

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BAJA CALIFORNIA**  
**FACULTAD DE CONTABILIDAD Y ADMINISTRACIÓN**



**RÉGIMEN FISCAL DE LA PRESCRIPCIÓN DE INMUEBLES EN  
BAJA CALIFORNIA A PARTIR DE OCTUBRE DE 2003**

**Tesis que para obtener el grado de  
MAESTRO EN CONTADURÍA**

**Presenta:  
Antonio Leyva Domínguez**

**Director de tesis:  
M.I. Adolfo Cuauhtémoc Solís Farías**

## **AGRADECIMIENTOS**

*Al Maestro en Impuestos Adolfo Cuauhtémoc Solís Farías quien revisó el presente trabajo, y realizó importantes observaciones relacionadas con la interpretación de la legislación fiscal.*

*A la Maestra en Contaduría Elizabeth García Espinoza por la asesoría brindada para la realización de la presente tesis y por la disposición mostrada durante su elaboración.*

## DEDICATORIA

*A mi esposa Rosa Angélica por haberme brindado el apoyo y la comprensión necesarios para realizar los estudios de maestría.*

## RESUMEN

En la presente tesis se determinan las situaciones en las que se causa el impuesto sobre la renta derivado de la prescripción de bienes inmuebles conforme a la legislación vigente a partir de la entrada en vigor del reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de octubre de 2003, precisando el alcance del artículo 155, fracción III, de la ley de la materia, así como el alcance del artículo 205 de su reglamento.

En la actualidad, es común que en el Estado de Baja California se promuevan juicios de prescripción relativos a inmuebles, sin embargo el aspecto fiscal de esta figura generalmente no se le presta la atención debida, y únicamente se presentan las declaraciones del impuesto sobre la renta para poder inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio las sentencias de prescripción derivadas de dichos juicios.

En virtud de lo anterior, el objetivo del presente trabajo es definir claramente cuando se causa el impuesto sobre la renta al prescribir bienes inmuebles, para que tanto los particulares, así como sus asesores, e incluso las autoridades involucradas en un procedimiento de prescripción conozcan con exactitud la forma en que debe tributar una persona que acude a este tipo de juicios.

Este trabajo fue realizado primordialmente a través de la investigación documental, no obstante lo anterior, por la novedad del tema a tratar se comentaron los puntos más relevantes con diversos profesionistas de la región especializados en la materia de impuestos.

La presente tesis se distribuyó en tres capítulos, de los cuales el primero contiene la introducción y se establece el planteamiento del problema, los objetivos de la investigación, la importancia y limitaciones del estudio, la metodología, y la definición de términos. En el capítulo II se estableció la legislación aplicable a la figura jurídica sujeta a estudio, y en el capítulo III se analizaron las disposiciones contenidas en el capítulo inmediato anterior.

En las conclusiones se establece que el elemento que se debe atender para conocer si la prescripción de un inmueble se encuentra gravada con el impuesto sobre la renta es determinar si a través del juicio civil se adquirió el bien, o si el bien se adquirió con anterioridad.

# ÍNDICE

Página

AGRADECIMIENTOS  
DEDICATORIA  
RESUMEN

## CAPITULO I. INTRODUCCIÓN

1.1	Planteamiento del problema	6
1.2	Objetivos de la investigación	7
1.3	Importancia y limitaciones del estudio	8
1.4	Metodología	9
1.5	Definición de términos	10

## CAPITULO II. MARCO TEÓRICO

2.1	Clasificación de la prescripción positiva	13
2.2	Trascendencia fiscal de la prescripción positiva de inmuebles	14
2.3	Disposiciones fiscales aplicables	14
2.4	Disposiciones constitucionales aplicables	19
2.5	Disposiciones civiles aplicables	19
2.6	Otras disposiciones aplicables	22
2.7	Criterio de la autoridad administrativa	23

## CAPITULO III. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN

3.1	Interpretación del artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta	24
3.2	Interpretación del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta	25
3.2.1	Tipos de prescripciones comprendidas	26
3.2.2	Actos para adquirir bienes, vicios de los actos y forma de purgarlos	27
3.2.2.1	Los actos por medios de los cuales fue adquirido un bien	27
3.2.2.2	Los vicios del acto por medio del cual se adquirió un bien	28
3.2.2.3	Purgar los vicios de los actos por medio de los cuales se adquirieron bienes a través de la prescripción	29

	Página
3.2.3 Ingresos que no se encuentran gravados	29
3.2.4 Pago de impuestos para la procedencia del supuesto de ley	30
3.3 Régimen fiscal de la adquisición de bienes inmuebles a través de prescripción realizada por personas morales	33
3.3.1 Prescripciones gravadas	33
3.3.2 Prescripciones no gravadas	33
3.4 Inconstitucionalidad del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta	34
CONCLUSIONES	36
FUENTES CONSULTADAS	38

## **CAPITULO I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La presente investigación tiene como finalidad determinar los casos en los que se causa el impuesto sobre la renta derivado de la prescripción de bienes inmuebles a partir de la entrada en vigor del reglamento de la ley de la materia que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de octubre de 2003, toda vez que las leyes que imponen tributos a la renta que han estado en vigor en nuestro país han gravado los ingresos por adquisición de bienes, entre los cuales se encuentra la prescripción positiva; sin embargo, los reglamentos de éstas leyes han interpretado las normas aplicables para aclarar los supuestos en los cuales no se grava con el impuesto correspondiente un acto, mismas disposiciones reglamentarias que han sido tomadas como fundamento por los contribuyentes para considerar que todas las prescripciones positivas de inmuebles se encuentran exentas del Impuesto Sobre la Renta, lo que tradicionalmente no representaba ningún problema para el particular, toda vez que rara vez era fiscalizado este tipo de contribuyentes.

Sin embargo, recientemente las autoridades administrativas fiscales se han dado a la tarea de revisar a éstos contribuyentes bajo la consigna de considerar cualquier prescripción positiva de bienes inmuebles gravada para efectos del Impuesto Sobre la Renta, lo que ha dado lugar a que algunos de éstos asuntos sean puestos a disposición de las autoridades jurisdiccionales correspondientes con el objeto de determinar en forma definitiva la situación particular de cada asunto.

Aunado a lo anterior, el día 18 de Octubre de 2003 entra en vigor el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que se encuentra vigente al momento de la elaboración del presente trabajo, mismo que al igual que los reglamentos anteriores, contiene la interpretación de las disposiciones aplicables para aclarar los supuestos en los cuales no se grava con el impuesto a la prescripción de bienes, añadiendo como requisito para la procedencia de dichos supuestos, que se pague el impuesto sobre la renta correspondiente a los actos por medio de los cuales se adquirió el bien inmueble.

De esta forma, con la entrada en vigor del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, inicia una nueva controversia sobre las prescripciones positivas que se encuentran gravadas con el impuesto sobre la renta, polémica que será dirimida por los tribunales competentes hasta dentro de varios años, una vez que queden firmes las sentencias que se emitan en estos nuevos asuntos; sin embargo, tomando en consideración que en los Estados Unidos Mexicanos el

impuesto sobre la renta se determina por los propios contribuyentes, es importante conocer si se encuentra gravada una prescripción antes de inscribir en el Registro Público de la Propiedad la sentencia derivada de un juicio ordinario civil de prescripción, a efecto de cumplir adecuadamente con las obligaciones fiscales.

El presente estudio se enfocó al Estado de Baja California, toda vez que los juicios de prescripción positiva de inmuebles son materia del fuero común, considerando además que en esta entidad federativa la regularización de inmuebles a través de prescripción positiva es muy común debido a diversos factores, entre los que sobresale la constante migración de personas hacia el Estado de diferentes partes de la República Mexicana, y del propio Estado de Baja California hacia los Estados Unidos de Norteamérica.

## **1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

Los objetivos del presente estudio son:

- a)** Determinar en forma clara y precisa los tipos de prescripciones positivas de inmuebles que se encuentran gravadas del impuesto sobre la renta actualmente en el Estado de Baja California.
- b)** Establecer los tipos de prescripciones de inmuebles que no causan el impuesto sobre la renta.
- c)** Identificar los casos en que las prescripciones de inmuebles se encuentran exentas del impuesto sobre la renta.
- d)** Determinar el alcance del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- e)** Analizar el aspecto constitucional del impuesto sobre la renta derivado de la prescripción positiva de bienes inmuebles y el de sus exenciones.
- f)** Examinar el aspecto fiscal de la adquisición de bienes inmuebles a través de prescripción realizada por personas morales.
- g)** Proporcionar elementos de juicio para fundar y motivar la correcta aplicación de la legislación fiscal que regula la adquisición de bienes inmuebles a través del juicio de prescripción.
- h)** Proponer una reforma a la legislación fiscal en la cual se establezca en forma clara el hecho generador del impuesto.



### **1.3 IMPORTANCIA Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO**

La relevancia de la presente investigación se debe a la falta de análisis y aplicación de la legislación que existe del tema que se va a estudiar, derivada de la reciente entrada en vigor del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual impone condiciones adicionales a los supuestos en los cuales no se encuentra gravada una prescripción.

El problema social que se pretende solucionar es la incorrecta determinación del impuesto sobre la renta que se está llevando a cabo por quienes prescriben inmuebles, derivada de la falta de aplicación estricta de la legislación fiscal, toda vez que por un lado el estado no esta recaudando todos los ingresos que debería por los impuestos causados por esta acción, ya que existe la costumbre de considerar todos los tipos de prescripciones adquisitivas exentas del impuesto en estudio; y por otra parte, el mismo estado perjudica a ciertos particulares que no causan el impuesto al realizar esta actividad, imponiéndoles créditos fiscales; ya que no obstante que la prescripción de inmuebles en Baja California es muy frecuente, el aspecto fiscal de ésta figura jurídica se descuida generalmente por no conocer la relevancia que éste implica, exponiendo a una grave contingencia el patrimonio de los particulares, y o bien, el beneficio social que deriva de la recaudación de impuestos.

La utilidad que derivará del presente estudio será establecer en forma clara y precisa las diferencias entre las prescripciones positivas de inmuebles que se encuentran gravadas, las que no causan el impuesto y las que se encuentran exentas; ya que la redacción del artículo 2005 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se ha prestado a diversas interpretaciones.

Dentro de los beneficios que se van a obtener, se encuentra el conocimiento que se tendrá con anterioridad al momento en que se de una situación, sobre el correcto tratamiento fiscal que se le debe dar. De igual forma se podrá determinar la forma en que se debe aplicar correctamente la legislación para corregir cualquier irregularidad existente antes del inicio de las facultades de comprobación, ya sea para pagar algún ingresos que no hubiera sido declarado, o bien solicitar en devolución alguna cantidad pagada indebidamente; o en todo caso, para plantear correctamente algún medio de defensa en caso de ser necesario.

El presente estudio será benéfico para todos los involucrados con la prescripción positiva de un inmueble, desde las personas físicas o morales que se van a favorecer con la prescripción, los abogados que procuren los juicios civiles, los asesores fiscales de los demandantes, las autoridades del Registro Público de la Propiedad quienes inscribirán las sentencias favorables que se emitan en éstos juicios y deberán determinar en que casos deben exigir al particular la presentación de la declaración de impuestos para proceder a realizar la inscripción, y en que casos no deben requerirlo por no causarse el impuesto, las autoridades administrativas que fiscalizarán a los propietarios de los inmuebles, así como los órganos jurisdiccionales encargados de resolver cualquier controversia que se suscite deriva de un juicio de esta naturaleza.

#### **1.4 METODOLOGÍA**

La elaboración de la presente tesis se realizó fundamentalmente a través de la investigación documental, sin embargo, en virtud de la novedad del tema tratado, fue necesario consultar la opinión de expertos de la materia, sin que se hubiera realizado una investigación de campo en términos plenos.

Para lograr el objetivo mencionado anteriormente, se realizó en primer término un análisis de la figura jurídica denominada prescripción contenida en la legislación sustantiva civil correspondiente al estado de Baja California, con la finalidad de establecer los tipos de prescripciones que se contemplan y sus efectos.

Posteriormente se analizó la Ley del Impuesto Sobre la Renta para determinar cuales son los tipos de prescripciones que se encuentran gravadas con ese tributo, así como el reglamento de ésta ley para definir los alcances de la propia ley de la materia.

De igual forma, se consultaron las diversas obras que se mencionan en las fuentes consultadas, así como discos ópticos, y direcciones de la red internacional comúnmente conocida como Internet.

Adicionalmente al estudio de los documentos mencionados anteriormente, se consultó la opinión de abogados litigantes especialistas en las materias civil y fiscal, la opinión de licenciados en derecho que ocupan cargos públicos como autoridades administrativas, así como la opinión de licenciados en derecho que ocupan cargos públicos en los tribunales especializados en la materia fiscal.

## 1.5 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

En el presente estudio se consultaron los siguientes conceptos:

**Adquirir.-** Acrecentar un patrimonio por medio de la incorporación legal al mismo de bienes o derechos que hasta el momento de la incorporación pertenecían u otro o carecían de dueño. Los modos de adquirir están expresamente determinados en la legislación civil. (De Pina, 1994: 64)

**Adquisición.-** Acto o hecho por virtud del cual una persona adquiere el dominio o propiedad de una cosa –mueble o inmueble- o algún derecho real sobre ella. Significa también cosa adquirida. Puede tener efecto: a título oneroso o gratuito; a título singular o universal, y *mortis causa* o *ínter vivos*. (De Pina, 1994: 64)

**Adquisición por prescripción.-** Este tipo de adquisición se da cuando después de un determinado tiempo que no es reclamado un bien. Cualquier persona que lo haya usado durante ese lapso de tiempo y presente documentación que avale su uso podrá tomar posesión legal de dicho bien. (Feregrino Paredes, 2003: 23)

**Bienes inmuebles.-** Se tienen como tales aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos por su naturaleza, otros por disposición legal expresa, en atención a su destino. (De Pina, 1994: 129)

**Diario Oficial de la Federación.-** Es el periódico por medio del cual, el Poder Ejecutivo publica y difunde entre el pueblo de México las leyes, decretos, circulares y demás disposiciones expedidas por el Congreso de la Unión, alguna de sus Cámaras o por el Presidente de la República con el objeto de que estas sean conocidas, aplicadas y observadas debidamente. El Diario Oficial es, como su propio título lo expresa, Órgano del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos. (Desarrollo Jurídico, 2000)

**Enajenación.-** Modo de transferir a otro la propiedad de alguna cosa a título gratuito, como la donación; o a título oneroso, como la venta o permuta. (Rosenberg, 1997: 98)

**Escritura pública.-** Instrumento originario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo. (De Pina, 1994: 272)

**Exención.-** Liberación de impuestos o gravámenes que excusa del cumplimiento de la correspondiente obligación tributaria. La liberación puede ser total o parcial. En el primer caso exime por completo del tributo respectivo, y en el segundo, sólo de la parte a la que alcanza la liberación, subsistiendo en el resto la obligación de pagar. (Feregrino Paredes, 2003: 107)

**Gravamen.-** En el derecho fiscal se utiliza como sinónimo de tributo e impuesto, siendo, éstos últimos, los términos técnicos más correctos. (U.N.A.M., 1997:1547)

**Gravar.-** Imponer un gravamen. (Real Academia Española, 2001)

**Impuesto sobre la renta.-** Es el impuesto sobre las ganancias y utilidades anuales que cualquier persona física o moral residente en el país, ya sea o no nacional esta obligado a pagar. (Feregrino Paredes, 2003: 132)

**Omisión.-** Esta es una expresión genérica aplicable cuando el contribuyente no registró todos sus ingresos y no proporcionó la información adecuada. (Feregrino Paredes, 2003: 166)

**Prescripción.-** Medio de adquirir bienes (positiva) o de liberarse de obligaciones (negativa) mediante el transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas al efecto por la ley. (Pallares, 1973:632)

**Purgar.-** Limpiar, purificar algo, quitándole lo innecesario, inconveniente o superfluo. Corregir, moderar las pasiones. (Real Academia Española, 2001)

**Usucapión.-** La Usucapión, llamada *prescripción* adquisitiva por el Código en el artículo 1135, y en el artículo 1151 calificada de “adquisitiva”, se puede definir así: Es una forma de adquirir un derecho real mediante la posesión de la cosa en que recae, de una manera pública, pacífica, continua y con la apariencia del título que se dice tener, a nombre propio, y por todo el tiempo que fija la Ley. (Gutiérrez y González, 1995:121)

**Vicio.-** Se pueden entender por vicio, la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución. En efecto, cuando un elemento de existencia se realiza o se presenta de manera imperfecta, esta viciado. (Gutiérrez y González, 1995:325)

**Vigencia.-** Calidad de vigente de una ley. // En vigor, o sea, con fuerza de obligar. (De Pina, 1994: 497)

## **CAPITULO II. MARCO TEÓRICO**

### **2.1 CLASIFICACIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA**

La prescripción positiva se puede clasificar de diferentes formas, entre las cuales sobresalen las siguientes:

#### **I. Por sus razones prácticas**

Existen dos motivos prácticos por los cuales las personas físicas o morales, ejercitan la acción de prescripción positiva:

- a)** Para adjudicarse la propiedad de un bien que no le pertenece; y
- b)** Para regularizar ante el Registro Público la Propiedad un bien adquirido con anterioridad.

#### **II. Conforme a la legislación civil**

Por otra parte, el artículo 797, en relación con el artículo 1139 fracciones I y III, ambos del Código Civil para el Estado de Baja California contemplan dos supuestos que sirven de base para la procedencia de la prescripción positiva, tomando en consideración la causa generadora de la posesión, los cuales son los siguientes:

- a)** Posesión de buena fe, es la que deriva de una causa suficiente que le da derecho a poseer, o bien, la que tiene quien ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. En este supuesto es necesario que transcurran cinco años para ejercer la acción de prescripción.
- b)** Posesión de mala fe, es que la que deriva de quien carece de causa para poseer, o la que tiene quien conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho. En este caso, es necesario que transcurran diez años para ejercer la acción de usucapión.

#### **III. De acuerdo a la legislación fiscal**

El artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y el artículo 205 de su reglamento, para efecto de gravar las prescripciones, las dividen de la siguiente forma:

- a)** Prescripciones para adquirir bienes; y.

- b) Prescripciones que se realizan para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos los bienes.

## **2.2 TRASCENDENCIA FISCAL DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA DE INMUEBLES**

La prescripción de inmuebles es relevante para el derecho fiscal, toda vez que a través de dicha figura jurídica, una persona física o moral puede obtener ingresos y por lo tanto se encuentra obligada a contribuir, al igual que cuando obtiene otro tipo de ingresos.

En virtud de lo anterior para efectos de contribuir con el impuesto sobre la renta se debe atender a los siguientes supuestos:

- a) Las prescripciones que aumentan el patrimonio o el capital de quien ejercita la acción.
- b) Las prescripciones que no aumentan el patrimonio o el capital de quien ejercita la acción.

Sin embargo, la legislación fiscal actual grava este acto de una forma que no atiende a los supuestos mencionados anteriormente, tal y como se expone a continuación.

## **2.3 DISPOSICIONES FISCALES APLICABLES**

El artículo 155, fracción III, de La Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente a partir de 2002, al igual que el artículo 104, fracción III, de la ley anterior grava la adquisición de bienes a través de prescripción positiva realizada por personas físicas, ya que al adquirir un bien a través de dicha figura aumentan su patrimonio, estableciendo la legislación vigente a partir de 2002 lo siguiente:

### *“CAPÍTULO V DE LOS INGRESOS POR ADQUISICIÓN DE BIENES*

*Artículo 155. Se consideran ingresos por adquisición de bienes:*

- I. La donación.*

*II. Los tesoros.*

*III. La adquisición por prescripción.*

*IV. Los supuestos señalados en los artículos 153, 189 y 190, de esta Ley.*

*V. Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce, queden a beneficio del propietario. El ingreso se entenderá que se obtiene al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique persona autorizada por las autoridades fiscales.*

*Tratándose de las fracciones I a III de este artículo, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales. En el supuesto señalado en la fracción IV de este mismo artículo, se considerará ingreso el total de la diferencia mencionada en el artículo 153 de esta Ley.”*

Por su parte, el primer párrafo del artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dispone lo siguiente:

*“Artículo 153. Los contribuyentes podrán solicitar la práctica de un avalúo por corredor público titulado o institución de crédito, autorizados por las autoridades fiscales. Dichas autoridades estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta, el avalúo del bien objeto de enajenación y cuando el valor del avalúo exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente en los términos del Capítulo V del Título IV de esta Ley; en cuyo caso, se incrementará su costo con el total de la diferencia citada.*

*...”*

En lo que respecta al quinto párrafo del artículo 189 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece literalmente lo siguiente:



“Artículo 189.

...  
...  
...  
...

*Cuando las autoridades fiscales practiquen avalúo y éste exceda en más de un 10% de la contraprestación pactada por la enajenación, el total de la diferencia se considerará ingreso del adquirente residente en el extranjero, y el impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el total de la diferencia, sin deducción alguna, debiendo enterarlo el contribuyente mediante declaración que presentará ante las oficinas autorizadas dentro de los quince días siguientes a la notificación que efectúen las autoridades fiscales.*

...”

En forma muy similar la Ley del Impuesto Sobre la Renta anterior, gravaba la adquisición de bienes de la siguiente forma:

“CAPÍTULO V  
DE LOS INGRESOS POR ADQUISICIÓN DE BIENES

*Artículo 104. Se consideran ingresos por adquisición de bienes:*

*I. La donación.*

*II. Los tesoros.*

*III. La adquisición por prescripción.*

*IV. Los supuestos señalados en los artículos 102, 150 y 151, de esta Ley.*

*V. Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles que, de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce, queden a beneficio del propietario. El ingreso se entenderá que se obtiene al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique persona autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.*

*Tratándose de las fracciones I a III de este artículo, el ingreso será igual al valor de avalúo practicado por persona autorizada por Secretaría de Hacienda y Crédito Público. En el supuesto señalado en la fracción IV de este mismo artículo, se considerará ingreso el total de la diferencia mencionada en el artículo 102 de esta Ley.”*

Ahora bien, no en todos en los casos en que se acude a la figura de la prescripción positiva de inmuebles, se adquieren bienes para que exista realmente un aumento en el patrimonio o capital de las personas, toda vez que, tal y como se comentó en el inciso b) de la fracción I del punto 2.1, algunas veces se prescribe un bien con el único fin de regularizar ante el Registro Público de la Propiedad, la titularidad de un bien que fue adquirido con anterioridad y por el cual se realizó una erogación en el momento de su adquisición. En estos casos, no se aumenta el patrimonio o el capital de quien ejerce la acción, por lo que no existe razón justificable para imponer un gravamen sobre este acto. Por lo anterior, el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta hace énfasis en que únicamente se encuentran gravadas del impuesto en cuestión, las situaciones en las cuales por virtud del juicio de prescripción se adquiriera el bien, disponiendo el ordenamiento en cuestión publicado el viernes 17 de octubre de 2003, lo siguiente:

*“Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.*

*VICENTE FOX QUESADA, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en el artículo 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, he tenido a bien emitir el siguiente*

#### *REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA*

...

#### *CAPÍTULO V*

##### *De los Ingresos por Adquisición de Bienes*

*Artículo 205. Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en la que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare.*

*En el caso de que no pueda determinarse la fecha en la que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en la que se haya interpuesto la demanda.*

*En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido, siempre y cuando se hubiera pagado el impuesto correspondiente por dichos actos.”*

Por su parte, el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, anterior al publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de octubre de 2003, establecía lo siguiente:

**“CAPÍTULO V**  
**De los Ingresos por Adquisición de Bienes**

*Artículo 127. Tratándose de adquisiciones por prescripción, el valor de los bienes se determinará mediante avalúo referido a la fecha en que ésta se hubiere consumado, independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. En caso de que no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.*

*En los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido.”*

Respecto a la enajenación posterior de los bienes adquiridos a través de prescripción es aplicable el artículo 196 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta el cual dispone:

*“Artículo 196. Para los efectos del artículo 148 de la Ley, tratándose de la enajenación de bienes adquiridos por prescripción, se determinará su costo conforme al avalúo que haya servido de base para el pago de impuestos con motivo de la adquisición, disminuido por las deducciones señaladas por el artículo 156 de la Ley. Si en la fecha en que se adquirió no procedía la realización de avalúo, se efectuará uno referido al momento en que la prescripción se hubiera consumado,*

*independientemente de la fecha de la sentencia que la declare. Cuando no pueda determinarse la fecha en que se consumó la prescripción adquisitiva, se tomará como tal aquella en que se haya interpuesto la demanda.*

*Queda excluido de esta disposición el caso en que se acuda a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del artículo 205 de este Reglamento.”*

Existen también disposiciones que otorgan exenciones del impuesto sobre la renta causado con motivo de la prescripción de inmuebles, como el *Decreto por el que se otorgan diversos beneficios fiscales* publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de Enero de 2005, mismo que en su artículo décimo primero establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- Se exime del pago del impuesto causado en los términos del Capítulo V del Título IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta, por los ingresos que durante el año de 2005 obtengan las personas físicas por la adquisición de bienes inmuebles considerados viviendas de interés social, incluyendo el terreno sobre el que estén edificadas las viviendas, cuya superficie no exceda de 2,500 metros cuadrados o, cuando exceda de dicha superficie, el valor del terreno no sea mayor de \$150,000.00, siempre que dichas viviendas se encuentren edificadas en poblaciones hasta de 2 mil habitantes ubicadas en zonas suburbanas o rurales.*

*...”*

En lo que respecta a la aplicación de las disposiciones fiscales es necesario tener en consideración que en materia fiscal las mismas deben aplicarse en forma estricta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º del Código Fiscal de la Federación, el cual establece lo siguiente:

*“Artículo 5o.- Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como las que fijan las infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.*

*...”*

En lo que se refiere a la forma en que se causa las contribuciones, el artículo 6º del Código Fiscal de la Federación dispone lo siguiente:

*“Artículo 6o.- Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran.*

*...”*

## **2.4 DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES APLICABLES**

Al analizarse la forma en que se deben aplicar las leyes fiscales, se debe tener en consideración cual es la finalidad y el alcance del Reglamento del Impuesto Sobre la Renta, el cual tiene su fundamento en el artículo 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que establece lo siguiente:

*“Art. 89.- Las facultades y obligaciones del Presidente, son las siguientes:*

*I.- Promulgar y ejecutar las leyes que expida el Congreso de la Unión, proveyendo en la esfera administrativa a su exacta observancia.*

*...”*

Al realizar el estudio sobre la constitucionalidad de las disposiciones fiscales transcritas en el punto anterior, se considerará lo dispuesto en la fracción IV, del artículo 31 Constitucional, el cual dispone:

*“Art. 31.- Son obligaciones de los mexicanos:*

*...*

*...*

*...*

*IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.”*

## 2.5 DISPOSICIONES CIVILES APLICABLES

El Código Civil para el Estado de Baja California, regula los requisitos que deberán reunir la transmisión de bienes inmuebles en los artículos que a continuación se transcriben.

### COMPRAVENTA

*“Artículo 2191.- La enajenación de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de la cantidad que resulte de multiplicar por 7,000 el importe del salario mínimo diario vigente en el Estado de Baja California y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante Notario, Juez de Paz, Registro Público de la Propiedad o Catastro Municipal.*

*Los contratos por los que el Gobierno Federal, del Estado, Municipios y Organismos Descentralizados enajenen terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar, para los trabajadores al servicio del Estado o para personas de escasos recursos económicos hasta por el valor de 10,000 salarios mínimos general vigente en el Estado de Baja California, podrán otorgarse en documento privado sin los requisitos de testigos y ratificación de firmas”.*

*“Artículo 2194.- Si el valor del inmueble excede de 7,000 salarios mínimos general vigente en el Estado de Baja California, su venta se hará en escritura pública, salvo, lo dispuesto por los Artículos 2121 y 2191, segundo párrafo, de este ordenamiento.”*

### DONACIÓN

*“Artículo 2219.- La donación de bienes raíces se hará en la misma forma que para su venta exige la Ley.”*

## PERMUTA

*“Artículo 2205.- Con excepción de lo relativo al precio, son aplicables a este contrato las reglas de la compraventa, en cuanto no se opongan a los artículos anteriores.”*

## DE LA POSESIÓN

*“Artículo 797.- Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseer. También es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.*

*...”*

## DE LA INEXISTENCIA Y DE LA NULIDAD

*“Artículo 2112.- El acto jurídico viciado de nulidad en parte, no es totalmente nulo, si las partes que lo forman pueden legalmente subsistir separadas, a menos que se demuestre que al celebrarse el acto se quiso que sólo íntegramente subsistiera.”*

## 2.6 OTRAS DISPOSICIONES APLICABLES

El Reglamento de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio aplicable al Estado de Baja California, al regular los requisitos necesarios para inscribir un bien inmueble ante la dependencia en cuestión, exige que se acompañe la declaración del impuesto sobre la renta, al disponer lo siguiente:

### DEL REGISTRO INMOBILIARIO

*“Artículo 9.- Tratándose de documentos públicos o privados por virtud de los cuales se establezca, declare, reconozca, transmita, modifique o extinga la propiedad de bienes inmuebles, deberá acompañarse la siguiente documentación:*

*...*

*...*

*III.- Declaración del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y transmisión de dominio*

*IV.- Declaración del impuesto sobre adquisición de inmuebles y pago provisional del impuesto sobre la renta.*

...”

El artículo anterior, es de gran trascendencia para el análisis que se está realizando, toda vez que de la lectura del mismo se aprecia que para inscribir un bien ante el Registro Público de la Propiedad es necesario adjuntar la declaración del impuesto sobre la renta, lo cual únicamente deberá realizarse en el supuesto que se cause dicho impuesto, por lo que si una operación no esta gravada para efectos de la contribución de referencia, y como consecuencia de ello, no existe la obligación de presentar la declaración respectiva, es indudable que no es necesario anexar la citada declaración para inscribir el bien en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Baja California; sin embargo, en las diversas oficinas de dicha dependencia, exigen indistintamente en los casos de prescripción que se presente la declaración, aún el supuesto que no se cause el impuesto, lo que obliga a los particulares a presentar declaraciones manifestando que no tienen ingreso que declarar, como si estuvieran exentos del impuesto, aún y cuando nunca lo causaron, lo que crea confusión entre las autoridades fiscales y los particulares, toda vez que las autoridades les piden que demuestran la razón por la cual consideran que se encuentran exentos del impuesto, lo cual no pueden realizar toda vez que en realidad nunca lo causaron.

## **2.7 CRITERIO DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA**

El criterio de la Administración Local de Jurídica de Tijuana del Servicio de Administración Tributaria, es que a dicha dependencia no le corresponde determinar si en un asunto específico se acudió a la prescripción para purgar vicios, toda vez que carecen de competencia para pronunciarse del sentido de un acto puramente civil, por lo que para aplicar a un caso de prescripción lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la sentencia que emite el Juzgado Civil debe manifestar literalmente que se acudió a la prescripción para purgar vicios; de otra forma se considerará que dicha prescripción se realizó para adquirir el bien, y por lo tanto que causo el impuesto sobre la renta correspondiente.



## CAPITULO III. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN

### 3.1 INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 155, FRACCIÓN III, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El numeral en cuestión establece que se consideran ingresos por adquisición de bienes, la adquisición por prescripción, por lo cual en principio destaca que el hecho generador del impuesto es precisamente la obtención de un bien a través de la prescripción, por lo tanto únicamente se causará el impuesto sobre la renta cuando a través de la prescripción efectivamente se adquieran bienes, no así en los casos en los cuales se acuda a la figura jurídica de la prescripción para regularizar ante el Registro Público de la Propiedad la titularidad de un bien adquirido con anterioridad.

Sin embargo, en las sentencias civiles que emiten los juzgadores del Poder Judicial de Baja California se utilizan los mismos formatos que generalmente establecen en los puntos resolutiveos un mismo texto, el cual sin distinción dispone lo siguiente:

*“PRIMERO.- Ha sido procedente la vía Ordinaria Civil seguida en este juicio en el cual la parte actora probó los hechos constitutivos de su acción.*

*SEGUNDO.- Por lo tanto se declara que, por haber operado la prescripción positiva a su favor, el(la)(los) señor(a)(es) \_\_\_\_\_, se ha(n) convertido en propietario(s) del lote de terreno \_\_\_ de la manzana \_\_\_ del fraccionamiento \_\_\_\_, de esta ciudad, con una superficie de \_\_\_\_\_ y las siguientes medidas y colindancias: \_\_\_\_\_”*

Lo anterior representa un problema para el particular que ejercita la acción de prescripción, ya que la autoridad administrativa fiscal al dar lectura a los puntos resolutiveos de la sentencia considera que a través del juicio de prescripción efectivamente se adquirió un bien, por señalarse que se ha convertido en propietario del bien, sin importar si del expediente civil se aprecia que a través del juicio de prescripción no se aumentó el patrimonio o el capital del particular, en virtud de haberse realizado con la finalidad regularizar un bien adquirido con anterioridad, demostrando al juzgador haber realizado una erogación en el momento de su adquisición, o posteriormente al haber realizado el pago en parcialidades.

En esta postura, la autoridad administrativa considera que los juicios de prescripción en los cuales se establece que la parte actora se ha convertido en propietario del inmueble a través de dicha figura jurídica, se encuentran gravados del impuesto sobre la renta, sin analizar si efectivamente con la resolución dictada por el juez civil, el particular adquirió el bien, o si se encuentra gravado el ingreso, conforme lo describe el artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que se analizará posteriormente.

No obstante lo anterior, las normas fiscales que establecen cargas a los particulares se deben aplicar en forma estricta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º del Código Fiscal de la Federación, por lo que en aplicación estricta del artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, únicamente se encuentran gravados del impuesto sobre la renta las prescripciones de inmuebles en las que el promovente del juicio adquiera efectivamente un bien por virtud de la resolución dictada en el mismo, y no en aquellos casos en que el bien fue adquirido con anterioridad y el juicio de prescripción se interpuso únicamente para regularizar ante el Registro Público de la Propiedad la titularidad del bien, que es lo que suceden en la mayoría de los casos de prescripción positiva de inmuebles que se presentan en Baja California.

Lo anterior es así, ya que por disposición expresa del artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para que se de la situación jurídica que cause la contribución es necesario que en el propio juicio de prescripción sea en donde se adquirió el bien inmueble, y no en un acto anterior, ya que la disposición relativa claramente establece que se grava la **ADQUISICIÓN** a través de prescripción, y no todo tipo de prescripciones en forma general.

Para determinar lo anterior, no es necesario ser perito en materia legal, o especialista en contribuciones, ya que de la simple lectura de la sentencia dictada en un juicio de prescripción se aprecia la forma y el momento en el cual se adquirió un bien, y por lo tanto si la prescripción se realizó para adquirir un bien, o simplemente para regularizarlo.

### **3.2 INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 205 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

En concordancia con lo analizado anteriormente, el Poder Ejecutivo en uso de la facultad constitucional otorgada en el artículo 89 fracción I para proveer en la esfera administrativa la exacta observancia de la Ley del Impuesto

Sobre la Renta, aclara en el artículo 205 del Reglamento de la citada ley, que en los casos en que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, no quedará gravado el ingreso así percibido, con lo cual se corrobora que únicamente se da la situación de jurídica que genera el impuesto, cuando con motivo de la prescripción se adquieran los bienes, ya que el artículo del Reglamento en comento, no es por sí solo el que contempla el supuesto en el cual no se va a gravar el ingreso, toda vez que el mismo no contiene un caso de exención del impuesto, simplemente se esta aclarando cuales son los casos en los que no se encuentra gravado un acto, ya que la finalidad del reglamento es, por disposición Constitucional, un medio para facilitar el cumplimiento de las normas, no para eximir su cumplimiento.

Lo anterior, deriva del contenido del primer y segundo párrafo del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, el cual en su primer párrafo al regular el ingreso gravado, hace referencia a las “*adquisiciones por prescripción*”, y cuando se refiere a los actos no gravados se refiere en forma general a la “*prescripción positiva*”; de igual forma, en el artículo 196 del Reglamento en comento, al regular la forma en que se va a determinar el costo de los bienes “*adquiridos*” por prescripción que se van a enajenar, establece que se van a valorar en la fecha en que fueron adquiridos, es decir, una vez que quede firme la sentencia que declara la adquisición, momento en el cual se realiza el avalúo correspondiente y se pagan los impuestos generados, y en el segundo párrafo de dicho ordenamiento, excluye de la aplicación de dicha disposición los casos en los cuales se acude a la prescripción para purgar vicios en los supuestos del artículo 205 del reglamento en cuestión, lo cual es totalmente apegado a derecho, ya que en los casos previstos en el citado artículo 205, el bien no se adquirió en el momento en que quedo firme la sentencia del juicio de prescripción, sino con anterioridad, precisamente en el acto que se encontraba viciado.

Para determinar el alcance del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, analizaremos a continuación cada uno de las cuestiones comprendidas en este párrafo:

### **3.2.1 TIPOS DE PRESCRIPCIONES COMPRENDIDAS**

El párrafo en cuestión inicia de la siguiente forma:

*En los casos en que se acuda a la prescripción positiva ...*

Tal y como se comentó anteriormente, del inicio de este párrafo se desprende que el mismo hace referencia a las prescripciones positivas sin limitarse a las que a las que se realizan con la finalidad de adquirir bienes, como es el caso de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en la cual se grava con el impuesto en cuestión los ingresos derivados de la “*adquisición por prescripción*”.

Lo anterior, toda vez que el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para facilitar el cumplimiento de la Ley de la materia, aclara indirectamente en el mismo párrafo que no todos los juicios de prescripción positiva se realizan con la finalidad de adquirir bienes, ya que también se pueden interponer con la finalidad de subsanar irregularidades en las formas de adquirir bienes como se analiza a continuación.

### **3.2.2 ACTOS PARA ADQUIRIR BIENES, VICIOS DE LOS ACTOS Y FORMA DE PURGARLOS**

El párrafo que se está analizando continúa estableciendo lo siguiente:

*... para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes ...*

En esta parte del párrafo que se está analizando existen tres cuestiones que se deben considerar:

#### **3.2.2.1 LOS ACTOS POR MEDIOS DE LOS CUALES FUE ADQUIRIDO UN BIEN**

En esta primera parte se reconoce que existen casos en los cuales a través de la prescripción no se está adquiriendo el bien, siendo requisito indispensable para gravar del impuesto sobre la renta una prescripción que a través de la misma efectivamente se adquiriera un bien, tal como y como deriva del artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Ahora bien, para el caso en estudio, los actos por medio de los cuales se puede adquirir un bien inmueble, se encuentran contemplados en el Código Civil del Estado de Baja California, pudiendo ser, entre otros, los siguientes:

- ⇒ Compraventa.
- ⇒ Donación.
- ⇒ Permuta.
- ⇒ Apropiación de bienes vacantes.

### **3.2.2.2 LOS VICIOS DEL ACTO POR MEDIO DEL CUAL SE ADQUIRIÓ UN BIEN**

Los tres primeros actos mencionados anteriormente, para tener efectos legales plenos deben cumplir con diversos requisitos que se encuentran contemplados en el propio Código Civil para el Estado de Baja California, los cuales no se analizarán exhaustivamente por no ser materia del presente trabajo, pero a manera de ejemplo se presentarán los que pueden ser más comunes.

- ⇒ Compraventa.

Tarándose de bienes inmuebles el contrato debe constar por escrito de conformidad con los artículos 2191 y 2194 del Código Civil para el Estado de Baja California, por lo que si el contrato se realiza en forma verbal se encontrará viciado.

- ⇒ Donación.

Respecto de bienes inmuebles, cuando se celebre a través de un contrato privado deberá ratificarse ante fedatario o autoridad competente en caso de que el valor sea inferior de 7,000 salarios mínimos general vigente en el Estado de Baja California de conformidad con lo establecido en el artículo 2219, en relación con el 2194, ambos del Código Civil para el Estado de Baja California, por lo que si se celebra en un documento privado sin ratificarse las firmas en los términos mencionados anteriormente, se encontrará viciado.

- ⇒ Permuta.

El contrato debe constar en escritura pública tratándose de bienes inmuebles cuando excede de 7,000 salarios mínimos general vigente en el Estado de Baja California de conformidad con lo establecido en el artículo 2205, en relación con el 2194, ambos del Código Civil para el Estado de Baja California, por lo que se celebra en un documento privado se encontrará viciado.

### **3.2.2.3 PURGAR LOS VICIOS DE LOS ACTOS POR MEDIO DE LOS CUALES SE ADQUIRIERON BIENES A TRAVÉS DE LA PRESCRIPCIÓN**

Existen diversas formas para subsanar los vicios que pueden tener los actos mencionados anteriormente, como puede ser la ratificación de firmas ante un fedatario público, la interposición de una demanda para elevación a escritura pública, siendo una de estas formas acudir a la demanda de prescripción positiva, con la finalidad de que un juez purgue los vicios que pudieran existir, sin que por esta razón se este adquiriendo el bien en el momento en que queda firme la sentencia dictada en el juicio de prescripción, ya que los bienes fueron adquiridos en el propio acto que se encontraba viciado, momento en el cual pudo o no aumentar el patrimonio del adquirente, y por consiguiente causarse el impuesto sobre la renta respectivo.

### **3.2.3 INGRESOS QUE NO SE ENCUENTRAN GRAVADOS**

El párrafo en cuestión continúa estableciendo lo siguiente:

... no quedará gravado el ingreso así percibido, ...

Es de suma trascendencia el contenido de esta parte del párrafo en estudio, toda vez que del mismo se aprecia que el reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, no está eximiendo del pago del impuesto en cuestión a determinado tipo de contribuyentes, lo que hace es aclarar los casos en los cuales no está gravado el ingreso por no causarse el mismo, toda vez que del análisis de la definición de términos del presente trabajo, se aprecia que no es lo mismo un acto que no está gravado a uno que está exento, ya que en el primero de los casos el acto que no esta gravado, no reúne los requisitos para que se de el supuesto para el cobro de las contribuciones, y en el segundo de los casos, es decir en la exención, si da el hecho generador del impuesto, sin embargo por disposición expresa de algún ordenamiento se libera de su pago.

De lo anterior, se aprecia que el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, al establecer en su artículo 205 que no está gravado el ingreso derivado de la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos los bienes, no está eximiendo del pago del impuesto, simplemente está aclarando que en ese caso no se da el supuesto previsto en el artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, toda vez que no

se está adquiriendo un bien a través del juicio de prescripción positiva, que es la situación jurídica gravada por la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por otra parte, cabe resaltar que sin bien la disposición en comento hace referencia a los ingresos percibidos, esto se debe a que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 y 189 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se encuentra gravada como ingreso la diferencia de la contraprestación pactada por la enajenación en relación con el avalúo realizado; ya que si una persona adquiere a través de compraventa un bien inmueble y lo prescribe después de transcurridos cinco años, se realizará el avalúo para efectos fiscales hasta que se va a inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio la sentencia respectiva, por lo que con el transcurso del tiempo, evidentemente existirá una diferencia entre el precio pagado y el valor del bien valuado cinco años después.

#### **3.2.4 PAGO DE IMPUESTOS PARA LA PROCEDENCIA DEL SUPUESTO DE LEY**

Finalmente se establece lo siguiente en el párrafo que se está analizando:

*... siempre y cuando se hubiera pagado el impuesto correspondiente por dichos actos.*

En el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de octubre de 2003, se adicionó esta última parte al artículo 205, la cual el artículo 127 del Reglamento anterior no contenía, misma adición que ha dado motivo a controversias, ya que por su redacción se presta a diversas interpretaciones, sin embargo, hay que tener en consideración que, como se analizó anteriormente, el Reglamento en cuestión no está otorgando una exención del impuesto para que pueda establecer condiciones para su procedencia, como sería el pago del impuesto que en su caso se hubiera generado con la adquisición que se encontraba viciada.

La finalidad de este párrafo, la cual no logra cumplir, es evitar que los particulares abusen de los supuestos en los cuales no se causa el impuesto, encuadrando la adquisición de un bien en la situación que no encuentra gravada del impuesto sobre la renta, como se analizará a continuación.

La Ley del Impuesto Sobre la Renta anterior, gravaba en la fracción III de su artículo 104, en forma idéntica la adquisición de bienes a través de prescripción, por su parte el segundo párrafo del artículo 127 del Reglamento de dicha ley no contemplaba la última parte del párrafo en comento, por lo que conforme a la legislación anterior, se daban situaciones en las cuales un particular recibía a través de un contrato privado de donación un bien inmueble, acto que se encontraba gravado del impuesto sobre la renta conforme al artículo 104, fracción I, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta anterior. Sin embargo, al tratarse de una operación de carácter privado es casi imposible para las autoridades fiscales detectar esa operación, por lo que al transcurso de cinco años se consumaba la prescripción negativa del crédito fiscal que se encontraba obligado a pagar, y la prescripción positiva o usucapión para acudir interponer una demanda que le reconociera ante terceros la propiedad del bien.

De esta forma, el particular evitaba el pago del impuesto sobre la renta que se causaba al momento de adquirir el bien a través del contrato privado de donación, y el que se pudiera causar al momento de obtener una declaración de propiedad a través de un juicio de prescripción, ya que acudió a la usucapión para purgar el vicio del acto por medio del cual adquirió el inmueble, consistente en la falta de reducción del contrato a escritura pública, tal y como lo establece el artículo 2219, en relación con el 2191, ambos del Código Civil para el Estado de Baja California, mismo vicio que era purgado por la autoridad judicial.

Existían también otros supuestos, en los cuales se celebraba un contrato privado de compraventa, y el vendedor para no pagar el impuesto sobre la renta que se generaba con la operación, se negaba a otorgar las facilidades necesarias para inscribir el bien inmueble en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, por lo que la operación al realizarse en forma privada, es casi imposible que sea detectada por las autoridades fiscales, y al transcurso de cinco años el comprador acudía al juicio de prescripción para purgar el vicio del acto por medio del cual adquirió el inmueble, consistente en que la falta de elevación a escritura pública de su contrato, y una vez obtenida la declaración judicial, no causaba el impuesto sobre la renta, toda vez que el bien no lo adquirió a través de dicho juicio, únicamente lo regularizó al purgar los vicios de su título.

Al igual que las situaciones anteriores, existen infinidad de supuestos utilizados tanto por los enajenantes como por los adquirentes de bienes inmuebles para evitar el pago del impuesto sobre la renta que se genera con la transmisión de la propiedad; por lo que para evitar este tipo de situaciones se agregó al artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, la condición que se pague el impuesto correspondiente de los actos por medio de los cuales se adquirió el bien, para que no se grave el ingreso percibido a través de la prescripción realizada para purgar vicios.



La condición adicionada que se menciona anteriormente, hubo quienes la interpretaron considerando que es necesario para colocarse en el supuesto en el cual no se va a gravar un acto, que quien enajene un bien pague los impuestos que se generen en dicha enajenación, como por ejemplo, si el acto viciado por el cual se adquirió un bien inmueble fue un contrato privado de compraventa, para que el comprador que acudió al juicio de prescripción no deba pagar el impuesto por la usucapión, es necesario que el vendedor hubiera pagado los impuestos que se generaron con la enajenación; lo cual no es dable jurídicamente por lo siguiente:

- El comprador no tiene facultades de comprobación para fiscalizar a un particular con la finalidad de conocer si pago el impuesto sobre la renta, y en su caso determinar si el debe pagar o no el impuesto sobre la renta por acudir al juicio de prescripción a regularizar el bien adquirido.
- Cuando el vendedor omite pagar el impuesto sobre la renta por la enajenación, el comprador no aumenta su patrimonio para que verse obligado a pagar un impuesto sobre una utilidad.
- El pago de un impuesto del comprador no puede estar condicionado a un hecho imputable a un tercero del cual el comprador no tiene intervención, ni forma de conocer si sucedió.

En virtud de lo anterior, es evidente que la condición adicionada al Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se refiere al impuesto sobre la renta a cargo del adquirente del bien inmueble, en el supuesto en que se hubiera causado, como lo es el caso de la donación a través de un contrato viciado, donde el adquirente se encontraba obligado a pagar el impuesto sobre la renta al aumentar su patrimonio de conformidad con el artículo 155, fracción I, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y es factible que acuda a la figura de la prescripción para purgar el vicio del acto por medio del cual adquirió, dejando de pagar el impuesto sobre la renta, por la donación, y en su caso, por la prescripción.

Sin embargo, independientemente de la interpretación que se le dé a la condición que establece el Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se debe tener en consideración que es la propia ley reglamentada la que establece que el impuesto se causa por la adquisición de bienes por prescripción, por lo que si el bien se adquirió con anterioridad, a través de un acto viciado, es irrelevante la condición establecida en el Reglamento, toda vez que simplemente no se está en el supuesto para gravar el acto con el impuesto, toda vez que con el juicio de prescripción no se está adquiriendo ningún bien.

### **3.3. RÉGIMEN FISCAL DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES A TRAVÉS DE PRESCRIPCIÓN REALIZADA POR PERSONAS MORALES**

Las personas morales de conformidad con lo establecido en el artículo 27 Constitucional, pueden adquirir bienes inmuebles, por lo que al igual que las personas físicas, también pueden acudir al juicio de prescripción positiva para adquirir bienes inmuebles, o bien para regularizar la titularidad de un bien ante el Registro Público de la Propiedad; sin embargo el tratamiento fiscal de este tipo de actos es más sencillo toda vez que no existe una regulación especial como en el caso de las personas físicas, simplemente se deberá atender a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Impuesto Sobre al Renta, para determinar si con la prescripción positiva de un inmueble, la personal moral esta obteniendo algún ingreso.

De conformidad con lo anterior, se debe atender a lo siguiente para determinar si un juicio de prescripción positiva de un inmueble es generador del impuesto sobre la renta para una persona moral.

#### **3.3.1 PRESCRIPCIONES GRAVADAS**

Las personas morales que se apropien de un bien vacante, y por consiguiente acudan al juicio de prescripción para adquirir el mismo, obtendrán un ingreso con la acción ejercida, el cual se encuentra gravado con el impuesto sobre la renta de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la ley de la materia.

#### **3.3.2 PRESCRIPCIONES NO GRAVADAS**

Por otra parte, las personas morales que adquieran un bien a través de un contrato previsto en la legislación civil, y acudan a la prescripción positiva con la única finalidad de regularizar la titularidad del bien ante el Registro Público de la Propiedad, no causarán con dicho acto el impuesto sobre la renta, toda vez que no están obteniendo ningún ingreso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

De lo anterior se aprecia que el tratamiento fiscal del impuesto sobre la renta de las personas morales referente a la prescripción positiva de inmuebles,

es más sencillo y más justo, ya que el único factor que se debe atender para determinar si un acto esta gravado del impuesto en cuestión es el ingreso que pudiera obtener la persona moral con dicho acto, con lo cual se cumple la finalidad del impuesto sobre la renta.

Sin embargo, este régimen continúa siendo vulnerable a la evasión en el caso de existir una donación a una persona moral a través de un contrato privado, si no se pagó el impuesto sobre la renta en el momento en que se adquirió el bien, y posteriormente se acude a la figura de la prescripción para regularizar la titularidad del bien.

### **3.4. INCONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 205 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

El artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de Octubre de 2003 contraviene lo dispuesto en el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en perjuicio del gobernado de conformidad con lo siguiente.

#### **Violación al principio de legalidad tributaria**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 31, fracción IV de la Constitución, los mexicanos deben pagar contribuciones de la manera que dispongan las leyes, por lo anterior la finalidad del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre es facilitar el cumplimiento del artículo 155, fracción III, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que no puede de ninguna forma establecer condiciones adicionales para determinar cuando se va a causar un gravamen.

No obstante lo anterior, el último párrafo del artículo 205 del reglamento en cuestión, establece que no se va a gravar el ingreso percibido en los casos que se acuda a la prescripción positiva para purgar vicios de los actos por medio de los cuales fueron adquiridos bienes, adicionando la frase: *“siempre y cuando se hubiera pagado el impuesto correspondiente por dichos actos”*, misma condición que no se encuentra contenida en la fracción III del artículo 155 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, por lo que es contraria al principio de legalidad tributaria contenido en el artículo 31 fracción IV Constitucional, en virtud de que la Ley del Impuesto Sobre la Renta grava con dicha contribución las adquisiciones por prescripción, y el reglamento aclara los casos en los cuales no quedan

gravados los actos, mismos que no puede condicionar a factores que no prevé la propia ley, por lo que al contener ésta condición el artículo 205 del Reglamento en comento no está respetando la garantía de legalidad tributaria comentada en el párrafo que antecede, y por lo tanto es inconstitucional.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Del análisis realizado anteriormente a las disposiciones legales aplicables a la prescripción de inmuebles en Baja California a partir de octubre de 2003, destaca que únicamente se encuentran gravados del impuesto sobre la renta aquellos casos en que a través de la prescripción se adquiriera efectivamente un bien.

**SEGUNDA.-** Del estudio de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento, se desprende que las prescripciones de inmuebles por las que no se obtienen ingresos, no causan el impuesto sobre la renta, excepto cuando el hecho generador de la adquisición hubiera causado el impuesto sobre la renta para el adquirente y este no lo hubiera pagado.

**TERCERA.-** Las adquisiciones por prescripción que se encuentran exentas del impuesto sobre la renta durante el ejercicio fiscal de 2005 son las de inmuebles de interés social, cuya superficie no exceda de 2,500 metros cuadrados o, en los casos en que exceda de dicha superficie, cuando el valor del terreno no sea mayor de \$150,000.00 pesos, y se encuentre ubicado en poblaciones de hasta de 2 mil habitantes ubicadas en zonas suburbanas o rurales de conformidad con las disposiciones contempladas en el Decreto por el que se otorgan diversos beneficios fiscales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de Enero de 2005.

**CUARTA.-** El artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta no contiene una exención del impuesto que se causa con la adquisición por prescripción, simplemente aclara que los casos en los que se adquirió con anterioridad un bien y se acude a la prescripción para regularizar la titularidad de dicho bien, no se causa el gravamen.

**QUINTA.-** La condición que contiene la última parte del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta para no considerar gravadas las prescripciones, en el sentido de que se debe pagar el impuesto correspondiente de los actos por medio de los cuales se adquirió el bien, es inconstitucional, toda vez dicha condición no se encuentra prevista expresamente en la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

**SEXTA.-** Las personas morales que acudan a la prescripción positiva de un inmueble para adquirir un inmueble y como consecuencia obtengan un ingreso deberán pagar el impuesto correspondiente al ingreso obtenido de conformidad con lo dispuesto en el Título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta;

y las personas morales que acuden a la prescripción positiva para regularizar la titularidad de un bien, y como consecuencia de la acción ejercitada no obtengan ningún ingreso, no causan el impuesto sobre la renta.

**SÉPTIMA.-** Tanto las personas físicas, como las personas morales, que obtengan ingresos por adquirir bienes a través de prescripción deberán presentar su declaración por el ingreso obtenido y acompañarla al momento de inscribir la sentencia en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Las personas físicas que se encuentren exentas del impuesto sobre la renta de conformidad con lo dispuesto en el Decreto por el que se otorgan diversos beneficios fiscales publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de Enero de 2005, deberán presentar su declaración manifestando el ingreso exento. Y las personas físicas o morales que no causen el impuesto sobre la renta por no haber obtenido ingresos con la prescripción positiva de un inmueble, no se encuentran obligadas a presentar la declaración del impuesto correspondiente toda vez que no darse el hecho generador de la contribución.

**OCTAVA.-** En virtud de las consideraciones anteriores, se propone la derogación del último párrafo del artículo 205 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, y la reforma a la fracción III del artículo 155 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta para quedar de la siguiente forma:

*“Artículo 155. Se consideran ingresos por adquisición de bienes:*

*I. ...*

*II. ...*

*III. La adquisición por prescripción, y la prescripción positiva promovida para regularizar la titularidad de algún bien, únicamente en los casos en que el acto por medio del cual se adquirió el bien se encuentre gravado con el impuesto sobre la renta para el adquirente y no se hubiera pagado el citado impuesto por la adquisición.”*

## FUENTES CONSULTADAS

### OBRAS PUBLICADAS

Barrón Morales, Alejandro. 2004. Estudio práctico del ISR para personas físicas 2004. Ediciones Fiscales ISEF. DF, México.

Burgoa O., Ignacio. 2002. Las Garantías Individuales. Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

Carrasco Iriarte, Hugo. 2004. Glosario de términos fiscales, aduaneros y presupuestales. IURE Editores, S.A. de C.V. DF, México.

Cisneros Farías, Germán. 2001. La Interpretación de la Ley. Editorial Trillas, S.A. de C.V. DF, México.

De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael. 1994. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

Feregrino Paredes, Baltasar. 2003. Diccionario de Términos Fiscales 2003. Editorial ISEF. DF, México.

Gallegos Reyes, Humberto. 2004. El juicio de amparo en materia fiscal 2004. Editorial ISEF. DF, México.

González Ibarra, Juan de Dios. 2001. Epistemología Jurídica. Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

Gutiérrez y González, Ernesto. 1995. Derecho de la Obligaciones. Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

Gutiérrez y González, Ernesto. 1995. El Patrimonio. Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

López López, José Isauro. 2001. Diccionario Contable, Administrativo y Fiscal. Internacional Thomson Editores, S.A. de C.V. DF, México.

Pallares, Eduardo. 1973. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

Rosenberg, J.M. 1997. Diccionario de Administración y Finanzas, Ed. Océano/Centrum, Barcelona. España.

Universidad Nacional Autónoma de México. 1997. Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, S.A. DF, México.

## **LEGISLACIÓN**

Código Civil para el Estado de Baja California vigente en 2005.

Código Fiscal de la Federación vigente en 2005

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente en 2005.

Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2005.

Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2001.

Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2005.

Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en 2005.

Reglamento de la Ley de Organización y Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio aplicable al Estado de Baja California vigente en 2005.

## **DISCOS ÓPTICOS**

Compila IX. Legislación Federal y del Distrito Federal. 2004. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. México.

Diccionario Jurídico 2000. Desarrollo Jurídico.

IUS 2004. Jurisprudencia y Tesis Aisladas. Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. México.

Jurisprudencia, Legislación y Doctrina. 2004. Tecnologías y Recursos Legales de Software. México.

Justicia Fiscal y Administrativa 2005. Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa. México.

Legislación Fiscal y su interpretación por el Poder Judicial de la Federación. 2004. México.



## RED INTERNACIONAL (INTERNET)

[www.scjn.gob.mx](http://www.scjn.gob.mx) Servidor Web de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. (Base de datos). 2004.

[www.rae.es](http://www.rae.es) Diccionario de la Lengua Española. Real Academia Española. Vigésima Segunda Edición. 2004.