4.7 DE RELACION CON EL GASTO PUBLICO.
- 1.5 ELEMENTOS DEL IMPUESTO
 - 1.5.1 SUJETOS
 - 1.5.2 OBJETO
 - 1.5.3 BASE.
 - 1.5.4 TASA.
- 1.6 LA POTESTAD IMPOSITIVA.

1. MARCO GENERICO

1.1 LA CONTRIBUCION

La contribución es el concepto amplio con el cual se alude a todos los ingresos tributarios que concurren a sufragar los gastos del Estado. Y es el concepto generico a que hace referencia el artículo 31 fracción IV de nuestra Carta Magna, al expresar que son obligaciones de los mexicanos contribuir para el gasto público.

Al efecto, se citan diversas definiciones de lo que debe entenderse por contribución:

El Diccionario de la Lengua Española nos señala: "Contribución (del latín *contributio*, onis. f. acción y efecto de contribuir. 2. cuota o cantidad que se paga para algún fin, y principalmente la que se impone para las cargas del estado). (1)

Asimismo el Diccionario Escriche de Legislación y Jurisprudencia nos manifiesta que son contribuciones: "Los tributos que se imponen para entender las necesidades del Estado". (2)

El Diccionario para juristas de Juan Palomar de Miguel nos expresa al respecto: "Contribuciones. Aportaciones obligato-

(1) Diccionario de la Lengua Española. 19ava. edición. Edit. Espasa-Calpe S.A. Madrid, España. 1970. Pág. 356.

(2) Escriche. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Cárdenas. Editor. México, 1979. Pág. 510.

rias e impersonales establecidas legalmente y pagaderas en forma - periódica para repartir entre las personas afectadas por el pago - la carga de los gastos públicos". (3)

De lo anteriormente expuesto, concluimos que la contribución es una obligación determinada por el Estado de carácter pecu- niario con el fin de cubrir las necesidades del mismo, con cargo a personas físicas y morales, nacionales o extranjeras.

Nuestro Código Fiscal de la Federación en su artículo 2 determina la clasificación de contribuciones en el siguiente - - - orden: Impuestos, Aportaciones de Seguridad Social, Contribuciones de Mejoras y Derechos; y las define en forma siguiente:

I.- Impuestos son las contribuciones establecidas en -- ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuen-- tran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y - que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este artículo.

II.- Aportaciones de Seguridad Social son las contribu-- ciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia - de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicio de seguridad social proporcionados por el mis- mo Estado.

III.- Contribuciones de Mejoras son las establecidas en

(3) Pelomar de Miguel, Juan. Diccionario para Juristas, Edit. - - Francisco Berrutieta. México, 1981. Pág 321 y 322.

Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien en manera directa por obras públicas.

IV.- Derechos son las contribuciones en ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, - así como, por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos - descentralizados. También son derechos las contribuciones de los - organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

El presente estudio se ocupara exclusivamente de la primera clasificación en específico del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

1.2 DEFINICION DE IMPUESTO

La definición, es la explicación breve y clara de la naturaleza de un ente abstracto y objetivo, mediante la enunciación de sus principales atributos, toda definición posee un género ---- próximo y su diferencia específica; la cual debe servir mediante - estos elementos a identificar el concepto por definir con el género al cual pertenece y a distinguirlo de otros conceptos afines.

Así consideramos que el género próximo de los impuestos es el concepto de contribución y la diferencia específica consiste precisamente en la clasificación del impuesto.

Los doctrinarios en la materia fiscal se han referido al impuesto en diversas formas, Raúl Rodríguez Lobato lo define como:

"Impuesto es la prestación en dinero o en especie que establece el Estado conforme a la ley, con carácter obligatorio a cargo de personas físicas y morales para cubrir el gasto público y sin que haya para ella contraprestaciones o beneficio especial directo inmediato. (4)

Giuliani Fonrouge expresa al respecto. "El impuesto es -- una prestación obligatoria, comúnmente en dinero, exigida por el - Estado en virtud de su poder de imperio y que da lugar a relacio-- nes jurídicas de derecho público". (5)

Gastón Jezza lo concibe como "Aquella prestación pecunaria requerida a los particulares por vía de autoridad a título de finitivo y sin contrapartida con el fin de cubrir las obligaciones públicas. (6)

El Semanario Judicial de la Federación, vierte lo - - - siguiente: "El impuesto no es un tributo establecido por el gobierno en virtud de un derecho superior, sino una contribución que se basa en las cargas de la vida social, o sea la parte exigida a los contribuyentes sobre sus recursos individuales para subvenir a los gastos públicos. (7)

Lo manifestado revela que el impuesto amén que constituye la fuente más importante de ingresos del Gobierno Federal, es -

- (4) Rodríguez Lobato, Raúl. Derecho Fiscal. Colección Textos Universitarios. Edit. Harla. México, D.F. 1986. Pág. 61.
- (5) Giuliani Fonrouge, Carlos M. Derecho Financiero I, 3a. edición. Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1984. Pág. 257.
- (6) Citado por Faya Vlesco, Jacinto. Finanzas Públicas. Edit. Porrúa. México, 1981. Pág. 129
- (7) Semanario Judicial de la Federación, Tomo XXXV. Pág. 2015.

una clase de contribución y por esto mismo tiene todas las características de la misma como estar destinado al gasto público, previsto en ley proporcional y equitativo, empero estas características por ser del género no son exclusivas del impuesto, sino también de las otras clases de contribución ya aludidas, por lo que la diferencia específica, que hace el distingo entre el impuesto y las otras clases de contribución, es el hecho de que no existe en el impuesto contraprestación alguna; verbigracia, el impuesto se distingue de los Derechos, porque estos son pagos por los servicios públicos recibidos por el Estado, de las Aportaciones de Seguridad Social porque tienen como causa las prestaciones otorgadas por el Estado en materia de Seguridad Social, de las Contribuciones de Mejoras, en el caso de la Federación se causan por estar beneficiando con obras de infraestructura hidráulica, de donde deriva la máxima que todo impuesto es una contribución y no toda contribución es un impuesto.

1.3 BASAMENTO CONSTITUCIONAL

Nuestra Ley Suprema, en acuerdo a lo establecido en su propio Artículo 133, es el origen de nuestro Sistema de Gobierno, creación del poder constituyente, el cual creó Poderes Públicos, invistiéndolos de autoridad y de mando, dotándolos de facultades para gobernar e instituyendo al mismo tiempo los derechos fundamentales del gobernado como equilibrio a esos Poderes.

Los preceptos Constitucionales certifican de legalidad a todos los poderes y a todas las autoridades que actúan dentro de las facultades que les confirió el Congreso de la Unión. Sin embargo y por la misma razón imprime de ilegalidad los actos que se rea

lizan más allá del campo limitado de dichas facultades o de las -- que son contrarios a las mismas.

La trascendencia de los Principios Supremos es manifiesta en un Estado de Derecho en cualesquiera de sus ramas, y dentro de la materia que nos ocupa es vital, al adecuar su aplicación impositiva dentro de un ámbito de legalidad.

Legalidad que encuentra su basamento original, en los artículos 31 fracción IV, 73 fracción VII, XXIX-a, 115 fracción IV - incisos a, b y c de la Constitución Federal.

El tenor Literal del Artículo 31 fracción IV, constitucional manifiesta:

".... Artículo 31.- Son obligaciones de los Mexicanos:--
... IV.- Contribuir para los gastos públicos, aside la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes..."

Cabe hacer un paréntesis y recordar que al hablar de contribución, tenemos cuatro clases y para efectos de este estudio - nos enfocamos únicamente a la clase del impuesto, la cual será insertada en términos, en las siguientes apreciaciones que se realizan.

La interpretación del artículo 31 en su fracción IV, de la Ley Fundamental ubica en esencia la columna vertebral de nuestro derecho impositivo.

Consideramos lo anterior en las razones que a continuación se exponen:

En principio establece la obligación que tiene todo mexicano de contribuir para el gasto público, denotándose que no se refiere a los extranjeros, de donde surge la interrogante si éstos tienen o no la obligación de pagar impuestos, se ha dicho al respecto que como el precepto constitucional no prohíbe que se imponga el pago de impuestos a los extranjeros, se infiere que estos si quedan sujetos a cubrirlos en la Ley ordinaria correspondiente.

Sin embargo este argumento es muy endeble, ya que es sabido que en materia jurídica prevalece el principio de que la autoridad solo esta facultada para realizar aquello que le esta permitido y primordialmente en materia fiscal, donde rige el principio de que las disposiciones impositivas que establezcan cargas a los particulares son de aplicación estricta. Al respecto, se hizo necesaria la intervención de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que con motivo de los juicios que se promovieron con la expedición de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de 1925; esta resolvió; que como el extranjero, al igual que el nacional se beneficia de las instituciones públicas y de los servicios del Estado, también debe de contribuir a los gastos públicos en igualdad de condiciones, resolución que allana la laguna del artículo que se examina, fallo que a nuestro parecer, resulta ser adecuado y justo.

La fracción IV del artículo en comento, agrega que los entes facultados para desarrollar la función exactora de los impuestos son la Federación, los Estados y los Municipios, determinando con ello la personalidad de los sujetos activos de la relación tributaria y la existencia de impuestos federales, estatales y municipales resultando de ello la concurrencia contributiva que páginas adelante se contemplará.

Continuando con el análisis de la fracción en trato, es-

ta añade "...en que residan...", palabra de suma importancia, que aclara que la entidad y municipio que pueden fijar gravámenes son sólo aquellos en los que resida un contribuyente, lo cual podría interpretarse en el sentido de que las legislaturas locales únicamente están en posibilidades de gravar a quienes residan en la entidad respectiva. Empero esto es sólo parcialmente cierto, ya que de hecho la residencia no es un elemento indispensable para la causación de los impuestos, porque existen sobre otros criterios de sujeción del contribuyente, atendiendo por ejemplo, a la fuente de riqueza ubicada en territorio nacional, como lo preceptúa el artículo 19 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Abundando en el estudio de la fracción IV esta revela -- que los impuestos deben estar establecidos en ley, concretando el principio de la legalidad a que todo impuesto debe estar sujeto; -- esto es, estar contenido en una ley, general, abstracta e impersonal que provenga del poder legislativo.

Profundiza más el artículo 31 en fracción IV al disponer que los impuestos deben ser en forma proporcional y equitativa. La proporcionalidad y equidad en la carga contributiva se logra únicamente tomando en consideración la capacidad económica de los contribuyentes. De esto se hablará en páginas subsecuentes más ampliamente.

Por último la fracción cuarta declara que los impuestos son creados con el fin de contribuir a los gastos públicos, pero -- qué debe entenderse por gastos públicos, tema vasto y muy complejo el cual podrá concebirse en forma muy concisa en la definición que Guliani Fonrouge realiza de gasto público y que es: "Toda erogación generalmente en dinero que incide sobre las finanzas del Estado y se destina al cumplimiento de fines administrativos o económi

cos sociales". (8)

Vertido lo anterior, continuaremos en el siguiente principio constitucional que legitima las contribuciones y con ello el impuesto:

"... Artículo 73.- El congreso tiene facultad:

... VII. Para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto...". Amén del mandato mismo que contiene la disposición constitucional, la interpretación de la fracción que antecede, observa una previsión de impuestos a efecto de cubrir el presupuesto, misma que se encuentra cumplimentada en la Ley de Ingresos de la Federación en su artículo 19., la cual tiene el carácter de vigencia anual, cuya duración equivale a un ejercicio fiscal regular que concuerda con el año de calendario, para satisfacer las necesidades públicas, expresadas en unidades monetarias en el Presupuesto de Egresos de la Federación, ordenamiento que con igual vigencia es revisado por la Cámara de Diputados, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 74 fracción IV constitucional, para que ambos documentos una vez ratificados por el ejecutivo sean controlados mediante la revisión de la Cuenta Pública Anual por la propia Cámara de Diputados.

La Ley Orgánica del Presupuesto de Egresos de la Federación en su artículo 28 lo define a este como "La autorización expedida por la Cámara de Diputados, para expensar las obras y servicios públicos y las actividades oficiales a cargo del Gobierno Federal durante el período de un año.

(8) Giuliani Fonrouge, Carlos M. ob. cit; Pág. 190.

Procederemos a enumerar los gravámenes que de forma exclusiva son facultad del Congreso de la Unión para su imposición, los cuales se encuentran consignados en la fracción XXIX-a del artículo 73 Constitucional:

19. Sobre el comercio exterior
29. Sobre el aprovechamiento y explotación de los recursos naturales comprendidos en los párrafos 49 y 59 del artículo 27.
39. Sobre instituciones de crédito y sociedades de seguros.
49. Sobre servicios públicos concesionados directamente por la federación; y
59. Especiales sobre:
 - a) Energía eléctrica;
 - b) Producción y consumo de tabacos labrados
 - c) Gasolina y otros productos derivados del petróleo;
 - d) Cerillos y fósforos;
 - e) Aquamiel y productos de su fermentación
 - f) Explotación Forestal; y
 - g) Producción y consumo de cerveza.

Las entidades federativas participarán en el rendimiento de estas contribuciones especiales, en la proporción que la ley secundaria federal determine. Las legislaturas locales fijarán el porcentaje correspondiente a los municipios en sus ingresos por concepto del impuesto sobre energía eléctrica.

Prosiguiendo con el Basamento Constitucional de los impuestos llegamos al artículo 115 fracción IV incisos a, b y c constitucional que a continuación transcribimos:

"... Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

... Fracción IV.- Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que las pertenezcan así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la federación a los municipios con arreglo a las bases montos y plazos que anualmente se determinen por las legislaturas de los Estados.

c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a cargo.

Las Leyes Federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refiere los incisos a) y c) ni concederán exenciones en relación con las mismas. - Las Leyes Locales no establecerán exenciones o subsidios respecto

de las mencionadas contribuciones, en favor de personas físicas o morales, ni de instituciones oficiales o privadas. Sólo los bienes del dominio público de la Federación, de los Estados o de los Municipios estarán exentos de dichas contribuciones.

Las Legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los ayuntamientos y revisarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles...".

Habida cuenta de todo lo anterior la organización política de nuestro país como República Federal, compuesta por Estados libres y soberanos en lo concerniente a su régimen interior, pero unidos a la federación en los términos establecidos por el Artículo 40 de la Constitución Federal, determina la existencia de tres niveles de gobierno.

Sin embargo, en materia contributiva existe un tratamiento especial para el ejercicio de las facultades fiscales de los distintos niveles de gobierno, así relacionado el Artículo 73 --- fracción XXIXa del ordenamiento supremo, podría pensarse que sobre todas las materias no previstas en el mismo los Estados podían establecer impuestos, cuando en realidad no es así; lo que acontece es que el Artículo 31 fracción IV del ordenamiento en cita, dispone que es obligatorio contribuir para los gastos públicos de la Federación, Estado y Municipio donde se resida, lo cual, administrándose con el contenido del diverso 73 fracción VII donde se establece la facultad del Congreso de la Unión para establecer Contribuciones que sean necesarias para cubrir el presupuesto, es evidente que si bien la federación tiene en forma exclusiva la facultad de establecer contribuciones sobre las materias a que se refiere la fracción XXIXa, también tiene facultad de establecer otras que - -

sean necesarias en forma concurrente con los Estados, éstos últimos pueden establecer diversos impuestos u otras contribuciones -- concurrentes con la federación así como establecer impuestos municipales dentro de su ámbito espacial de competencia, con las únicas limitaciones que establece la propia Constitución en sus artículos 73 fracción X, XXIX, fracción IV, V, VII, 118 y 131, al tenor del siguiente criterio jurisprudencial que a la letra dice -- "... dentro del sistema constitucional que nos rige no se opta una delimitación de la competencia federal y la estatal para establecer impuestos, sino que se sigue un sistema complejo cuyas premisas fundamentales son las siguientes:

a) Concurrencia contributiva de la federación y los Estados en la mayoría de las fuentes de ingresos (Artículos 73 fracción VII y 124);

b) Limitación de la facultad impositiva de los Estados mediante la reserva expresa y concreta de determinadas materias a la federación. (73-X y XXIX);

c) Restricciones expresas a la potestad tributaria de los estados (117-IV, V, VI, VII y 118). (9)

De lo que se concluye, que la concurrencia contributiva tiene como imperfecciones la existencia de una multiplicidad de impuestos en todos los niveles que incrementan indebidamente el costo de la administración fiscal y la presión sobre los contribuyentes; fuertes problemas de equidad por que sin coordinación, debe definirse que tratamiento debe dar a individuos que reciben renta

(9) Suprema Corte de Justicia de la Nación. Compilación de Jurisprudencia de 1954. tesis número 357, Ediciones Mayo. México, 1977. Pág. 324.

de diferentes ámbitos de competencia fiscales, ó mejor dicho, que realiza los objetos de los impuestos al mismo tiempo ante diferentes sujetos activos.

A fin, de evitar estos problemas, entre otros, en México surge la idea de la Coordinación Fiscal, al tenor de la Ley de ese nombre, de la cual, sólo concretaremos la siguiente definición:

"La Coordinación Fiscal es la armonización en el ejercicio de las facultades tributarias y la concentración de las relaciones fiscales entre diversos niveles de gobierno en un Estado. En relación con el federalismo, la coordinación Fiscal es la armonización de las facultades tributarias y de las relaciones fiscales entre Federación y entidades Federativas". (10)

1.4 PRINCIPIOS JURIDICOS Y ECONOMICOS DEL IMPUESTO

Los principios jurídicos y económicos de los impuestos son el fundamento de Derecho y razones especiales para abundar en la explicación del poder del Estado de exigir de los gobernados el cumplimiento obligado de pago de los impuestos.

1.4.1 DE LEGALIDAD

El principio de legalidad se encuentra consagrado en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Federal, al dispo--

(10) Instituto de Investigación Jurídicas. Diccionario Jurídico - Mexicano. T. II, Edit. Porrúa. México, 1985, Pág. 335.

ner la obligación que se tiene de pagar contribuciones con las que se cubran los gastos públicos de la federación, de los estados y - de los municipios, las cuales deben estar previamente establecidas en ley.

Este principio de legalidad tiene dos excepciones. La primera la constituye el caso de la suspensión temporal de las garantías individuales contenida en el artículo 29 Constitucional bajo este supuesto se da el caso de que un impuesto se crea por el Poder Ejecutivo Federal durante un estado de emergencia al final del cual debe regir nuevamente el principio de legalidad. La segunda - excepción está contenida en el artículo Constitucional que establece que el Congreso de la Unión podrá facultar al Ejecutivo para - que éste aumente, disminuya o suprima los montos de las tarifas de exportación e importación establecidas por el propio Congreso, con el fin de regular el comercio exterior, economía del país, la estabilidad de la producción nacional o de realizar cualquier otro propósito en beneficio del país.

1.4.2 DE LIMITACION

La realidad histórica de la nación ha determinado que los gastos del Estado son crecientes, apremiados estos por el incontenible desarrollo demográfico que trae aparejado nuevas y más complejas necesidades sociales, que es imperioso atender.

La capacidad económica de nuestro país no es ilimitada, - si no por el contrario; de tal forma que la acción impositiva no puede como tampoco debe llevarse al grado de convertirla en un instrumento expropiatorio del que resultaría la destrucción económica, por lo que es necesario el principio de limitación que se en-

cuentra manifiesto en nuestras leyes constitucional y ordinaria, - reflejandose este al no poder exigir la autoridad impositiva más - impuestos que los que estén fijados en ley.

De donde resulta que los gobernados solo se encuentran - obligados a cumplir con los impuestos que previa y expresamente im pongan las leyes aplicables.

1.4.3 DE GENERALIDAD

El principio de generalidad, se debe interpretarse en el sentido de que el impuesto abarque en forma total a las personas - físicas o morales cuya situación coincida con la señalada como hecho generador del crédito fiscal, destacandose con ello que no deben resultar afectados personas en forma singular, ya que en tal - supuesto los impuestos adquirirían carácter persecutorio y discriminatorio.

Sin embargo existe una excepción a este principio y es - la de exención del impuesto que se otorga por circunstancias de orden económico o social razonadas cuidadosamente por el legislador, con el propósito de lograr una efectiva justicia social o de fomentar determinadas actividades para el desarrollo industrial.

1.4.4 DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD

La singular importancia de este principio, inicia desde el momento mismo que la doctrina no a llegado a un acuerdo defini-

do sobre el mismo. En efecto ¿qué significado y alcance tiene los términos proporcionalidad y equidad?. ¿Deben explicarse y entenderse ligados uno a otro o separarse para su debida aplicación?. Estas y otras preguntas cabe formularse sobre el particular.

Consideramos en principio que ambos terminos son separables, en virtud de que aunque vinculados entre si, cada uno tiene connotación precisa.

La proporcionalidad está referida a la idea de generalidad de los impuestos, en el sentido de que el tributo debe gravar a todos los individuos cuya situación coincida con la de la hipotesis establecidas en la ley como hecho generador del crédito fiscal esto es, que todos los sujetos por igual sean tratados igualmente y no que en las mismas circunstancias unos paguen más y otros menos impuestos.

La Equidad mira el caso concreto de la capacidad económica del contribuyente. Santo Tomás de Aquino partia de las virtudes cardinales del hombre para explicar el concepto de lo equitativo; expresaba que la justicia legal seria igual a la romana, el dar a cada uno lo que le pertenece; ejemplificando para el caso lo siguiente:

Una persona debe pagar a otra mil pesos en determinada fecha. Lo justo legal es que el deudor pague a su acreedor lo que le pertenece, en el plazo convenido; ahora bien, si por alguna razón el deudor no cumpliera con su obligación, el acreedor esta en su derecho de exigir el pago de su crédito; pero si tiene en cuenta las razones expuestas por su deudor, obrará con prudencia y le dara nuevo plazo para que la pague.

Entonces el acreedor habra unido dos de las virtudes ---

cardinales la justicia y la prudencia que configuran la equidad.

Resumiendo lo expresado en los párrafos anteriores se --
puntualiza que lo equitativo en materia fiscal se resuelve en con-
sideración de las circunstancias económicas del sujeto pasivo del
impuesto, esto es, en su capacidad de pagarlo a lo que se ha llama
do capacidad contributiva.

Englobando los conceptos de proporcionalidad y equidad -
en uno, se infiere que dicho principio tiene un significado de Jus-
ticia, que se precisa dando a las personas en igual situación, el
mismo trato impositivo (equidad horizontal), debiendo conceder un-
trato tributario desigual a las personas que se hayan en situación
económica diferente (equidad vertical).

1.4.5 DE CERTEZA.

Este principio de certidumbre determina que el impuesto -
a enterar debe evidenciar, los sujetos que deben pagarlo, el obje-
to del impuesto, la base sobre la que deben hacerlo, la tasa que -
deben cubrir así como las obligaciones de los contribuyentes de di-
cho impuesto es decir que sea preciso en cada uno de sus elementos
y que los mismos estén en igual forma claros e insertos ante la --
ley, a efecto de evitar abusos, errores, interpretaciones de la --
ley impositiva, lo referido se encuentra establecido en el artícu-
lo 5o. del Código Fiscal de la Federación que a su texto se trans-
cribe:

"... Las disposiciones fiscales que establezcan a los --
particulares y las que señalen excepciones a las mismas, así como

las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa...".

1.4.6 DE NUMERARIO DEL IMPUESTO.

Precisamente como su nombre lo indica, este principio se refiere a que el impuesto debe ser pagado en dinero, criterio adoptado por nuestro Sistema Tributario, y el hecho de que excepcionalmente el pago del impuesto sea cubierto en especie, es una forma singularísima de aceptación.

El Artículo 20 del Código Fiscal de la Federación, confirma lo expresado cuando manifiesta:

"... Artículo 20.- Las contribuciones y sus accesorios se causarán y pagarán en moneda nacional. Los pagos que deben efectuarse en el extranjero se podrán realizar en la moneda del país de que se trate...", lo que se traduce en el aspecto de que va más aún de la residencia nacional, al manifestar que el pago a enterar estando en país extranjero, debiera igualmente ser cubierto en moneda, no obstante que dicha moneda fuere la propia del país extranjero.

1.4.7 DE RELACION CON EL GASTO PUBLICO

Este principio se refiere a relación obligada y necesaria entre gasto público e impuesto, sin la cual el impuesto pierde

su carácter y justificación, esto es; el impuesto debe y tiene por objeto inmediato cubrir los gastos públicos, entendiéndose por gasto público; solo lo que esté destinado a satisfacer las funciones y servicios públicos, criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que abundando sobre el particular amplia que no debe entenderse por gasto público todo aquello que pueda hacer el Estado, si no las erogaciones que el Estado debe hacer con motivo del cumplimiento de sus funciones, actitud que se manifiesta en el presupuesto de egresos de la Federación.

Los principios que han sido citados, no constituyen los únicos principios que en materia tributaria sean aplicables a los impuestos, existen muchos más, los mencionados fueron considerados para el presente estudio.

1.5 ELEMENTOS DEL IMPUESTO

La investigación realizada respecto de los elementos del impuesto, muestra que con frecuencia estos se emplean como elementos de la relación jurídico tributaria.

Por lo que se ha considerado prudente, saber primero que se entiende por relación jurídico tributaria y asimismo saber que es la obligación jurídico tributaria, dado que es común confundir dichos conceptos asignándoles el mismo significado.

Los maestros Gianini y Plugiese, consideran que la relación jurídico tributaria encuentra su punto esencial en el núcleo de obligaciones a cargo del sujeto pasivo. Núcleo que se forma al amparo de la ley, y por la cual actúa la administración en un ejer

cicio del imperio, sin que esto implique el desconocimiento de los derechos públicos subjetivos del gobernado.

Jacinto Paya Viesca expresa sobre el particular que la imposición tendrá siempre fundamento a la ley; y que con el acto de imposición se integra la relación jurídico tributaria que enlaza en la ley al contribuyente con la Administración. El acto de imposición determina y hace líquida una obligación fiscal a fin de exigirle al contribuyente el pago de la deuda fiscal, la relación jurídico tributaria se integra y perfecciona con el acto de imposición.

Consideramos que los autores citados parten de terminología diferente para la explicación del concepto en trato, más sin embargo convergen en el sentido de la explicación, enfoque que compartimos en acuerdo al siguiente razonamiento.

La relación jurídico tributaria llega a existir sin que ello implique el nacimiento de la obligación jurídico tributaria, esto es; una persona al dedicarse a actividades que se encuentran gravadas por una ley fiscal logra que surjan de inmediato entre ella y el Estado relaciones de carácter jurídico tributario, se deben una y otra, una serie de obligaciones que serán cumplidas, aún cuando la primera nunca llegue a coincidir en la situación prevista por la Ley Fiscal para que nazca la obligación jurídico tributaria; ejemplo claro de lo expresado es la exención relativa del impuesto entre los contribuyentes y el Estado, existen relaciones jurídico tributarias, empero mientras subsista la exención no surgirá la obligación de tributar.

De donde se colige que por obligación jurídico tributaria debe entenderse como la cantidad debida por el sujeto pasivo -

al sujeto activo, cuyo pago extingue dicha obligación.

Allanado lo anterior, iniciamos el análisis de los elementos del impuesto, comprendiendo a estos en su significado primario como las partes que concurren a la formación de un todo, el caso la integración de las partes que configuran al impuesto.

Giuliani Fourougue señala lo siguiente: "En la obligación tributaria encontramos fundamentalmente dos elementos característicos: el sujeto activo o acreedor y el sujeto pasivo deudor y el objeto, agrega un tercer elemento, la causa; pero como tendremos ocasión de apreciar más adelante, esta circunstancia es ajena a la relación jurídico tributaria, pues aparte de su imprecisión en ciertos desarrollos teóricos adquiere caracteres metafísicos". (11)

José de Jesús Sánchez Piña, señala como elementos de la obligación fiscal el objeto, sujetos, base y tasa. (12)

Jacinto Paya Vicsca, considera que los elementos constitutivos del impuesto son de dos clases, cuantitativos y cualitativos, dentro de los primeros ubica a la base imponible y la tarifa, mientras los segundos son la materia imponible, el sujeto pasivo del impuesto y el objeto.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, determina como elementos esenciales de los impuestos a los siguientes "IMPUES-

(11) Giuliani Fourougue, Carlos M. Op. Cit.; Pág. 361.

(12) Sánchez Piña, José de Jesús. Nociones de Derecho Fiscal. - Edit. PAC. México, 1984. Pág. 105.

TOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY. ...sujeto, objeto, base tasa y época de pago, - estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no -- quede margen para arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni - para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, si no que a la autoridad no queda otra cosa que aplicar las disposi- ciones generales de observancia obligatoria dictados con anteriori- dad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la re- lación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación del Estado o Municipio en que resida. (13)

En el presente trabajo, optaremos por los siguientes ele- mentos: los sujetos, objeto, base y tasa.

1.5.1 S U J E T O S

Referente a los sujetos como se a expresado son dos, el sujeto activo y el sujeto pasivo; comenzaremos el primero de los - mencionados.

El artículo 31 fracción IV constitucional establece la - obligación de contribuir para los gastos públicos, así de la Fede- ración como del Estado y Municipio en que residan, al tenor de este precepto determinamos que quien tiene normalmente a su favor el crédito fiscal es la Federación los Estados y los Municipios, de -

(13) Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia y Te- sís Sobresalientes 1978-1979. Actualización Administrativa - VI. Ediciones Mayo. México, 1982. Pág. 343.

donde se afirma que estos entes jurídicos son los sujetos activos de la obligación fiscal y con potestad soberana para establecer im puestos.

El sujeto activo en toda relación jurídica tributaria -- tiene la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación fiscal en los términos que establece la ley fiscal, en virtud de que en materia tributaria no es discrecional dicha facultad, sino que es una facultad-obligación debiendose interpretar esto, en que no sólo tiene el derecho y la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación sino que también tiene el sujeto activo la obligación de hacerlo.

Ahora bien el sujeto activo tiene entre otras de sus facultades la de recaudar el cobro de la imposición tributaria e ine gablemente la determinación de existencia del crédito fiscal, fijando sus bases para su liquidación, formular la liquidación en el supuesto de que esta obligación sea impuesta al Estado, controlar el cumplimiento de la obligación tributaria para evitar la eva sión fiscal.

Susintamente se ha esbozado al sujeto activo del impuesto, procurando presentar sus aspectos fundamentales y generales -- con la intención de abundar sobre el mismo en capítulo posterior.

El sujeto pasivo del impuesto, tiene como obligación pri mordial pagar el impuesto cuando realiza la hipótesis normativa -- dispuesta en la ley, al adecuarse al hecho imponible. Tiene otra pluralidad de obligaciones secundarias que serian; presentar aviso de iniciación de operaciones, llevar libros de registro sobre las mismas, expedir facturas para el debido control del impuesto etc - etc.

Son sujetos pasivos del impuesto:

Las personas físicas mexicanas o extranjeras.

Las personas morales mexicanas o extranjeras.

Es significativo distinguir que el sujeto pasivo comprometido al pago del impuesto por haber realizado el hecho generador que la ley establece, es diverso del sujeto pasivo que adecua el artículo 26 del Código Fiscal de la Federación vigente, y que es la persona que sin haber realizado el hecho generador del crédito fiscal, por disposición del propio código en el precepto enunciado se encuentra obligado al pago del impuesto respectivo.

Al efecto la interpretación de dicho precepto impositivo, distingue cuatro tipos de responsabilidad:

1.- Responsabilidad Solidaria por Retención o Recaudación.

Adecua el caso de aquellas personas que por disposición de la ley tiene la obligación de retener el impuesto correspondiente, como es el caso de los patrones que pagan sueldo a sus empleados; otro supuesto es cuando se debe recaudar del obligado directo la prestación correspondiente como sucede con los Notarios Públicos. En estos casos la responsabilidad será por el monto de las contribuciones.

2.- Responsabilidad Solidaria por Representación.

Es el caso de personas que representan a contribuyentes no residentes en el país o de liquidadores y síndicos de sociedades en liquidación o en quiebra o en cualquier otro caso en que la ley disponga la obliga

ción de hacer pagos provisionales a cuenta de los --
contribuyentes, igual que el anterior supuesto la --
responsabilidad será hasta por el monto de las con--
tribuciones.

3.- Responsabilidad Objetiva.

Esta se manifiesta cuando se adquiere una negocia---
ción respecto de la cual se adeudan contribuciones,
el nuevo adquirente tendrá obligación de pagar el --
adeudo.

4.- Responsabilidad Voluntaria.

Es el caso de aquellas personas que por manifesta---
ción expresa de su voluntad, asumen las responsabili-
dad de pagar el adeudo o afectar un bien para tal --
fin.

Finalizamos lo relativo a los sujetos, para proseguir --
con el siguiente elemento del impuesto que es el objeto.

1.5.2 O B J E T O

El Licenciado Emilio Margain Manautou, define al objeto
del impuesto como "El acto o el hecho que al ser realizado hace --
coincidir al contribuyente en la situación o circunstancia que la
ley señala como la que dará al crédito tributario". (14)

(14) Margain Manautou, Emilio. Introducción al Estudio del Dere-
cho tributario Mexicano. Edit. Universidad Autónoma de San -
Luis Potosí. 1983, Págs. 294 y 295.

El maestro Flores Zavala expresa su concepción de el objeto del impuesto en forma siguiente "Como la situación que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal". (15)

Jesús Quintana Valtierra, vierte sobre el objeto del impuesto "Aquello que el acreedor puede exigir al deudor y que está constituido por una obligación de dar a cargo del sujeto pasivo y a favor del sujeto activo (el fisco). (16)

El objeto se encuentra igualmente definido por el artículo 69 del Código Fiscal de la Federación, al establecer que el crédito fiscal se causa cuando se realiza la situación jurídica o de hecho previsto por la norma como generadora del crédito fiscal.

De donde se colige que, el objeto del impuesto es una hipótesis normativa y la causación o nacimiento de la obligación fiscal se produce cuando se realiza una situación que concuerda con la hipótesis legal, resultando como consecuencia el nacimiento de la obligación fiscal.

1.5.3 B A S E

Sergio Francisco de la Garza, indica que algunos autores distinguen entre parametro y base imponible; el primero es una medida que se expresa en dinero, mientras que la base imponible si -

(15) Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. 18ava. edición. Edit. Porrúa S.A. México, 1977.

(16) Quintana Valtierra, Jesús y Rojas Yañez, Jorge. Derecho Tributario Mexicano. Edit. Trillas. México, 1988. Pág. 63.

se expresa así. Esta distinción no tiene trascendencia en el Derecho Positivo. En México se usa la expresión base imponible o base gravable; la define en forma siguiente: "La base imponible es un atributo del aspecto material del presupuesto, medida de algún modo: peso, volumen, altura, valor, longitud, precio, perímetro, capacidad... o cualquier otro atributo de tamaño o magnitud mensurables del propio aspecto material del presupuesto". (17)

Por su parte el tributarista Flores Zavala señala que -- por base del impuesto debe entenderse "La cuantía sobre la que se determina el impuesto a cargo de un sujeto". (18)

Raúl Rodríguez Lobato, expone que la base del tributo es "El valor pecuniario señalado por la ley al que se aplica la tarifa para establecer la cuantía de la obligación fiscal, es decir, -- para precisar el adeudo en cantidad líquida". (19)

Respecto de lo expuesto, opinamos que la base del impuesto, es la cantidad pecuniaria de donde se va a obtener el gravamen así la base en el Impuesto al Activo, se obtiene restando de la suma promedio de los activos, la suma promedio de los pasivos deducibles, en el impuesto al Valor Agregado, la base es el valor de la operación que se realice.

1.5.4 T A S A

La doctrina no tiene un criterio unificado sobre el tér-

-
- (17) De la Garza, Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano.- 12ava. edición. Edit. Porrúa. México, 1983. Pág. 416 y 417.
 (18) Flores Zavala, Ernesto. op. cit. Pág. 109.
 (19) Rodríguez Lobato, Raúl. Derecho Fiscal. Edit. Harla. México, 1983. Pág. 115.

mino tasa, algunos tratadistas como Margain Manautou señalan que - en tratándose de la prestación de servicios administrativos, se de be recuperar sólo el costo de los mismos, ya que si el precio a - pagar esta muy por encima de el, entonces se estará en presencia - de un impuesto y no de un derecho o tasa Faya Viesca cita la concepción de otros pensadores fiscalistas como el de Maurice Duver-- ger el cual concibe como tasa "El precio abonado por el usuario de un servicio público no industrial, en contra partida a las presta-- ciones o ventajas que obtiene de éste". (20); el de Giuliani Fon-- rouge que considera a la tasa "como una prestación pecuniaria que el Estado exige compulsivamente en virtud de una ley, por la rea-- lización de una actividad que afecta especialmente al obligado". - (21)

Se desprende de lo anterior que el término tasa parece-- ría ser sinónimo de Derechos, pero Quintana y Rojas consideran que tasa es "La cantidad en dinero o en especie que se percibe por un idad tributaria, llamandose tipo de gravamen cuando se expresa en forma de porcentaje". (22) Lo transcrito se opone a las concepcio-- nes anteriores señaladas, emitimos al respecto nuestra reflexión - en forma siguiente:

Tasa, es el factor aritmético que se aplica a la base -- gravable para obtener el impuesto a pagar.

(20) Faya Viesca, Jacinto. op. cit. Pág. 95

(21) Idem.

(22) Quintana Valtierra, Jesús y Rojas Yañez, Jorge. ob. cit. Pág. 64.

1. 6 LA POTESTAD IMPOSITIVA

Las funciones atribuidas al Gobierno Federal, han experimentado un cambio radical en el presente siglo XX. Se ha pasado de la concepción clásica del Estado gendarme con intervención muy limitada, a un Estado intervencionista que asume múltiples actividades económicas y sociales.

A efecto de cumplir la multiplicidad de esos objetivos - económicos y sociales que hoy engloba el sector público, necesita una fuente de financiamiento; que sólo se logra con los ingresos - públicos, que no son un fin en si mismos, si no un medio de soportar toda la actividad financiera para el logro de las funciones -- mismas del Estado.

Adam Smith, reconocido economista clásico señalaba a fines del siglo XVIII, "los ingresos que el soberano debe obtener para cubrir los gastos necesarios del gobierno de su pueblo, pueden provenir de algunos fondos que pertenecen al soberano o a la comunidad y que son independientes de los ingresos del pueblo, o bien, de los ingresos de los particulares". (23)

Esta definición clasifica a los ingresos públicos en dos grandes grupos, según sea su origen:

- I),- Los ingresos originarios que son los obtenidos por el rendimiento de las tierras pertenecientes al Estado.

(23) Galdón Brugarolas, Eugenio. Enciclopedia Práctica de Economía. No. 35. Edit. Orbis. Barcelona, España, 1985. Pág. 82.

II).- Los ingresos derivados que nacen del poder coactivo del Estado; como lo es el impuesto, punto de partida para tratar la potestad impositiva.

La potestad impositiva o poder tributario, es la facultad contenida en ley que tiene el Estado de poder exigir el cumplimiento de pago de impuestos a los gobernadores.

Esta facultad de poder impositivo no es ilimitada, sino más bien limitada, ya se había hecho referencia sobre el particular al hablar sobre el basamento constitucional, el cual comprende los principios de los impuestos, que son aplicables al caso en igual forma.

La potestad impositiva, no siempre ha estado regida como lo está actualmente por normas jurídicas que válidas un Parlamento o Congreso de la Unión; en el medioevo estaba sujeto este poder tributario, al capricho monárquico; incluso el señor feudal imponía sus particulares tributos.

Actualmente se siguen los lineamientos establecidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para ejercer la potestad impositiva, y respetar las garantías individuales consignadas en nuestra Carta Magna.

CAPITULO SEGUNDO

LOS BIENES INMUEBLES

2.1 LA SUMMA DIVISSIO DE LOS BIENES.

2.1.1 BIEN EN SENTIDO JURIDICO.

2.1.2 BIEN EN SENTIDO ECONOMICO.

2.1.3 BIEN EN SENTIDO LATO.

2.2 BIENES INMUEBLES CONSIDERADOS EN NUESTRO CODIGO CIVIL.

2.3 BIENES VACANTES.

2.4 CATALOGACION DE INMUEBLES.

2.4.1 ACORDE A SU NATURALEZA

2.4.2 ACORDE A SU DESTINO.

2.4.3 ACORDE AL OBJETO.

2. LOS BIENES INMUEBLES.

Se considero importante introducir este capítulo en el presente trabajo, en virtud de que el tema primordial lo son los bienes inmuebles, tema singular que cuando nos encontramos en el aula de clases no trascendimos la connotación real de lo que son.

Términos que en principio corresponden a la materia civil y de suma importancia en la materia fiscal, serán expuestos en forma sucinta para una mejor comprensión de la presente tesis.

2.1 LA SUMMA DIVISSIO DE LOS BIENES.

El concepto de bien se halla íntimamente ligado con el de cosa, a tal extremo que se puede decir que los bienes constituyen el género, y las cosas, una de sus especies.

El código civil francés, dice que "cosa" es todo lo que existe y cae bajo la acción de los sentidos, en tanto que "bienes" son las cosas que tienen un valor pecuniario. Este punto de vista invierte lo expresado inicialmente ya que en este sentido las cosas constituyen el género y los bienes una de las especies, de modo tal que existirían cosas que no son bienes, justamente por carecer de valor pecuniario, como por ejemplo el aire, el sol, etcétera.

Antonio de Ibarrola efectua la distinción entre "cosa" y "bien" manifestando: "Jurídicamente dentro del género cosas encon-

tramos la especie BIENES. Las cosas se convierten en BIENES no -- cuando son útiles al hombre, sino cuando quedan APROPIADAS. El sol es una cosa indispensable a la vida; pero no es un BIEN, porque no puede ser objeto de APROPIACION. Un campo si es un BIEN". (24)

Nuestro Código Civil vigente norma en su artículo 747 lo siguiente. "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que -- no estén excluidas del comercio".

De lo que se interpreta, que sólo las cosas que pueden -- ser objeto de apropiación son bienes para el derecho y como tales pueden ser objeto de relaciones patrimoniales; el propio artículo realiza el distingo entre cosas y bienes, las primeras son todo lo que existe en la naturaleza (excepto el hombre), los segundos se -- refieren a todo aquello que existiendo en la naturaleza, es suscep- tible de ser sometido al poder de dominación o apropiación de la -- persona.

La clasificación de los bienes en muebles e inmuebles, -- es la summa divissio de los mismos, es decir la distinción funda- mental que hace derivar en una enorme variedad de consecuencias ju- rídicas y prácticas.

Distinción que se funda en una cualidad natural física -- de todas las cosas, que consiste en la posibilidad de desplazamien- to del lugar donde se encuentran ubicadas.

Los bienes inmuebles son perfectamente identificables en

(24) De Ibarrola, Antonio. COSAS Y SUCESIONES. Quinta Edición. -- Edit. Porrúa. México, 1981. Pág. 75.

tanto que los muebles, por su propia movilidad y fungibilidad son algunos casos difícilmente identificales (artículo 3069 del Código Civil): la fijeza del inmueble facilita la prueba de su propiedad; la movilidad del bien mueble hace difícil esa prueba; si bien en el Derecho Civil, por ese motivo, la protección del bien mueble es laxa, en el Derecho Penal es más enérgica.

Plantaremos solo un bosquejo de lo que son los bienes muebles.

El artículo 752 establece que: "Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley".

Las palabras "bienes muebles" en su connotación jurídica no coinciden enteramente con su significado ordinario, en efecto, conforme a este precepto, un bien puede ser mueble atendiendo a la posibilidad de su desplazamiento en el espacio o en consideración a lo que disponga la ley, que puede atribuirle este carácter prescindiendo de su movilidad, y así los bienes muebles se clasifican atendiendo a la posibilidad de su desplazamiento y a los que la ley reputa como tales.

La doctrina ha hecho observar que esta clasificación se refiere a los bienes corporales móviles y a los derechos que recaen sobre bienes corporales. En ambos casos el derecho califica de bienes muebles a unos y a otros.

En esta categoría de bienes muebles, queda comprendido hoy en día el volumen mayor de los bienes que constituyen la riqueza económica, que excede en gran medida a la riqueza que constituyen los bienes inmuebles.

Las normas jurídicas que en la actualidad se refieren a

los bienes muebles, en sus formas modernas (títulos de crédito, -- acciones de sociedades, derechos de autor etc.) y que representan derechos de diversa naturaleza, han facilitado la circulación de -- la riqueza imprimiéndole rapidez y ello otorga preeminencia a los bienes muebles, sobre la categoría de los inmuebles.

2.1.1 BIEN EN SENTIDO JURIDICO

El Derecho Positivo, concebido como el conjunto de nor-- mas jurídicas que rigen la convivencia social, integrado en obvio por las leyes, la jurisprudencia, costumbre y cuya aplicación puede ser exigida por cualquiera que tenga interés jurídico en hacerlo regula los bienes.

Se ha descrito ya al inicio de este capítulo, que el código civil vigente precisa que por bien, deben entenderse todas -- aquéllas cosas que no esten excluidas del comercio y que tengan la cualidad de ser sujetas de apropiación.

Desprendemos de lo inserto en el código sustantivo de la materia civil, que por BIEN EN SENTIDO JURIDICO debe discernirse: -- todo aquello de carácter material o inmaterial susceptible de tener un valor y que el Derecho ampara o protege.

Importante es señalar que por bien inmaterial debe com-- prenderse, aquello que es susceptible de tener un valor no siendo tangible, como lo es el bien de la libertad.

El carácter jurídico del bien deviene necesariamente de la creación de una norma jurídica que le prescribe una tutela y --

una sanción para toda conducta que pueda lesionar dicho bien.

Sin la existencia de esa norma, que tiene que estar vigente y ser eficaz, el bien pierde su carácter jurídico, esto adquiere relevancia y claridad en el ejemplo siguiente: la ley penal protege de manera inmediata y directa a los bienes jurídicamente tutelados por todo el ordenamiento, así el bien de la vida, se protege con el apercibimiento de la pena privativa de libertad y con el cumplimiento de dicho apercibimiento a quien cometa el delito de homicidio.

No obstante lo enmarcado, sea cual fuere la identidad de una norma, ésta protege el bien jurídico determinado por el legislador; así el Derecho constituye distintas clasificaciones de los bienes, lo realiza con el objeto de fijar las reglas que en consideración a la naturaleza de los mismos, determine modalidades jurídicas adecuadas para su organización y amparo.

Como corolario del bien en sentido jurídico, podemos afirmar que es todo bien que se encuentra contemplado en nuestro universo legislativo vigente.

2.1.2 BIEN EN SENTIDO ECONOMICO

No existe concepto concreto en la doctrina como tampoco en la norma, respecto de lo que debe entenderse por bien en sentido económico.

Por exclusión debe entenderse que por bien en sentido económico serán las cosas que rinden una utilidad al hombre. Sin embargo esto es muy endeble, para integrar una comprensión adecuada

da de la cuestión en trato.

Sabemos ya lo que es bien y no sabemos que es lo económico, comenzaremos entonces por hacer algo claro este termino que en si mismo es vasto y complicado, con el fin de desarrollar una idea de la que a nuestro juicio sera el bien en sentido económico.

Consideresenos correcto iniciar con una definición de -- economía para efectos introductorios, aludiendo para ello a la Enciclopedia Hispanica que en su sección conducente manifiesta que - la economía es: "La ciencia que se ocupa de la administración de - los recursos que, siendo escasos son tambien necesarios o deseados por el hombre, y, en concreto, del estudio del intercambio, producción, distribución y consumo de la riqueza". (25)

Procurando explicar lo citado, podemos decir, que si el hombre encontrase en abundancia en la naturaleza (cosa-cosas) todo cuanto desea, la economía no existiría como tal. Esto es, los bienes por su propia naturaleza son escasos en relación con las necesidades que de ellos existen para una sociedad, de donde se hace - necesario la producción que se hace de los mismos, confirriendole - esto el carácter de económico.

La producción de los bienes es el elemento que a nuestro criterio enfoca la esencia de lo económico en el bien.

Dado que una colectividad se organiza para allegarse los bienes que le son indispensables y no siendo estos suficientes en la naturaleza, los tiene que producir para su satisfacción.

(25) Enciclopedia Hispánica, Volúmen 5 Chac-Erasmo. Encyclopaedia Britannica Publishers, INC. México, 1989. Pág. 254.

Concretando, diremos que bien en sentido económico, es - aquello que el hombre toma de la naturaleza, transforma y produce para su beneficio y satisfacción.

2.1.3 BIEN EN SENTIDO LATO.

"LATO, TA. adj. Dilatado, amplio, extenso. fig. Aplicase al sentido que por extensión se da a las palabras y no es el que - rigurosamente les corresponde" (26); en este sentido define el - - Diccionario Aristos al término lato.

Hablar de bien en sentido lato es entonces hablar del -- bien en su sentido más amplio, es abarcar los conceptos en lo mate- rial e inmaterial, en lo económico, jurídico y llegar hasta lo fi- losófico en donde esto último esclarece su propia concepción.

Aplicaremos unicamente la concepción de PLATON. Que se - plantea en principio la interrogante de que es el bien, contestan- dose que el bien es una idea. De la idea del bien nos dice Platón es "La más digna y suprema, es el sol de las ideas, es la idea de las ideas y es la que hace que las demas ideas sean ideas, confi- riendoles su carácter de ideas. Pero las ideas son los verdaderos entes, y por tanto, si la idea del bien confiere a las demás su -- carácter, les da su ser. ¿Pero quién puede hacer que sean? natural- mente el ser. El ser haria que cada ente fuera ente, estaria pre- sente en los entes, otorgandoles su entidad". (27)

(26) Diccionario Ilustrado de la Lengua Española, Aristos. Edito- rial Ramón Sopena, S.A. Barcelona, España 1967. Pág. 365.

(27) Platón citado por Julián Morlas, Historia de la Filosofía, - 27a. Ediciones de la Revista de Occidente. Madrid, España. - 1975. Pág. 51.

A esto llama Platón el bien, atento a sus reflexiones -- apreciamos que hablar del bien en su aspecto mas general, es sin - particularizar; exponiendo que el bien es una idea, lo que por si solo enfoca la amplitud del concepto que bien podria aplicarse para comprender el bien en sentido lato.

2.2 BIENES INMUEBLES CONSIDERADOS EN NUESTRO CODIGO CIVIL

Nuestra legislación conoce como bienes inmuebles a los - enumerados en el artículo 750 del Código Civil vigente, enumeración que se inspiró en el código francés de 1804 y en el proyecto del Código Civil español de García Goyena; a continuación se - - copia:

Artículo 750. Son bienes inmuebles:

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

ficios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo:

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

jeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.-Los derechos reales sobre inmuebles;

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

Inferimos de lo vertido que por bien inmueble debe entenderse, aquel bien que dada su naturaleza está fijo en un lugar determinado y en consecuencia es difícil o imposible su traslado.

2.3 BIENES VACANTES

Refiere Eugene Petit en su tratado Elemental de Derecho Romano, que Gayo concebía la expresión *res nullius* como la aplicable a "las cosas susceptibles de propiedad privada, y que el hombre aún no se ha apropiado". (28)

Se cita lo anterior en razón de que algunos autores conciben la *res nullius* como un bien vacante.

El diccionario jurídico de Alberto Garrone define al --- bien vacante como: "El bien que carece de dueño o cuyo dueño se -- desconoce".(29)

Nuestra legislación norma lo siguiente:

-
- (28) Gayo citado por Eugene Petit, Tratado Elemental de Derecho Romano (José Ferrández González). Editorial "Saturnino Calleja" S.A. Madrid, España. s.f., Pág. 166.
- (29) Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico. Tomo I A-D. - Edit. Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1986. Pág. 258-259.

Artículo 785.- Son bienes vacates los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.

Trascendente es profundizar en el significado de la palabra vacante, ya que el mismo implica la comprensión idónea del punto que se toca.

En este entendido y acorde a lo planteado se infiere que el código sustantivo de la materia al describir la palabra vacante; habla de un dueño no cierto, implicando ya con ello la existencia de un dueño incierto que ya se ha apropiado del bien inmueble, lo que denota inmediatamente la divergencia con el concepto clásico, en donde este último no alude a la preexistencia de un dueño y en obvio de una apropiación, como lo sobreentiende el precepto de nuestro código civil.

Independientemente de la opinión planteada, lo dispuesto por el artículo 785 del Código Civil es un supuesto improbable actualmente en relación al concepto clásico ya que a partir de la -- Constitución Política de 1917 no es posible adquirir bienes inmuebles bajo la concepción de Gayo.

Esta afirmación se determina con fundamento en el artículo 27 constitucional que atribuye a la Nación la propiedad originaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, otorgando a los particulares el dominio de -- bienes inmuebles sólo en forma derivada (párrafo primero) y con -- las modalidades que ésta les imponga (párrafo tercero)

La Ley General de bienes Nacionales preceptúa en su artículo 2 fracción VIII que los terrenos baldíos serán expresamente del dominio público de la Federación, y el artículo 3 fracción III

agrega que del dominio privado de la federación lo serán los bienes vacantes, las tierras y aguas que sean susceptibles de enajenación a los particulares.

El Libro Segundo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, en su capítulo V, enmarca el cuadro general de los bienes vacantes regulandolos primordialmente del artículo 785 al 789.

A continuación se hace menester realizar algunos comentarios de los artículos mencionados.

El artículo 786 contiene una sugerencia de presentación a quien tuviere noticia de la existencia de bienes vacantes, ante el Ministerio Público donde estos se encuentren, y quisiere allegarse la parte que la ley da al descubridor. Dicha parte se encuentra estimada por el artículo 788 del ordenamiento en comento, consistente en una cuarta parte del valor catastral del bien denunciado.

Lo pauperrimo del beneficio y la gran carencia habitacional logran que nunca se denuncie la existencia de un bien vacante y si por el contrario la acción de obtener su aprovechamiento.

Del artículo 787, se infiere que se deja en un inconveniente grado de abstracción la potestad que tiene el Ministerio Público de decidir si procede o no deducir la acción ante el juez competente, acción que necesariamente sera de jurisdicción voluntaria - dado que no existe contraparte. El Ministerio Público representante social por excelencia, actúa aqui en representación del fisco Federal; observandose en igual forma que el denunciante o descubridor toma ya en este artículo el carácter de tercero coadyuvante, -

lo que lo hace quedar sujeto a lo prescrito por los artículos 655 a 658 del código de procedimientos civiles.

Por último el artículo 789, permite que un bien vacante sea motivo de apropiación sin que se haya cumplido con las disposiciones relativas a los bienes vacantes, con el sólo apercibimiento de pagar una multa de cinco a cincuenta pesos y sin perjuicio de las penas que señale el respectivo código.

Debiéndose entender por el respectivo código, el código penal, el cual no tipifica ningún delito aplicable a quien se apodere de un bien vacante sin denunciar el descubrimiento a la autoridad.

El delito tipificado como "Despojo de cosas inmuebles o de aguas" no es aplicable al caso, ya que requiere que el sujeto activo, "ocupe un inmueble ajeno" y el bien vacante no es de nadie; además de que los medios de comisión del ilícito presuponen el uso de la violencia o que el mismo se lleve a cabo furtivamente acción no dable para el supuesto de ocupación de un bien vacante.

2.4 CATALOGACION DE INMUEBLES

La catalogación de inmuebles es referida a la clasificación que realiza la doctrina de los bienes inmuebles enumerados en las trece fracciones del artículo 750 del código civil.

Donde parte la citada clasificación, no exclusivamente como comunmente lo considerariamos, por la imposibilidad de traslación de la cosa de un lugar a otro, sino además de ese ca

rácter del bien inmueble que se fija por su propia naturaleza, por el destino de las mismas o por el objeto al cual se apliquen. De tal suerte se distinguen tres categorías de bienes inmuebles:

- I. Acorde a su naturaleza
- II. Acorde a su destino
- III. Acorde al objeto.

2.4.1 ACORDE A SU NATURALEZA

Los bienes inmuebles acorde a su naturaleza, se encuentran comprendidos en las fracciones I, II y III del multicitado artículo 750 del código civil vigente, esta primera subdivisión se aplica a la tierra (terrenos, edificios, toda clase de construcciones tanto en el suelo como subsuelo que implican la fijeza de materiales con permanencia, y que imposibilitan su traslación, siendo este tipo de bienes inmuebles el concepto clásico por excelencia y materia de que le sea reservado una ley específica de imposición, así como un capítulo en la Ley de Hacienda del Departamento del -- Distrito Federal; el cual es motivo de estudio en la presente tesis

Se comprenden también como bienes inmuebles acorde a su naturaleza, las diferentes partes que vienen a completar el inmueble como por ejemplo: los balcones, las ventanas, los elevadores de un edificio, todo ese conjunto de partes integrantes del inmueble que como un todo quedan adheridos en forma permanente, de tal suerte que no pueden separarse sin destrucción o daño del mismo.

Asimismo quedan adecuados bajo esta subdivisión, los árboles que están adheridos a la tierra y las cosechas frutales pendientes que no se han separado por cortes regulares.

2.4.2 ACORDE A SU DESTINO

Los bienes inmuebles acorde a su destino, son diversos objetos que en realidad son muebles por su naturaleza; pero que son considerados como inmuebles por ser accesorios importantes de un inmueble al que están ligados.

En igual forma los bienes inmuebles acorde a su destino son contemplados por el plurimencionado artículo 750 de nuestro código civil vigente en sus fracciones II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI; referiremos sobre el particular una idea del insigne catedrático Antonio de Ibarrola plasmada en su Libro de Cosas y Sucesiones, respecto de los bienes inmuebles por destino: "teorías como la de los inmuebles por destino, contribuyen a que el vulgo, -- nuestro amado pueblo, no entienda al abogado, cosa bien deplorable:

. . . ¡Fuerza del consonante, a lo que obligas!
 ¡A decir que son blancas las hormigas! " (30)

Pertinente se considero introducir esta critica efectuada a los bienes inmuebles por destino, dado que las fracciones en trato denotan la creación de una ficción del derecho, la cual presupone

(30) De Ibarrola, Antonio. op. cit. P&g. 99.

una alteración de la realidad, y eso precisamente es lo que el legislador hace; contrariar la naturaleza de las cosas, al admitir - como inmuebles objetos que por su naturaleza son muebles

Cabe ahora preguntar; ¿La ficción, consecuencia práctica y necesaria del formulismo jurídico, adapta y facilita la vida social?. Si la ley dispone que un objeto habrá de cambiar de naturaleza en virtud de una ficción, aquel objeto de naturaleza legal inmueble, ¿podrá ser contrariado por otro cuerpo de ley?. Si no puede ser contrariado por otro ordenamiento legal, entonces la ficción resulta no serlo, y en lugar de armonizar la vida social, le genera dificultades en la mayoría de los casos.

Josserand dice de la ficción de los inmuebles por destino: "Se ha hecho violencia a la naturaleza de las cosas; pero la naturaleza no admite ficciones, y a cada instante nos está señalando el error con la esperanza de que seamos nosotros quienes corrijamos las faltas y descuidos de nuestros mayores". (31)

De lo vertido se manifiesta la necesidad de una modificación adecuada y pertinente a las fracciones enunciadas, en beneficio de un derecho lógico y congruente basado en el ser de las cosas.

2.4.3 ACORDE AL OBJETO

Los bienes inmuebles acorde al objeto se encuentran en -

(31) Josserand citado por De Ibarrola, Antonio, op. cit. Pág. 101.

las fracciones XII y XIII del precepto en comento. En donde los -- primeramente señalados son los derechos reales sobre inmuebles, -- los cuales son de gran trascendencia para nuestro análisis central; por lo que será menester profundizar sobre su estudio.

Ciertamente los derechos reales son incorporales, no podrían catalogarse estrictamente como muebles o como inmuebles, la cuestión de la inmovilidad no principia y menos se plantea para -- ellos.

Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie, autores de la escuela de la exégesis en francia, vierten en nuestra apreciación una concepción objetiva y clara sobre los derechos reales; razón por la - cual los tomaremos como modelos para la comprensión de tan importante concepto.

La escuela francesa define al derecho real como: "Un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un - bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder ju - rídico oponible a terceros." (32)

En consiguiente la definición presenta la siguiente in-terpretación:

La existencia de un poder jurídico, entendiendo este como el poder otorgado en ley al titular del bien, la forma de ejercicio de este poder en una acción directa e inmediata entre el titular y el bien para su aprovechamiento total o parcial y la oponi-bilidad erga omnes de ese poder jurídico, en razón de lo anterior

(32) Citado por Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. 17ava. edición, Edit. Porrúa México, 1985. - - Pág. 21.

existe una relación jurídica que no esta entre la persona y el bien, sino es una relación futura que se manifiesta contra cualquiera que pretenda hacer valer un interés contrario al interés del titular del bien.

El maestro Gutierrez y González en su libro EL PATRIMONIO, realiza diversas clasificaciones del derecho real que son de importancia práctica, al efecto sólo contemplaremos las dos primeras que son:

a).- El derecho real principal y el derecho real accesorio.

b).- El derecho real mobiliario y el derecho real inmobiliario.

Atendiendo a la tenencia o disposición del bien sobre el cual recaiga el derecho real, se le clasifica en derecho real principal y derecho real accesorio.

¿Y qué distinción sirve para considerar a unos principales y a otros accesorios?

En principio el derecho real principal otorga la tenencia del bien a nombre propio y permite inclusive que otra persona la pueda tener, pero a nombre del titular del derecho real; en cambio el derecho real accesorio no da la tenencia de la cosa, y si la dá, es a nombre de otra persona y no a nombre propio.

Comprenderemos mejor esta distinción en el siguiente ejemplo:

El señor Procopio propietario de un automóvil Roll Royce

tiene sobre éste un derecho real principal, que le confiere un poder jurídico directo e inmediato sobre el bien, que le permite gozarlo a nombre propio y lo detenta también a ese título; pero si - el señor Procopio lo desea, puede prestar gratuitamente el automóvil al señor Facundo, o se lo puede alquilar y en este supuesto no deja de ser propietario y de tener su derecho real, no obstante -- que el bien no esté en su poder sino en el de otra persona, sólo - que este lo tiene no a nombre propio, sino a nombre del señor Procopio.

En cambio, en el derecho real accesorio, al titular del derecho no se da la tenencia del bien, y si se llega a tener, es a nombre de otro, como se aprecia en estos ejemplos:

El señor Facundo solicita al señor Procopio un "mutuo" o préstamo de cien mil pesos, éste le dice que si se los presta, pero que desea saber que sucede si al llegar el momento en el que Facundo deba pagar ese dinero, no lo puede hacer por no tenerlo. Entonces Facundo le dice que para garantizarle que sino le paga, -- Procopio podrá recuperar su dinero, Facundo le constituye un derecho real de hipoteca sobre la casa de su propiedad ubicada en la calle "floresta 38".

El señor Procopio acepta, y se celebra un contrato de mutuo con garantía real hipotecaria. El mutuo es por cien mil pesos, y se garantiza con la constitución de un derecho real de hipoteca sobre la finca mencionada a favor de Procopio. En este caso el derecho real de hipoteca que se constituye a favor del señor Procopio, no le da la tenencia de la casa, no obstante que es titular - de ese derecho real.

Si a la llegada del plazo en que se debe pagar al señor Procopio por el señor Facundo los cien mil pesos, no se los paga,-

entonces Procopio en uso y ejercicio de su derecho real de hipoteca, comparece ante una autoridad judicial y le pide se venda la casa del señor Facundo y con el precio que de la venta se obtenga, se le pague su dinero.

Pero puede suceder que el señor Facundo cuando llega a pedir prestado el dinero, no tenga casa propia y entonces Procopio le hace la misma pregunta: "¿Cómo me asegura que al vencer el plazo que le confiero para devolver el dinero, lo podrá hacer?". Entonces el señor Facundo que es propietario de un fístol con una esmeralda muy valiosa le dice: "Le doy en prenda este fístol". Si acepta Procopio, se celebra el contrato de mutuo, y Procopio da el dinero, y recibe en "derecho real de prenda" el fístol con la esmeralda. En este caso Procopio si detenta la prenda, si detenta el objeto sobre el cual recae su derecho real de prenda, pero no puede, por lo general, disponer de la cosa para su uso personal, sino sólo está obligado a conservarla. Así se aprecia lo antes dicho de que el derecho real principal si da la disposición y la tenencia y el accesorio no, y si la dá es a nombre de otro. El Código Sustantivo de la materia en su artículo 2893 determina:

"La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado -- con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley."

Y el artículo 2856 dispone:

"La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago."

Completandose la idea anterior con el texto del artículo 2858 que manda:

"Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente."

Así, en los ejemplos presentados, observamos como, Procopio para gozar de su derecho real de propiedad, le basta ser pro--pietario y tener su bien, por si o por medio de otra persona; en -cambio en su derecho real de hipoteca o de prenda, tiene su dere--cho en la medida de la deuda que para con él tiene el señor Facundo; existe en la medida de la obligación o derecho de crédito que garantiza, y va ligado a la vida de la obligación misma. Si se cumple la obligación, esto es que el señor Facundo pague su adeudo, -la prenda o la hipoteca se extinguen, y así se aprecia su carácter de accesorias.

DERECHO REAL MOBILIARIO Y DERECHO REAL INMOBILIARIO

Estudiados que han sido dentro de un marco genérico los bienes muebles e inmuebles podrá hacerse esta clasificación:

1).- Derechos reales mobiliarios son la propiedad, el --usufructo, el uso, la prenda y la hipoteca.

2).- Derechos reales inmobiliarios son la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre y la hipoteca.

Comúnmente la idea general es que la hipoteca sólo recae sobre bienes inmuebles y en especial sobre terrenos o cosas. Sin -

embargo esta idea es equivocada y sólo parcialmente cierta, si se lee el artículo 2893 que se transcribió anteriormente, se observa que la ley no exige que la hipoteca recaiga sobre bienes inmuebles, como si en cambio, exige que la prenda recaiga sobre muebles.

Los derechos reales están específicamente precisados en nuestro Código Civil vigente y por esta razón se dice que son de número limitado, al efecto se enumeran:

- 1.- PROPIEDAD
- 2.- POSESION
- 3.- SERVIDUMBRE
- 4.- USO
- 5.- HABITACION
- 6.- PRENDA
- 8.- HIPOTECA

Enumerados, es obligado como mínimo definirlos:

José Alberto Garrone define el concepto de propiedad en forma siguiente: "Propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa en pleno dominio, con exclusión del ajeno arbitrio, y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro." (33)

En otros términos, podría decirse que esta definición -- explica el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa en forma exclusiva y absoluta, con las restricciones establecidas en la ley.

Marcel Planiol adecua sobre la conceptualización de la -

(33) Garrone, José Alberto. Tomo III P-Z, ob. cit. Pág. 193.

posesión una de las más completas que actualmente existen y que es la siguiente: "La posesión es un estado de hecho que consiste en - detentar una cosa de una manera exclusiva y en efectuar sobre ella los actos materiales de uso y de goce como si se fuera propietario". (34)

Expresa esta definición la detentación o poder físico sobre la cosa (bien) y la intención de comportarse como verdadero -- dueño de ésta, en esta idea se dan los dos elementos esenciales de la posesión el corpus y el animus; el primero representado por la detentación de la cosa (bien) y el segundo manifestado por el uso y goce de el objeto para si.

El Corpus "Comprende el conjunto de actos materiales que revelan la existencia del poder físico del hombre sobre la cosa". (35)

El Animus: "Es el elemento psicológico, consiste en la - voluntad de tenerla para si, es decir la intención de ejercitar la propiedad". (36)

José Antonio Márquez González define la Servidumbre como "El derecho o uso que una cosa o heredad tiene sobre otra, o alguno sobre cosa ajena para provecho suyo o en utilidad pública". (37)

El artículo 1057 del código civil define a la servidum--

(34) Planol, Marcel y Ripet, George. Tratado Elemental de Derecho Civil. (José M. Cajica Jr.), Tomo III. Puebla, Puebla. -- Edit. Cárdenas, 1983, Pág. 95.

(35) Ibid. Pág. 97.

(36) Idem.

(37) Márquez González, José Antonio. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo VII. Editorial Porrúa, México 1985. Pág. 123.

bre como: "Un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño".

El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

Alicia Elena Pérez Duarte y N, define al Uso, como "Derecho real que otorga al usuario la facultad de percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a cubrir sus necesidades y las de su familia aunque ésta aumente".(38)

Encontramos en el derecho real de Uso una gran semejanza con el de usufructo, que al igual es un derecho temporal, por naturaleza vitalicio que se ejerce sobre cosas ajenas; sin embargo, se diferencia de este porque es un derecho restringido a ciertos frutos del bien ajeno y por que es de carácter personalísimo, se concede tomando en cuenta la calidad de la persona, por ende es intransmisible. (art. 1051 del código civil).

Inicialmente el USO sólo daba derecho a usar la cosa ajena sin percibir ningún fruto, posteriormente se concedió al usuario el derecho de percibir ciertos frutos, no con la amplitud del derecho de usufructo, sino exclusivamente para tomar aquellos frutos necesarios para el consumo personal del usuario y de su familia.

Actualmente en el derecho mexicano esta es su extensión.

Hablaremos en particular del USUFRUCTO y la NUDA PROPIE-

(38) Pérez Duarte y N., Alicia Elena. Diccionario Jurídico Mexicano no. op. cit. Pág. 372.

DAD en el punto respectivo al impuesto sobre adquisición de inmuebles.

El maestro Gutiérrez y González define al derecho real de Habitación como: "Un derecho real, temporal, vitalicio salvo -- pacto en contrario, intransmisible, inalienable, no gravable, de usar en forma gratuita una o más habitaciones o piezas, de una habitación ajena." (39)

Agregando que si se llegará el remoto caso de que se tuviera una consulta al respecto, podrá decirse que se rige por los lineamientos del usufructo, así como lo contenido en el artículo 1053 del código civil.

Abundando, que los derechos reales de uso y habitación son dos instituciones jurídicas obsoletas, inútiles que implican con su enseñanza en las universidades, pérdida de tiempo, y por lo mismo deberían suprimirse.

Aduce que el principal miembro de la Comisión Redactora del vigente código civil, el ilustre Maestro D. Francisco H. Ruiz a quien tuvo oportunidad de preguntarle si el sabia de algún caso en que se hubieran aplicado las normas relativas al uso o a la habitación, le dijo que nunca había tenido conocimiento de caso alguno, pero — que esas normas se habían conservado en el Código, primero porque no estorbaban y segundo porque al redactar el código los miembros de la comisión contaron con muy poco tiempo para su labor y al haberse las suprimido hubiera implicado dar una serie de explicaciones que hubieran llevado un tiempo precioso a otros aspectos que si se —

(39) Gutiérrez y González, Ernesto. EL PATRIMONIO. 3a. Edición.- Edit. Porrúa. México, 1990. Pág. 434.

comentaron, en la Exposición de Motivos del Código.

Lo expuesto denota la realidad y la necesidad de una modernización de nuestro código civil vigente.

El Código regula el derecho real de prenda como un contrato y le dedica sus artículos 2856 a 2892, que forman el título Decimo Cuarto de la Segunda parte del Libro Cuarto.

El artículo 2856 define la prenda y dice:

La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.

Sánchez Medal define al derecho real de prenda como "Un contrato por el que un deudor o un tercero entrega al acreedor o a un tercero la posesión de un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de la obligación y su preferencia en el pago, con el producto de su venta en caso de incumplimiento de la misma obligación". (40)

Rafael Rojilla Villegas en su Compendio De Derecho Civil Contratos concibe a la hipoteca como: "Un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado; y que otorga a su titular

(40) Sánchez Medal, Ramón. DE LOS CONTRATOS CIVILES. 10a. Edición. Edit. Porrúa. México 1989. Pág. 469.

los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación". (41)

Definidos que han sido los derechos reales por los diversos doctrinarios mencionados, finalizaremos el estudio de los bienes inmuebles acorde al objeto; refiriendo sobre la última fracción XIII del artículo 750 del código civil.

Que la misma declara inmuebles a el material rodante de los ferrocarriles, líneas telefónicas y telegráficas y estaciones radiotelegráficas fijas, por el hecho de que al quedar destinados a la explotación de una vía de comunicación, se inmovilizan para formar parte de una unidad industrial regida por la ley del lugar donde la empresa se halla ubicada.

Concluimos con lo anterior el capítulo segundo, para adentrarnos con el tema principal del presente trabajo.

(41) Rojas Villegas, Rafael. Compendio De Derecho Civil, Contratos. Tomo IV. Vigésima Edición. Editorial Porrúa. México - - 1990. Pág. 392.

CAPITULO TERCERO

LEGISLACION FISCAL APLICABLE A LA ADQUISICION INMOBILIARIA EN EL DISTRITO FEDERAL

- 3.1 LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.
 - 3.1.1 SUJETOS.
 - 3.1.2 OBJETO DEL GRAVAMEN.
 - 3.1.3 BASE DEL IMPUESTO
 - 3.1.4 TASA
 - 3.1.5 EPOCA DE PAGO.
 - 3.1.6 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.
 - 3.1.7 SUSPENSION DE LA PRESENTE LEY.

- 3.2 ASPECTO APLICABLE DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A LA ADQUISICION INMOBILIARIA.

- 3.3 LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
 - 3.3.1 EL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO COMO ANTECEDENTE DEL I.S.A.I.
 - 3.3.2 EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES.
 - 3.3.3 SUJETOS.
 - 3.3.4 OBJETO.
 - 3.3.5 BASE.
 - 3.3.6 TASA.
 - 3.3.7 EPOCA DE PAGO.
 - 3.3.8 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA.

**3. LEGISLACION FISCAL APLICABLE A LA
ADQUISICION INMOBILIARIA EN EL
DISTRITO FEDERAL**

**3.1 LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
INMUEBLES**

La Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles inicia su vigencia a partir del 1º de enero de 1980, conforme lo establece el artículo primero transitorio de la misma ley, derogando la Ley General del Timbre de 24 de diciembre de 1975.

Asimismo es significativo mencionar que en igual forma inicia el 1º de enero de 1980, la vigencia de la Ley de Coordinación Fiscal que tiene por objeto coordinar el sistema fiscal de la Federación, con los de los Estados, Municipios y Distrito Federal a fin de establecer la participación que corresponda a sus haciendas públicas en los ingresos Federales. Y coincidentemente esta Ley también deroga la Ley de Coordinación Fiscal entre la Federación y los Estados de 28 de diciembre de 1953.

A continuación se transcribirá la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que rige en el presente año de 1991, para efectos introductorios de la propuesta que se ha considerado pertinente establecer en el impuesto sobre adquisición de inmuebles para el Distrito Federal:

**LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE
INMUEBLES**

Artículo 1º Están obligados al pago del impuesto sobre

adquisición de inmuebles establecido en esta Ley, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos a que esta Ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble.

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 10% al valor del inmueble después de reducirlo en 10 veces al salario mínimo general, elevado al año, de la zona económica a que corresponda el Distrito Federal.

Artículo 29 No se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan el Distrito Federal, los Estados y Municipios para formar parte del dominio público, y los partidos políticos nacionales, siempre y cuando dichos inmuebles sean para su propio uso.

Tampoco se pagará el impuesto establecido en esta Ley en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

Artículo 30 Para los efectos de esta Ley, se entiende por adquisición la que derive de:

I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurre por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal, que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

II. La compraventa en la que el vendedor se reserva la propiedad aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

III. La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que - se celebre el contrato prometido.

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro -- comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, - respectivamente.

V. Fusión de sociedades.

VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII. Prescripción positiva.

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la - herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios.

X. Enajenación a través de fideicomiso, en los térmi--nos del Código Fiscal de la Federación.

XI. La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiriera en demasía del --

por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.

XII. Derogada.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

Artículo 49. El valor del inmueble que se considerará - para los efectos del artículo 19 de esta Ley, será la cantidad que resulte de actualizar el precio pactado por el factor que se obtenga de dividir el índice nacional de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que sea exigible el pago, entre el mencionado índice correspondiente al mes anterior a aquél en que se efectuó la adquisición. Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del inmueble, referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo, exceda en más de un 10% del precio pactado, éste no se tomará en cuenta y el impuesto se calculará sobre el valor del avalúo, determinandose las diferencias de impuestos que resulten.

Cuando, con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del precio pactado.

Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará con base en el avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En la constitución, adquisición o extinción del usufructo o de la nuda propiedad y en la adquisición de bienes a remate, no se tomará en cuenta el precio que se hubiere pactado, sino el del avalúo a que se refiere este párrafo.

Para los fines de esta Ley se considera que el usufructo

y la nuda propiedad tiene un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad.

Artículo 5º. El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

II. A la adjudicación de los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

III. Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso, cuando se realicen los presupuestos de enajenación en los términos de Código Fiscal de la Federación.

IV. Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción positiva.

V. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en registro público, para poder surtir efectos ante terceros en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes. El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

Artículo 69. En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, -- calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, lo harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. En los demás casos, los contribuyentes pagarán el impuesto mediante declaración ante la -- oficina autorizada que corresponda a su domicilio fiscal. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto a enterar.

Los federatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquella con la que se efectuó dicho pago.

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente.

Cuando por el avalúo practicado, ordenado o tomado en -- consideración por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, resulte liquidación de diferencias de impuesto, los fedatarios no se rán responsables solidarios por las mismas.

Artículo 79. Derogado.

Artículo 89. Derogado.

Artículo 99. A solicitud de los Estados, la Federación se coordinará en materia de este impuesto suspendiendo la aplicación de esta Ley, en el territorio del Estado solicitante.

La coordinación estará condicionada a que el impuesto --

local o municipal que grave las enajenaciones o adquisiciones de inmueble, independientemente del nombre con que se le designe, reúna los siguientes requisitos:

I. Que el objeto del impuesto sea la adquisición, o la enajenación, la celebración o la inscripción de contratos que impliquen traslación de dominio de inmuebles, siempre que una misma operación no se grave dos veces.

II. Que las exenciones sean las mismas que las establecidas en esta Ley, incluyendo la de los bienes que adquiriera la Federación para formar parte del dominio público, así como los que adquirieran los estados extranjeros en caso de reciprocidad.

III. Que la base se determine en la misma forma que en el impuesto que establece esta Ley o conforme avalúo o de acuerdo al valor catastral o el que resulte mayor de éstos.

IV. Que la tasa, incluyendo el efecto de los impuestos adicionales, no sea mayor que la que establece esta Ley.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público hará la declaratoria de los Estados que cumplan o dejen de cumplir requisitos establecidos en este artículo, la cual se publicará en el Periódico Oficial del Estado y en el Diario Oficial de la Federación.

Cuando se declare que la ley que establece el impuesto estatal o municipal ha dejado de cumplir los requisitos señalados en este artículo, se establecerá la aplicación de la presente Ley en la Entidad de que se trate, la que se dará a conocer mediante publicación en el Diario Oficial de la Federación y entrará en vigor 30 días después de la fecha de esta publicación. El Estado in-

conforme con la declaratoria por la que se considera que deja de estar coordinado en materia de este impuesto, podrá ocurrir ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación en los términos del artículo 12 de la Ley de Coordinación Fiscal.

El Distrito Federal queda coordinado en los términos de este artículo.

TRANSITORIOS

Artículo primero. Esta Ley entrará en vigor el 12. de enero de 1980.

Artículo segundo. Se deroga la Ley General del Timbre del 24 de diciembre de 1975

Artículo tercero. Durante el mes de enero de 1980, las personas que tengan en su poder estampillas de emisión permanente o de curso legal del año de 1979 y no hayan sido utilizadas para comprobar el pago del impuesto del timbre, podrán solicitar que les sea devuelto el importe de las mismas.

Artículo cuarto. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, presentarán ante la oficina federal de hacienda de su domicilio, la nota del timbre correspondiente a las escrituras firmadas hasta el 31 de diciembre de 1979, dentro de los treinta días siguientes a partir de la fecha en que hubieran firmado dichas escrituras.

Artículo quinto. Cuando con posterioridad al 12 de ----

enero de 1980, se protocolice o inscriba el reconocimiento judicial de una prescripción positiva o la adjudicación de bienes de una sucesión, que se hubieran efectuado con anterioridad de esa fecha, - los contribuyentes deberán determinar y pagar el impuesto correspondiente en los términos de la presente Ley o conforme a la Ley - General del Timbre de 24 de diciembre de 1975.

Artículo sexto. Tratándose de los contratos de promesa a que se refiere el artículo 3, fracción III, celebrados con anterioridad al 1º de enero de 1980, se causará el impuesto establecido - en esta Ley al celebrarse el contrato prometido.

Artículo séptimo. Cuando por una minuta se hubiera pagado el impuesto del timbre no se pagará el impuesto establecido en esta Ley, al elevarse a escritura pública.

México, D.F., a 27 de diciembre de 1979. Ignacio Vázquez Torres, D.P. Humberto A. Lugo Gil, S.P. José Murat, D. S. Antonio Ocampo Ramírez, S.S. Rúbricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expedido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la - - ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y nueve. José López Portillo. Rúbrica. El Secretario de Hacienda Y Crédito Público, David Ibarra Muñoz. Rúbrica. El Secretario de Gobernación, Enrique Olivares Santana. Rúbrica.

DISPOSICION TRANSITORIA

Artículo vigésimo segundo. Para la aplicación de los - -

artículos de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles -- que se reforman y adicionan conforme a los preceptos anteriores, - se estará a las siguientes disposiciones transitorias:

I. Durante los años de 1991, 1992 y 1993 se aplicarán - las tasas del 8%, 6% y 4%, respectivamente, en lugar de la tasa es tablecida en el artículo 1º de la Ley del Impuesto Sobre Adquisi-- ción de inmuebles. En dichos años la Federación garantizará a cada entidad federativa la percepción actualizada que ésta hubiere obtenido por concepto del impuesto sobre adquisición de inmuebles en - el ejercicio inmediato anterior. La actualización se efectuará en los términos del artículo 17-A del Código Fiscal de la Federación, por el período comprendido desde el mes de julio del año inmediato anterior hasta el mes de julio del año de que se trate.

II. Los estados podrán continuar coordinados en materia del impuesto sobre adquisición de inmuebles hasta el 30 de junio - de 1991, aún cuando el impuesto local o municipal que grave las -- enajenaciones no reúnan los requisitos contenidos en el artículo - 9º de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

3.1.1 SUJETOS

De la lectura de la Ley que se ha transcrito, observamos que el artículo 1º determina que quienes serán los sujetos pasivos de este impuestos son:

Las personas físicas o morales que adquieran inmuebles, empero que estos inmuebles consistan en el suelo o en el suelo y - las construcciones adheridas a él.

La claridad de quienes son los sujetos pasivos del impuesto no deja lugar a equívocos.

Si bien a comentar que el concepto de persona universalmente es, todo ente susceptible de adquirir o contraer obligaciones; esto es, se define por su aptitud potencial para actuar como titular activo o pasivo de relaciones jurídicas, lo que coincide con la noción de capacidad.

La persona física es el ser humano, adquiere capacidad al nacer (goce) y la conserva durante toda su vida, cuando muere pierde al mismo tiempo dicha capacidad.

La persona moral es un ente ideal que recibe de los miembros que la componen el substrato indispensable a fin de poder existir en tal carácter.

Persona y capacidad son conceptos que necesariamente se integran y requieren, el código civil vigente norma en sus artículos 22 al 28 bis, 646 y relativos lo conducente a las personas.

El sujeto activo de este impuesto en principio por ser de carácter federal lo es la Federación; cuando queda coordinado, lo es también la hacienda local al caso la Tesorería del Departamento del Distrito Federal.

Igualmente denotamos que el término suelo no ha sido tratado, por lo que se hace imperioso dilucidarlo sucintamente.

Para este efecto tomaremos lo referido por el diccionario enciclopédico SALVAT y que es lo siguiente:

"Suelo (Del Lat. Solum) M. Superficie de la tierra. Sitio

o Solar de un edificio. Superficie artificial que se hace para que el piso esté sólido y llano. Piso de un cuarto o vivienda. Territorio, superficie terrestre de una nación, provincia etc. fig. tierra o mundo. natal. la patria de uno..." (42)

Lo descrito reconoce la riqueza de amplitud de la palabra suelo y la comprensión adecuada del mismo.

3.1.2 OBJETO DEL GRAVAMEN

Debemos entender por objeto del gravamen, el objeto del impuesto, que al caso lo son las hipótesis normativas señaladas en el artículo 3º de la presente Ley en sus correspondientes fracciones iniciando de la I a la XI, estas ya precisadas en la transcripción.

3.1.3 BASE DEL IMPUESTO

Recordemos que la base del impuesto es en si, la cuantía sobre la que se determina el mismo; en la ley del impuesto que nos ocupa la base se calcula sobre la cuantía o valor que arroja el inmueble.

El valor del inmueble tradicionalmente sólo se determina

(42) Enciclopedia Salvat Diccionario. Tomo II. Salvat Editores -- S.A., México 1983. Pág. 3095.

por un avalúo, actualmente con las reformas de la Ley, en el presente año también el valor que se considera, será la cantidad que resulte de aplicar al precio pactado el factor que anualmente establece el Congreso de la Unión, conforme al número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha en que sea exigible el pago, el artículo 49 de esta Ley así lo establece.

3.1.4 T A S A

Ha quedado precisado que la tasa es el factor aritmético que se aplica a la base gravable para obtener el impuesto a pagar.

La ley en comento en su artículo primero determina inicialmente en su párrafo primero una tasa del 2%; en su párrafo segundo señala una tasa del 10% y en su disposición transitoria del artículo vigésimo segundo fracción I ordena en definitiva que para el presente año de 1991 se aplicara la tasa del 8%.

3.1.5 EPOCA DE PAGO

La época de pago como elemento esencial del impuesto -- acorde a lo establecido por la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, citada en la página 25 de la presente tesis, es constada en el artículo 59 de la ley en cuestión, al indicar que el pago del impuesto deberá realizarse dentro de los quince días siguientes a aquel en que se realicen los supuestos normativos señalados en las fracciones I, II, III, IV y V.

3.1.6 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

En nuestra particular noción de responsabilidad, esta es: La obligación que enlaza el deber de reparar un daño o perjuicio de un ente a otro.

En este sentido habra responsabilidad solidaria cuando esta se determina en ley y se impone a alguien la obligación de reparar el daño o perjuicio que otro a causado; esto es, el responsable solidario no es el autor del daño ya que este proviene de un acto ajeno. En razón de esta concepción enfocamos el artículo 6º de la ley en análisis.

El cual adecua dos tipos de responsables solidarios, en un primer lugar, al fedatario que por disposición legal tiene función notarial, el cual calculara el impuesto bajo su responsabilidad haciendolo constar en la declaración de pago y en la escritura respectiva; en un segundo lugar encontramos al enajenante, que responde en igual forma solidariamente dado que este sera responsable del impuesto que deba pagar el adquirente si este no lo hiciera.

Lo anterior denota que el responsable solidario aparece como culpable del daño, sea por que este fué causado por el mismo o por personas que estaban bajo su dirección y control y omitió diligencias que habrían permitido rectificar la actuación culpable de sus subordinados o bien sea por disposición del imperio de la misma ley.

3.1.7 SUSPENSION DE LA PRESENTE LEY

La Federación a través de la Secretaría de Hacienda y -- Crédito Público ha formulado declaratorias en las que se suspende la aplicación de la Ley del Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles, por haber constatado que se han cumplido los requisitos establecidos en el artículo 9º de la citada Ley, a partir de la vigencia de las modificaciones a los impuestos locales o municipales -- que gravan las enajenaciones o adquisiciones de inmuebles en los - Estados solicitantes, que a continuación se mencionan:

Nombre del Estado	Fecha de coordinación
Grupo I	
Aguascalientes	1º de enero de 1982
Coahuila	1º de enero de 1982
Chiapas	1º de enero de 1982
Chihuahua	1º de enero de 1982
Durango	1º de enero de 1982
Guanajuato	1º de enero de 1982
Nuevo León	1º de enero de 1982
Puebla	1º de enero de 1982
Querétaro	1º de enero de 1982
Quintana Roo	1º de enero de 1982
Tamaulipas	1º de enero de 1982
Veracruz	1º de enero de 1982
Nayarit	31 de marzo de 1982
Tlaxcala	1º de abril de 1982

Colima

4 de abril de 1982

Grupo II

Baja California Sur	19 de enero de 1983
Campeche	19 de enero de 1983
San Luis Potosí	19 de enero de 1983
Yucatán	19 de enero de 1983
Zacatecas	19 de enero de 1983
Jalisco	23 de enero de 1983
Sinaloa	19 de febrero de 1983
Hidalgo	4 de febrero de 1983
Guerrero	8 de febrero de 1983
Sonora	4 de marzo de 1983
Baja California	21 de abril de 1983
Tabasco	12 de junio de 1983

Grupo III

México	19 de enero de 1984
Oaxaca	19 de enero de 1984
Michoacán	28 de abril de 1984

Grupo IV

Morelos	19 de enero de 1989.
---------	----------------------

El Distrito Federal ha quedado coordinado con la Federación, en los términos del artículo 9º de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y por lo tanto ha quedado suspendida en nuestra Entidad Federativa a partir del 1º de enero de 1982.

Lo descrito se encuentra dispuesto en el cuerpo de resoluciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que establece reglas generales y otras disposiciones de carácter fiscal en su numeral 123.

3.2 ASPECTO APLICABLE DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA A LA ADQUISICION INMOBILIARIA

El Capítulo V del Título IV, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, relativo a los ingresos por adquisición de bienes -- adecua en su artículo 104 los supuestos que se consideran como -- tales:

Artículo 104. Se consideran ingresos por adquisición de bienes:

- I. La donación.
- II. Los tesoros.
- III. La adquisición por prescripción.
- IV. Los supuestos señalados en los artículos 102, 150 y 151, de esta Ley.
- V. Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce, queden a beneficio del propietario.-

El ingreso se entenderá que se obtiene al término del contrato y - en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al - - avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Tratándose de las fracciones I a III, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el supuesto señalado en la fracción IV se considerará ingreso el total de la diferencia mencionada en el artículo 102 de esta Ley.

Observamos de lo expuesto, que no propiamente el impuesto sobre la renta grava la adquisición, sino los ingresos que se obtienen de dicha adquisición, que en estricto sentido no es lo mismo, más sin embargo las fracciones I y III son aplicables en el caso de que los supuestos sean relativas a adquisiciones inmobiliarias.

En este entendido el reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, norma en su artículo 127 que tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que esta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.

El artículo 106 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta de termina la forma de enterar el impuesto, manifestando que los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en el numeral 104, cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual, -

el 20% del ingreso percibido sin deducción alguna.

El pago provisional se hará mediante declaración que se presentará dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta, lo anterior se efectuará cuando se realicen operaciones consignadas en escritura pública, en las que el valor del bien de que se trate se determine mediante avalúo.

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.

Es procedente realizar aquí un comentario al párrafo que antecede, toda vez que el señalamiento de la responsabilidad solidaria de que habla tiene un sumo grado de abstracción que precisa de señalamientos específicos.

3.3 LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

La Ley de Hacienda del Departamento Del Distrito Federal que se encuentra vigente, fué publicada en el Diario Oficial el día 31 de Diciembre de 1982. Esta ley contiene el ordenamiento impositivo que determina las contribuciones que deberan ser recaudadas por el Departamento del Distrito Federal a través de la autoridad fiscal que se determine como competente; al caso La Tesorería Del Departamento del Distrito Federal.

Esta ley conforme lo dispone su artículo segundo transitorio deroga a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal del 31 de Diciembre de 1941, actualmente su marco genérico se encuentra integrado en forma siguiente:

LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

	Págs.
TITULO PRIMERO.- Disposiciones Generales.....	7
TITULO SEGUNDO.- De los Impuestos.....	20-1
CAPITULO I.- Del Impuesto Predial.....	20-1
CAPITULO II.- Del Impuesto sobre Adquisición- de Inmuebles.....	28
CAPITULO III.- Impuestos sobre Espectáculos - Públicos	32-1
CAPITULO IV.- Impuesto Sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Concursos.....	36
CAPITULO V.- Impuesto sobre Nóminas.....	42

	Págs.
CAPITULO TERCERO.- De las Contribuciones de Mejoras.....	42-1
TITULO CUARTO.- De los Derechos.....	45
CAPITULO I.- Disposiciones Generales.....	45
CAPITULO II.- De los Derechos por la Prestación de Servicios.....	48-4
SECCION PRIMERA.- De los Servicios de Construcción y Operación Hidráulica.....	48-4
SECCION SEGUNDA.- DE LOS Servicios de Expedición de Licencias.....	48-5
SECCION TERCERA.- Del Registro Público de la Propiedad o del Comercio y del Archivo General de Notarias.....	55
SECCION CUARTA.- Del Registro Civil.....	68
SECCION QUINTA.- De los Derechos por Servicios de Control Vehicular.....	70
SECCION SEXTA.- De los Servicios de Alineamiento y Señalamiento de Número oficial.....	74
SECCION SEPTIMA.- De la Regularización de Inmuebles.....	75
SECCION OCTAVA.- De los derechos por acceso a museos.....	77
SECCION NOVENA.- De los derechos sobre las Concesiones de Inmuebles.....	78
SECCION DECIMA.- Derechos por servicio de panteones.....	79
SECCION DECIMAPRIMERA.- De los derechos por servicios de almacenaje.....	80-2
SECCION DECIMASEGUNDA.-De los derechos por servicio de publicaciones.....	81
SECCION DECIMATERCERA.-De las cuotas de re-	

	Págs.
cuperación por la prestación de - Servicios Médicos.....	83
SECCION DECIMACUARTA.- De los derechos por- servicios de demolición.....	84
SECCION DECIMAQUINTA.- De los derechos de - registro de modificaciones al pro- grama parcial de desarrollo urba- no delegacional.....	84
CAPITULO III.- De los derechos por el Uso o Aprovechamiento o suministro de - Bienes del Dominio Público.....	84-1
SECCION PRIMERA.- De los derechos por el es- tacionamiento de vehículos.....	84-1
SECCION SEGUNDA.- De los derechos por el -- uso o aprovechamiento de inmue--- bles.....	84-2
SECCION TERCERA.- De los derechos por el -- uso, suministro y aprovechamiento de agua.....	84-6
SECCION CUARTA.- Derecho por el uso de vías y áreas públicas para el ejerci-- cio de actividades comerciales...	84-17
TITULO V.- De las infracciones.....	84-19
TITULO VI.- De los recursos administrativos Definiciones.....	84-24 84-26-1
Normas de aplicación.....	84-30
Regla para la valuación de instalaciones -- especiales.....	85
TRANSITORIOS.....	85

3.3.1 EL IMPUESTO SOBRE TRASLADO DE DOMINIO COMO ANTECEDENTE DEL I.S.A.I.

El Impuesto Sobre Traslado de Dominio es precedente al - Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, y aún cuando es ya un impuesto que ha sido derogado por decreto publicado en el Diario Oficial el 31 de Diciembre de 1981; prevalece actualmente en forma -- singular, por lo que es conveniente plantearlo.

La Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que estuvo vigente de 1942 a 1981, contenía en su Título Decimo -- Primero lo referente al Impuesto Sobre traslado de Dominio.

Este Impuesto determinaba en su Capítulo I el objeto, su jeto, tasa y base para el entero del mismo, inicia con el artículo 443 que precisa su objeto:

Artículo 443.- Es objeto del impuesto que establece este título, la transmisión o adquisición del dominio de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.

Artículo 444.- El impuesto sobre traslación de dominio - de bienes inmuebles se causa:

I.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles o de derechos de copropiedad sobre éstos. Tratándose de división de la copropiedad, de disolución de la sociedad conyugal o de la aplicación de bienes hereditarios, se causará el impuesto si el valor de la parte adjudicada a alguno de los copropietarios, cónyuges o herederos, en su caso, excede del valor de su respectiva por ción; para este efecto sólo se tomarán en cuenta los inmuebles ubi

cados en el Distrito Federal. En estos casos, el impuestos se causará sobre la diferencia que exista entre el valor de la porción - que le corresponda al copropietario, cónyuge o heredero y el valor de la porción que adquiere;

II.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles en los casos de constitución o fusión de sociedades civiles o mercantiles, de aumento o reducción del capital social y de adjudicación por disolución o liquidación;

III.- Por la adquisición de propiedad de bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo;

V.- Por la readquisición de la propiedad de bienes inmuebles a consecuencia de la revocación o rescisión voluntaria del -- contrato traslativo de dominio; pero no se causará el impuesto -- cuando en este último caso se compruebe que la resolución se refiere a un contrato que no llegó a tener principio de ejecución en -- cuanto a las obligaciones principales de los contratantes;

VI.- Por la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles por herencia, legado o donación y por la cesión, aportación o cualquiera otra transmisión de derechos hereditarios sobre bienes inmuebles. En estos tres últimos casos, previamente a la cesión, - aportación u otra transmisión de lo derechos hereditarios, deberá - cubrirse el impuesto por la adquisición de estos derechos. También se causará el impuesto por la cesión, aportación u otra transmisión

VII.- Por la renuncia o repudiación de herencia, cuando se acrezcan las porciones de lo coherederos, si se hacen después - de la declaración de herederos y antes de la adjudicación de bienes, a menos que se compruebe que con la renuncia o repudio, no --

existió propiamente una cesión de derechos.

VIII.- Por lo fideicomisos, conforme a las siguientes -- disposiciones:

a).- Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles - para su enajenación al fideicomisario, y, según el acto constitutivo, no se transmita la propiedad al fiduciario, al constituirse el fideicomiso depositará, en efectivo, en la Tesorería del Distrito Federal, la cantidad equivalente al impuesto según el valor de los inmuebles en esa fecha. Al operarse la transmisión de la propiedad al fideicomisario, se hará la liquidación definitiva del impuesto sobre el valor vigente en esta fecha y se pagará o devolverá, en - su caso, la diferencia que resulte;

b).- Cuando se afecten en fideicomiso bienes inmuebles - para su enajenación al fideicomisario o para cualquier otra finalidad y, según el acto constitutivo, se transmita la propiedad al fiduciario, el impuesto se causará, al constituirse el fideicomiso, - sobre el valor que tengan los inmuebles en esa fecha. La enajenación posterior que el fiduciario haga al fideicomisario o a un tercero, en su caso, también causará el gravamen, que se calculará sobre el valor de los inmuebles en la fecha de esta enajenación;

c).- En los casos de transmisión de derechos que un fideicomitente haga a otro fideicomitente o, que un fideicomisario haga a otro fideicomisario, se causará el impuesto por cada transmisión. Se considera que existe ésta, cuando hay sustitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo, y la base -- del impuesto será el valor del inmueble en la fecha de cada cambio;

d).- En los casos de sucesiones en que afecten en fidei-

comiso derechos hereditarios sobre bienes inmuebles para su transmisión a fideicomisario que no sean herederos, se estará a lo dispuesto en la fracción VI.

Artículo 445.- Están obligados al pago del impuesto que establece este título:

I.- La persona que transmita la propiedad del inmueble - en los casos de las fracciones I, II y V del artículo anterior. El adquirente estará obligado al pago del impuesto cuando aquélla lo haya eludido;

II.- Cada uno de lo permutantes, por lo que hace al bien inmueble cuya propiedad transmita en los casos de permuta. Esto -- mismo se observará en las compraventas en que el precio se cubra - en parte con otros bienes inmuebles;

III.- El adjudicatario en los casos de remates judiciales o administrativos;

IV.- El adquirente en los casos de prescripción;

V.- Tratándose de fideicomisos en los términos de la -- fracción VIII del artículo 444:

a).- En el caso del inciso a), el fideicomitente, que deberá constituir el depósito respectivo y, el fideicomisario, sobre la diferencia de impuesto que resulte:

b).- En el caso del inciso b), el fideicomitente, por la constitución del fideicomiso y, el fideicomisario o tercero, por - la enajenación que a su favor haga el fiduciario;

c).- En el caso del inciso c), el fideicomitente o el fideicomisario que trasmita sus derechos, pero el que los adquiriera - tendrá responsabilidad solidaria;

d).- En el caso del inciso d), el fideicomitente, por el impuesto que por la adquisición de los derechos hereditarios, deba cubrirse previamente a la cesión, aportación o transmisión de los -- mismo, y por el que se cause por la propia cesión, aportación o -- transmisión.

VI.- El heredero, legatario o donatario por los inmuebles que adquirieran por herencia, legado o donación y, en su caso, quienes cedan, aporten o trasmitan derechos hereditarios en los términos de la fracción VI del artículo anterior.

VII.- El renunciante o repudiante de los derechos hereditarios, conforme a la fracción VII del mismo artículo.

Artículo 446.- El impuesto sobre traslación de dominio - de bienes inmuebles se causará sobre el valor gravable determinado según los artículos 447 y 448 conforme a las siguientes tasas:

- | | |
|--|------|
| a).- Si no excede de cien mil pesos | 1.5% |
| b).- Si excede de cien mil pesos, pero no de quinientos mil pesos..... | 3% |
| c).- Si excede de quinientos mil pesos..... | 4% |

Tratándose de adquisiciones en virtud de prescripción, - se causará el 10% cualquiera que sea el valor gravable.

Artículo 447.- Será base gravable del impuesto:

I.- El valor del inmueble cuyo dominio se traslade y que se determine por medio del avalúo que practique, a solicitud del interesado, una institución bancaria:

II.- El precio o valor del inmueble en el acto traslativo de dominio, si es mayor al del avalúo bancario o que se refiere la fracción anterior.

Cuando se trasmita la nuda propiedad de un inmueble, la base del impuesto será del 75% del valor que se determine conforme a este artículo y, al transmitirse el usufructo, la base será el 25% restante.

III.- El valor del inmueble que se consigne en el avalúo catastral vigente, si es mayor al que se refieren las fracciones anteriores.

IV.- El valor del inmueble que se obtenga de capitalizar la renta total anual que produzca o sea susceptible de producir el predio, cuando el impuesto predial se cause sobre la base de rentas. Este valor se calculará con sujeción a los instructivos catastrales y se aplicará si es mayor al que se refieren las fracciones I y II de este artículo.

Artículo 448.- Los avalúos bancarios deberán fijar el valor de los inmuebles referido a las fechas siguientes:

I.- A la del acto o contrato traslativo de dominio;

II.- A la celebración del contrato en los casos a que se refiere el artículo 450 inciso c);

III.- A la de adjudicación tratándose de remates administr

trativos;

IV.- A la en que causen ejecutoria las sentencias judiciales en los casos de remates, de prescripción u otros;

V.- A las señaladas en el artículo 444, fracción VIII, - tratándose de fideicomisos;

VI.- A la de adjudicación tratándose de sucesiones.

Los avalúos bancarios a que se refiere el artículo anterior sólo tendrán vigencia por seis meses a partir de su fecha. -- Por tanto, cuando el inmueble sea objeto de otra transmisión dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la inmediata anterior, - no habrá necesidad de nuevo avalúo o menos de que el inmueble haya sido objeto de ampliación, reconstrucción o fusión.

Artículo 449.- Los avalúos bancarios a que se refieren - los artículos 447 y 448, deberán comprender tanto el terreno como las construcciones y demás accesiones, aun cuando se traslade el - dominio únicamente del terreno o bien solamente de las construcciones o accesiones, salvo que se pruebe que el adquirente construyó - con fondos propios las construcciones o que las adquirió con anterioridad habiendo cubierto el impuesto respectivo.

Continuaremos el estudio de este impuesto ya no a su tenor literal, sino en forma generica por ser los preceptos subsecuentes aplicables al procedimiento.

El artículo 450 nos señala los requisitos y condiciones - que deben contener las declaraciones del impuesto, así como el plazo para presentar la misma.

Artículo 451 precisa el término que tiene la autoridad fiscal para revisar la declaración y hacer los requerimientos que sean necesario aclarar por parte del contribuyente.

Artículo 452 se refiere a la época del pago del impuesto despues de haber sido revisado por la autoridad fiscal (hay que ha cer notar que aquí existe una diferencia con el artículo 450 ya -- que éste señala el plazo unicamente para presentar la declaración-a revisión y posteriormente como lo señala el 452 efectuar el pago del impuesto).

Artículo 453 establece la forma en que se distribuirán - las formas de la declaración.

Artículo 454 se refiere a la ampliación del plazo de pre sentación cuando las operaciones se celebren fuera del Distrito Pe deral y aún fuera de la República Mexicana.

Artículo 455 nos dice que los plazos para el pago del im puesto se suspenderán cuando se haga una consulta o cuando por cul pa de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal no se pue da efectuar el pago en el tiempo establecido.

Artículo 456 dispone cuando y en que casos se exime del- pago del impuesto.

El Capítulo III establece Disposiciones Generales, y en su artículo 457 impone restricciones a los Notarios Públicos en -- cuanto a la autorización definitiva de las escrituras públicas ti- radas ante ellos.

Artículo 458 tambien limita la función del Registro Pú--

blico de la Propiedad determinando la no inscripción de actos, contratos y documentos traslativos de dominio si no se le exhibe el - pago del impuesto sobre traslación de dominio.

Artículo 459 se refiere a la responsabilidad objetiva de los adquirentes de inmuebles cuando no paguen o lo hagan en cantidad menor los directamente responsables de este pago.

Por último el Capítulo IV establece las Infracciones y - Sanciones aplicables en sus artículos 460 y 461.

Como ya lo expresamos, este impuesto se derogó el 31 de diciembre de 1981.

3.3.2 EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

El Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles entro en vigor en el Distrito Federal el 1 de Enero de 1982, al haberse- adecuado al artículo 9 de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, tuvo una reforma el 31 de Diciembre de 1983 llamandose desde entonces Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles mismo que a continuación transcribiremos.

Artículo 25.- Están obligadas al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, establecido en este capítulo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones -- adheridas a él, ubicados en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este capítulo se refiere. - El impuesto, se calculará aplicando la tasa del 8% al valor del --

inmueble. Tratándose de vivienda el impuesto se calculará deduciendo del valor una cantidad equivalente a cinco veces el salario mínimo general, elevado al año, del área geográfica a que corresponda el Distrito Federal, vigente en la fecha en que el impuesto se cause. En el caso de vivienda cuyo valor no exceda de diez veces - dicho salario mínimo, la reducción será de ocho veces el salario - mínimo mencionado.

Cuando se trata de viviendas cuyo valor sea mayor de 10 veces el salario mínimo general señalado en el párrafo que antecede de sin exceder de 13, se tendrá derecho a la reducción de cinco veces el citado salario adicionada con el monto que resulte de disminuir de tres veces dicho salario la cantidad en que exceda el valor del inmueble 10 veces el salario mínimo.

Cuando del inmueble forman parte departamento habitacionales, la reducción se hará por cada uno de ellos. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable a hoteles.

En cualquier caso, se pagará al menos una cuota mínima - equivalente a cuatro veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal.

Artículo 26.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición la que derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación de toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad - conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserva la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta, opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias.

IV.- La cesión de derechos del comprador o de futuro comprador, en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V.- Fusión de sociedades.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de - asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión de éste o - de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII.- Prescripción positiva e información de dominio judicial o administrativa.

IX.- La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la - herencia o legado efectuado después de la declaratoria de herede--

ros o legatarios.

X.- Actos que se realicen a través del fideicomiso, así como la cesión de derechos en el mismo.

Tratándose de fideicomisos de garantía con inmuebles en los que el acreedor o la persona que éste designe tenga la posesión del mismo o su uso o goce, se entenderá que se efectuará la enajenación a partir del momento en que se otorgue su posesión o se conceda su uso o goce.

XI.- La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.

XII.- La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario en los citados contratos, con excepción de aquellos en que intervengan arrendadoras financieras concesionadas por el Gobierno Federal.

En la celebración de dichos contratos y en la cesión de derechos de arrendamiento de los mismos, el impuesto sobre adquisición de inmuebles, ya no se causará cuando se ejerza la opción de compra, si el arrendatario o concesionario son quienes ejercen dicha opción.

Artículo 27.- El valor del inmueble que se considerará para efectos del artículo 25 de esta Ley, será el que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal o por avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma, el cual, cuando se trate de adquisición por causa de muerte, en --

cualquier caso deberá estar referido a la fecha de la adjudicación de los bienes de la sucesión.

Para determinar el valor del inmueble, se incluirán las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstos tengan terceras personas. Para los fines de este impuesto, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen, cada uno de ellos, el 50% del valor del inmueble.

Cuando con motivo de la adquisición el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición.

Los avalúos que se realicen para efectos de este impuesto, deberán ser practicados por las personas morales que cuenten con autorización y por lo peritos valuadores registrados, en los términos del Artículo 14 de esta Ley, ajustándose a los procedimientos y lineamientos técnicos ya los manuales de valuación técnicos emitidos por la autoridad fiscal. En caso contrario, dichas personas morales autorizadas y peritos registrados se harán acreedores a la suspensión o cancelación definitiva de la autorización o registro y a las sanciones pecuniarias a que haya lugar, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que pudieren incurrir en el caso de la comisión de algún delito fiscal, conforme a lo previsto en los Artículos 15 y 139 de esta Ley.

Artículo 28.- La reducción a que se refiere el artículo 25, se realizará conforme a lo siguiente:

I.- Se aplicará el salario mínimo general del área geográfica a que corresponda el Distrito Federal, vigenta en la fecha en que el impuesto se cause;

II.- Se considerarán como un solo inmueble los bienes -- que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona o por sus dependientes económicos, en un periodo de 36 meses. De la suma de los precios o valores de los inmuebles únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la reducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, al fedatario ante quien se formalice toda adquisición, si el inmueble, objeto de la operación colinda con otro que hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste el monto de la reducción, y pagará en su caso, las diferencias del impuesto que corresponda. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte;

III.- Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, a que se refiere el artículo 26 de este capítulo, la reducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte;

IV.- Tratándose de usufructo o de la nuda propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la reducción por cada uno de ellos; y

V.- No se considerarán departamentos habitaciones los -- que por su características originales, se destinen a servicios domésticos, portería o guarda de vehículos aun cuando se utilicen para otros fines.

Artículo 29.- El pago del impuesto deberá hacerse mediante declaración que se presentará dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos que a -- continuación se señalan:

I.- Cuando se constituya o adquiriera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

II.- Cuando se adjudiquen los bienes de la sucesión, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes - por la sucesión. Estos dos últimos casos, el impuesto se causará - en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, inde--pendientemente del que se cause por el cesionario o por el adqui--rente.

III.- Cuando se realicen supuestos de enajenación a tra--vpes de fideicomiso.

IV.- A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de la prescripción positiva, a la de la resolución correspondiente, - en los casos de información de dominio y de la resolución judicial o administrativa que apruebe el remate.

V.- En los contratos de compra-venta con reserva de do--minio, promesa de venta y de arrendamiento financiero cuando se ce--lebre el contrato respectivo.

VI.- En los casos no previstos en las fracciones anterio--res, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura públi--ca o se inscriban en el registro público; si no están sujetos a es--ta formalidad, o se trate de documentos privados, cuando se adque--ra el dominio del bien conforme a las leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

A la declaración a que se refiere este artículo deberá - acompañarse la documentación que en la misma se señale.

Tratándose de enajenaciones a plazos la autoridad fiscal podrá fijar las reglas para permitir el pago del impuesto en parcialidades.

Los inmuebles responderán de los créditos fiscales que resulten con motivo de diferencias provenientes de los avalúos tomados como base para la determinación del impuesto, lo que se harán efectivos mediante el procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 30.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enterarán en las oficinas autorizadas, dentro del plazo a que se refiere el artículo anterior.

Si las adquisiciones se hacen constar en documentos privados, el cálculo y entero del impuesto, el adquirente deberá efectuarlo bajo responsabilidad.

En los casos que deban ser gravados conforme a este capítulo, ya sea que se celebren en escritura pública o en documento privado, deberá incluirse, una cláusula especial, en la que precise la descripción del inmueble correspondiente, la superficie del terreno y de las edificaciones, especificando las características de éstas, así como la fecha de su construcción y su estado de conservación. Se presentará la declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto a pagar.

Los fedatarios no están obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escritura pública operaciones por las que ya -

se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia - de aquéllas con las que se efectuó dicho pago.

Cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consi-
deración por las autoridades fiscales, resulten diferencias de im-
puesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las --
mismas.

Tratándose de fideicomisos con inmuebles en los que el -
fedatario considere que no se causa el impuesto en los términos de
este capítulo dicho fedatario deberá presentar aviso a las autori-
dades fiscales.

En ambos supuestos no se exigirá al notario público do--
cumentación adicional y en las escrituras respectivas no se reque-
rirá la cláusula especial a que se refiere este artículo.

Los fedatarios estarán obligados a verificar que los ava-
lúos que sirvan de base para la determinación del impuesto a que -
se refiere este capítulo, se encuentren vigentes y se hayan practi-
cado por personas morales autorizadas y peritos registrados, cuya
autorización o registro no se encuentre cancelada o suspéñda, ya
que en caso contrario se estará a lo dispuesto en esta Ley.

Artículo 31.- Cuando la adquisición de los bienes inmue-
bles opere por resoluciones de autoridades no ubicadas en el Dis-
trito Federal, el pago del impuesto se hará dentro de los treinta
días naturales contados a partir de la fecha en que haya causado -
ejecutoria la resolución respectiva.

Cuando dicha adquisición opere en virtud de actos o con-
tratos celebrados fuera del territorio de la República, o bien al

través de resoluciones dictadas por autoridades extranjeras, el impuesto deberá ser cubierto dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la fecha en que surta efectos en la República los citados actos, contratos o resoluciones.

3.3.3 S U J E T O S .

El artículo 25 del capítulo II del título segundo de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal determina específicamente que quienes serán los sujetos pasivos del impuesto sobre adquisición de inmuebles son las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, en las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, siempre y cuando estos inmuebles se encuentren en el Distrito Federal.

3.3.4 O B J E T O .

El objeto del impuesto se encuentra implícito en su propio enunciado, la adquisición; empero no cualquier adquisición sino la que consista exclusivamente sobre bienes inmuebles relativos al suelo, a las construcciones o en el suelo y las construcciones adheridas a él, así como los derechos relacionados con los mismos. - El artículo 26 presenta una enunciación de doce fracciones que se contemplan como adquisición.

3.3.5 B A S E

La base del impuesto en comento se obtiene del valor más alto de los supuestos siguientes:

- I.- Del precio pactado entre el enajenante y el adquirente.
- II.- Del valor catastral del inmueble.
- III.- Del valor que resulte del avalúo practicado por la autoridad fiscal.
- IV.- Del avalúo vigente practicado por personas autorizadas por la misma.

En la inteligencia que cuando con motivo de la adquisición, el adquirente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de adquisición, todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley de Hacienda vigente.

3.3.6 T A S A

La tasa correspondiente que se determino para el presente año, en el impuesto sobre adquisición de inmuebles, se encuentra señalada por el artículo 25 de la Ley Hacendaria en un porcentaje del 8%.

3.3.7 EPOCA DE PAGO

El artículo 29 de la Ley de Hacienda precisa que el pago del impuesto debe realizarse mediante declaración que se presentara dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realice cualquiera de los supuestos señalados en sus correspondientes seis fracciones contenidas en el mismo y con lo establecido en el artículo 31 de la misma Ley.

3.3.8 RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

El tema de la responsabilidad en el impuesto sobre adquisición de inmuebles lo contiene el Capítulo II de la Ley Hacendaria vigente en su artículo 30 que expresa en su párrafo primero, - que los fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularan el impuesto bajo su responsabilidad y mediante declaraciones lo enteraran en las oficinas autorizadas.

Asimismo el párrafo segundo del artículo en comento manifiesta, que si las adquisiciones se hacen constar en documentos -- privados el cálculo y entero del impuesto, el adquirente debiera -- efectuarlo bajo su responsabilidad.

El párrafo quinto agrega que cuando por avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

Lo vertido enmarca el origen y forma actual del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, establecido en el Capítulo II del Título Segundo de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, y de donde apreciamos que el mismo es una adecuación no - íntegra del Impuesto Federal llamado del mismo modo.

Este impuesto en trato, siempre significativo dentro del rubro de ingresos del Departamento del Distrito Federal para el -- presente ejercicio fiscal no deja de serlo; lo que demuestra con - el hecho de que esta señalado como la segunda fuente de ingresos - más importante dentro de la ley de ingresos local.

Sin embargo en nuestra apreciación no se le ha otorgado la importancia que el mismo representa y se expresa esta concep--- ción en virtud de que el mismo se encuentra contenido sólo en siete artículos, los cuales no bastan para contemplar la pluralidad - de situaciones que se presentan en la práctica, no con ello implica el deseo de querer un tratado para el mismo; empero si un trabajo más formal. El impuesto sobre traslado de dominio que ha sido - derogado y que como se ha manifestado precedió al actual impuesto, contenía dieciocho artículos que abarcan en obvio una mayor esfera de aplicabilidad, lo que denota por sí sólo un trabajo más serio.

La reducción del impuesto a sólo siete artículos ha generado que la autoridad fiscal competente tenga que emitir constantemente criterios de aplicación a esos vacíos que han quedado sin legislación, y que en muchos casos presentan una problemática amplia y compleja; dichos criterios crean un ámbito de divergencias permanente, dentro de los mismos órganos exectores y de los notarios -- que son los entes con los que más se interactúa en la adquisición inmobiliaria, resultando como consecuencia que el impuesto no sea en ocasiones proporcional y equitativo y que otras veces sea --

eludido.

Por lo que se ha considerado importante realizar una propuesta al impuesto en estudio, que tenga por objeto regular expresamente una situación muy singular que tiene su genesis en el impuesto sobre traslado de dominio ya derogado; en exprofeso en su artículo 449, en el que con fundamento en su tenor se otorgo al adquirente que habia construido con peculio propio, sobre un terreno cuya adquisición se formalizaba con posterioridad; el beneficio de pagar el impuesto de traslado de dominio exclusivamente sobre el precio del terreno, sin tomar en cuenta el valor de la construcción.

Este beneficio se otorgaba siempre y cuando el adquirente exhibiera original y copia de la licencia de construcción para obra nueva y manifestación de terminación de construcción del predio que estaba adquiriendo.

Los requisitos enunciados se requeriran discrecionalmente por la autoridad en turno sin haber tenido nunca un sustento jurídico real.

Me permitire referir que cuando me encontraba desempeñando mis funciones como subjefe del área jurídica de la actual Dirección del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles se presentaron casos en los que los requisitos enunciados, los adquirentes despues de haberme manifestado que no los tenían, los presentaban a los días siguientes; muestra inobjetable que la delegación política correspondiente los obsequiaba facilmente, empero lo importante de dichos documentos es que eran presentados con fecha precedentes, esto es, como si hubieran sido solicitados en el año que empazo la

construcción a efecto de que concordara con el inicio de las construcciones y de esta forma se otorgara la autorización del beneficio multicitado.

Es de mencionarse por nuestra parte, que no es la intención de exhibir o hacer una crítica de nuestras autoridades administrativas y que lo que expreso es un hecho real que se considero necesario apuntarlo.

Actualmente la autorización del beneficio plurimencionado se sigue otorgando, sin que en el actual impuesto sobre adquisición de inmuebles exista un artículo específico en el que se encuentre apoyo legal para su aplicación. No obstante la autoridad competente en turno en forma discrecional lo continua autorizando, sin que nunca se haya fundado en ley como tampoco se haya implementado una normatividad de aprobación contenida en la misma para su trámite y autorización.

Por lo que se presenta una propuesta que contempla la inclusión de un párrafo en el artículo 27 de la Ley Hacendaria vigente, así como de los lineamientos que se consideran indispensables para otorgar la autorización del pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles solo sobre valor de terreno a los adquirentes que hayan edificado con fondos propios sobre los mismos.

1).- ANTECEDENTES.

La primera disposición que contempló este beneficio, se presento mediante reforma al artículo 449 por decreto de fecha 30 de Diciembre de 1960, con efectos a partir del 1º de Enero de 1961, en los siguientes términos:

artículos 447 y 448, deberán comprender tanto el terreno como las construcciones y demás accesiones, - aún cuando se traslade el dominio unicamente del terreno o bien solamente de las construcciones o accesiones, salvo que se comprueben que el adquirente - construyó con fondos propios las construcciones o - que las adquirió con anterioridad, habiendo cubierto el impuesto respectivo."

En este precepto que adolece de lineamientos y procedimiento para la autorización, se siguió permitiendo enterar el impuesto solo sobre el valor de terreno.

El impuesto sobre adquisición de inmuebles en vigor, contenido en la Ley Hacendaria vigente, como ya se ha mencionado no contempla y no contemplo desde su inicio de vigencia en 1982, la autorización del beneficio plurimencionado en su articulado, no obstante se ha otorgado y actualmente se otorga discrecionalmente; por lo que se propone adicionar el artículo 27 de la precitada Ley en los términos del párrafo siguiente:

II.- PROPUESTA DE ADICION AL ARTICULO 27 DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES CONTENIDO EN LA LEY HACENDARIA VIGENTE.

"Cuándo el adquirente de un terreno que no ha sido escriturado, haya construido con peculio propio las construcciones que sobre el mismo se encuentren, podrá solicitar de la Dirección Del Impuesto Sobre --

Adquisición de inmuebles, la autorización necesaria para que el impuesto se pague exclusivamente sobre la base del valor del terreno, mediante la exhibición y comprobación de pruebas documentales públicas y privadas que demuestren fehacientemente su petición. Los Notarios que realicen esta petición no podran enterar el impuesto en la declaración correspondiente, mientras no se obtenga la autorización - a que este párrafo se refiere".

III.- LINEAMIENTOS GENERALES.

La petición para la autorización del beneficio en - trato debera ser solicitada por el interesado o representante legal o el Notario Público; mediante es crito dirigido al Director del área en original y - dos copias.

Asimismo la persona que promueva la petición, debera anexar los documentos que a continuación se enumeran en original y copia simple para su cotejo:

- 1.- Contrato de compraventa, contrato de promesa de venta o título, mediante el cual se adquirio el terreno.
- 2.- Licencia de construcción para obra nueva, otorgada por la Delegación Política respectiva.
- 3.- Aviso de la terminación de la construcción, - igualmente otorgada por la Delegación correspondiente.

4.- Comprobantes del pago de cuotas al Seguro Social, de las personas que llevaron a cabo la construcción (en su caso anexar la raya con la debida firma de contrarecibo).

5.- Comprobantes, vía facturas, remisiones, notas, etc; de compra de material necesario que acrediten la INVERSION de la construcción.

6.- Copia del plano arquitectónico de la construcción a nombre del peticionario.

7.- Contrato de obra a precio alzado o por administración celebrado con el promovente.

8.- Cuotas sindicales de los trabajadores de la construcción.

9.- Contratos de servicios al inmueble consistentes en teléfono, luz, etc.

10.- Autorización de alineamiento y número oficial.

11.- Pago de cuotas al infonavit.

En la inteligencia que una Resolución Judicial sobre diligencias de información ad-perpetuam en favor del promovente; engloba los requisitos anteriores.

IV.- PROCEDIMIENTO DE REVISION.

Se deberan cumplir las siguientes reglas:

A).- Confrontar las fechas de todos los documentos anexos a la solicitud, constatando su secuencia cronológica.

B).- Verificar que el nombre del peticionario, coincida con los documentales señalados en los numerales 1,2,3,6,7,8 y 10.

C).- Comprobar en cada uno de los documentos presentados, que la ubicación del inmueble sea la misma.

D).- Ratificar que el contrato de compraventa, promesa de venta o título de adquisición, la operación se celebre con antelación a la edificación de la construcción.

E).- Verificar que los documentos presentados reuna los requisitos de forma y legalidad que les sea procedentes.

F).- Cotejar que los datos de la resolución judicial, sean los mismos.

Concluido el procedimiento anterior y al no haber detectada irregularidades se firmara oficio de aprobación exclusivamente por el Director de área, integrandose al expediente respectivo, en el cual se incluirea solicitud, antecedentes y resoluciones - enviandose al archivo.

Lo anterior presenta el supuesto ideal, sin embargo en la práctica el 50% de la peticiones no cumplen todos los requisitos.

Por lo que se establecen los siguientes principios para aquéllos peticionarios que no cumplan con el 100% de los requisitos:

1.- A posteriori del procedimiento de revisión enun-
ciado y efectuado a las documentales presentadas, requerirán acla-
ración de los datos contenidos en los mismos cuando:

- a).- Estos sean ilegibles o confusos.
- b).- Presenten enmendaduras o raspaduras.
- c).- Se requerirá documento adicional correla-
cionado con alguno de los mismos.

Hecho lo anterior:

2.- Se negará la autorización del beneficio solici-
tado en los casos en que:

- a).- Los datos contenidos en los anexos se en-
cuentren alterados o no correspondan al --
nombre del propietario del inmueble.
- b).- No se reúnan como mínimo los documentos se-
ñalados en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 de
la fracción III.

3.- Se aprobarán las peticiones solicitadas que re-
quisiten y cumplan a contrario sensu con lo dispuesto en los inci-
sos anteriores.

4.- La negación como la aprobación de la petición -

deberán ser firmadas exclusivamente por el Director del Area, con la integración correspondiente del expediente y su remisión al archivo.

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

PRIMERA.- La contribución es el concepto amplio con el - que se alude a las cuatro clases de ingresos señalados en el artículo 2º del Código Fiscal de la Federación.

SEGUNDA.- El impuesto como la fuente más importante de - ingresos del Gobierno Federal, tiene al igual que las otras contribuciones la característica de estar destinado al gasto público, -- previsto en ley; sin embargo su diferencia esencial con las otras contribuciones radica en el hecho de que en el impuesto no existe como en las demás, contraprestaciones directas e inmediatas.

TERCERA.- La existencia del impuesto debe necesariamente contenerse en ley e integrarse conforme a los principios señalados en nuestra Carta Magna.

CUARTA.- La potestad impositiva debe ser entendida como la facultad contenida en ley, que tiene el Estado de poder imponer el pago de impuestos.

QUINTA.- Atendiendo a nuestros ordenamientos sustantivos civil y penal vigentes, expresamos que tanto las cosas que son objeto de apropiación y aquéllo de carácter inmaterial, como la vida, son bienes para nuestro Derecho.

SEXTA.- En referencia a los derechos reales, concluimos que constituyen un poder jurídico que se ejerce directa e inmedia-

tamente sobre un bien, para obtener del mismo el grado de aprovechamiento que autorice el título legal al que ejerce el poder, y es oponible erga omnes.

SEPTIMA.- El impuesto sobre traslado de dominio derogado inicio su vigencia en 1924 y tuvo en 1961 una reforma que contemplo por primera vez el beneficio de cubrirlo sólo sobre valor de terreno excluyendo las construcciones, cuando el adquirente hubiera construido con dinero propio, de lo que se infiere una mayor justicia para el pago, siendo de lamentar que transcurrió un lapso bastante considerable para que el legislador presentará una reforma de importancia a un aspecto relevante de dicho impuesto, sin embargo dicha reforma no integro directrices específicas para la aprobación o negación del beneficio mencionado.

OCTAVA.- El impuesto sobre adquisición de inmuebles que inicio su vigencia en 1982, no contemplo en su articulado el beneficio plurimencionado, no obstante se otorga por la autoridad recaudadora discrecionalmente, contrariando con ello el principio fiscal que reza que las disposiciones fiscales son de aplicación estricta, por lo que la propuesta hecha en el presente trabajo procura adecuar ese principio en una mejor norma fiscal aplicable, que sea clara, precisa y completa, que requisiite ese vacío legislativo existente.

BIBLIOGRAFIA

- De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones. Quinta edición. Edit. - Porrúa S.A. México. 1981. P.P. 1090.
- De la Garza, Sergio Francisco. Derecho Financiero Mexicano. 12ava. edición. Edit. Porrúa S.A. México, 1983. P.P. 956.
- Diccionario Ilustrado de la Lengua Española, Aristos. Edit. Ramón Sopena S.A. Barcelona, España. 1967. P.P. 688.
- Diccionario de la Lengua Española. 19ava. edición. Edit. Espasa-Calpe S.A. Madrid, España. 1970. P.P. 1424.
- Enciclopedia Hispánica. Volúmen 5 Chac-Erasmo. Encyclopaedia Britannica Publishers, INC. México. 1989. P.P. 408.
- Enciclopedia Salvat Diccionario. Tomo 11. Salvat Editores S.A. - México. 1983. P.P. 3367.
- Esriche, Joaquín. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1979. P.P. 934.
- Faya Viesca, Jacinto. Finanzas Públicas. Edit. Porrúa S.A. México. 1981. P.P. 455.
- Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas. 18ava. edición. Edit. Porrúa S.A. México. 1977. P.P. 447.
- Galdón Brugarolas, Eugenio. Enciclopedia Práctica de Economía. - No. 35. Edit. Orbis. Barcelona, España. 1985. P.P. 573.
- Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico. Tomo I A-D. Edit. - Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1986. P.P. 818.
- Garrone, José Alberto. Diccionario Jurídico. Tomo III P-Z. Edit. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, Argentina. 1986. P.P. 626.
- Giuliani Ponrouge, Carlos M. Derecho Financiero. Volúmen I. 3a. edición. Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1984. P.P. 586.
- Gutierrez y González, Ernesto. El Patrimonio. 3a. edición. Edit. Porrúa S.A. México. 1989. P.P. 1059.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo II. Edit. Porrúa S.A. México. 1985. P.P. 430.

- Marías, Julian. Historia de la Filosofía. 27ava. edición. Ediciones de la Revista de Occidente. Madrid, España. 1975. P.P. 515.
- Margain Manautou, Emilio. Introducción al Estudio del Derecho -- Tributario Mexicano. Edit. Universidad Autónoma de San Luis Potosí. San Luis Potosí, Mexico. 1983. P.P. 346.
- Márquez González, José Antonio. Diccionario Jurídico Mexicano. - Tomo VIII. Edit. Porrúa S.A. México. 1985. P.P. 433.
- Palomar de Miguel, Juan. Diccionario para Juristas. Edit. Francisco Barrutieta. México. 1981. P.P. 1429.
- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. (José Ferrán de González). Edit. Saturnino Callejas S.A. Madrid, España s.f. P.P. 717.
- Planiol, Marcel y Ripet, George. Tratado Elemental de Derecho -- Civil. (José M. Cajica Jr.) Tomo III. Edit. Cárdenas. Puebla, México. 1983. P.P. 627.
- Quinta Valtierra, Jesús y Rojas Yañez, Jorge. Derecho Tributario Mexicano. Edit. Trillas. México. 1988. P.P. 371.
- Rodríguez Lobato, Raúl. Derecho Fiscal. Edit. Harla. México. -- 1983. P.P. 266.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. -- 17ava. edición. Edit. Porrúa S.A. México. 1985. P.P. 503.
- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. -- 20ava. edición. Edit. Porrúa S.A. México. 1990. P.P. 586.
- Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. 10a. edición. -- Edit. Porrúa S.A. México. 1989. P.P. 497.
- Sánchez Piña, José de Jesús. Nociones de Derecho Fiscal. Edit. - PAC. México. 1984. P.P. 151.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Compilación de Jurisprudencia de 1954. Tesis 557. Ediciones Mayo. México. 1984. P.P. -- 650.
- Suprema Corte de Justicia de la Nación. Jurisprudencia y Tesis -- Sobresalientes 1978-1979. Actualización Administrativa VI. Ediciones Mayo. México. 1982. P.P. 725.

LEGISLACION CONSULTADA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Comentada) "Carpizo, Jorge". Edit. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. México, 1985. P.P. 358.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 90a. edición. Edit. Porrúa S.A. México, 1990. P.P. 107.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal. 57ava. edición. Edit. Porrúa S.A. México, 1989. P.P. 659.
- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal (Actualizado y con Jurisprudencia Obligatoria), "Leyva, Gabriel y Cruz Ponce, Lisandro". 8ava. edición Edit. Trillas. México, 1991. P.P. 542.
- Código Fiscal de la Federación, "Moreno Padilla, Javier". Prontuario de Leyes Fiscales. 17ava. edición. Edit. Trillas. México, -- 1991. P.P. 542.
- Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. "Moreno Padilla, Javier". Prontuario de Leyes Fiscales. 17ava. edición. Edit. Trillas. México, 1991. P.P. 542.
- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. 5a. edición. Edit. Andrade S.A. México, 1974. P.P. 413.
- Ley del Impuesto Sobre la Renta. "Moreno Padilla, Javier". Prontuario de Leyes Fiscales. 17ava. edición Edit. Trillas. México, 1991. P.P. 542.

- Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. 10a. edición. Edit. Andrade S.A. México, 1991. P.P. 126.