

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA

FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS - MEXICALI



**COMPARACIÓN DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y EL
CONCEPTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.**

Trabajo Terminal

**Que para obtener el diploma de
ESPECIALIDAD EN FISCAL**

Presenta:

JASHIMOTO CAMPA KRISTINA

Asesor:

M.D. Marco Antonio Ibargüen Morales

RESUMEN

La constitución como ley suprema de la nación, contiene los principios rectores que deben ser observados por las demás leyes, sin ser la excepción las disposiciones fiscales, toda vez que encuentran su justificación o fundamento en el artículo 31 fracción IV, que establece como obligación para los mexicanos la contribución de los gastos públicos de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes en la materia. El Código Fiscal de la Federación en su artículo 14 de la fracción I establece que se entiende por enajenación de bienes, toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

El presente trabajo tiene por objeto hacer un análisis de la diferencia que existen del significado de “enajenación” que maneja el derecho fiscal, el cual es diferente al previsto en el derecho civil, y en la doctrina.

El método utilizado para realizar este análisis, fue el axiológico y jurídico, basado en la determinación de la naturaleza del concepto de compraventa y en especial la compraventa con reserva de dominio, para efectos de poder confrontarlo con las definiciones y acepciones que existen en materia fiscal y las previstas desde el punto de vista del derecho común.

Las principales conclusiones que se determinaron son que, de la definición que da el Código Fiscal de la Federación para enajenación y en lo particular para la compraventa con reserva de dominio es más amplio que el significado contemplado por el Derecho Civil Mexicano.

Índice General

RESUMEN	I
----------------	----------

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1.1 Antecedentes.....	2
1.2 Planteamiento del Problema.....	4
1.3 Justificación.....	5
1.4 Objetivos de la investigación	6
1.5 Supuesto.....	6

CAPÍTULO 2: FUNDAMENTACIÓN

2.1 Compraventa	8
2.2 Elementos de Existencia de la Compraventa.....	9
2.3 Obligaciones del Vendedor y Comprador	11
2.3.1 Obligaciones del Vendedor.....	11
2.3.2 Obligaciones del Comprador.....	16
2.4 De la Compraventa con reserva de dominio.....	17
2.5 De La Compraventa Con Reserva De Dominio y sus Efectos Fiscales	18

CAPÍTULO 3: MÉTODO.....	28
--------------------------------	-----------

CAPÍTULO 4: RESULTADOS.....	30
------------------------------------	-----------

GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	33
----------------------------------	-----------

FUENTES CONSULTADAS.....	34
---------------------------------	-----------

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Desde que el hombre se ha desarrollado en sociedad, ha requerido del intercambio de bienes y servicios, sin los cuales económicamente y socialmente no podría sobrevivir. Dicho intercambio de bienes y servicios se realiza y se perfecciona a través de un contrato. En todo contrato va ha existir siempre un pacto, es decir, que dos o mas personas se pongan de acuerdo respecto de un objeto determino o un acto determinado. De la definición de contrato hay muchos autores y el mismo código que lo confunde con la definición de convenio; el Código Civil de Baja California, en su artículo 1679 establece “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crea, transferir, modificar o extinguir obligaciones”. Por otra parte el concepto aunque sea corto pero en si mas concreto es el que da Rojina Villejas “El contrato es el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligación” parecido al que da el Código Civil de Baja California pero limitándolo a la creación o transmisión de los derechos y obligaciones a diferencia del convenio que es el que modifica o extingue los derechos y obligaciones que se crearon en el contrato.

En el Derecho mexicano en 1870, el código tomo como base el sistema francés para la definición del contrato de compraventa que establece:

“En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica, salvo convenio en contrario”.

El código de 1884, en su artículo 436 transcribe literalmente el contenido del código de 1870, tratándose de transmisión de la propiedad, sigue sus mismos principios; el código vigente sigue a los de 1870 y 1884. Por lo que se refiere a las cosas ciertas y determinadas, don Manuel Borja Soriano, expresa: “El artículo 1436 del Código de 1884, dice: ‘En las enajenaciones de cosas ciertas y determinadas, la traslación de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición, ya sea natural, ya simbólica; salvo convenio en contrario’ y el artículo 2014 del código

de 1928, sustituye las palabras 'salvo convenio en contrario' por: 'debiendo tenerse en cuenta las disposiciones relativas del Registro Público'.

La compraventa la define Bernardo Pérez Fernández del Castillo como "el contrato por virtud del cual uno de los contratantes llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro llamado comprador, quien está obligado a pagar un precio cierto y en dinero". La obligación de este contrato es transferir la propiedad mediante el pago de un precio cierto y en dinero. EL código civil para el Estado de Baja California, en su artículo 2122, establece que "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero". Definición y concepto que el Código Fiscal de la Federación no toma en cuenta el momento de la transmisión de la propiedad, ya que dicha característica lo distingue de los otros contratos.

Dicho contrato se clasifica en principal, bilateral, oneroso, conmutativo, instantáneo, con formalidades restringidas en bienes inmuebles y en muebles no requiere formalidades. La compraventa que se conoce normalmente es en la cual las obligaciones se cumplen y se consuman en el mismo momento de contratar. Pero el código civil regula como modalidades de la compraventa las siguientes:

- I. Venta ad corpus y ad mensuram.
- II. Compraventa de cosa futura.
- III. Compraventa de esperanza.
- IV. Compraventa en abonos.
- V. Compraventa con reserva de dominio.
- VI. Compraventa forzosa.

El artículo 14 del Código Fiscal de la Federación establece lo que debe entenderse por enajenación de bienes, pero no contiene una definición del concepto. El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, señala como primera acepción del término Enajenación, pasar o transmitir a alguien el dominio de algo o algún otro derecho sobre ellos. Entendiéndose por

enajenación la transmisión del dominio de algo, mucho se ha discutido sobre el momento en que tal transmisión tiene verificativo, para lo cual los contribuyentes y los estudiosos de derecho fiscal en general, han acudido a las leyes civiles y mercantiles que regulan los contratos y actos jurídicos traslativos de propiedad, pretendiendo considerar que si conforme al derecho común la transmisión de propiedad no se ha verificado, entonces para fines fiscales, no se pueden dar los efectos aplicables a la transmisión de propiedad, hasta que esta se verifica¹.

En lo que se refiere a la transmisión de la propiedad para el derecho fiscal no hace referencia al momento en que tal transmisión de propiedad tiene verificativo, en tanto que en el derecho civil, si. Es ahí donde el derecho fiscal no puede dar efectos traslativos de dominio a un contrato regulado por el derecho civil, que expresamente establece el momento en que la transmisión de propiedad se verifica; específicamente en el contrato de compraventa con reserva de dominio.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La compraventa es un acto jurídico que se realiza todos los días sin embargo las personas no se percatan de que el acto que están realizando es una compraventa, a pesar de no celebrarse con la elaboración de un contrato los cuales se perfeccionan al cumplir con sus elementos de existencia, el establecerse las partes, transmitiendo uno de ellas la propiedad de una cosa y el otro a su vez paga un precio cierto.

Por enajenación de bienes podemos entender bienes muebles e inmuebles no se hace una distinción de que tipo de bienes; sin embargo en los últimos tiempos ha crecido la actividad de bienes inmuebles, hasta llegar a existir empresas dedicadas a la compra y venta de bienes Inmuebles.

¹ Licenciado Díaz Guzmán Eduardo. 2006. El concepto de enajenación para fines fiscales. Fisco actualidades 52.

Para efectos del Código Fiscal de la Federación, brinda su definición de enajenación de bienes, o si interpretamos el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación da los supuestos en los que se debe de entender la enajenación para el Código pero no da una definición de enajenación de bienes.

Si bien es cierto que la transmisión de dominio, ya sea mediante un contrato o por actos jurídicos traslativos de propiedad, tiene un momento en que se perfecciona la compraventa, es decir se tiene perfeccionado el acto de la transmisión de la propiedad, momento que para fines fiscales no existe o no lo diferencia, por lo que si para el derecho común la transmisión de propiedad no se ha confirmado, entonces para fines fiscales, no se pueden dar los efectos aplicables a la transmisión de la propiedad, hasta que esta se concluya. Ejemplo de esto es la compraventa con reserva de dominio ya que la compraventa se perfecciona cuando el vendedor otorga el dominio del bien al comprador; momento que para fines fiscales no existe.

De ahí nos surge la siguiente pregunta ¿Cuál es la diferencia del concepto de compra venta con reserva de dominio y la definición que nos brinda el Código Fiscal de la Federación de enajenación de bienes?

1.2 JUSTIFICACIÓN

Resultado del trato que presenta el artículo 14 del CFF, al dar un tratamiento igual a situaciones diferentes, en algunos casos donde no existe enajenación, desde el punto de vista de la naturaleza de lo que es enajenación, como la compraventa con reserva de dominio, el arrendamiento financiero y el fideicomiso, se puede advertir la necesidad de analizar la situación que se presenta, toda vez que podría darse la violación al principio de equidad tributaria, por dar tratamientos iguales a situaciones diferentes, ya que para efectos fiscales los ubica el legislador perfectamente en un capítulo de la LISR, dentro de los supuestos de enajenación, sobre situaciones diferentes, olivándose del principio de equidad, toda vez que los sujetos pasivos de una contribución, deben encontrarse en un mismo plano con respecto a la forma en que les sea aplicada dicha ley, en el que serán sujetos de análisis.

El derecho fiscal no puede dar efectos traslativos de dominio a un contrato regulado por el derecho civil, que expresamente establece el momento en que la transmisión de propiedad se verifica. Una consecuencia lógica sería la de establecer que los efectos fiscales del contrato de compraventa con reserva de dominio están condicionados hasta que la transmisión de propiedad tiene lugar.

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

De los objetivos principales de la presente investigación, es que como resultado del significado de la Compraventa con reserva de dominio regido por el derecho común, es importante verificar que diferencia ocasiona el significado previsto en el artículo 14 fracción Primera del Código Fiscal de la Federación, dado que del significado del derecho civil el legislador le da una protección al vendedor tiene un propósito, objetivo diferente al que le quiere dar el legislador fiscal, para el significado establecido en el Código Fiscal de la Federación.

1.5 SUPUESTO

De la interrogante encontrada en la definición del problema, se puede decir que existen diferencias entre la compraventa con reserva de dominio y la definición establecida en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación, los alcances, el fin y los objetivos a interpretar por el derecho común y el derecho fiscal es lo que se tomará en cuenta para diferenciar a la Compraventa con reserva de dominio de la definición del Código Fiscal de la Federación.

CAPÍTULO 2: FUNDAMENTACIÓN

2.1 COMPRAVENTA.

En todo el mundo hay diversidad en cuanto al tipo de régimen normativo adoptado por cada país. Así, aunque tradicionalmente se alude a varias familias jurídicas, entre las que destacan la del *common law* y la romana, es difícil encontrar Estados cuya organización normativa sea idéntica. El sistema jurídico mexicano presenta características que lo hacen único, si bien es cierto nuestro sistema jurídico es el del derecho romano; el derecho mexicano es un sistema de derecho escrito de origen *iusromanista* que refleja la influencia del posterior derecho europeo y norteamericano, principalmente. El derecho privado romano es el que influyó especialmente en los derechos positivos de los países pertenecientes a este sistema. Es por eso que debemos iniciar estudiando el significado que le daban los romanos el contrato de compraventa, y en especial la compraventa con reserva de dominio objeto de nuestro estudio.

La compraventa puede definirse como *un contrato por virtud del cual uno de los contratantes, llamado vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho; y el otro contratante, llamado comprador, se obliga a pagar un precio cierto y en dinero*². El Código Civil Federal en su artículo 2248 lo define: 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 ellos un precio cierto y en dinero; mismo significado que le da el Código Civil de Baja California en su artículo 2122.

Dos casos especiales del contrato de compraventa: la compra de esperanza (*emptio spei*) y la compra de una cosa esperada (*emptio rei speratae*). En ambos casos, el objeto del contrato es una cosa que todavía no existe pero que se supone existirá en el futuro. En la compra de esperanza el contrato se perfecciona desde un principio y el comprador debe pagar el precio aunque la cosa futura no llegue a existir; ejemplo una cosecha. En la compra de una cosa esperada, el perfeccionamiento del contrato se condiciona a que la

² Lozano Noriega Francisco. 2001. *Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos*. Sexta edición tercera reimpresión. México, D.F.

cosa exista y solo entonces el comprador pagará el precio, ejemplo la compra de una cría no nacida, sujeta a que sea macho o hembra.

Anexo al contrato de compraventa que hemos visto, podemos encontrar una serie de figuras o pactos especiales que son:

- a. Las arras. Consiste en una cantidad de dinero que uno de los contratantes entrega al otro para demostrar así el interés que tiene en la celebración del negocio. Existían también las llamadas arras penales o pena convencional, para casos en que alguno de los contratantes se retractase de la celebración del contrato.
- b. La *addictio in diem*. Por este pacto se estipula que el vendedor podía rescindir el contrato sin pena alguna, si antes de determinada fecha se le ofrecía una mejor oportunidad de venta.
- c. El *pactum displicentiae*. En él, el comprador podía rescindir la compraventa dentro de un plazo determinado si el objeto no le satisfacía por alguna justa causa.
- d. El *pactum de retroemendo*. Mediante este pacto se permite al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar el objeto en un plazo determinado, y siempre y cuando se den determinadas condiciones preestablecidas. El *pactum de retrovendendo*, similar a la anterior, concede al facultad al comprador de volver a vender el objeto al vendedor.
- e. La *protimesis*. Es el derecho de preferencia que tiene el vendedor de volver a comprar la cosa si el comprador quisiera venderla.
- f. El *pactum commissorium*. Es aquel mediante el cual quedan en suspenso los efectos del contrato hasta que se pague totalmente el precio establecido en el mismo.

2.2 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DE LA COMPRAVENTA.

La compraventa, como todo contrato, necesita satisfacer ciertos requisitos para existir; hay dos elementos de existencia respecto del contrato de compraventa los cuales son Consentimiento y Objeto, mismos que se analizarán a continuación:

Consentimiento.

Es el acuerdo de voluntades, entre las partes, sobre la creación de obligaciones las cuales consisten, para una de dichas partes en la transferencia de la propiedad de una cosa o titularidad de un derecho, y para la otra en el pago de un precio cierto y en dinero; es decir, comprador y vendedor se ponen de acuerdo en que éste enajenará, transmitirá el dominio, la propiedad de la cosa o del derecho a favor del comprador, quien, a su vez, transferirá la propiedad del precio al vendedor.

Objeto.

El objeto del contrato puede ser estudiado de dos categorías, el objeto jurídico y el objeto material. El objeto jurídico a su vez se divide en *Directo* que es la creación de obligaciones, y el *Indirecto* el cual consiste en dar para una parte la cosa vendida y para la otra parte en dar el precio cierto y en dinero.

El objeto material se encuentra en la cosa que se debe entregar al vendedor y el precio que debe pagar el comprador en los términos, condiciones y modalidades que se pacten en el contrato de compraventa, entre los cuales se tiene la cosa y el precio mismos que se definirán a continuación.

a) La Cosa.

La cosa objeto del contrato debe ser física y legalmente posible, por lo que debe reunir ciertos requisitos de los cuales a continuación se enumeran:

- 1.- Deber existir en la naturaleza.
- 2.- Deben ser determinadas o determinables en cuanto a su especie y calidad.
- 3.- Estar dentro del comercio, esto es no existir limitación para su enajenación.

Se debe tomar en cuenta que la cosa vendida no puede ser ajena, esto es, el vendedor debe ser el dueño de la cosa, y aquí se aplicaría un principio en derecho el cual dice que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad.

Los segundos se refieren a los de validez que se refieren a la capacidad, ausencia de vicios de de la voluntad, la licitud y la forma, elementos que no deben faltar ya que en caso contrario este contrato estaría afectado de nulidad.

b) El Precio.

Este consiste en la suma de dinero que el comprador tiene la obligación de entregar al vendedor por la cosa que se le transmite, es decir, del objeto de la venta y éste se deben reunir ciertos requisitos de acuerdo a la legislación del derecho civil, debe ser cierto, no deberá ser simulado y además que se conozca su cuantía. Este precio traduciéndolo a la legislación tributaria lo entendemos como el ingreso que obtiene el vendedor por la enajenación que realiza, y que da origen a que encuadre el vendedor en la hipótesis normativa contenida en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación.

2.3 OBLIGACIONES DEL VENDEDOR Y COMPRADOR.

Por tratarse el contrato de compraventa de un contrato bilateral, las partes tiene obligaciones reciprocas, es decir, cada una de ellas debe cumplir con ciertas obligaciones que se acuerda y se imponen en el instrumento que se celebra con la finalidad de transmitirse la propiedad de la cosa o del derecho, por lo que a continuación se describen y se explican las obligaciones que el vendedor tiene en la compraventa, para después explicar las del comprador.

2.3.1 Obligaciones del Vendedor

Por tratarse de un contrato bilateral la compraventa exige ciertas obligaciones que debe cumplir el sujeto o persona que trasmite o enajena el bien, mismas que deberá llevar a cabo para evitar que incurra en el incumplimiento de las obligaciones estipuladas en el contrato de compraventa, obligaciones que se describen y se explican a continuación:

a) Transmitir la propiedad

La obligación principal del vendedor es la transmisión de la propiedad, la cual se verifica por mero efecto del contrato, salvo pacto en contrario como es el caso de la venta con reserva de dominio, ya que desde el punto de vista del autor de este trabajo y en base a las disposiciones del derecho común, toda vez que al reservarse el dominio del bien objeto del contrato de compraventa y solo transmitirse el uso y disfrute de la cosa hasta en tanto se pague el total del precio pactado por las partes en la compraventa, habrá enajenación; de lo contrario el comprador sólo tendrá el carácter de arrendatario, ya que en el caso de que se rescindiera el contrato las partes se deben restituir las prestaciones y el vendedor puede exigir del comprador una indemnización por el uso del inmueble tal y como lo prevé el artículo 2311 del Código Civil Federal el cual se cita a continuación :

Artículo 2311.- *“Si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho; pero el vendedor que hubiere entregado la cosa vendida, puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de un alquiler o renta que fijarán peritos, y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa.*

El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó. Las convenciones que impongan al comprador obligaciones más onerosas que las expresadas, serán nulas.”

Por el supuesto antes mencionado una de las razones por las cuales se considera que en el caso de una compraventa con reserva de dominio es una definición distinta a la del Código Fiscal, en virtud de que al comprador solo se le transmite el uso y disfrute del bien, hasta en tanto el vendedor libere el dominio de la cosa porque ya se le haya pagado el total del precio de venta pactado en el contrato de compraventa con reserva de dominio, puesto que este último en este caso tendrá el carácter de arrendatario y si se realiza una interpretación literal del artículo antes transcrito y se confronta con los artículos 14 en su fracción I del CFF no se estaría ante la presencia de una enajenación para efectos de los artículos previstos en la legislaciones tributarias.

b) Entrega de la Cosa

Esta obligación establecida en la fracción I del artículo 2283 y 2284 del Código Civil federal, consiste en que el vendedor entrega la posesión al comprador de la cosa adquirida, ahora bien, resulta preciso comentar que las formas de entrega de la posesión en la compraventa pueden ser la entrega real, jurídica y virtual. La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aun sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador, desde el momento que el comprador acepte que la cosa vendida quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario. Es importante mencionar que el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no ha cumplido con su obligación de pagar el precio por la cosa materia de la compraventa, salvo que se haya pactado en el contrato de compraventa.

Cuando el vendedor y el comprador pactan en el contrato de compraventa la entrega de la cosa aun y cuando no se haya cubierto el total del precio por la cosa objeto de la compraventa, para efectos de la fracción I del artículo 14 del CFF, surge la obligación para el vendedor de pagar un impuesto sobre la renta por enajenación de bienes por el total del precio pactado en el contrato de compraventa, sin que en realidad se haya recibido el total del ingresos o precio por la traslación del bien inmueble, olvidándose en este caso el legislador fiscal que existe la posibilidad de terminación del contrato porque el comprador incumpla con el pago del precio. Esto traería como consecuencia que la parte vendedora demandara el pago de una indemnización por el tiempo que el comprador usó y disfrutó la cosa objeto materia del contrato de compraventa y en lugar de recibir un ingreso por la compraventa, se trataría de un ingreso por el uso y goce de un inmueble, tal y como lo contempla el artículo 141 de LISR el cual a la letra dice:

Artículo 141. *Se consideran ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes inmuebles, los siguientes:*

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

Para los efectos de este Capítulo, los ingresos en crédito se declararán y se calculará el impuesto que les corresponda hasta el año de calendario en el que sean cobrados.

Como se observa del numeral citado con anterioridad, los ingresos que se perciban por el uso y goce temporal de bienes no pueden considerarse ingresos por enajenación de bienes derivados del incumplimiento de un contrato de compraventa con reserva de dominio.

c) Conservar la cosa

Otra de las obligaciones del vendedor deriva cuando la cosa se ha entregado jurídicamente y así ha sido aceptado por el comprador, “se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario. Y si la cosa se pierde “La pérdida de la cosa en poder del deudor se presume por culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario”³.

d) Responder por lo vicios o defectos ocultos

El vendedor está obligado al saneamiento por los vicios o defectos ocultos que puede existir en la cosa objeto de la compraventa y a demás garantizar al comprador de las características y cualidades de la cosa enajenada.

³ Pérez Fernández del Castillo Bernardo. 2004. *Contratos civiles*. Ed. Porrúa. Distrito Federal, México.

e) Prestar el saneamiento para el caso de evicción

El vendedor tiene como obligación pagar los daños y perjuicios causados al adquirente cuando existe evicción, la cual puede ser total o parcial.

f) Pagar por mitad los honorarios y los derechos de registro de la escritura

La legislación civil prevé que las partes paguen todos los gastos en partes iguales, sin embargo en las operaciones de compraventas se acostumbra, y en la práctica se puede observar, que el comprador absorba todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios, incluyendo el impuesto sobre la renta por enajenación que le corresponde al vendedor por la ganancia obtenida por vender el bien, siendo éste quien encuadra en el hecho imponible de la obligación tributaria prevista en el CFF en su artículo 14 y directamente en el artículo 146 de la LISR del título de las personas físicas, de los ingresos por enajenación de bienes.

g) Pagar el Impuesto Sobre la Renta que se cause por la utilidad que obtenga en la enajenación.

Este impuesto es de índole personal: grava la utilidad obtenida en la venta de un inmueble. Cuando una persona física enajena un bien inmueble, el notario tiene que liquidar el impuesto para constatar si hubo ganancia o no por parte del vendedor, y en caso de haberla tendrá que retener un pago provisional sobre la utilidad, la cual será acumulable a la declaración anual. Se exime del pago de este impuesto, a las personas que comprueben que han habitado el inmueble enajenado los dos últimos años⁴.

⁴ Pérez Fernández del Castillo Bernardo. 2004. *Contratos civiles*. Ed. Porrúa. Distrito Federal, México.

2.3.2. Obligaciones del Comprador

El comprador tiene al igual que el vendedor obligaciones que derivan de la propia naturaleza de un contrato bilateral, como lo es la compraventa, obligaciones que se describen y se explican a continuación:

a) Recibir la cosa

Una primera obligación del comprador resulta cuando no recibe la cosa enajenada en el plazo fijado, su incumplimiento, lo cual produce los efectos del arrendador que no recibe la devolución de la cosa arrendada.

b) Pagar el Precio

La obligación principal y la que más debemos destacar para establecer una diferencia de la definiciones, es la obligación del comprador resulta la de pagar el precio por la cosa que esta adquiriendo, el artículo 2293 del Código Civil Federal establece que el comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos.

c) Pagar el 50% de los honorarios y los derechos de registro público de la escritura

El contrato se firma ante el notario, en escritura pública y se manda a inscribir en el Registro Público de la Propiedad respectivo. Una vez el comprador pague la totalidad del precio, el vendedor deberá cancelar la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante documento privado y si omite hacerlo el comprador podrá obtenerla por vía judicial.

Del contenido del Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio se mencionan las siguientes: en caso de ser inmueble Avalúo, Deslinde, Certificados de no Adeudo (expedido por Registro Público de la Propiedad y de Comercio y Ayuntamiento) entre otros; Nombre, documento de identidad y domicilio del comprador y vendedor; detalle de los bienes vendidos. No todos

los bienes pueden ser objeto de la cláusula de reserva de dominio, solamente puede estipularse en relación con bienes muebles singularizados, no fungibles, identificables y que no sean destinados a la reventa; precio de venta; plazo para el pago del precio (Fecha de vencimiento de la obligación.); cláusula de reserva de dominio, mediante la cual el vendedor se reserva el dominio del bien vendido hasta que el comprador cancele la totalidad del precio.

Es importante destacar que si la compraventa con reserva de dominio es sobre bienes muebles debe inscribirse solamente en la Cámara de Comercio; en caso de ser automotores el contrato se registra solamente en la Dirección de Tránsito.

d) Pagar los impuestos de Adquisición de Bienes Inmuebles y del Valor Agregado en su caso

Pagar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles o transmisión de dominio por el inmueble que adquiere, y en algunas ocasiones el impuesto al valor agregado cuando se trata de construcciones no destinadas a casa habitación y el Impuesto Sobre la Renta por la utilidad que se genere entre el precio de adquisición y el valor del bien objeto del contrato.

2.4 DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

En el contrato de compraventa con reserva de dominio, la transmisión de la propiedad de la cosa vendida queda sujeta a una condición que en la mayoría de los casos consiste en el pago total del precio, el ingreso del vendedor. Así lo autoriza el Código Civil Federal y para el estado de Baja California, tal y como lo podemos presenciar en los siguientes artículos:

Artículo 2160 CCBC.- *El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago.*

Artículo 2312 CCF.- *Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes vendidos son de los*

mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esa fracción.

2.5 DE LA COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO Y SUS EFECTOS FISCALES.

Acerca de los efectos fiscales de la venta con reserva de dominio específicamente del contrato de compraventa con reserva de dominio, el artículo 14 del CFF en su fracción I, considera enajenación aquellas operaciones donde se reserve el dominio de una cosa, situación que no se considera congruente con el significado que para el derecho civil contempla, ni con la propia naturaleza del concepto de enajenación.

El principio de autonomía mediante el cual se puede gravar ciertos actos para poder recaudar impuestos los cuales tienen como finalidad cubrir el gasto público, o bien contemplar para efectos fiscales de otro forma las figuras o actos civiles, esto no significa que se pueda dar una concepto diferente respecto de las figuras del derecho civil, con la única finalidad de obtener las ganancias del cobro de más impuestos, porque en el caso previsto en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación en su fracción I, se establece la enajenación con reserva de dominio a pesar que lo único que se transmite es el uso y disfrute del bien inmueble, quedando pendiente para este tipo de contrato de compraventa con reserva de dominio que se transmita el dominio completo de la cosa.

Es primordial tomar en cuenta que en las ventas con reserva de dominio la cosa objeto materia del contrato de compraventa, queda sujeta a una condición suspensiva, tal y como lo contemplan los artículos 1938 y 1939 del Código Civil Federal vigente en México, debió a eso se puede dar el caso que el comprador no llegue a pagar el precio por la cosa objeto del contrato de compraventa con reserva de dominio, y el vendedor tendrá la potestad de demandar al comprador por la rescisión del contrato de compraventa con reserva de dominio, lo que traería como consecuencia que la definición

enajenación que prevé el artículo 14 específicamente la fracción I del CFF no se dé, es decir, no encuadre en la hipótesis normativa contenida en el citado artículo 14 fracción primera.

Siempre y cuando el vendedor no entregue al comprador el dominio del inmueble objeto del contrato de compraventa y mientras no se haya vencido el plazo para que el comprador pague el total del precio pactado, el comprador no tendrá la opción de poder vender el inmueble, hasta que obtenga el dominio, ya que solo cuenta con el uso y disposición del bien. Para entender lo explicado en el párrafo anterior encontramos que el artículo 2313 del CCF, el cual indica lo siguiente:

Artículo 2313.- *El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, y la limitación de dominio se anotará preventivamente en relación con la inscripción del bien de que se trate.*

Cabe aclarar que la venta con reserva de dominio surta efectos en contra de cualquier persona ajena a la compraventa del bien inmueble una vez que se cumpla con el requisito de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que de lo contrario se puede entender que el comprador tiene la absoluta disposición del inmueble objeto de la compraventa, una vez que el comprador haya cumplido con la condición, el vendedor estará en posibilidad de poder liberar el dominio del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, y realizar la liberación ante el Registro Público de la Propiedad.

Mientras la cosa vendida con reserva de dominio no se libere del Registro Público de la Propiedad, en caso de ser inmueble, este pertenecerá al vendedor ya que cuando la venta se hace bajo este tipo de contrato, lo único que recibe el comprador es la posesión y no la propiedad, en consecuencia el comprador todavía no es dueño de la cosa. Por lo anteriormente expuesto, no se debe considerar que en algún momento existe enajenación respecto del artículo 14 del CFF en su fracción I, ya que en este caso que prevé el citado artículo solo se cuenta con el uso y disfrute de la cosa, ya que el vendedor se reservó el dominio de la cosa como garantía para que en el supuesto que el

comprador no pague el total del precio de venta tal y como lo establece los artículos 2312 y 2315 del CCF los cuales a continuación se transcriben:

Artículo 2312.- *Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado.*

Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra tercero, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta Fracción.

Artículo 2315.- *En la venta de que habla el artículo 2312 mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma.*

Se puede desprender de la lectura de dichos artículos que son un ejemplo más por medio del cual legislador fiscal con la finalidad de obtener más impuestos para sufragar los gastos públicos que el estado genera y que se entiende que los mexicanos están obligados a pagar y a contribuir para estos, respecto de la figura de la enajenación, al considerar en la fracción I del artículo 14 del CFF que las ventas con reserva de dominio para efectos fiscales son ventas definitivas.

Por lo que en el ejemplo que se estudia, si el comprador no ha pagado el total del precio debe estar en carácter de arrendatario, sin embargo el legislador fiscal lo contempla como venta definitiva la compraventa con reserva de dominio, en este supuesto, el vendedor tendrá la obligación de pagar el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes por la operación de compraventa con reserva de dominio, sin tomar en cuenta que el vendedor no ha obtenido el total del ingreso, es decir del precio de venta, en esta situación en la que al vendedor no se le ha cubierto el total del precio se encuentra ante la presencia de una condición suspensiva consistente en el pago del precio en días o meses posteriores al del día de la firma de contrato de compraventa, situación que debe ser una causa suficiente para que el legislador fiscal, no lo tome como una venta definitiva e un ingreso totalmente percibido por el vendedor.

Se puede dar el caso que en ningún momento se cumpla con la condición del pago del precio, y el vendedor tenga la necesidad de demandar la terminación del contrato de compraventa con reserva de dominio y las prestaciones no tengan que regresarse a las partes, con esto el vendedor jamás percibirá el ingreso, por la operación que para efectos fiscales la considera enajenación, por lo tanto al vendedor en la compraventa con reserva de dominio se le cobró un impuesto por enajenación de bienes inmuebles, es preciso destacar que posiblemente el vendedor percibirá un ingreso tal y como lo prevé el Código Civil Federal cuando demande al comprador por no haber cumplido con su obligación del pago del precio por la cosa, pero este ingreso será por concepto de alquiler o renta por el deterioro que haya sufrido la cosa, siendo este un ingreso por arrendamiento, pero en ningún momento por compraventa de bienes inmuebles, la Suprema Corte de Justicia de la Nación se ha pronunciado respecto de esta situación en donde el legislador atribuye una definición diferente respecto del concepto de enajenación y todas sus fracciones del artículo 14 del Código Fiscal con el afán de cobrar más impuestos de la manera siguiente:

No. Registro 228,874
Octava Época.
Instancia: Tribunal Colegiado de Circuito.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Parte: III Segunda parte-2
Enero a Junio de 1989.
Página: 570
Tesis aislada.

PRESUNCIONES Y FICCIONES LEGALES. LA FUNCION Y APLICACIÓN DE ESTAS TECNICAS EN MATERIA TRIBUTARIA. En el sistema mexicano es frecuente la presencia de construcciones jurídicas que atendidas ya como presunciones legales de pleno derecho (*iuris et de iure*) ya como ficciones, sirven al legislador en su tarea de frustrar los mecanismos de fraude a la ley tributaria, tanto en su dinámica de evasión como en la de elusión. Las presunciones absolutas suponen el alcance establecido por su autor entre un hecho conocido y otro que aunque se desconoce debe reputarse existente para efectos de la ley, por ser realmente posible o probable su realización cuando así lo demuestren las máximas de la experiencia y del conocimiento del mundo fáctico sobre el que se pretende actuar. Desde un ángulo sustantivo más que probatorio, se advierte una ficción jurídica cuando su autor recoge datos de la realidad y los califica jurídicamente de modo tal que, violentando conscientemente su naturaleza, crea un concepto de verdad legal (artificial) distante de coincidir con la realidad. En ambos casos, la aplicación de las normas reguladoras de estas figuras representa para los contribuyentes un efecto irrefragable dispensado de toda prueba adicional, justificado por la necesidad de resolver la incongruencia entre la realidad jurídica y la realidad económica a cuya coincidencia aspira la justicia tributaria.(énfasis añadido)

Estos supuestos que el legislador ha creado con el único objetivo de que la autoridad hacendaría recaude mas tributos de acuerdo a la disposición previsto en la Constitución Política de Estados Unidos Mexicanos la cual establece que todos los mexicanos tenemos de contribuir al gasto público, pero nunca establece que a través de la creación de conceptos, que en primer lugar se le atribuye una definición diferente en comparación con el derecho civil, puesto que para el CCF los contratos de compraventa con la reserva de dominio son para los casos donde las partes pactan que el precio que se pagará por la cosa objeto del contrato no será cubierta en una solo exhibición, el contrato de compraventa con reserva de dominio y este será liberado al comprador hasta que se haya cubierto la totalidad del precio pactado por las partes en el contrato de compraventa⁵.

Algunos autores consideran o bien califican “que la compraventa con reserva de dominio, existe una unión de contratos con dependencia alternativa, pues consideran que es una compraventa sujeta a condición suspensiva (pago del precio) y un contrato de arrendamiento sujeto a una condición resolutoria, esto es, mientras no se pague la totalidad del precio el comprador será arrendatario”⁶.

Al suponer el CFF que existe enajenación en una compraventa con reserva de dominio, inclusive cuando al momento de su celebración no se haya cubierto la totalidad del precio pactado por las partes en el contrato de compraventa, se da una definición igual a situaciones que no son iguales, el factor que viene a definir que se trata de una enajenación de bien inmueble, se precisa por la transmisión de su dominio, y lo cual no se da, toda vez que coloca en un plano de igualdad a dos situaciones que no deben tener el mismo trato, donde no se dio una ingreso al momento de celebración del contrato de compraventa con reserva de dominio, por lo que se puede dar como conclusión que es una definición diferente la de enajenación que contempla el Código Fiscal de la Federación y la definición que establece el derecho Civil.

⁵ De la Garza Sergio Francisco. 2006. *Derecho Financiero Mexicano*. Ed. Porrúa. México Distrito Federal.

⁶ Pérez Fernández del Castillo Bernardo. 2004. *Contratos civiles*. Ed. Porrúa. México Distrito Federal.

Existen razones para determinar que el legislador fiscal con la finalidad de recaudar más ingresos para sufragar el Gasto Público, da una definición diferente al concepto de compraventa con reserva de dominio previsto en el CFF al considerar que las operaciones de compraventa con reserva de dominio son enajenación para efectos fiscales y que desde luego debe de pagar Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes inmuebles independientemente de que se haya pagado solo una parte del precio de venta pactado por los sujetos del contrato, obteniendo solamente una parte del ingreso, crea un concepto de legal distante de la finalidad establecida en el Código Civil.

Con la necesidad de solucionar el problema, que la materia tributaria plantea para sufragar el Gasto Público que todos los mexicanos estamos obligados a contribuir de manera proporcional, equitativa en que disponga las leyes; dejando a un lado que al considerar el legislador fiscal la compraventa con reserva de dominio como una enajenación, va en contra de los principios tributarios considerados por la CPEUM.

El artículo 2315 del Código Civil Federal vigente, así como el artículo 2189 del CCBC, prevén que “mientras que no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma”. En él cual se observa notoriamente que para efectos de la legislación civil considera que las compraventas con reserva de dominio donde el vendedor se reserva el dominio del bien como una garantía, se considera que el comprador tiene el carácter de un arrendatario, por lo que para efectos fiscales, se estaría ante la figura de un ingreso por otorgar el uso y goce temporal de bienes.

El vendedor realmente obtiene ingresos por el uso o goce temporal de bienes inmuebles cuando al comprador se considera arrendatario en los casos de incumplimiento del contrato con reserva de dominio, de acuerdo a la legislación civil vigente en caso de terminación del contrato se tienen que regresar las prestaciones y el vendedor queda facultado para exigir del comprador el pago de un alquiler por haber utilizado el bien durante el tiempo

que se tuvo para pagar el precio total por la cosa objeto del contrato de compraventa con reserva de dominio, por lo tanto en ningún momento se estuvo ante la presencia de una enajenación o una compraventa definitiva como lo previene la legislación fiscal en la fracción I del artículo 14 del Código Fiscal de la Federación.

Los artículos 2310, 2311 del Código Civil Federal vigente, así como los artículos 2184 y 2185 del CCBC, establece las pautas en los casos en que el precio por la cosa objeto de los contratos de compraventa con reserva de dominio se paga en abonos, toda vez que estos contratos de compraventa están sujetos a una condición suspensiva, ya que el hecho de que el comprador pague el precio total por la cosa, se considera un acontecimiento futuro de realización incierta, y hasta en tanto se cubra el precio pactado por las partes, hasta en entonces nacerá el derecho del comprador para que se le trasmita el dominio por la cosa.

La legislación civil indica el tratamiento que dá a los contratos donde no existe la transmisión de dominio de la cosa objeto del contrato, ya que a manera de garantía permite al vendedor reservarse el dominio de la cosa hasta que el comprador haya cubierto el total del precio pactado por las partes; de lo contrario, se considerará que el comprador tiene el carácter de arrendatario, por lo que para efectos fiscales el legislador da una definición diferente que para el derecho federal común y deja a un lado la finalidad de la compraventa con reserva de dominio, dándole una definición distinta para estar en posibilidades de requerirle al contribuyente el pago del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes, violentando su naturaleza, ya que el legislador fiscal crea un concepto diferente al que establece la Legislación Civil.

Lo descrito en el punto anterior es con la finalidad de que la legislación fiscal, específicamente hacienda, cobre más impuestos por ese supuesto de la compraventa cuando se reserven el dominio de las cosas, ya que en el supuesto en donde se perciba un ingreso por motivo de una terminación del contrato de compraventa con reserva de dominio y el vendedor haga valer la facultad que tiene de exigirle al comprador un alquiler por el uso de la cosa

objeto del contrato, se encuadrará en el supuesto normativo previsto en el artículo 141 referente a los ingresos obtenidos por el uso y goce temporal de bienes inmuebles y no por enajenación de bienes inmuebles, toda vez que de acuerdo a la legislación civil federal en ningún momento se dio la enajenación⁷.

Razón más para determinar que el legislador fiscal atribuye una definición diferente respecto de la figura de la enajenación al considerar que en los contratos de compraventa con reserva de dominio, serán considerados enajenaciones para efectos fiscales independientemente que se haya pagado el total del precio, y que solo se haya percibido una parte en ingresos, debiéndose pagar el impuesto por enajenación de bienes inmuebles regulado en la Ley del Impuesto Sobre la Renta; es lo establecido en el CCF vigente, así como en el CCBC, donde señala que mientras no se vence el plazo para pagar el precio por la cosa objeto del contrato de compraventa, no puede vender la cosa objeto del contrato con la reserva de propiedad y la limitación de dominio se deberá anotar en relación con la inscripción del bien de que se trate en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos contra terceros, ya que el comprador queda limitado por no tener el dominio de la cosa objeto del contrato de compraventa.

En el sistema tributario mexicano se pueden ubicar definiciones jurídicas que sirven al legislador fiscal para recaudar una mayor cantidad de impuestos para sufragar el Gasto Público, considerando un ejemplo de ello el propio artículo 14 del CFF en su primera fracción el cual trata de definir la enajenación para efectos fiscales, en específico la compraventa con reserva de dominio regulado y creado por el derecho civil el cual le da un significado que se interpreta como el acto por el cual no se trasmite la propiedad de la cosa objeto de esos contratos hasta en tanto no se haya cubierto el total del precio de la cosa y el vender libera el dominio de la propiedad al comprador por haber cumplido con la obligación principal de los contratos de compraventa y en

⁷ Gómez Cotero Jose de Jesús. 2004. *Efectos Fiscales de los Contratos*. Do Fiscal Editores. México Distrito Federal.

especial la compraventa con reserva de dominio el de pagar el precio total de la cosa que se le trasmite.

CAPÍTULO 3: MÉTODO

MÉTODO

El método que se utilizó en esta investigación es el descriptivo, basado en la naturaleza del concepto de compraventa y en especial la compraventa con reserva de dominio, para efectos de poder cotejarlo con la definición que existe en materia fiscal. Una vez que se obtuvo los elementos y obligaciones del vendedor y el comprador en la figura de la compraventa, se revisó y analizó el contrato de compraventa con reserva de dominio.

Una vez analizado el contrato de compraventa y en especial la compraventa con reserva de dominio; se estudió la definición prevista en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación en especial la fracción primera; la cual no coincide con la definición del derecho civil, siendo una finalidad distinta la del legislador fiscal; así se logra establecer una pequeña conclusión respecto a las diferencias de la definición de la compraventa con reserva de dominio, para el derecho civil y para el Código Fiscal de la Federación.

CAPÍTULO 4: RESULTADOS

RESULTADOS

De la investigación realizada sobre la diferencia que existe del concepto de compraventa con reserva de dominio y la definición establecida en el código fiscal de la federación, se obtienen los siguientes resultados:

PRIMERO: De la definición que da el Código Fiscal de la Federación para enajenación y en lo particular para la compraventa con reserva de dominio es diferente de la contemplada por el derecho civil mexicano, en virtud de que la compraventa con reserva de dominio es considerada una venta final, sin tomar en cuenta que no se cede el dominio de la cosa, solo el uso y goce, y a demás que el comprador es considerado para efectos civiles un arrendatario, hasta en tanto no pague el precio total por la cosa y se libere el dominio de la misma.

Para efectos del Código Civil de la Federación, el vendedor se reserva la propiedad de la cosa objeto del contrato de compraventa como una garantía, ya que el comprador podría no cumplir con la obligación que se le crea al celebrar el contrato de compraventa. En los contratos de compraventa con reserva de dominio se está ante la presencia de una obligación, esto es que puede llegar o no a cumplirse que el comprador pague o no el precio por la cosa objeto del contrato de compraventa con reserva de dominio y hasta en tanto no se haya cubierto el total del precio no surgirá el derecho del comprador para tener la propiedad del bien objeto materia del contrato de compraventa y se le haya liberado la reserva de dominio, lo que traería como consecuencia que se le trasmita la propiedad del bien, existiendo hasta ese momento la figura de una verdadera compraventa o para el derecho fiscal una enajenación y como resultado la obligación de pagar el impuesto sobre la renta por enajenación de bienes.

SEGUNDO: El Activo, ingreso, que se adquiere por parte de quien fue el vendedor en caso de que el comprador no cumple con la obligación de pagar el total del precio pactado en el contrato de compraventa con reserva de dominio, no será por concepto de venta de un bien, sino un ingreso por concepto de

alquiler o renta por el deterioro que haya sufrido la cosa, es decir un ingreso por arrendamiento previsto en el mismo Código Civil Federal.

Se puede observar que para efectos de la legislación civil considera que las enajenaciones donde el vendedor se reserva la propiedad del bien como una garantía, ya que el comprador podría no pagar el precio total pactado en el contrato de compraventa, se considera que el comprador tiene el carácter de un arrendatario ya que solo le transmite en este supuesto el vendedor, el uso y goce de la cosa en virtud de que éste se reserva el dominio para su garantía. Por lo que si la disposición establecida en el Código Civil Federal, así como en el Código Civil para Baja California se atiende que para efectos fiscales, se estaría ante la presencia de un ingreso por otorgar el uso y goce temporal de bienes, como arrendatario no como lo contempla la definición del Código Fiscal de la Federación como una verdadera enajenación.

TERCERO: Las leyes fiscales en su propósito de obtener, recaudar más impuestos no pueden ir en contra de figuras jurídicas previstas por el derecho que las crea, ya que esto traería como consecuencia un estado de duda para los particulares y desde luego una violación a los principios tributarios, cabe recordar que el derecho fiscal tiene autonomía para crear sus propias normas recaudatorias, pero éstas, no pueden contradecir a la figura jurídica del derecho que las crea.

Los legisladores fiscales no puede atribuir una definición distinta, al considerar que en los contratos de compraventa con reserva de dominio, será considerada compraventa definitiva para efectos fiscales independientemente que se haya pagado o no el total del precio, o bien se haya percibido un ingreso, teniendo como consecuencia el pago de impuesto por enajenación de bienes inmuebles regulado por la Ley del Impuesto sobre la Renta; de lo que establece el Código Civil federal y para el estado de Baja California, donde establece que mientras no se termine el plazo para realizar el pago del precio por la cosa objeto de la compraventa, no puede vender el bien con reserva y así limita su dominio; se deberá anotar preventivamente en relación con la inscripción del bien de que se trate en el Registro Público de la Propiedad para

que surta efectos contra terceros, ya que el comprador queda limitado por no tener el dominio de la cosa objeto del contrato de compraventa, y como este tipo de contratos está sujeto a una condición podrá darse el caso de que el comprador no pague el total del precio por la cosa y el contrato se tenga que terminar por el incumplimiento del comprador, teniendo como consecuencia que el vendedor requiera al comprador el pago de una renta por el uso y goce de la cosa por el tiempo que duro con ella .

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Término	Descripción
CCBC	Código Civil para el Estado de Baja California
CCF	Código Civil Federal
CFF	Código Fiscal de la Federación
CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
LISR	Ley del Impuesto sobre la Renta

FUENTES CONSULTADAS

Leyes y Reglamentos

- a) Código Fiscal de la Federación 2010.
- b) Código Civil de Baja California 2010.
- c) Código Civil Federal 2010.
- d) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 2010.
- e) Ley del Impuesto sobre la Renta 2010.
- f) Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta 2010.

Bibliografía:

- De la Garza Sergio Francisco. 2001. Derecho Financiero Mexicano. Editorial Porrúa. México Distrito Federal.
- Gómez Coterio Jose de Jesús. 2004. Efectos Fiscales de los Contratos. Do Fiscal Editores. México Distrito Federal.
- Lozano Noriega Francisco. 2001. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C., Sexta edición. México Distrito Federal.
- Morineau Iduarte, Iglesias González. 2003. Derecho Romano. Editorial OXFORD University Press. México Distrito Federal.
- Ortiz Ditz J Roberto. 2004. Inmuebles. Edit. Porrúa. México Distrito Federal.
- Pérez Fernández del Castillo Bernardo. 2004. Contratos Civiles. Edit. Porrúa. México Distrito Federal.

Páginas Web:

1. <http://www.comfin.com.mx/comunicados/fitch/05/jl/CFE.htm>, 2010.
2. <http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/UN/UNPAN021588.pdf>, 2010.
3. http://www.sener.gob.mx/webSener/res/PE_y_DT/pub/pidtse20022006.pdf, 2010.
4. <http://www.redalyc.uaemex.mx/redalyc/pdf/133/13312206.pdf>, 2010.
5. <http://www.cfe.gob.mx/NR/rdonlyres/EA441f87-CDFO-40C1-BA76-3F85D46BOE18/0/INFORMESCFE2005.pdf>, 2010.
6. <http://www.actualicese.com/editorial/2003/03104.html>, 2010.

7. <http://www.unt.org.mx/lft/proy2.doc>, 2010.
8. <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/33/2.htm?s>, 2010.
9. <http://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio/pdf/107.pdf>, 2010.