

637
rej.



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

**ASPECTOS CIVILES Y FISCALES DEL
CONTRATO DE COMPRA VENTA**

T E S I S

**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

P R E S E N T A :

GUILLERMO MORALES CIBAJA

Asesor de Tesis: Lic. Alfredo Gabriel Miranda Solano

MEXICO, D. F.

1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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

Pags.

INTRODUCCION - - - - - I

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRA-VENTA Y SU FORMA
DE TRANSMISION DE PROPIEDAD A TRAVES DEL TIEMPO.

DERECHO ROMANO - - - - - 1

DEFINICION ETIMOLOGIA DE LA OBLIGACION - - - - - 4

CARACTERISTICAS DE LA COMPRA-VENTA ROMANA - - - - - 5

DERECHO FRANCES - - - - - 8

DERECHO ALEMAN - - - - - 13

DERECHO ESPANOL - - - - - 14

DERECHO MEXICANO ACTUAL - - - - - 16

CAPITULO SEGUNDO

ASPECTOS CIVILES DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA

CONCEPTO	-----	19
BREVE RESEÑA DE LA UBICACION DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA EN EL MUNDO JURIDICO	-----	20
ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA COMO ACTO JURIDICO	-----	25
CONSENTIMIENTO	-----	26
LA CLASIFICACION	-----	26
EL PRECIO DEBE SER EN DINERO	-----	27

CAPITULO TERCERO

ASPECTOS FISCALES DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA ENUNERACION DE LOS IMPUESTOS QUE SE CAUSAN, DERIVADO DE LA CELEBRACION DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLES Y SU CAUSACION FISCAL

CONCEPTO DE IMPUESTO	-----	41
IMPUESTOS FEDERALES	-----	43

IMPUESTO SOBRE EL TRASLADO DE DOMINIO - - - - -	44
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.) POR TRANSMISION - - - -	45
IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.) POR ADQUISICION - - - -	50
OBJETO DEL IMPUESTO - - - - -	51
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO- - - - -	56
COMO SE CALCULA EL IMPUESTO? - - - - -	58
CUAL ES LA TASA A PAGAR ? - - - - -	60
TIEMPO DE PAGO - - - - -	69
CALCULO DE PAGO PROVISIONAL - - - - -	69
LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES - - - - -	79
OBJETO DEL IMPUESTO - - - - -	82
PAGO DEL IMPUESTO - - - - -	85
CONCLUSIONES - - - - -	92
BIBLIOGRAFIA - - - - -	97

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

El presente trabajo de investigación, se realizó con la intención, de analizar el contrato de compra venta desde que se tiene conocimiento de el, hasta su regulación como contrato consensual.

Es pues, con la intención de observar al contrato de compra venta con sus deberes y obligaciones que desde siempre han existido para las partes que en el intervienen.

Se hace, con la intención de dar un enfoque no sólo desde el punto de vista del derecho civil o del derecho romano, sino también desde algunos otros puntos de vista que vayan surgiendo, viendo algunos de los impuestos que este contrato origina.

La presente investigación, se hace con la intención de dar un enfoque particular, además de verlo desde el punto de vista histórico, así como las transformaciones que con el paso del tiempo ha ido teniendo.

La compra venta, es una figura que como todos los contratos se ha ido perfeccionando con el paso del tiempo.

Su forma mas usual en la antigüedad, era en realidad, muchas de las veces, un intercambio o un trueque, lo cual por lo general era casi siempre válido, pues el intercambio que se llevaba a cabo era de "algo", indispensable por otro "algo" necesario o viceversa.

No tiene en todos los pueblos de la antigüedad la misma forma para llevarse a cabo, es así pues, que en Roma, para que pudiera darse, no sólo bastaba el consentimiento de las partes que en él intervenían, en la llamada "emptio-venditio". Se requería además de que se efectuara una ceremonia tradicional: ya fuera la de las Arras o la de la Balanza.

En la ceremonia de las Arras, se hacía entrega de una de ellas al comprador y la otra era para el vendedor, comprometiéndose de esta manera para en un futuro realizar la compra venta. Y si alguno de los "contratantes" extraviaba su Arra, y el otro aceptaba la pérdida de ésta se quedaba sin efecto el "contrato" que se habla celebrado. O bien, por común acuerdo de

ambas partes, que no era otra cosa que la promesa de un contrato a futuro.

Otra forma de finiquitar o de que se quedara sin efecto, el acuerdo de las partes que estaban interviniendo, era haciéndose entrega mutua de las Arras que se habían entregado para dar por celebrado el contrato.

Otra forma de llevarse a cabo la emptio-venditio, era la de la Balanza, la cual estaba regulada por el equilibrio en el peso, entre lo que se estaba vendiendo y lo que se estaba pagando (en un platillo de la Balanza se ponía lo que se quería vender, el otro platillo se equilibraba con el peso de las monedas, ya de cobre, ya de bronce, o bien, con las monedas con las cuales se iba a efectuar la venta).

Fue esta una manera de efectuarse la compra venta, tanto por parte del vendedor como por parte del comprador, de aquí se desprendían dos obligaciones: por parte del vendedor, la de hacer entrega de la cosa vendida; por parte del comprador la de satisfacer el precio, el cual se hacía casi por regla general a la entrega de la cosa.

No siempre se le daba al comprador la propiedad de lo vendido, s6lamente se le daba el uso, disfrute y goce de lo adquirido en venta.

Con el paso del tiempo, la compra venta se fue viendo de una manera m6s regulada, y posteriormente aparecen los contratos formales, en los cuales se incluyen derechos y obligaciones para las parte que en 6l intervienen.

Con la aparici6n de estas normas, el contrato, toma un "cuerpo" mas solemne y formal, es asi, que con el incumplimiento de alguna de las partes, se les puede sancionar, y de 6sta manera se van evitando poco a poco los vicios que pudieran ir d6ndose. (aunque en la actualidad, y existiendo formalidad, todav6a se dan irregularidades y vicios ocultos).

No en todos los paises se ha desempe6ado de la misma manera la compra venta, en M6xico, por ejemplo, la primera moneda, que existi6 fue el Cacao, con el cual se pagaba la adquisici6n de bienes y servicios, o bien se adquir6an utensilios, animales, semillas, ropa, o lo que fuera necesario para la persona que estaba realizando la compra.

No todo el Cacao tenía el mismo valor, éste, (su valor), dependía de su calidad, tamaño, y la cantidad que hubiera en circulación, para posteriormente, realizar la compra de los que en ese momento se quisiera.

Esto en realidad, no era la compra venta, sino el trueque, pero, antes de la colonización en México no se usaba moneda alguna, ni había quien se ocupara de la acuñación del metal, para posteriormente darle un valor.

Es pues, el trueque, usado en muchos pueblos de la antigüedad, a falta de monedas metálicas o papel moneda, el pago se hacía con algún objeto que pudiera suplirla, y que en el pueblo en el cual se estuviera llevando a cabo la transacción, ese objeto contase con algún valor para todos.

No en todos los pueblos, se realizaba de la misma manera la compra venta, en algunos otros, la forma de pago era hecha con metales preciosos, o que en ese lugar se les diera un valor (oro, plata, etc.), o de metales útiles para la elaboración de herramientas, o bien de utensilios.

Otro ejemplo de pago, era el que se hacían en los pueblos que mercaban en las orillas de algún puerto marítimo, lo cual se hacía por medio del intercambio de especias inexistentes en el lugar, telas, o bien de "algo" que en ese lugar no hubiera en grandes cantidades, o fuera muy escaso.

Los egipcios, los babilonios, los romanos y los fenicios, fueron los primeros en utilizar el metal para darle un valor como pago en la adquisición de un bien o de un servicio, se les dio un valor y un distintivo para poder realizar un pago, las primeras monedas en existir fueron hechas de oro y plata.

Con la llegada de los españoles a América, se dio inicio al uso de la moneda, dándole de esta manera, un valor más exacto a la venta y adquisición de los bienes y servicios que se "contrataran".

Con el correr de los años, y con la aparición de la moneda en nuestro país, se va perfeccionando el contrato de compra-venta de una manera jurídica, implantando cláusulas a cumplir por parte del vendedor y del comprador (no sólo se regula

en nuestro país, es sólo como una mera mención). Es así, como con el transcurso del tiempo, se va logrando un mejor perfeccionamiento del contrato de compra venta.

Y de esa manera surge el contrato de compra venta a futuro, la compra venta de bienes inmuebles, etc...

Para dar por terminada la presente introducción, se hace mención de que es sin duda alguna, la compra venta lo que en la actualidad se usa más, no en una forma solemne, ni en forma regulada, pero sin duda alguna es lo más usual en la vida de todas las personas.

**ASPECTOS CIVILES Y FISCALES
DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA**

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COMPRA VENTA Y SU FORMA DE TRANSMISION DE PROPIEDAD A TRAVES DEL TIEMPO

DERECHO ROMANO

En el antiguo derecho romano la compra-venta no era traslativa de dominio, el vendedor únicamente se obligaba a poner al comprador en posesión de la cosa, a garantizar la posesión pacífica de ella. La compra-venta al igual que todos los demás contratos, no podía transmitir derechos reales, porque para la transmisión de éstos en derecho romano, existían instituciones diferentes a los contratos. (1)

Estas instituciones fueron: La Traditio, que consistía en la transmisión de la propiedad de las cosas; el dominio, o de otros derechos reales que se hacía en presencia del tradens y de testigos que deberían ser ciudadanos romanos, era una entrega simbólica con el ánimo de hacer propietario al adquirente.

(1) Pettit Eugene "Tratado Elemental Romano, P.P.P. 450-51

La in iure cessio, no era sino un juicio simulado; el que trataba de transmitir la propiedad, se hacia demandar por el que trataba de adquirirla y confesaba la demanda: confesada ésta el pretor fallaba en el sentido de que el actor se habia - convertido en propietario de la cosa. La mancipatio no era sino aquella transmisión, también simbólica que se hacia paer aest et libram a través de una balanza en donde se pesaba la cosa que se transmitia: en el otro plato se ponian monedas de cobre o de bronce. La usucapio, que no era sino la Prescripción adquisitiva.

Sin embargo, la idea de la transmisión de la propiedad no era completamente ajena al contrato de compra-venta en el derecho romano, Planiol, quien cita, un pasaje de Labeon en que se hace constar que un contrato de compra-venta en derecho romano que tuviese una cláusula en sentido de que el comprador no llegara a hacerse propietario de la cosa, producía la nulidad de la compra-venta. La idea de la transmisión de la propiedad, no era completamente ajena al contrato de compra-venta; ésta por si misma no producía el efecto de transmitir la propiedad de la cosa. (2).

(2) LOZANO, Noriega Francisco "Derecho Civil, parte general, cosas negocio jurídico e invalidez". p.p. 99-100.

Por su parte el Maestro Guillermo Florist Margadant nos da un concepto de lo es la compra-venta (emptio- - vendittio), es un contrato bilateral y, por tanto de buena fe, además es un contrato consensual ya que se perfecciona por el simple consentimiento de las partes. Se podría definir como el contrato por el cual una persona, (vendedor), se obliga a transmitir a otra, (comprador), el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero.

Continuando (con el mismo autor) dice además que:
"Antes de ser reconocido como contrato consensual, éste contrato debía servirse, en casos importantes, del rito de la mancipatio, con la desventaja de que ésta no permitía una venta a crédito"
(3).

(3) FLORIST, Margadant Guillermo. "Derecho Privado Romano" p.p. 401-402. Ed. Esfinge México.

DEFINICION Y ETIMOLOGIA DE OBLIGACION

El contrato de compra-venta hace mención de una obligación existente en las partes que intervienen en ella (por parte del vendedor de hacer entrega de la cosa, por parte del comprador, a hacer entrega del precio pactado),. es por ello que se toma la siguiente definición: "obligación tiene su origen en la palabra latina obligationis, que a su vez viene de ob y ligo-as-are". Las instituciones de Justiniano definen a la obligación diciendo: - obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae, secundum nostrae civitatis iura. - "La obligación es un vínculo que nos constringe en la necesidad de pagar una cosa, según el derecho de nuestra ciudad". (3).

CARACTERISTICAS DE LA COMPRA VENTA ROMANA

El contrato de compra-venta no era un contrato traslativo de dominio:" el vendedor sólo se obligaba a transmitir, y la transmisión misma tenía que tomar después de la celebración del contrato, la forma de un mancipatio, in iure cessio o traditio. En vez de ser un contrato traslativo de dominio, la compra-venta romana dio lugar a una obligación de entregar. Otra característica de la compra-venta romana era que el precio debía pagarse en dinero. Si pagaba en bienes o servicios, ya no era una compra-venta, sino un contrato innominado. (4)

El precio debía reunir los siguiente requisitos:

- a) Consistir en dinero.
- b) Ser fijo, es decir, determinado o fácilmente determinable.
- c) Ser verdadero.
- d) Ser justo.

El maestro Eugene Pettit, hace mención a la compra-venta de la siguiente manera: hay venta, en la época clásica,

(4) Bravo González Agustín, "Derecho Romano II Curso", p. 86, Ed. Esfinge, México.

cuando dos personas convienen en que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero.

El que debe la cosa es el vendedor; ha hecho una venditio. Tiene contra el comprador, para forzarle a pagar el precio la acción venditii o ex venditto, el que debe el precio es el comprador; por su parte, la operaci6n emptio, es la que se tiene contra el vendedor para obligarlo a la entrega de lo que se est6 comprando, y así cumplimentar los elementos de la venta; la venta contrato consensual, es perfecta desde que el vendedor y el comprador est6n de acuerdo sobre la cosa vendida y sobre el precio. Ning6n escrito se exige para la formaci6n del contrato, si las partes hacen redactar uno, no es 6til mas que para la prueba. Es tambi6n el car6cter de las arras; se llama así una cantidad de dinero o un objeto precioso, como un anillo, que a una de las partes, se le entregaba, en este caso el vendedor lo recibía como acuerdo. Las arras no tiene ninguna influencia sobre la validez del contrato; no tiene m6s que el valor de una prueba.

(5).

(5) Pettit, Eugene. "Tratado Elemental de Derecho Romano" p.p. 460.

Continúa el maestro Eugene Pettit diciendo: Estos principios han quedado en vigor durante toda la época clásica y en el bajo imperio. Pero Justiniano los ha modificado por una Constitución del año 528, nada ha cambiado cuando se trata de una venta por escrito, pero cuando las partes han entendido hacer constar la venta por escrito, Justiniano consagra una doble innovación a) la venta no es perfecta hasta que el escrito ha sido redactado y revestido de la suscriptio de los contratantes. Hasta entonces no están ligados: cada uno puede apartarse impunemente del convenio; b) sin embargo, si se han dado arras, que ésta entrega se haya o no hecho constar por escrito, ya no puede impunemente cada parte quedar libre de retractarse de ese consentimiento. El que las ha dado sólo puede retirarse perdiéndolas. y el que las ha recibido, devolviendo el duplo. (6)

(6) Ib Idem p. 461.

DERECHO FRANCÉS

En el derecho francés antiguo, Pothier sostuvo basado en el derecho romano, que la compra-venta, no transmite el dominio, sólo transmite la posesión pacífica de la cosa en beneficio del comprador. Pero, en derecho consuetudinario francés principalmente se hizo una costumbre que fue tomando cuerpo en París, la cual atribuye efectos traslativos de dominio de la compra-venta.

En el derecho francés la compra-venta es un contrato traslativo de dominio. El tribuno faure, al explicar el artículo 1582, del Código Civil francés, que define la compra-venta, el comprador se hace propietario de la cosa aunque ella no hubiere sido entregada o aunque no se hubiese pagado el precio.

Existen varios artículos del Código Civil francés a este respecto: 711, 1138, 1583 y 1599, que demuestran que la compra-venta es un contrato traslativo de dominio. El 711, dice: "los efectos de los contratos pueden consistir en la transmisión de la propiedad". Luego se deroga, y aquella regla de derecho

romano, en el sentido de que los contratos eran ineficaces para producir la transmisión de los derechos reales. El artículo 1583, dispone que desde que la compra-venta se celebra es perfecta y obligatoria para las partes; el comprador se hace dueño de la cosa aún cuando la cosa no haya sido entregada, ni el precio satisfecho. El artículo 1599, dispone que la venta de cosa ajena es nula.

La evolución del derecho romano, prepara el camino al antiguo derecho francés para que, a través de la forma consuetudinaria, se conservase la tradición simbólica y ficta: pero seguía formalmente mencionándose en los contratos de entrega de la cosa, como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad. (7)

Todavía en tiempo de Pothier - que inspira al Código Napoleón, y que se considera como el más fiel expositor del derecho francés antiguo -, se sostuvo que la compra venta no era traslativa de dominio por sí sola. es decir, sin la traditio, paer se reconoció que ésta podía ser simbólica o ficta, sin embargo, ya autores contemporáneos de Pothier sostenían antes del

(7) Rojina Villegas Rafael "Compendio de Derecho Civil, Contratos", p.p. 54, 55, 56. Edit. Porrúa México.

Código Francés, que la compra venta por sí sola transmita la propiedad. En éstas condiciones al redactarse en el año de 1804, 1804, (1), el Código Napoleón se partió del principio consagrado por los artículos 1138, 1582 y 1583 de dicho ordenamiento que a la letra dicen " La obligación de la entrega de la cosa será perfecta por el solo consentimiento de los contratantes ". Hará al acreedor -propietario y pondrá a su cargo, aquella desde el instante en que haya debido entregarse, aun cuando no se haya verificado la traditio. A no ser que el deudor sea moroso, en cuanto a entregársela se refiere, en cuyo caso quedará la cosa por cuenta y riesgo de éste último.

"La venta es un contrato, por el cual uno de los contratantes se obliga a dar una cosa y la otra parte a pagarla en un precio cierto y en dinero. Podrá hacerse en documento público o privado".

"Será perfecta (la venta) entre las partes, y la propiedad quedará adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se convenga en la cosa y en el precio, aunque la primera no se haya entregado, ni el segundo pagado ". (8)

(8) Sánchez Medel Leopoldo. "De los Contratos Civiles" p.p. 96,97,98. Ed. Porrúa México.

La evolución sufrida desde el derecho de Justiniano, a través del antiguo derecho francés, y éste principio tuvo una repercusión enorme en todo el mundo latino; con excepción de ciertos códigos, se declaró por las legislaciones latinas que tratándose de cosas ciertas y determinadas, el contrato, era apto para transmitir el dominio, pues ya no tenía solo un simple efecto obligatorio, sino que principalmente cuando era de compra venta, permuta, donación, sociedad, renta vitalicia, su efecto era traslativo de dominio, en forma directa e inmediata, ya no era menester la entrega de la cosa siempre fuera cierta y determinada.

Confirman la idea de los artículos anteriores, los siguientes: 1599, 1603, 1604 y 1626, al estatuir:

"La venta de la cosa de otro será nula y podrá dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignore que era de otro".

"Existirán dos obligaciones principales (del vendedor): la de entrega y la de garantizar la cosa vendida".

"Entrega es la traslación de la cosa vendida al dominio y posesión del comprador". (9)

(9) Ib Idem, p.p. 100,101.

"Cuando al tiempo de la venta no se haya estipulado nada sobre la garantía, estará de derecho obligado el vendedor a garantizar al adquirente de la evicción que experimente en el todo o parte del objeto vendido, o de las cargas que le resulten sobre el mismo, y que no se hayan declarado en el momento de la venta". (10)

Es por consiguiente a través de estos preceptos que se tiene que interpretar los artículos del Código de Napoleón, que se refieren a la compra venta, por que si solo nos limitamos -dice el maestro Rojina Villegas-, al precepto especial que la define, podríamos tener la impresión aparente de que se trata de un contrato al estilo romano que sólo generaba la obligación de entregar la cosa ". (11).

(10) Ob. Cit. p.p. 100.

(11) ROJINA, Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil, Contratos". Ed. Porrúa. Mex. p.p. 54, 55 y 56.

DERECHO ALEMÁN

El Código Alemán no enumera los elementos que son necesarios para la formación de un contrato, y no habla ni del objeto del contrato ni de la causa de las obligaciones.

En el derecho Alemán, en lo que se refiere al punto de la compra venta, agrega que la transmisión de la propiedad de los bienes inmuebles tendrán lugar cuando ambas partes concurran ante el Registro Público de la propiedad y manifiesten su voluntad ante el encargado y solo hasta entonces se efectuará la transmisión del dominio. (12)

Artículo 443. " En el contrato de compra venta, el comprador se obliga a entregar la cosa vendida al comprador y a procurarle la propiedad. El vendedor de un derecho se obliga a procurar el mismo (el derecho del que se habla), al comprador, y si éste derecho autoriza la posesión de una cosa, a entregársela, el comprador se obliga a pagar al vendedor el precio convenido y a recibir la cosa vendida". (13)

(12)

(13)

DERECHO ESPAÑOL

Don Florencio García Goyena, al referirse a la definición que proponía para el contrato de compra venta, explica que ella no es contrato traslativo de dominio. Pero ésta argumentación no tuvo trascendencia.

En realidad, la discusión durante la vigencia de los códigos de 1870 y 1884 respecto del efecto traslativo de la compra-venta no fue sino, trasladar al derecho mexicano la vieja discusión que existía.

Pareciendo que alguno se quiso obligar por simple compromiso o por algún contrato en particular, o bien de alguna otra manera, se ha tenido que cumplir con aquello en lo que se obligo, y no puede poner excepción, que no fue hecha estipulación, que quiere decir con cierta solemnidad de derecho, esto es, la desaparición del formalismo, el sumun del simple consenti-

-
- (9) BORJA, Soriano Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Ed. Porrúa. Mex. p. 168.
 - (12) AGUILAR, Carbajal Leopoldo. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa p. 78.
 - (13) SANDHEZ, Medel Ramón. "Delos Contratos Civiles". Ed. Porrúa. Mex. p. 149.
 - (15) LOZANO, Noriega Francisco. "Cuarto curso de Derecho Civil". Ed. Porrúa. Mex. p.p. 98 y 99.

miento, ésta idea evidentemente excesiva fue modificada en el proyecto de Código Civil comentado por García Goyena, en el que conserva el consentimiento como base (art. 978), pero se enumera entre los requisitos indispensables para la validez de los contratos, la forma o solemnidad requerida por la ley (art. 985), y se impone la forma en varios contratos. El Código Civil español ha vuelto al sistema espiritualista diciendo en su artículo 1250 "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces se obliga a las partes". y agregando en el artículo 1278 "Los contratos serán obligatorios cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado siempre que ellos concurren condiciones esenciales para su validez".

(5) Ib. Idem. p.p. 184 y 185.

DERECHO MEXICANO ACTUAL

Código mexicano de 1870 y de 1884. La definición que dan éstos códigos de la compra venta recuerda a la romana, ya que expresan que el vendedor se obliga a entregar la cosa; la venta es perfecta y obligatoria, para las partes, por el sólo convenio en la cosa y en el precio, aunque la cosa no se haya entregado, ni el precio se haya pagado; además expresan que desde el momento en que la venta es perfecta pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor; se obliga al vendedor a la entrega de la cosa, a garantizar la evicción y el saneamiento de vicios; se declara nula la venta de cosa ajena y nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

Lo manifestado anteriormente se encuentra plasmado en los arts. 2811, 2818, 2822, 2850, 2830 y 2831 del Código Civil de 1884; y en los arts. 1552, 2940, 2950, 2981 fracción I y III; arts. 2958 y 2959 del Código Civil de 1970. (15)

En la doctrina se ha considerado siempre que en el contrato de compra venta, la obligación primordial del vendedor es la de transmitir la propiedad de la cosa al comprador y a la

influencia de ese criterio se ha conceptualizado a ese contrato como aquel por virtud del cual, una de las partes contratantes, llamada vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad de un derecho a otra llamada comprador, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto y en dinero. (16)

La definición del contrato de compra venta, se encuentra en los arts. del 2248 al 2252, incluso, que a la letra dicen:

Art. 2248. "Habrá compra venta, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Art. 2249. "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo haya sido satisfecho".

Art. 2250. "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar, parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta cuando la parte de numerario sea igual, o mayor que la que se pague con el valor de otra cosa. Si la parte en numerario fuese inferior, el contrato será de permuta".

Art. 2251. "Los contratantes pueden convenir en que, el precio sea el que corre en día o en lugar determinado o el que fije un tercero".

Art. 2252. "Fijado el precio por el tercero, no podrá ser rechazado por los contratantes, sino de común acuerdo".

-
- (15) AGUILAR, Carbajal Leopoldo. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa. Mex. p. 77.
(16) ZANDORA y Valencia, Miguel Angel. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa. Mex. p.p. 75 y 76.

CAPITULO II

ASPECTOS CIVILES DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA EL CONTRATO DE COMPRA VENTA

CONCEPTO: habrá compra venta, cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez, se obliga a pagar por ello un precio cierto, y en dinero (art. 2248, del Código Civil vigente para el D.F.).

Por lo general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. (art. 2249 del Código Civil vigente para el D.F.).

Para el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia: El contrato de compra venta, es aquel, por el cual una persona llamada vendedor, se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de

dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato.
(10).

Para el maestro Manuel Borja Soriano, el concepto versa de la siguiente manera: "En la compra venta, el vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y a transmitir el dominio de ella, y el comprador a su vez, se obliga a pagar el precio en dinero al vendedor; el comprador es deudor del precio y acreedor de la cosa". (11).

Este contrato es por consiguiente bilateral por lo que engendra obligaciones a cargo de las dos partes, y es oneroso por que estipula provechos y gravámenes recíprocos. 12.

BREVE RESEÑA DE LA UBICACION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA EN EL MUNDO JURIDICO

Características, elementos esenciales, clasificación del contrato de compra venta.

Características: El contrato de compra venta es traslativo de dominio, debido a que la celebración de este contrato produce dos efectos diversos: la transmisión del dominio

del bien o la titularidad del derecho. objeto mismo, y la creación de obligaciones entre las partes.

No obstante, que la transmisión de la propiedad del bien o de la titularidad del derecho, es una característica de este contrato, las partes pueden diferir el efecto traslativo o hacerlo depender ya sea del cumplimiento de determinadas obligaciones de las partes o de la realización de un hecho que se prevea incierto para ellas en el momento de su celebración.

Las partes pueden por lo tanto, diferir la traslación del dominio del bien, si celebran la compra venta con la modalidad término. si la celebran con la modalidad condición o si hacen depender la transferencia del cumplimiento de una obligación de cualesquiera de ellas, como sería la entrega del bien, el pago del precio, la determinación del bien objeto del contrato.

El contrato siempre será oneroso y, en términos generales, la prestación del comprador siempre deberá ser en dinero, aún cuando en derecho mexicano. se permite que dentro de la prestación se comprendan otros bienes, siempre que su valor sea inferior al 50% del valor de la cosa vendida y que la diferencia, sea el 50% ó más del 50% sea en dinero.

Estas características son las que diferencian a este contrato de cualquier otro, y lo hacen distinto de los demás.

Debido a la aplicación práctica, repetitiva y constante que tiene este contrato en la vida cotidiana de la población en general, todos los códigos civiles lo regulan exhaustivamente, y hacen de él el ejemplo más claro de los contratos nominados: principales, bilaterales y onerosos.

El Código Civil mexicano, no escapa a esta tendencia, y desde luego lo regula, es así, pues, como lo tiene plasmado en los artículos del 2248 al 2326, inclusive.

Elementos esenciales: Como en todo acto jurídico, en el contrato de compra venta encontramos dos elementos de esencia: el consentimiento como acuerdo de voluntades, y el objeto, materia del contrato mismo.

El consentimiento debe tener como contenido, respecto del vendedor, transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho a cambio del precio: en el comprador, adquirir la propiedad de la cosa a cambio del pago del precio.

El consentimiento sin embargo, es ineficaz cuando alguna de las partes, o ambas han sufrido algún error sobre la naturaleza del contrato, como cuando una persona piensa que el objeto lo va a recibir como donación, o cuando el vendedor da a entender al comprador que el contrato es de comodato y no de compra-venta, o bien, cuando se cae en el error de la compra de la casa marcada con el número 122 de la calle de Pino, y la que está en venta es la casa marcada con el número 122, de la calle de Encino.

En estos supuestos, el contrato es inexistente, ya que no existió el consentimiento como acuerdo de voluntades, esto debido a el error en cuanto al objeto materia del contrato, por la falsa identidad del objeto en venta.

El objeto, como el otro elemento de esencia, debido a una necesidad técnica, debe de ser distinguido, como objeto directo o bien como objeto indirecto, según sea el caso.

El primero consistirá, en la compra venta, en la creación de las obligaciones, transmitir el dominio y pagar el precio. Si el pretendido contrato de compraventa no tuviere estas finalidades, será inexistente por falta de objeto directo.

Es decir, cuando no exista la voluntad de transmitir la propiedad del objeto del contrato, por un precio o bien, cuando no exista la cosa, o finalmente, cuando no exista el precio, carece de objeto directo, y será inexistente. Nuestro Código Civil sólo reglamenta lo relativo al objeto indirecto, o sea, el objeto de las obligaciones creadas.

El objeto indirecto puede faltar en los siguientes casos:

1.- Posibilidad física de la cosa, para que exista esta posibilidad la cosa deberá existir en la naturaleza, o por lo menos, ser susceptible de existencia.

2.- Existencia de la cosa en la naturaleza, y perdida de la misma, existen dos casos:

a) la cosa no existe en el momento de la creación del contrato, ni es susceptible de existir en el futuro, de esta manera en ésta en un caso de inexistencia.

b) existe la cosa al momento de la celebración del contrato, pero perece con posterioridad, es indudable que el contrato existió y sólo plantea un problema de responsabilidad.

ANALISIS DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA COMO ACTO JURIDICO

Elementos de existencia y requisitos de validez del contrato de compra venta. La compra venta, como todo contrato necesita satisfacer ciertos requisitos para existir de acuerdo con lo que dispone el art. 1794. Para la existencia del contrato se requiere:

- I. - consentimiento; y
- II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

La compra venta como contrato es bilateral, esto es, que engendra obligaciones reciprocas, tiene un doble objeto, puesto que la compra venta engendra la obligación reciproca hacia el vendedor, la cual consiste en transmitir el dominio de la cosa o en transferir la titularidad del derecho, tiene como un primer objeto, la cosa o el derecho, ya que éstos son los objetos de la obligación del vendedor. Pero, como el contrato de compra venta engendra también obligaciones para el comprador, éste se obliga también a pagar un precio cierto y en dinero.

Hay dos elementos esenciales respecto del contrato de compra venta: estos elementos de existencia son los mismos

que para todo contrato, consentimiento y objeto, con la particularidad de que éste último, ya que la compra venta es bilateral, también el objeto tendrá un doble aspecto, la cosa o el derecho respecto de la obligación del vendedor y del precio respecto de la obligación del comprador.

CONSENTIMIENTO: es el acuerdo de voluntades entre comprador y vendedor respecto de la celebración de ese contrato de compra venta, con su efecto relativo de dominio, necesariamente, los objetos del contrato; es decir, comprador y vendedor se ponen de acuerdo en que éste enajenará y transmitirá, el dominio o la propiedad de la cosa o del derecho a favor del comprador, quien a su vez, transferirá la propiedad del precio al vendedor. En esto es en lo que consiste el consentimiento en el contrato de compra venta. (12)

LA CLASIFICACION: el contrato de compra venta es un contrato principal, por que no requiere para su existencia y validez de una obligación o . de un contrato válido, previamente existentes; es bilateral, por que engendra obligaciones y derechos para ambas partes; oneroso, por que produce provechos y gravámenes, tanto para el comprador, como para el vendedor: generalmente comutativo, por que las prestaciones de las partes

son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato, cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores, como es el caso de la compra venta de esperanza; formal cuando el objeto indirecto es un bien inmueble, y consensual cuando es mueble; consensual en oposición a real, por que no requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento; generalmente instantáneo, por que de las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto y por excepción de trato sucesivo, como es el caso de la compra venta de suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o cumplen, por necesidad, en un lapso determinado.

INNOMINADO: por la regulación amplia de la ley.

Para que exista el consentimiento como elemento del contrato de compra venta, no es suficiente que dos personas se pongan de acuerdo o convengan sobre precio y cosa sino que se requiere que ese acuerdo sea para transmitir entre ellas la propiedad de la cosa y su entrega a cambio del pago, esto como contraprestación de un precio cierto y en dinero.

EL PRECIO DEBE DE SER EN DINERO: o sea, en moneda nacional, que conforme a la ley monetaria en vigor, tenga poder

liberatorio y pleno, aunque se admite que la contraprestación del comprador se pague parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, siempre y cuando el importe sea igual en dinero o mayor que el valor de esa cosa (art. 2250 del Código Civil vigente para el Distrito Federal), si el precio no reúne las características de ser en dinero, habrá permuta u otro contrato, pero no el de compra venta.

Independientemente de esto, el precio que se convenga siempre deberá de ser en dinero verdadero, no irrisorio o ficticio, pues, en este supuesto se estaría en presencia de un contrato simulado o de una donación, pero como ya se dijo, no de una compra venta, ya que de las características del contrato, es que la prestación del comprador sea realmente un precio cierto y en dinero y en tal sentido debe de orientarse el acuerdo de voluntades.

Por último, el precio debe de ser justo, o sea que exista una equivalencia lógica entre el valor de la cosa vendida y el precio, ya que si no coinciden en ese sentido, puede la desproporción de prestaciones desnaturalizar el contrato por desear las partes la celebración de un contrato de donación, y no del multicitado contrato de compra venta, o bien, tal despropor-

ción, aunada a una situación personal del comprador, debido a una suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, constituir una causa de nulidad por lesión.

El precio siempre debe de ser pactado por las partes que intervienen en el contrato, en forma directa o inmediata, pero como una extrema solución, el precio lo podrá fijar un tercero (art. 2251 del Código Civil vigente para el Distrito Federal); pueden además, convenir en que el precio sea el que corra para bienes fungibles, en el mercado, en día o lugar determinados, o pueden estipular como ya se dijo que el precio lo fije un tercero. (14).

Haciendo un análisis de lo que es el contrato de compra venta se describe lo siguiente: Habrá compra venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio cierto y en dinero (art. 2248 del Código Civil vigente para el D. F.).

11.- Ib. Idem. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa. Mex. P.78.

12.- Ob. Cit. p.p. 80 y 81.

13.- Ob. Cit. p.p. 75 y 76.

14.- Idem. p.p. 80 y 81

Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes, cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho. (art. 2249 del Código Civil vigente para el D.F.).

Para el maestro Miguel Zamora y Valencia: el contrato de compra venta es aquel por virtud del cual una persona llamada vendedor, se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato. (15).

Para el maestro Manuel Borja Soriano, el concepto versa de la siguiente manera: en la compra venta el vendedor se obliga a entregar una cosa al comprador y a transmitirle el dominio de ella, y el comprador a su vez, se obliga, a pagar el precio en dinero al vendedor; el comprador es deudor del precio y acreedor de la cosa. Este contrato, por consiguiente, bilateral.

15. ZAMORA, y Valencia Miguel Angel. "Contratos civiles". Ed. Porrúa. Mex. p. 75

por lo que engendra obligaciones a cargo de las dos partes, y es oneroso por que estipula provechos y gravámenes recíprocos. (6).

El contrato de compra venta puede ser bilateral o plurilateral, debido a que en el primero únicamente participan dos miembros o dos personas, una de ellas es el comprador, que tiene como obligación satisfacer un precio; la otra es el vendedor, quien se compromete a hacer entrega de lo que se le compró.

En el plurilateral, intervienen más de dos partes, una es el vendedor, las otras los compradores, como ejemplo la venta de un condominio.

Las características del contrato de compra venta son las siguientes: Es traslativo de dominio, debido a que la celebración de este contrato produce dos efectos, la transmisión del dominio y la titularidad al objeto mismo.

Si en el contrato de compra venta existe la modalidad término, se puede diferir la traslación del dominio. El

16.- BORJA, Soriano Manuel. "Teoría de las obligaciones"
Ed. Porrúa. Mex. p.p. 111 y 112.

contrato siempre será oneroso y en términos generales la prestación del comprador siempre será en dinero.

Entre otras características, éstas son las que diferencian al contrato de compra venta de los demás.

Para que se considere contrato, la compra venta debe de cumplir lo mencionado en el art. 1794 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que dice lo siguiente:

Para la existencia del contrato se requiere:

I. - Consentimiento y

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

Los elementos de validez de todo contrato están plasmados en el art. 1795, del código mencionado, que dice:

El contrato puede ser invalidado:

I. - Por vicios del consentimiento

II.- Por incapacidad legal de las partes, o de una de ellas.

III.- Por que su objeto, su motivo, o fin sea ilícito

IV.- Por que el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Para que la compra venta pueda existir formalmente debe de cumplir con dos elementos esenciales: el consentimiento como acuerdo de voluntades, y el objeto. El consentimiento debe tener como contenido, respecto del vendedor el de transmitir el de la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho a cambio de un precio ya antes establecido, en el comprador adquirir la propiedad de la cosa a cambio del pago del precio. El consentimiento, sin embargo, es ineficaz cuando alguna de las partes, o ambas han sufrido un error sobre la naturaleza del contrato; como cuando una persona piensa que el objeto lo va a recibir como donación; o cuando el vendedor cree que está celebrando un comodato y no una compra-venta.

El objeto, como el otro elemento de esencia se debe distinguir como una necesidad técnica entre el objeto directo del contrato y el objeto indirecto.

El primero consistirá en la compra venta, que sería la creación de las obligaciones y traería como resultado transmitir el dominio y pagar el precio.

Si el pretendido contrato de compra venta no tuviera estas finalidades, será inexistente por falta de objeto directo.

Es decir, cuando no exista la voluntad de transmitir la propiedad del objeto del contrato, por un precio, o bien cuando no exista la cosa, o finalmente cuando no exista el precio, carecerá, de objeto directo, y por lo tanto, dicho contrato será inexistente.

Los elementos de existencia y requisitos de validez son los ya mencionados en el art. 1794.

Debe de haber un consentimiento, el cual será

manifestado en una forma tácita o expresa por las partes intervinientes: objeto que pueda ser materia del contrato (sólo se puede vender lo que está permitido por la ley, y aquello que no esté dentro de la naturaleza).

La clasificación del contrato de compra venta se da a continuación de una manera breve: Es un contrato principal, porque, para que exista no requiere de contratos válidos o previamente existente.

Es bilateral por que engendra obligaciones y derechos para ambas partes.

Es oneroso por que produce derechos y gravámenes tanto como para el vendedor como para el comprador.

Generalmente conmutativo, porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde el momento de la celebración del contrato.

Es formal , cuando el objeto indirecto es un bien inmueble, consensual cuando el objeto indirecto es un mueble.

Consensual en oposición a real, por que no se requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Generalmente instantáneo, por que las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto.

Por excepción de tracto sucesivo, como es el caso de la compra venta por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o se cumplen, por necesidad de un lapso determinado.

Innominado: por la regulación amplia de la ley, esto es, para que exista el consentimiento como elemento del contrato de compra venta, no es suficiente que dos personas se pongan de acuerdo o convengan sobre precio y cosa, sino que se requiere que ese acuerdo sea para transmitir entre ellas la propiedad de la cosa y su entrega a cambio del pago, esto como contraprestación de un precio cierto y en dinero.

En relación al precio se ha tomado el comentario que a continuación se describe: el precio puede ser pactado por los mismos contratantes en forma directa e inmediata, se pueda

convenir en que en precio sea el que corra para bienes fungibles, en el mercado, en día o lugar determinados, o pueden estipular que sea fijado por un tercero. 17.

De lo anteriormente comentado, se entiende que existe un acto jurídico, que en este caso sería la obligación - OBLIGATIO EST IURIS VINCULUM, CUI NECESSITATE ADSTRINGIMUR SOLVENDAE REI, SECUNDUM NOSTRAE CIVITATIS IURA-, esto es, "La obligación es un vínculo de derecho formado según nuestro derecho civil y que nos obliga a pagar alguna cosa".

Por su parte Borja Soriano con apoyo en Capitant, dice que: "podemos definir al acto jurídico como una manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, sancionada por el derecho esa voluntad". 18.

El acto jurídico que surge entre ambas partes, (comprador y vendedor), es la manifestación de la voluntad que da lugar al nacimiento de consecuencias de derecho. La conducta del sujeto se circunscribe a un sometimiento a la serie de consecuen-

cias ya fijadas en los dispositivos legales, las cuales nacen ipso iure con la realización del acto.

En este acto, para la ley es secundario que la voluntad de quien otorga el acto sea también respecto a la producción de las consecuencias jurídicas.

El maestro Domínguez Martínez apunta que "Bonnecase dice que el acto jurídico es una manifestación de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo objeto directo es engendrar, fundado en una regla de derecho o en una institución jurídica, en contra o en favor de una o de varias personas un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o por el contrario, un efecto jurídico limitado que reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de derechos". 19.

El acto jurídico, -señala Rufino Villegas-, es uno de los conceptos fundamentales del derecho, pues realiza los principales supuestos jurídicos. Se le define como una manifestación de voluntad que se hace con la intención de producir consecuencias de derecho, las cuales son reconocidas por el ordenamiento jurídico. 20.

Cita el maestro Domínguez Martínez lo siguiente:

"El contrato, el matrimonio, el reconocimiento de un hijo, la remisión de deuda, etc. son acontecimientos que admiten calificarse como actos jurídicos en consideración a la proyección volitiva en su estructura". 21.

De aquí se desprende que el contrato de compra venta es un acto jurídico, que se desprende con la obligación de ambas partes; ya que el acto jurídico es bilateral, exterior, (pues no sólo hay un deseo interno de comprar y vender, sino además una voluntad, ya sea tacita o expresa). Existe heterónomía, hay más de una voluntad participando, coercibilidad, por que si alguna de las partes no cumple con lo establecido, la que esta cumpliendo, le pueda obligar a la otra, a ésto se le conoce como el incumplimiento del contrato.

El contrato de compra venta además, debe de cumplir con los elementos ya mencionados con anterioridad: consentimiento, que se da con la intención de crear entre ellas la obligación de transmitir la propiedad a cambio de la entrega de un precio cierto y en dinero. 22.

El objeto, que es la conducta de los contratantes manifestada como una prestación, en éste caso es dar, la cual consiste en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho.

La forma de los contratos de compra venta respecto de bienes inmuebles (por poner un ejemplo), son formales en virtud de que la ley siempre exige una formalidad determinada e impuesta para su validez.

17.- Ob. Cit. p. 74.

18.- Idem. 172.

9.- Cit. ant. p.p. 79 80.

20.- ZAMORA, y Valencia Miguel Angel. "Contratos Civiles". Ed. Porrúa. Mex. p. 75.

21.- DOMINGUEZ, Martinez Alfredo, "Derecho civil, parte general al, hecho jurídico e invalidez". Ed. Porrúa. Mex. P. 503.

22.- ZAMORA, y Valencia Miguel Angel, "Contratos Civiles". - Ed. Porrúa. Mex. p. 76.

CAPITULO III

ASPECTOS FISCALES DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA
ENUMERACION DE LOS IMPUESTOS QUE SE CAUSAN, DERIVADOS DE LA CELE-
BRACION DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES Y SU CAUSACION
FISCAL.

CONCEPTO DE IMPUESTO; El Código Fiscal de la Federación, en el artículo 2 define de la siguiente manera al impuesto "las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

I.- Impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben de pagar las personas físicas y morales que se encuentran 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".

De la Garza define al impuesto de la siguiente manera: "El impuesto es una obligación tributaria EX LEGE, cuyo presupuesto de hecho no es una actividad del estado referida al obligado y destinada a cubrir los gastos públicos". (23)

Por parte del maestro Rodríguez Lobato, la definición es la siguiente: "El impuesto es la prestación en dinero o en especie que establece el estado conforme a la ley, con carácter obligatorio, a cargo de personas físicas y morales, para cubrir el gasto público y sin que haya para ellas contraprestación o beneficio especial, directo o inmediato". (24).

Continuando con el maestro Rodríguez Lobato, nos da una serie de clasificación de impuestos:

Directos: Son aquellos que no pueden ser trasladados, de modo que inciden en el patrimonio del sujeto pasivo de la obligación puesto que no puede recuperarlo de otras personas.

Indirectos: los que sí pueden ser trasladados de modo que no inciden en el patrimonio del sujeto pasivo, sino en el de otras personas, de quienes lo recupera el sujeto pasivo.

Reales: los que se establecen atendiendo, exclusivamente, a los bienes o cosas que gravan.

Personales: se establecen en atención a las personas, esto es en atención a los contribuyentes o a quienes se

prevé que serán los pagadores del gravamen sin importar los bienes o las cosas que posean o de donde deriva el ingreso gravado. (25).

Los impuestos que se causan por la transmisión de inmuebles, desde el momento en que se autoriza preventivamente una escritura traslativa de dominio de un inmueble, sea en forma onerosa o gratuita, se generan créditos fiscales de índole federal y local.

Los Impuestos federales son:

1. Impuesto sobre la renta; grava la utilidad del enajenante en cualquier acto oneroso en el que se transmita un bien inmueble, como en la compra venta, en la aportación de un inmueble a una sociedad, etc. grava al adquirente cuando se considera que en su patrimonio hay un ingreso.

El objeto de este impuesto es la utilidad o ingreso obtenido en virtud de la enajenación o adquisición de bienes.

2. Impuesto sobre la adquisición de inmuebles, grava

todos aquellos actos en virtud de los cuales se adquiere un inmueble.

3. Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), grava la adquisición de construcciones no destinadas a casa habitación o dedicadas a la realización de actividades empresariales, oficinas, comercios, etc.

4. Impuesto sobre la adquisición de inmuebles, grava todo acto o hecho traslativo de la posesión o propiedad de bienes inmuebles, éste impuesto sustituyó al de traslación de dominio y en algunos estados de la federación sigue conservando el mismo nombre. (este último impuesto local, es gravado en la ley de hacienda del Distrito Federal).

IMPUESTOS SOBRE EL TRASLADO DE DOMINIO

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

Quando de conformidad se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para todos los efectos fiscales a que haya lugar.

El artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta considera enajenación de bienes:

Además de los que se deriven de los casos previstos en el código fiscal de la federación, los obtenidos por la expropiación de bienes, en los casos de permuta se considera que hay dos enajenaciones.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA (I.S.R.) POR TRANSMISION

El maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo cita en su libro los impuestos que se deben de pagar en lo que se refiere a éste respecto: Grava la Utilidad;

1.- del enajenante; en cualquier acto oneroso en el que se transmita un bien inmueble; como por ejemplo la compra venta, la aportación de un inmueble a una sociedad.

2.- del adquirente; al considerar que en su patrimonio hay un ingreso como en la adquisición por donación o prescripción.

3.- del adquirente; cuando existe una diferencia mayor al 10%, entre el valor del avalúo y el precio, como en los casos de la adjudicación de bienes por remate y la escritura que le da forma a la compra venta en abonos una vez pagado el precio.

El comentario anterior es en relación a lo que el autor en comento dice en su obra "El notario en el ejercicio de sus funciones debe liquidar y en su caso, enterar los impuestos que genera las enajenaciones o adquisiciones de inmuebles hechos constar en su protocolo".(26)

Es así que para obtener el cálculo del impuesto y saber con qué intención se hace el mismo, se debe de ver el fundamento. El objeto del impuesto, es gravar la utilidad económica o ganancia obtenida por la enajenación de un inmueble.

Por su parte, el artículo 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establece que : "Se consideran ingresos por

enajenación de bienes, además de los que derivan de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes".

Base gravable: es el ingreso, se entiende como ingreso:

- a) el monto de la contraprestación.
- b) cuando no haya contraprestación y
- c) el valor del avalúo practicado por persona autorizada por la S.H.C.P.
- c) en caso de expropiación la indemnización.

El artículo 97 de la ley en comento, señala las deducciones que pueden efectuarse en la enajenación de inmuebles:

I.- El costo comprobado de adquisición que se actualizara en los términos del art. 99 de esta ley, en el caso de inmuebles, el costo actualizado será de cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles

o certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación. El importe se actualizará en los términos del artículo 99 de esta ley.

III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.

IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición del bien.

V.- Derogada.

La diferencia entre el ingreso por enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cuota, siguiendo el procedimiento señalada en el artículo 96, se calculará el impuesto.

Art. 96. Las personas que obtengan ingresos por enajenación de bienes, podrán efectuar las deducciones a que se

refiere el artículo 97 de esta ley, con la ganancia así determinada se calculará el impuesto anual como sigue:

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV, de este artículo (art. 97), se actualizarán por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se realice la enajenación.

Cuando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere el multicitado artículo 97, y sufran pérdidas, en la enajenación de inmuebles, acciones certificadas de participación patrimonial emitidas por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dicha pérdidas en el año de calendario de que se trate o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 97-A, del I.S.R., siempre que tratándose de acciones de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, cumplan con los requisitos que fije la ley que se comenta.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ADQUISICION

Para el caso de utilidad por enajenación de bienes, los sistemas de cálculo a seguir se contienen en las siguientes disposiciones

Sujetos del impuesto: Conforme a lo dispuesto por el artículo 1ro. del Código Fiscal de la Federación, las personas físicas y morales están obligadas a pagar impuestos, en los siguientes casos:

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

II.- Las residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento.

III.- Las residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en

el país o cuando teniéndolo, estos ingresos no sean atribuibles a dicho establecimiento.

OBJETO DEL IMPUESTO: Es la utilidad económica (ganancia), obtenida por la enajenación o adquisición.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 del C.F.F., se entiende por enajenación:

I.- Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

II.- Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.

De acuerdo con la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal:

Art. 25. "Están obligados al pago del Impuesto sobre adquisición de Inmuebles, establecidos en este capítulo, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicadas

en el Distrito Federal, así como los derechos relacionados con los mismos a que este capítulo se refiere.

El objeto del impuesto, se encuentra establecido en los siguientes supuestos:

Art. 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 la que se realice al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

II.- La compra venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún 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 el, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias.

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 este 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 derechos o legatarios.

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

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 propietario o conyuge.

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 el concesionario, son quienes ejercen dicha opción.

La base gravable de este Impuesto, es el valor mayor que resulte de comparar el precio de la adquisición; el valor catastral; y el valor del avalúo practicado por autoridad Fiscal o por persona autorizada por la S.H.C.P. (art 27).

Quando por 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.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (I.V.A.).

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, el día 22 de diciembre de 1978, y su reglamento el día 19 de diciembre de 1979, ambos iniciaron su vigencia el 1o. de enero de 1980. Posteriormente el reglamento fue abrogado y uno nuevo entró en vigor el día 1o. de marzo de 1984.

El impuesto al valor agregado sustituye, entre otros, al de ingresos mercantiles. Grava la enajenación de construcciones no destinadas a casa habitación.

Sujeto del Impuesto. art. 1o. Las personas físicas y morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades que son objeto de esta ley.

Objeto del impuesto. La enajenación de construcciones no destinadas a casa habitación como oficinas, empresas, comercios, talleres bodegas, etc. (27).

27. PEREZ, Fernández del castillo Bernardo. "Derecho Notarial". p. 316, Ed. Porrúa. México.

La ley del I.V.A., describe de la siguiente manera en el artículo 8o, lo que debe de entenderse por enajenación.

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

No se considerará enajenación, la transmisión de propiedad que se realice por causa de muerte, por fusión o por escisión de sociedades, así como la donación, salvo que ésta la realicen empresas para las cuales el donativo no sea deducible para los fines del I.S.R.

Quando la transferencia de propiedad no llegue a efectuarse, se tendrá derecho a la devolución del I.V.A. correspondiente, siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el artículo 7o. de esta ley".

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

I.- El suelo.

II.- Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación, cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción...".

COMO SE CALCULA EL IMPUESTO ?

Art. 12. Para calcular el impuesto tratándose de enajenaciones, se considerará como valor el precio pactado, así como las cantidades que además se carguen o cobren al adquirente por otros impuestos, derechos, intereses normales o moratorios, penas convencionales o cualquier otro concepto. A falta de precio pactado, se estará al valor que los bienes tengan en el mercado, o en su defecto al de avalúo.

Quando el precio pactado sea cierto y determinado con posterioridad, el impuesto se pagará hasta que pueda ser determinado; si únicamente parte del precio es determinable con posterioridad, sólo el impuesto correspondiente a dicha parte se

diferirá. en intereses moratorios y penas convencionales darán lugar al pago del impuesto en el mes en que se paguen. .

En las enajenaciones a plazo en los términos del Código Fiscal de la Federación, se podrá difererir el impuesto de conformidad con el reglamento de esta ley. Tratándose de arrendamiento financiero, al impuesto que corresponda a la operación, se le aplicará el % (el por ciento), que señala la Ley del Impuesto Sobre la Renta para determinar el monto original de la inversión y de la diferencia será el impuesto que podrá diferirse, en los términos que señale el reglamento de esta Ley.

Tratándose de pagos anticipados que reciba el enajenante, antes de enviar o entregar materialmente el bien y siempre que el envío o la entrega se realice cuando hayan transcurrido más de tres meses desde el primer anticipo, el impuesto se cubrirá en el momento en que se efectúe cada pago anticipado y sobre el monto del mismo; al enviarse o entregarse el bien, se pagará la diferencia de impuesto que resulte por el total de la operación.

Las cantidades entregadas al enajenante, incluyendo los depósitos, se entenderán pagos anticipados.

CUAL ES LA TASA A PAGAR ?

Para hacer el pago del Impuesto al Valor Agregado, (I.V.A.), se toma como base el monto total del producto que se piensa adquirir.

El pago del I.V.A., siempre, que un producto este causado por este impuesto será, el de un 10%.

La ley establece que se calculará aplicando a los valores el 10%. (Art. 10. de dicha ley).

SINTESIS DE DERECHOS QUE CAUSA LA COMPRA VENTA DE INMUEBLES
Y SU TRATAMIENTO EN ALGUNAS ENTIDADES DE LA REPUBLICA

Desde el momento en que se autoriza preventivamente una escritura traslativa de dominio de un inmueble, sea en forma onerosa o gratuita, se generan créditos fiscales de índole Federal y Local.

LOS IMPUESTOS FEDERALES SON:

- a) Impuesto Sobre la Renta (I.S.R.),
- b) Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles (I.S.A.M.),
- c) Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.),

a) Este impuesto grava la utilidad del enajenante en cualquier acto oneroso en el que se transmita un bien inmueble, como en la compra venta, en la aportación de un inmueble a una sociedad, etc...

Grava al adquirente cuando se considera que en su patrimonio hay un ingreso. El objeto de este impuesto es la

utilidad o ingreso obtenido en virtud de la enajenación o adquisición de bienes.

b) Grava todos aquellos actos en virtud de los cuales se adquiere un inmueble. Grava todo acto o hecho traslativo de la posesión o propiedad de bienes inmuebles. Este impuesto sustituyó al de traslación de dominio y en algunos estados de la Federación sigue conservando el mismo nombre.

c) Grava la adquisición de construcciones no destinadas a casa habitación, o dedicadas a la realización de actividades empresariales, oficinas, comercios, etc...

Además de los supuestos anteriores, el artículo 95 de la ley del Impuesto Sobre la Renta considera enajenación de inmuebles:

Además de los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación, los obtenidos por la expropiación de bienes. En los casos de permuta se considerará que hay dos enajenaciones.

El ingreso admite deducciones que al efectuarse determinará la base gravable.

Base Gravable: Se entenderá como ingreso, a) el monto de la contraprestación; b) cuando no haya contraprestación, se entenderá como ingreso el valor del avalúo practicado por la persona autorizada por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público; y c) tratándose de expropiaciones el ingreso será la indemnización.

Deducciones: El ingreso por enajenación de bienes, estará disminuido con las deducciones autorizadas en la ley.

El artículo 97 (I.S.R.), señala las deducciones que pueden efectuarse en la enajenación de inmuebles:

I.- El costo comprobado de la adquisición que se actualizará en los términos del artículo 99 de esta ley. En el caso de inmuebles, el costo actualizado será cuando menos el 10% del monto de la enajenación de que se trate.

II.- El importe de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones, cuando se enajenen inmuebles o certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Estas inversiones no incluyen los gastos de conservación,

el importe se actualizará en los términos del artículo 99 de esta ley.

III.- Los gastos notariales, impuestos y derechos, por escrituras de adquisición y de enajenación, pagados por el enajenante.

IV.- Las comisiones y mediaciones pagadas por el enajenante, con motivo de la adquisición o de la enajenación del bien.

V.- Derogada.

La diferencia entre el ingreso por la enajenación y las deducciones a que se refiere este artículo, será la ganancia sobre la cuota, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 96, se calculará el impuesto.

Las deducciones a que se refieren las fracciones III y IV de este artículo (97 I.S.R.), se actualizarán por el período comprendido desde el mes en que se efectuó la erogación

respectiva hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se realice la enajenación.

Quando los contribuyentes efectúen las deducciones a que se refiere este artículo y sufran pérdidas en la enajenación de inmuebles, acciones certificadas de acción patrimonial emitidas por sociedades nacionales de crédito y partes sociales, podrán disminuir dichas pérdidas en el año de calendario de que se trata o en los tres siguientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 97-A de esta ley, siempre que tratándose de acciones de los certificados de aportación patrimonial referidos y de partes sociales, se cumpla con los requisitos que fije el reglamento de esta ley.

En relación con la fracción II del artículo 97, el artículo 115 del reglamento de la ley dice:

Para los efectos de la fracción II del artículo 97 de la ley, cuando el enajenante no pueda comprobar el costo de las inversiones hechas en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble, se considerará como costo el valor que se contenga en el aviso de terminación de obra.

Las autoridades fiscales podrán ordenar, practicar

o tomar en cuenta el avalúo de las inversiones por los conceptos mencionados, referido a la en que, en las construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble se hayan terminado. Cuando el valor de avalúo sea inferior en más de un 10% de la cantidad que se contengan el aviso de terminación de la obra, se considerará el monto de avalúo como costo de inversión.

En caso de que no se consigne el valor correspondiente en el aviso de terminación de la obra o de que no exista la obligación de dar dicho aviso, se considerará como costo de las inversiones en construcciones, mejoras y ampliaciones del inmueble el 80% del valor del avalúo que al efecto se practique por persona autorizada.

Para ajustar el costo comprobado de la adquisición a continuación se hace referencia al artículo 99.

"Para actualizar el costo comprobado de adquisición y en su caso el importe de las inversiones deducibles, tratándose de inmuebles y certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se procederá como sigue:

I.- Se restará el costo comprobado de adquisición, la parte correspondiente al terreno y el resultado será el costo de construcción. Cuando no se pueda efectuar esta separación se considerará como costo del terreno el 20% del total.

II.- El costo de construcción deberá disminuirse a razón del 3% anual por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación, en ningún caso dicho costo será inferior al 20% del costo inicial. El costo resultante se actualizará por el período comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación. Las mejoras o adaptaciones que implican inversiones deducibles deberán sujetarse al mismo tratamiento.

Tratándose de bienes muebles distintos de títulos valor y partes sociales, el costo se disminuirá a razón del 10% anual o del 20% en vehículos de transporte por cada año transcurrido entre la fecha de adquisición y la de enajenación. El costo resultante se actualizará por el período comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición, hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación.

Quando los años transcurridos sean más de 10 o de 5, en el caso de vehículos de transporte, se considerará que no hay costo de adquisición.

El contribuyente podrá, siempre que cumpla con los requisitos que señale el reglamento de esta ley, no disminuir el costo de adquisición en función de los años transcurridos, tratándose de bienes muebles que no pierdan valor con el transcurso del tiempo y sin perjuicio de actualizar dicho costo en los términos del párrafo anterior.

En el caso de terrenos, el costo de adquisición se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se realizó la adquisición, hasta el mes inmediato anterior a aquél en que se efectúe la enajenación.

Tratándose de acciones, el costo promedio por acción se calculará conforme a lo dispuesto por el artículo 19 de esta ley".

TIEMPO DE PAGO

Está señalado en el artículo 103 de la ley en comento, que a la letra dice:

"En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los Notarios, Corredores, Jueces y demás Fedatarios que por disposición legal tengan funciones Notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y los enterarán en las oficinas autorizadas. En los casos en que la enajenación no se consigne en escritura pública ni se trate de los casos de retención a que se refiere el siguiente párrafo, el pago provisional se hará dentro de los quince días siguientes a la fecha de la enajenación. Se presentará declaración por todas las operaciones aún cuando no haya pago provisional a enterar".

CALCULO DEL PAGO PROVISIONAL

Para cuantificar el pago provisinal del impuesto se procede en la forma siguiente:

1.- Una vez que se realizaron los ajustes y las deducciones referidas respecto del costo de adquisición, queda

determinada utilidad, ésta se divide entre el número de enajenantes, en caso de copropiedad, sociedad conyugal, asociación o sociedad civil, y en la proporción de sus derechos de copropiedad, resultando así la utilidad gravable de cada uno.

2.- El ingreso gravable se divide entre el número de años transcurridos, desde la fecha de adquisición y la de enajenación, sin que pueda ser más de 20, (art. 96, F. I).

3.- Se aplica la tarifa del artículo 80 de la ley.

4.- El resultado se multiplica por el número de enajenantes y de años entre los que se dividió el ingreso gravable, determinándose así el pago provisional (Precio o valor, menos ajuste de costo de adquisición o de construcción, esto es igual al resultado de la utilidad global, igual utilidad gravable de cada uno, entre el número de años transcurridos, por tarifa, por número de años transcurridos, por enajenante, igual a pago provisional de cada enajenante).

Se presenta también el caso de que no coincida la fecha en que se adquirió el terreno y en la que se adquirieron

las construcciones esto es, que el enajenante adquirió el terreno baldío y después con dinero propio construyó sobre el mismo.

En este caso, para obtener los costos comprobados de adquisición por ambos a enterar; deben seguirse los pasos a que se refiere el artículo 114 del reglamento de la ley del Impuesto Sobre la Renta, el que señala.

"Para calcular la ganancia y los pagos provisionales a que se refieren los artículos 96 y 103, respectivamente de la ley tratándose de ingresos por enajenación de inmuebles cuya fecha de adquisición del terreno no coincida con la fecha de la construcción".

I.- Del importe total de la operación, se separa el precio de la enajenación tanto del terreno como de la construcción.

II.- Se obtendrá por separado la ganancia relativa al terreno y a la construcción, calculada conforme al artículo 97 de la ley, tratándose de deducciones que no puedan identificarse si fueron efectuadas por el terreno o por la construcción, se

considerarán hechas en relación con ambos conceptos en la proporción que les corresponda conforme al precio de enajenación.

III.- Las ganancias obtenidas conforme a la fracción anterior se dividirán entre el número de años transcurridos, sin que exceda de diez entre la fecha de adquisición y construcción respectivamente, y la de enajenación; la suma de ambos resultados será la parte de la ganancia que se acumulará a los demás ingresos obtenidos en el año de calendario de que se trate.

IV.- El pago provisional se calculará como sigue:

a) Al monto de la ganancia acumulable conforme a la fracción anterior se le aplicará la tarifa del artículo 141 de la ley y el resultado que se obtenga se dividirá entre dicha ganancia acumulable.

b) El cociente que se obtenga conforme al inciso a) se multiplicará por el monto de la ganancia acumulable correspondiente al terreno y a la construcción, respectivamente; cada resultado se multiplicará por el número de años que corresponda, según se trate del terreno o de la construcción.

c) La suma de los resultados obtenidos en base al inciso anterior, será el pago provisional a enterar".

Por su parte el artículo 95 dice:

"No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de la propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades, ni los que deriven de la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por enajenación se considere interés en los términos de la fracción tercera del artículo 125 de esta ley.

Para el caso de ingresos por adquisición de bienes, el sistema de cálculo a seguir, se contiene en las siguientes disposiciones:

Artículo 104.- Se considerarán ingresos por adquisición de bienes:

- I.- La donación.
- II.- Los tesoreros.
- III.- La adquisición por prescripción.
- IV.- Los supuestos señalados en los artículos 102, 150 y 151 de esta ley.

V.- Las construcciones, las instalaciones o mejoras permanentes en inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce, quedan 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 la ley en comento.

Artículo 105.- Las personas físicas que obtengan ingresos por adquisición de bienes, podrán efectuar para el cálculo del impuesto anual, las siguientes deducciones:

I.- Las contribuciones locales y federales, con excepción del Impuesto Sobre la Renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.

II.- Los demás gastos efectuados con motivo de los juicios en que se reconozca el derecho a adquirir.

III.- Los pagos efectuados con motivo del avalúo.

IV.- las comisiones y mediaciones pagados por el adquirente.

Artículo 106.- Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en este capítulo, cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el 20% del ingreso recibido sin deducción alguna, el pago provisional se hará mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas, dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.

Tratándose del supuesto a que se refiere la fracción IV, del artículo 104, el plazo se contará a partir de la notificación que efectúen las autoridades fiscales.

En operaciones consignadas en escritura pública, 03 citado.

Artículo 129-A del reglamento de la ley: En todos los casos de enajenación de inmuebles consignados en escritura pública en los que los adquirentes sean personas físicas o morales a que se refiere el título III de la ley, a excepción de las que señala el artículo 73 de la misma, en los que el valor del avalúo exceda en más de un 10% al monto de la contraprestación

pactada por la prestación de que se trate, los Notarios, Corredores, Jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando eleven a escritura pública el contrato en que consta la enajenación, calculará en los términos del artículo 106 de la ley, el pago provisional que corresponda al adquirente, aplicando el 20% sobre la parte en que el valor del avalúo exceda al de la contraprestación pactada.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando;

I.- La enajenación se realice mediante algún programa de fomento de vivienda auspiciado por organismos descentralizados de la Federación o de las entidades federativas.

II.- Se trate de elevar a escritura pública contratos privados de compra-venta de inmuebles o de celebrar en escritura pública el contrato definitivo en cumplimiento de un contrato de promesa de compra-venta, siempre que se cumpla con lo siguiente:

a).- Que el contrato de promesa de compra-venta se hubiera celebrado ante Fedatario Público.

b). Tratándose de contratos privados de promesa de compra-venta o de compra-venta de inmuebles, se hubieran timbrado

para efectos fiscales, se hubieran registrado dentro de los seis meses siguientes al día de su celebración, ante las autoridades fiscales de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble a fin de que se expidieran a cargo del promitente comprador o del adquirente las boletas de cobro de contribuciones locales que correspondan a dicho inmueble, o bien se hubiera pagado el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato.

c).- Que en su caso, el valor del inmueble que se consideró para efectos de registrar el contrato privado de promesa o de compra-venta ante las autoridades locales, o bien para pagar el impuesto local de adquisición de inmuebles correspondiente a dicho contrato, no exceda en más de un 10% al precio de la enajenación sin considerar el importe de los intereses como parte de dicho precio.

III.- El adquirente en el contrato que se eleva a escritura pública, sea una persona distinta de la que adquirió o tenía derecho a adquirir conforme a un contrato privado de promesa de compra-venta, o de compra-venta, caso en el cual deberá cumplirse con lo previsto en la fracción anterior y acreditarse,

además, que se pago el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes, por las cesiones de derechos que se hubieran pactado por el inmueble de que se trate, o bien, que por dichas operaciones se presentó declaración en los términos del tercer párrafo del artículo 103 de la ley.

En caso de cumplirse lo previsto por las fracciones anteriores, los Fedatarios Públicos dejarán de calcular el Impuesto Sobre la Renta por la adquisición de bienes y señalarán en la propia escritura, las razones por las cuales no efectuaron dicho cálculo.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1979, e inició su vigencia el 1o. de enero de 1980, derogando a la general del timbre de 24 de diciembre de 1975, su aplicación está suspendida en el Distrito Federal y en los estados que se coordinaron fiscalmente con la Federación.

Este impuesto pasó a formar parte de algunas leyes de hacienda locales, sustituyendo en su caso, al impuesto local sobre traslación de dominio.

Sujeto del impuesto: son sujetos las personas físicas o morales que adquieran inmuebles.

Artículo 1o. "Están obligados al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles establecidos en esta ley, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el uso del suelo y en las construcciones adheridas a él, ubicados en territorio nacional, así como con los derechos rela-

cionados con los mismos, a que esta ley se refiere, el impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble".

Respecto de la tasa con la que se grava este impuesto, el artículo 22 transitorio de la misma ley, modificado por la ley que establece, reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales y que reforma otras leyes federales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de diciembre de 1990, ha establecido criterios de cobro para los tres próximos años al señalar:

"Disposición transitoria.- artículo 22, 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 establecida en el artículo 10. de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles, en dichos años la federación garantizará a cada municipio, por conducto de la entidad federativa que corresponda, la percepción actualizada que dichos muni-

cipios hubieran 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 periodo 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 1992, aún cuando el impuesto local o municipal que grave las enajenaciones o adquisiciones no reúna los requisitos contenidos en el artículo 9o. de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles.

III.- Durante 1991, 1992 y 1993, la coordinación en materia del impuesto sobre adquisición de inmuebles, estará condicionada a que el impuesto local o municipal que grave las enajenaciones o adquisiciones reúna además de los requisitos previstos en el artículo 9o. de la ley del impuesto sobre adquisición de inmuebles. El consistente en que el impuesto resulte a cargo del contribuyente en dichos años, en ningún caso sea mayor a aquél que se hubiera determinado en los términos de la ley del

impuesto local o municipal de que se trate, vigente al 31 de diciembre de 1990.

OBJETO DEL IMPUESTO

El objeto es la adquisición de inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones adheridas a el, ubicados en el territorio nacional, así como los derechos relacionados con los mismos, a que esta ley se refiere.

La ley entiende por adquisición de inmuebles los supuestos del artículo 3o. que establece:

Para los efectos de esta ley, se entiende por adquisición la que derive de lo siguiente:

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

II.- La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún 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 sociedad.

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.

X.- Enajenación a través de fideicomiso, en los términos 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.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

La base del impuesto será en relación al precio pactado; el artículo 4o., en relación al presente comentario dice lo siguiente:

"El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 1o. 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 nacional correspondiente al mes anterior a aquel 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% el precio pactado, éste no se tomará en cuenta, y el impuesto se calculará sobre el valor de avalúo, determinándose las diferencias de impuestos que resulten.

Quando 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.

Para los fines de esta ley se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad. La tasa del impuesto a pagar es del 25% del valor del inmueble.

PAGO DEL IMPUESTO.— La ley señala el plazo para hacer el pago del impuesto así como los supuestos que lo hacen necesario.

Artículo 5o. El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días a aquel 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.- 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 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 supuestos de enajenación en los términos del Código Fiscal de la Federación.

IV.- Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial.

V.- en los casos 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 adquirente podrá pagar el impuesto por anticipado, en los términos del artículo 60. que a la letra dice:

"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 las oficinas autorizadas 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 aún cuando no haya impuesto a enterar.

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

El enajenante responde solidariamente por el impuesto que deberá pagar el adquirente.

Quando por el avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, resulta liquidación de diferencias de impuestos, los fedatarios no serán responsables solidarias por las mismas".

Por otra parte, la ley señala los supuestos que este impuesto no se cause.

Artículo 2o.- 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.

Para los efectos de este capítulo se entienda 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 a 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 compra-venta en la que el vendedor se reserva la propiedad, aún cuando la transferencia de este 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 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, reducciones de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión 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 herederos 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 este designe, tenga

la posesión del mismo o a su uso o goce, se entenderá que se efectuará la enajenación, a partir de ese momento la venta es perfecta, pertenece la cosa al comprador y el precio al vendedor; se obliga al vendedor a la entrega de la cosa, a garantizar la evicción y el saneamiento de vicios; se declara nula la venta de cosa ajena y nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

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

PRIMERA.- El contrato de compra venta, no siempre fue un contrato regulado, por lo tanto, las anomalías que se daban eran el pan nuestro de cada día.

SEGUNDA.- Al principio, la figura no era la compra venta sino más bien era el trueque.

TERCERA.- Aunque muchas de las personas que intervenían en él no se daban cuenta de las anomalías, tal vez si sabían que lo que en realidad hacían era el trueque, debido a que en muchas ocasiones, el trueque sólo era provechoso para una sola de las partes que en él intervenían, se le dio un valor a cada "cosa" que se adquiría.

CUARTA.- Con el paso del tiempo, en algunos países el contrato de compra venta, tomó un "cuerpo" más solemne, tal es el caso que se da en la Roma antigua, donde para crear obligaciones para las partes contratantes se hace uso de la Balanza o bien de las Arras.

QUINTA.- Cuando se hace uso de la moneda la compra venta va tomando un precio más justo, se le da un valor determinado a lo que se adquiere.

SEXTA.- El valor de lo que se adquiere se toma como base para dar paso a ir formalizando, por decirlo de alguna manera, a todo lo que se está comprando o vendiendo.

SEPTIMA.- Con la llegada de los españoles a México, traen consigo la imposición de leyes y normas, las cuales dan inicio con la regulación de contratos ya existentes en otras partes del mundo.

OCTAVA.- En México, con el paso del tiempo se va regulando de una manera más exacta, el contrato en estudio, pero no se logra evitar del todo los vicios ocultos que existen.

NOVENA.- Los vicios ocultos, en nuestros días, aún con las regulaciones que se han originado, se siguen viendo en muchos contratos, no solo en el de compra venta.

DECIMA.- La regulación del contrato de compra venta ha ido teniendo distintas modificaciones, esto con el fin de evitar diversas situaciones.

DECIMO PRIMERA.- Debido a los diferentes cambios que con el paso del tiempo ha ido teniendo el contrato de compra venta y con la intención de erradicar los vicios que se dan, se han modificado las diferentes figuras del contrato de compra venta.

DECIMO SEGUNDA.- El contrato de compra venta, es una figura que sin lugar a dudas, tiene un sin fin de variantes de llevarse a cabo, por lo cual su trato requiere de mucho cuidado, esto es, debido a que en muchas ocasiones, la compra venta por ser un " algo" cotidiano, no siempre se acompaña de un contrato.

DECIMO TERCERA.- En la actualidad, con la regulación " exacta" del contrato de compra venta, se han ido disipando algunos vicios ocultos, y de esta manera, se ha logrado un perfeccionamiento para poder realizar en strictu sensu la entrega de lo comprado.

DECIMO CUARTA.- Aún en la actualidad, el vendedor se reserva el dominio de lo vendido en algunos casos, como ejemplo es el de la compra venta de un bien inmueble, este acto se le conoce como venta con reserva de dominio.

DECIMO QUINTA.- Por ser el contrato de compra venta, un contrato que desde siempre siempre se ha usado, (aunque en la antigüedad con diferentes nombres), es sin duda alguna, el contrato que mayormente ha sido modificado y actualizado.

DECIMO SEXTA.- Como se expone en la conclusión anterior, el contrato de compra venta, es uno de los pocos contratos que con el paso del tiempo se ha ido modificando de diferentes maneras: compra venta a plazos, compra venta al contado, compra venta con reserva de dominio, compra venta con intereses, compra venta sin intereses, etc...

DECIMO SEPTIMA.- Con las modificaciones que el contrato de compra venta ha ido teniendo, aunque no siempre es un contrato regulado, se han dado ventajas y desventajas.

Entre las desventajas que se presentan, es que dentro de la vida cotidiana que todos desempeñamos, llevamos a cabo la compra venta, muchas de las veces de una manera desventajosa para las partes que intervengan esto es, debido a que no siempre se da la compra venta de una manera regulada.

DECIMO OCTAVA.- Con la intención de evitar los vi-

cios ocultos existentes en algunos contratos de compra venta, se han señalado algunos pasos a seguir de manera simple, y que muchas de las veces se han elaborado machotes, o bien para evitar malos manejos, la compra venta se lleva a cabo con la intervención de un Notario, el cual dará fe de lo que se está vendiendo en ese momento.

DECIMO NOVENA.- El contrato de compra venta que se realiza ante la presencia de un Notario, el cual dará fe de lo que en ese momento se está realizando, se encargará además de hacer mención de los impuestos que deben de pagarse debido a la celebración del contrato en mención.

ULTIMA.- La compra venta conlleva el pago de diferentes impuestos, pero según sea el caso, serán diferentes las formas de pago, dependiendo de la entidad en la cual se esté llevando a cabo la mencionada compra venta, serán diferentes los impuestos a pagar, los cuales serán tratados de locales o de federales, el monto del pago es en base a una tasa ya establecida, la forma de hacerlo, es acorde a lo que se determina según sea el valor de lo que se adquirió, los impuestos que se pagan serán a cargo del adquirente.

BIBLIOGRAFIA

Y

LEGISLACION CONSULTADA

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

BORJA SORIANO MANUEL. "Teoría General de las Obligaciones".
Décima edición. Editorial Porrúa. S. A. México 1985.

BRAVO GONZALEZ AGUSTIN. "Derecho Romano segundo curso". treceava
edición. Editorial Esfinge. S. A. México. 1990.

DOMINGUEZ MARTINEZ JORGE ALFREDO. "Derecho Civil Parte General,
Negocio jurídico e invalidez". Primera edición. Editorial Por-
rrúa. S. A. México. 1990.

FLORIST MARGADANT S. GUILLERMO. "El Derecho Privado Romano".
Octava edición. Editorial Esfinge. S. A. México. 1978.

GALINDO GARFIAS IGNACIO. "Derecho Civil". Octava edición. Edito-
rial Porrúa. S. A. México. 1987.

GARCIA MAYNES EDUARDO. "Introducción al Estudio del Derecho".
Cuadragésima edición. Editorial Porrúa. S. A. México. 1989.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO. "Cuarto curso de Derecho Civil". Quinta
edición. Asociación del Notariado Mexicano A. C. México. 1990.

ORTIZ URQUIDI RALL. "Derecho Civil". Tercera edición. Editorial
Porrúa. S. A. México. 1986.

PEREZ FERNANDEZ-DEL CASTILLO BERNARDO. "Derecho Notarial". Tercera edición. Editorial Porrúa. S. A. México. 1986.

PEREZ FERNANDEZ-DEL CASTILLO BERNARDO. "Derecho Registral". Primera edición. Editorial Porrúa. S. A. México 1990.

PETTIT EUGENE. "Tratado Elemental de Derecho Romano". Novena edición. Editorial Nacional. S. A. México. 1952.

RODRIGUEZ LOBATO RAUL. "Derecho Fiscal". Primera edición. Editorial Harla. S. A. México. 1989.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. "Derecho Civil Mexicano". Tomo quinto Obligaciones, Volumen II. Quinta edición. Editorial Porrúa. S. A. México. 1985.

SANCHEZ MEDAL RAMON. "De los contratos Civiles". Octava edición. Editorial Porrúa. S. A. México. 1986.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL. "Contratos Civiles". Segunda edición. Editorial Porrúa. S. A. México 1985.

LEGISLACION CONSULTADA

CODIGO CIVIL.

CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION.

LEY DE HACIENDA DEL DISTRITO FEDERAL.

LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.