

I. LAS ASOCIACIONES RELIGIOSAS

1. CONCEPTO

Son las iglesias y agrupaciones religiosas que obtienen su registro constitutivo ante la Secretaría de Gobernación y gozan de personalidad jurídica de conformidad con los artículos 130-a constitucional y 6° de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

2. LIMITACIONES PARA ADQUIRIR INMUEBLES

A) Solo pueden adquirir los inmuebles indispensables para su objeto a juicio de la Secretaría de Gobernación. Arts. 130-a, 27-II Const. 17 y 18 de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público y artículo 24 del reglamento de esta ley y cuyo tenor literal es el siguiente:

“...ART. 130.—...a) Las iglesias y las agrupaciones religiosas tendrán personalidad jurídica como asociaciones religiosas una vez que obtengan su correspondiente registro. La ley regulará dichas asociaciones y determinará las condiciones y requisitos para el registro constitutivo de las mismas...”

“...ART. 27.—...II. Las asociaciones religiosas que se constituyan en los términos del artículo 130

y su ley reglamentaria tendrán capacidad para adquirir, poseer o administrar, exclusivamente, los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que establezca la ley reglamentaria...”

Por su parte el texto de los artículos 17 y 18 de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público es el siguiente:

“ART. 17.—La Secretaría de Gobernación resolverá sobre el carácter indispensable de los bienes inmuebles que pretendan adquirir por cualquier título las asociaciones religiosas. Para tal efecto emitirá declaratoria de procedencia en los casos siguientes:

- I. Cuando se trate de cualquier bien inmueble;
- II. En cualquier caso de sucesión, para que una asociación religiosa pueda ser heredera o legataria;
- III. Cuando se pretenda que una asociación religiosa tenga el carácter de fideicomisaria, salvo que la propia asociación sea la única fideicomitente; y,
- IV. Cuando se trate de bienes raíces respecto de los cuales sean propietarias o fideicomisarias, instituciones de asistencia privada, instituciones de salud o educativas, en cuya constitución, administración o funcionamiento, intervengan asociaciones religiosas por sí o asociadas con otras personas.

Las solicitudes de declaratorias de procedencia deberán ser respondidas por la autoridad en un término no mayor de cuarenta y cinco días; de no hacerlo se entenderán aprobadas.

Para el caso previsto en el párrafo anterior, la

mencionada Secretaría deberá, a solicitud de los interesados, expedir certificación de que ha transcurrido el término referido en el mismo.

Las asociaciones religiosas deberán registrar ante la Secretaría de Gobernación todos los bienes inmuebles, sin perjuicio de cumplir con las demás obligaciones en la materia, contenidas en otras leyes.”

“ART. 18.—Las autoridades y los funcionarios dotados de fe pública que intervengan en actos jurídicos por virtud de los cuales una asociación religiosa pretenda adquirir la propiedad de un bien inmueble, deberán exigir a dicha asociación el documento en el que conste la declaratoria de procedencia emitida por la Secretaría de Gobernación, o en su caso, la certificación a que se refiere el artículo anterior.”

A su vez el numeral 24 del reglamento de la citada ley prescribe:

“ART. 24.—Para que la Dirección General resuelva sobre la declaratoria de procedencia prevista en el artículo 17 de la Ley, las asociaciones religiosas que bajo cualquier título pretendan adquirir en propiedad bienes inmuebles, deberán informar lo siguiente:

- I. Ubicación y características del inmueble;
- II. Superficie, medidas y colindancias, y
- III. Uso actual y al que será destinado.

Además, se deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, si existe conflicto por el uso, posesión o propiedad de los inmuebles de que se trate.

La Dirección General tendrá cuarenta y cinco días naturales para resolver la declaratoria de pro-

cedencia, contados a partir de recibida la respectiva solicitud. En caso de que no se emita resolución, se tendrá por aprobada ésta y se deberá expedir la certificación sobre la conclusión de dicho término, a petición del interesado.

Para el caso de los bienes inmuebles que se pretendan aportar para integrar el patrimonio como asociación religiosa declarados en la solicitud de registro constitutivo, a que se refiere la fracción III del artículo 8o. del presente Reglamento, la autoridad tendrá seis meses para responder lo que proceda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo séptimo transitorio de la Ley. Dicho término comenzará a contarse a partir de la fecha de entrega del correspondiente registro constitutivo.”

B) Son incapaces para heredar por testamento de las personas a quienes sus ministros hayan dirigido o auxiliado espiritualmente. Art. 130 Const. cuyo tenor es el siguiente:

“...Los ministros de culto, sus ascendientes, descendientes, hermanos, cónyuges, así como las asociaciones religiosas a las que aquellos pertenezcan, serán incapaces para heredar por testamento, de las personas a quienes los propios ministros hayan dirigido o auxiliado espiritualmente y no tengan parentesco dentro del cuarto grado...”

Cabe destacar que el artículo 1325 del Código Civil Federal no establece dicha limitación a las Asociaciones Religiosas, únicamente a los ministros de culto. El art. 1325 del Código Civil Federal prescribe:

“Los ministros de los cultos no pueden ser herederos por testamento de los ministros del mismo

culto o de un particular con quien no tengan parentesco dentro del cuarto grado. La misma incapacidad tienen los ascendientes, descendientes, cónyuges y hermanos de los ministros respecto de las personas a quienes estos hayan prestado cualquiera clase de auxilios espirituales durante la enfermedad de que hubieren fallecido o de quienes hayan sido directores espirituales los mismos ministros.”

El problema es determinar ¿quienes son los ministros de culto? y es la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público en sus artículos 12, 17 y 18 quien los define:

“ART. 12.—Para los efectos de esta Ley, se considerarán ministros de culto a todas aquellas personas mayores de edad a quienes las asociaciones religiosas a que pertenezcan confieran ese carácter. Las asociaciones religiosas deberán notificar a la Secretaría de Gobernación su decisión al respecto. En caso de que las asociaciones religiosas omitan esa notificación, o en tratándose de iglesias o agrupaciones religiosas, se tendrán como ministros de culto a quienes ejerzan en ellas como principal ocupación, funciones de dirección, representación u organización.”

“ART. 17.—La Dirección General tendrá a su cargo organizar y mantener actualizados los registros de asociaciones religiosas. Los nombramientos, separación o renuncia de representantes, ministros de culto y asociados, en su caso, deberán efectuarse en términos de lo previsto en los estatutos de las mismas.

Las asociaciones religiosas deberán solicitar a la

Dirección General la toma de nota en el registro correspondiente respecto al nombramiento, separación o renuncia, dentro de los treinta días hábiles contados a partir de que se hubieren realizado.

Para el caso de los representantes, se presentará copia autorizada de la escritura en que conste la respectiva designación y el otorgamiento de los poderes correspondientes, así como la renuncia o revocación de los mismos.

Tratándose del nombramiento de ministros de culto, se deberá acreditar ante dicha autoridad lo previsto en la fracción II del artículo 13 del presente Reglamento.”

“ART. 18.—Previo a los trámites ante la autoridad migratoria en materia de internación y legal estancia en el país, la Dirección General, a solicitud de la asociación religiosa interesada, emitirá opinión para que los extranjeros que ostenten el carácter de ministro de culto o asociado religioso conforme a sus propios estatutos, estén en posibilidad de realizar actividades religiosas en términos de la Ley, la Ley General de Población y el presente Reglamento.

Para ello, la asociación religiosa deberá especificar a la Dirección General el nombre y nacionalidad del extranjero de que se trate, así como presentar copia del pasaporte cuando se solicite la internación. En el caso de legal estancia en el país, únicamente se deberá anexar copia del documento migratorio.

La Dirección General tendrá cinco días hábiles para responder lo conducente a la asociación religiosa respectiva. El documento donde conste la opinión favorable, tendrá una vigencia de cuarenta días naturales.”

Es importante recalcar que los extranjeros no pueden ser representantes de las Asociaciones Religiosas. Art. 11 de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

3. RÉGIMEN LEGAL DE LOS TEMPLOS, CONVENTOS Y ANEXIDADES¹

Todos los templos, conventos y seminarios y en general todos los inmuebles destinados al culto público o a su enseñanza utilizados con anterioridad al 29 de enero de 1992 son bienes nacionales atribuidos a la federación y quedan sujetos al régimen de dominio público de la federación y en consecuencia son inalienables, imprescriptibles e inembargables (art. 17 transitorio constitucional, art. 1 y 4 de la Ley de Nacionalización de Bienes y art. 6-V, 13 y 78 de la Ley General de Bienes Nacionales).

Igualmente se consideran bienes nacionales aquellos bienes nacionalizados, respecto de los cuales, a la fecha de entrada en vigor de la Ley General de Bienes Nacionales (21 de mayo del 2004) aún no se hubiere expedido la resolución judicial o la declaración administrativa correspondiente (artículo cuarto transitorio de la Ley General de Bienes Nacionales).

¹ Se puede consultar al respecto a OROZCO GARIBAY, Pascual Alberto, *El Régimen Constitucional de la Propiedad en México*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios Núm. 54, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2010, pp. 34-39.

Por su parte los inmuebles adquiridos por las asociaciones religiosas en los términos del art. 27-II Const. y 17 y 18 de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público a partir del 16 de julio de 1992, ya son de su exclusiva propiedad y en consecuencia se pueden enajenar.

En lo referente a la enajenación de los bienes propiedad de las Asociaciones Religiosas, éstas no tienen ningún tipo de restricción o limitación, únicamente deberán dar el aviso respectivo a la Dirección General de Asociaciones Religiosas en un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha en que hubieren enajenado. Art. 25 del reglamento de la ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

En caso de liquidación podrá transmitir sus bienes a otra Asociación Religiosa. Art. 16, párrafo tercero de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

4. RÉGIMEN FISCAL

A) *Adquisición de Inmuebles*

La regla general se traduce en afirmar que si una Asociación Religiosa adquiere la propiedad de un inmueble por cualquier título, está obligada a cubrir sus contribuciones tanto locales como federales como cualquier persona moral.

A.1) *Impuestos locales*

La transmisión de propiedad en favor de una Asociación Religiosa causa el Impuesto sobre ad-

quisición de bienes inmuebles (traslado de dominio) en los términos y condiciones establecidos en los Códigos fiscales de cada entidad federativa.

A.2) *Impuestos federales*

A.2.1) Impuesto al Valor Agregado:

Para los efectos de la ley del impuesto al valor agregado debemos distinguir tres hipótesis:

a) Si adquiere por causa de muerte, o por donación realizada por una persona física, de conformidad con el artículo 8 de la ley del impuesto al valor agregado, no se considera enajenación y en consecuencia no se genera dicho impuesto.

b) Si adquiere por donación efectuada por una empresa para la cual el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta, se causa el impuesto al valor agregado con fundamento en el artículo 8 de la citada ley del Impuesto al Valor Agregado y en la resolución emitida por el Sistema de Administración Tributaria en el mes de febrero del 2011 referente al régimen aplicable a las asociaciones religiosas que expresamente determina:

“...toda vez que las Asociaciones Religiosas no son contribuyentes autorizados para recibir donativos deducibles del impuesto sobre la renta, se causará el impuesto al valor agregado correspondiente por las donaciones que se realicen a éstas, cuando las mismas se realicen por empresas, en el entendido de que, se considera que hay enajenación y que el donativo no es deducible para quien lo hace...”

En consecuencia si la donación recae en un inmueble que no se encuentra destinado a casa

habitación, o no es únicamente suelo, la donación se encuentra gravada.

c) Si adquiere a título oneroso, se causa el impuesto al valor agregado a la tasa del 16%, salvo que se trate de suelo o construcciones destinadas a casa habitación en cuyos casos se encuentra exenta. (Art. 1, 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado).

Es conveniente aclarar que el Sistema de Administración Tributaria en la consulta antes referida interpretó que se considera casa habitación, las casas de formación, monasterios, conventos, seminarios, casas de retiro, casas de gobierno, casas de oración, abadías y juniorados y en consecuencia si adquieren o enajenan alguno de estos inmuebles no se causa el Impuesto al Valor Agregado.

Si el enajenante es una persona física o moral contribuyente por actividades empresariales que deba presentar declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, los notarios no tenemos obligación de enterar dicho impuesto de conformidad con el artículo 78 del reglamento de la citada ley y es el propio vendedor el obligado a trasladar (cobrar) dicho impuesto y enterarlo, de lo contrario, nosotros lo tenemos que hacer en los términos del art. 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado cuyo texto es el siguiente:

“Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba pagar el impuesto en los términos de esta Ley, consignada en escritura pública, los no-

tarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se firme la escritura, en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. Lo dispuesto en este párrafo no es aplicable en el caso a que se refiere el artículo 1-A, fracción I de esta Ley.”

Por su parte el artículo 78 del reglamento estable lo siguiente:

“Para los efectos del artículo 33, segundo párrafo de la Ley, las personas a que se refiere dicho párrafo, quedan relevados de la obligación de efectuar el cálculo y entero del impuesto a que se refiere el citado artículo cuando la enajenación de inmuebles se realice por contribuyentes que deban presentar declaraciones mensuales de este impuesto y exhiban copia sellada de las últimas tres declaraciones de pago mensual. Tratándose de contribuyentes que hayan iniciado actividades en un plazo menor a tres meses anteriores a la fecha en que se expida por el fedatario público el documento que ampara la operación por la que deba pagarse el impuesto, deberán presentar copia sellada de la última declaración de pago mensual o copia del aviso de inscripción al Registro Federal de Contribuyentes, según corresponda.

Cuando los contribuyentes presenten las declaraciones o el aviso a que se refiere este artículo en documentos digitales, deberán exhibir copia del acuse de recibo con sello digital.

No se consideran enajenaciones de bienes efectuadas en forma accidental, aquéllas que realicen

los contribuyentes obligados a presentar declaraciones mensuales del impuesto.”

B) *Enajenación de inmuebles*

B.1) *Impuesto Sobre la Renta*

Si se analiza con detenimiento el art. 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que señala a quienes se les consideran personas morales con fines no lucrativos, resulta que expresamente no aparecen las Asociaciones Religiosas como tales, lo que nos genera el problema de determinar si se les aplica el título II relativo a las personas morales y en consecuencia no estamos obligados a retenerles el impuesto sobre la renta por enajenación, o si aplicamos el artículo 107 del reglamento de la ley del impuesto sobre la renta, que las considera como personas morales con fines no lucrativos y de ser así y en los términos del artículo 94 de la referida ley, debemos calcular el impuesto de conformidad con el título IV (referente a personas físicas) y enterarlo.

En la citada consulta referente al régimen aplicable a las Asociaciones Religiosas para el ejercicio fiscal de 2011, formulada al Sistema de Administración Tributaria, ésta expresó que las Asociaciones Religiosas sí están obligadas a pagar el Impuesto Sobre la Renta por enajenación de bienes y resolvió que las Asociaciones Religiosas son personas morales con fines no lucrativos conforme al título III de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, sin embargo no definió si el notario debe o no “retener” dicho impuesto, ya que exis-

ten personas morales con fines no lucrativos a las cuales no les debemos retener como es el caso de los partidos políticos.

Es definitivo que los ingresos obtenidos por las Asociaciones Religiosas al enajenar inmuebles causan impuesto sobre la renta, lo que no queda claro es si los notarios enteramos o no dicho impuesto, porque existen dos disposiciones de la citada Ley del Impuesto Sobre la Renta que permiten dos interpretaciones. El tenor de dichos artículos es el siguiente:

“ART. 93—...En el caso de que las personas morales a que se refiere este Título enajenen bienes distintos de su activo fijo o presten servicios a personas distintas de sus miembros o socios, deberán determinar el impuesto que corresponda a la utilidad por los ingresos derivados de las actividades mencionadas, en los términos del Título II de esta Ley, a la tasa prevista en el artículo 10 de la misma, siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la persona moral en el ejercicio de que se trate...”

Por su parte el artículo 94 en su parte conducente establece:

“ART. 94.—Las personas morales a que se refiere este Título, a excepción de las señaladas en el artículo 102 de esta Ley, de las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y de las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en los términos de la misma, serán contribuyentes del impuesto sobre la renta cuando perciban ingresos de los mencionados en los Capítulos IV, VI y VII del Título IV de esta Ley, con inde-

pendencia de que los ingresos a que se refiere el citado Capítulo VI se perciban en moneda extranjera. Para estos efectos, serán aplicables las disposiciones contenidas en dicho Título y la retención que en su caso se efectúe tendrá el carácter de pago definitivo...”

Como notarios, ¿cómo sabemos que los ingresos de la enajenación exceden del 5% de los ingresos totales de la Asociación Religiosa y si dichos bienes son distintos de su activo fijo?

En conclusión lo más recomendable y con fundamento en los artículos 94 de la citada Ley y 107 del Reglamento de la misma, debemos calcular y enterar el impuesto sobre la renta causado por la enajenación de inmuebles realizada por una Asociación Religiosa, en los términos del título IV, (art. 146-154) considerando que la AR es un solo enajenante y que dicho pago tiene el carácter de definitivo. El referido artículo 107 del reglamento en su parte conducente establece:

“Las asociaciones religiosas constituidas en los términos de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público podrán cumplir con sus obligaciones fiscales en materia del impuesto en los términos del Título III de la Ley.”

B.2) Impuesto al Valor Agregado

Para determinar si se causa el impuesto al valor agregado debemos aplicar las reglas generales consignadas en los artículos 1, 3, 8, 9 y 33 de la citada ley, en consecuencia toda enajenación onerosa de un inmueble que no sea suelo o construcciones destinadas o utilizadas para casa ha-

bitación realizada por una Asociación Religiosa se encuentra gravada a la tasa del 16% y ésta debe trasladar dicho impuesto al adquirente.

Para el caso de que la enajenación del inmueble cause el Impuesto al Valor Agregado, los notarios estamos obligados a calcularlo y enterarlo de conformidad con el art. 33 de la ley, ya que la Asociación Religiosa no es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado.

En conclusión si la asociación religiosa transmite la propiedad de un inmueble que no se encuentra exento, (art. 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado) se causa dicho impuesto a la tasa del 16% y es el propio notario quien debe calcularlo y enterarlo con independencia de quien sea el adquirente, ya que dicho impuesto es a cargo del enajenante.

II. LAS INSTITUCIONES DE ASISTENCIA PRIVADA

1. CONCEPTO

La ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal en su artículo 1° define a las Instituciones de Asistencia Privada como “entidades con personalidad jurídica y patrimonio propio, sin propósito de lucro que, con bienes de propiedad particular ejecutan actos de asistencia social sin designar individualmente a los beneficiarios. Las instituciones de Asistencia Privada serán fundaciones o asociaciones”. Las instituciones de Asistencia privada tienen personalidad jurídica desde el momento en que la Junta de Asistencia Privada autoriza los estatutos, según el artículo 9° de la ley citada.

2. LIMITACIONES PARA ADQUIRIR INMUEBLES

La fracción III del artículo 27 constitucional establece la limitante para estas Instituciones de no poder adquirir más bienes raíces que los indispensables para su objeto, lo cual es determinado por la Junta de Asistencia Privada, con fundamento en el artículo 61 de la referida Ley de

Instituciones. Por su parte el artículo 1637 del Código Civil Federal prescribe lo siguiente:

“cuando sea heredera la Beneficencia Pública y entre lo que le corresponda existan bienes raíces que no pueda adquirir conforme al artículo 27 de la Constitución, se venderán los bienes en pública subasta, antes de hacerse la adjudicación, aplicándose a la Beneficencia Pública el precio que se obtuviere”. (Arts. 27-III Const. y 1637 del Código Civil Federal).

3. RÉGIMEN FISCAL

A) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

A.1.) *Impuestos locales*

La adquisición de inmuebles por parte de las instituciones de asistencia privada no se encuentran exentas del impuesto local sobre adquisición de inmuebles, salvo que las legislaciones fiscales locales expresamente la establezcan.

En el caso del Distrito Federal la adquisición si se encuentra gravada, (art. 112, 114 del Código Fiscal del Distrito Federal); aunque pueden obtener una reducción del 80% del impuesto con fundamento en el art. 284 del Código Fiscal del Distrito Federal.

A.2.) *Impuestos federales*

A.2.1) *Impuesto al Valor Agregado*

En lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado debemos analizar varios supuestos:

a) Si el inmueble que adquiere la institución de asistencia privada ya sea a título oneroso o gratuito, es únicamente suelo o si cuenta con construcciones destinadas a casa habitación, se encuentra exenta del impuesto al valor agregado. (Art. 9 LIVA)

b) Si la institución adquiere cualquier inmueble por causa de muerte o por donación realizada por una persona física, de conformidad con el artículo 8 de la citada ley, no se considera enajenación y en consecuencia no se genera dicho impuesto con independencia del tipo de inmueble que adquiera. (Art. 8 LIVA)

c) Si adquiere por una donación otorgada por una empresa para la cual el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta, se considera que existe enajenación y en consecuencia la transmisión de propiedad causa el impuesto al valor agregado, salvo que se trate únicamente de terreno o de construcciones destinadas a casa habitación. Si la donación es deducible para la empresa, en este supuesto no se considera que existe enajenación y por ende no se encuentra sujeta al Impuesto al Valor Agregado. (Art. 8 LIVA)

d) Si el enajenante es una persona física o moral contribuyente por actividades empresariales que deban presentar, declaraciones mensuales del IVA no tenemos obligación de calcular y enterar dicho impuesto (art. 78 Reglamento de la ley del IVA) de lo contrario si lo tenemos que hacer.

B) ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

B.1) *Impuesto Sobre la Renta*

En lo que respecta al Impuesto Sobre la Renta se debe partir de la premisa que las instituciones de asistencia privada en los términos de la fracción VI del artículo 95 de la ley del Impuesto sobre la Renta se consideran personas morales con fines no lucrativos y derivado de ello se pueden presentar dos hipótesis:

La primera es que la institución de asistencia privada no se encuentra autorizada a recibir donativos deducibles, en este supuesto —al igual que a las Asociaciones Religiosas— debemos calcular y enterar el Impuesto Sobre la Renta, —considerando que la institución es un enajenante en los términos de los art. 146-154 de la citada ley (título IV), con la única salvedad que el impuesto enterado tendrá el carácter de pago definitivo y no pago provisional. (Art. 94 Ley del Impuesto Sobre la Renta).

La segunda consiste en que la institución de asistencia privada esté autorizada para recibir donativos deducibles y enajenen bienes distintos de su activo fijo; en este supuesto la institución deberá determinar el impuesto que corresponda a la utilidad en los términos del título II a la tasa prevista por el artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la institución en el ejercicio de que se trate de conformidad con el párrafo sexto del art. 93 de la ley citada.

En este caso no estamos obligados a calcular y enterar dicho impuesto.

El grave problema en éste último caso, es el determinar si el inmueble es un bien distinto de su activo fijo y si los ingresos obtenidos por la enajenación exceden del 5% de los ingresos totales de la institución en el ejercicio de que se trate. Debido a lo anterior lo más prudente y con fundamento en el art. 94 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta debemos calcularlo (art. 146-154 de la citada ley) y enterarlo.

B.2) IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

En lo referente al Impuesto al Valor Agregado, si la institución de asistencia privada transmite la propiedad de un inmueble a título oneroso, que no sea terreno o construcciones destinadas a casa habitación o sea asilo u orfanatorio (art. 28 del reglamento) se causa dicho impuesto a la tasa del 16%, y debemos retenerlo de conformidad con el artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, ya que la institución no es un contribuyente de dicho impuesto.

III. LOS ESTADOS EXTRANJEROS

1. LIMITACIONES PARA ADQUIRIR INMUEBLES

Nuestra ley suprema limita a los Estados extranjeros el derecho para adquirir la propiedad de inmuebles dentro de la República Mexicana, ya que solamente lo pueden hacer dentro del Distrito Federal, previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores y únicamente los necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

Al respecto la Constitución establece lo siguiente:

“ART. 27—... I. ...El Estado de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad internacional, podrá, a juicio de la Secretaría de Relaciones conceder autorización a los Estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los Poderes Federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones...”

A su vez el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera prescribe en su parte conducente lo siguiente:

“Se requiere permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores para que instituciones de crédito adquieran como fiduciarias, derechos sobre bienes inmuebles ubicados dentro del la zona restringida, cuando el objeto del fideicomiso sea permitir la utilización y el aprovechamiento de tales bienes sin constituir derechos reales sobre ellos, y los fideicomisarios sean: ...II. personas físicas o morales extranjeras.”

Y por su parte el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras establece:

“Tratándose de personas físicas o morales extranjeras, la Secretaría de Relaciones Exteriores otorgará los permisos a que hace referencia el artículo 11 de la Ley, cuando la solicitud cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior y el inmueble objeto del fideicomiso se destine a: ...X Oficinas consulares y residencias oficiales de gobierno extranjero....”

Con la reforma al artículo 10 del reglamento publicada el 4 de mayo del 2009 la Secretaría de Relaciones está obligada a otorgar el permiso para constituir fideicomisos sobre inmuebles ubicados en la zona restringida si se destinan los mismos a oficinas consulares y residencias oficiales de gobiernos extranjeros, por lo que hoy en día los estados extranjeros pueden ser titulares de derechos de fideicomisarios sobre inmuebles ubicados en la zona restringida por un plazo de 50 años el cuál se puede prorrogar. (Art. 13 Ley de Inversión Extranjera).

La figura del fideicomiso ha sido el mecanis-

mo para evitar la prohibición constitucional, ya que los fideicomisarios no tienen la propiedad plena sino únicamente los derechos de usar y disfrutar el inmueble fideicomitado y en el supuesto de enajenación tendrán derecho a recibir la contraprestación pactada.²

En esta materia es imprescindible hacer referencia a la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares de fecha 24 de abril de 1963 y que forma parte de nuestro ordenamiento jurídico a partir del 19 de marzo de 1967, ya que el Estado Mexicano asumió una serie de obligaciones; siendo las mas importantes en este tema las siguientes:

“ART. 30.—1. El Estado receptor deberá facilitar, de conformidad con sus leyes y reglamentos, la adquisición en su territorio, por el Estado que envía, de los locales necesarios para la oficina consular, o ayudarle a obtenerlos de alguna manera...”

“ART. 31.—1. Los locales consulares gozarán de la inviolabilidad que les concede este artículo... 2. Las autoridades del Estado receptor no podrán penetrar en la parte de los locales consulares que se utilice exclusivamente para el trabajo de la oficina consular, salvo con el consentimiento del jefe de la oficina consular... 4. Los locales consulares, sus muebles, los bienes de la oficina consular y sus medios de transporte, no podrán ser objeto

² Tal como lo establece el Dr. Jorge Alfredo Domínguez Martínez, el fideicomisario no adquiere derechos reales sino derechos de crédito. *El Fideicomiso*, Porrúa, México, 1999. Principalmente los capítulos séptimo y octavo.

de ninguna requisa, por razones de defensa nacional o de utilidad pública. Si para estos fines fuera necesaria la expropiación, se tomarán las medidas posibles para evitar que se perturbe el ejercicio de las funciones consulares y se pagará al Estado que envía una compensación inmediata, adecuada y efectiva...”

“ART. 32.—1. Los locales consulares y la residencia del jefe de la oficina consular de carrera de los que sea propietario o inquilino el Estado que envía, o cualquier persona que actúe en su representación, estarán exentos de todos los impuestos y gravámenes nacionales, regionales y municipales, excepto de los que constituyen el pago de determinados servicios prestados...”

En conclusión los estados extranjeros únicamente pueden adquirir la propiedad plena de los inmuebles necesarios para su embajada u oficinas consulares dentro del territorio del Distrito Federal, previa autorización de la Secretaría de Relaciones Exteriores, e igualmente pueden adquirir derechos de fideicomisario sobre los inmuebles ubicados en cualquier otra parte de la república inclusive en la zona restringida para destinarlos para sus oficinas consulares, previa obtención del permiso que la Secretaría de Relaciones Exteriores le conceda a la institución fiduciaria. (Arts. 27-I Const., 30-32 de la Convención de Viena Sobre Relaciones Consulares, 11 de la Ley de Inversión Extranjera y 10 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras).

2. RÉGIMEN FISCAL

A) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

A.1) *Impuestos locales*

Las adquisiciones que realicen los estados extranjeros se encuentran exentas de impuestos locales y federales de conformidad con el artículo 23 de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas de fecha 18 de abril de 1961 que señala:

“ART. 23.—

1. El Estado acreditante y el jefe de la misión están exentos de todos los impuestos y gravámenes nacionales, regionales o municipales, sobre los locales de la misión de que sean propietarios o inquilinos, salvo de aquellos impuestos o gravámenes que constituyan el pago de servicios particulares prestados.

2. La exención fiscal a que se refiere este artículo no se aplica a los impuestos y gravámenes que, conforme a las disposiciones legales del Estado receptor, estén a cargo del particular que contrate con el Estado acreditante o con el jefe de la misión.”

Adicionalmente el artículo 114 del Código Fiscal del Distrito Federal establece dicha exención al señalar:

“ART. 114.—Sólo los bienes que se adquieren para formar parte del dominio público del Distrito Federal y los que se adquieran para estar sujetos al régimen de dominio público de la Federación estarán exentos del impuesto a que se refiere este Capítulo.

También estarán exentos los inmuebles adquiridos por representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros acreditados en el país, siempre y cuando exista reciprocidad del Estado solicitante, y organismos internacionales, en términos de lo dispuesto por el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

A.2) *Impuestos federales*

En lo referente al Impuesto Sobre la Renta a cargo de la persona que enajena el inmueble al Estado Extranjero, este se causa como cualquier compraventa.

A.2.1) *Impuesto al Valor Agregado*

Por último se debe precisar que el Impuesto al Valor Agregado que es a cargo del vendedor, si se llega a causar, lo debe trasladar al Estado extranjero quien debe pagarlo en los términos del artículo 3 de la ley del Impuesto al Valor Agregado, aunque tiene el derecho de solicitar su devolución en los términos del artículo 12 del reglamento de la citada ley. Dichos preceptos establecen:

“ART. 3.—La Federación, el Distrito Federal, los Estados, los Municipios, los organismos descentralizados, las instituciones y asociaciones de beneficencia privada, las sociedades cooperativas o cualquiera otra persona, aunque conforme a otras leyes o decretos no causen impuestos federales o estén exentos de ellos, deberán aceptar la traslación a que se refiere el artículo primero y, en su caso, pagar el impuesto al valor agregado y trasladarlo, de acuerdo con los preceptos de esta Ley”.

“ART. 12.—Para los efectos del artículo 3o. de la Ley, las misiones diplomáticas deberán aceptar invariablemente la traslación del impuesto. Sólo en los casos en que exista reciprocidad, las misiones diplomáticas tendrán derecho a solicitar la devolución del impuesto que les hubiese sido trasladado y que hayan pagado efectivamente, siempre que se reúnan los requisitos que al efecto establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.”

B) ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

B.1) *Impuesto Sobre la Renta*

Si un estado extranjero enajena un inmueble, el ingreso obtenido se encuentra exento de conformidad con lo establecido por las Convenciones de Viena antes relacionadas (art. 133 Const.) y a mayor abundamiento los notarios estamos eximidos de realizar el calculo y entero de dicho impuesto por ser la vendedora una persona moral.

B.2) *Impuesto al Valor Agregado*

Por lo que se refiere al Impuesto al Valor Agregado si la transmisión de propiedad causa dicho impuesto, es responsabilidad, en su caso, del estado extranjero trasladarlo al adquirente y enterarlo dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la venta.

IV. LOS PARTIDOS POLÍTICOS

1. CONCEPTO

Los partidos políticos se pueden definir como:

“Grupos organizados que se proponen conquistar, conservar o participar en el ejercicio del poder a fin de hacer valer el programa político económico y social que compartan sus miembros.”³

De acuerdo con el artículo 41-I Constitucional los partidos políticos son entidades de interés público, que tienen como finalidades: *a)* promover la participación del pueblo en la vida democrática; *b)* Contribuir a la integración de la representación nacional, y *c)* Como organizaciones de ciudadanos, hacer posible el acceso de éstos al ejercicio del poder público, de acuerdo con los programas y principios que postulan y mediante el sufragio universal, libre, secreto y directo.

Los partidos políticos no son órganos del Estado, ya que no son autoridades, pero si reciben financiamiento público para el sostenimiento de sus actividades, tanto ordinarias, como las ten-

³ PATIÑO CAMARENA, Javier y CARBONELL, Miguel, “Partidos Políticos”, *Diccionario de Derecho Constitucional*, Coord. Miguel Carbonell, Porrúa-UNAM, México, 2005, pp. 444.

dientes a la obtención de los votos y de la capacitación e investigación que realicen, incluyendo sus publicaciones.

Los partidos políticos se integran únicamente por ciudadanos que se afilien libre e individualmente. Ya no se admite jurídicamente que formen parte de los partidos las personas morales, corporaciones, sindicatos, etc.

En los términos del artículo 22 del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales solo las organizaciones políticas que obtengan su registro ante el Instituto Federal Electoral pueden utilizar la denominación de partido político nacional, y gozan de personalidad jurídica. Los requisitos para obtener el registro se encuentran establecidos en los artículos 24 al 31 del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales.

2. LIMITACIONES PARA ADQUIRIR INMUEBLES

Los partidos políticos tanto a un nivel federal como local tienen personalidad jurídica para adquirir inmuebles de conformidad con el art. 41 Constitucional, el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales y los Códigos Electorales Locales.

El art. 41 Constitucional al respecto establece:

“ART. 41.—...I. Los partidos políticos son entidades de interés público; la ley determinará las normas y requisitos para su registro legal y las formas

específicas de su intervención en el proceso electoral... II. La ley garantizará que los partidos políticos nacionales cuenten de manera equitativa con elementos para llevar a cabo sus actividades y señalará las reglas a que se sujetará el financiamiento de los propios partidos y sus campañas electorales, debiendo garantizar que los recursos públicos prevalezcan sobre los de origen privado... C)...De igual manera, la ley establecerá el procedimiento para la liquidación de las obligaciones de los partidos que pierdan su registro y los supuestos en los que sus bienes y remanentes serán adjudicados a la Federación...”

Por su parte el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 14 de enero de 2008 que es el Código que reglamenta las normas constitucionales relativas entre otros rubros a la organización, función y prerrogativas de los partidos políticos señala:

“ART. 22.—...3. La denominación de ‘partido político nacional’ se reserva, para todos los efectos de este Código, a las organizaciones políticas que obtengan y conserven su registro como tal. 4. Los partidos políticos tienen personalidad jurídica, gozan de los derechos y las prerrogativas y quedarán sujetos a las obligaciones que establecen la Constitución y este Código...”

“ART. 36.—1. Son derechos de los partidos políticos nacionales: ...h) Ser propietarios, poseedores o administradores sólo de los bienes inmuebles indispensables para el cumplimiento directo o inmediato de sus fines...”

De lo anterior se desprende que los partidos políticos nacionales a partir de su registro otorgado por el Instituto Federal Electoral tienen personalidad jurídica para adquirir la propiedad de todo tipo de inmuebles indispensables para el cumplimiento directo e inmediato de sus fines, en cualquier parte del territorio nacional, ya que se trata de sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros, ya que solo pueden formar parte de ellos los ciudadanos mexicanos. El problema se presenta si el partido político pierde su registro, en cuyo caso deja de tener personalidad jurídica, lo que genera el conflicto de determinar de quien es la propiedad de los bienes adquiridos por ese partido. Durante muchos años, al no existir ningún tipo de reglamentación ni restricciones al respecto, los dirigentes de los mismos, lo seguían usufructuando o en su caso los transmitían a otra persona moral.

Esta inconcebible laguna fue subsanada con la reforma constitucional al referido artículo 41 Constitucional y con la promulgación del nuevo Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales, al igual que con la expedición del Reglamento para la liquidación y Destino de los Bienes de los Partidos Políticos Nacionales que pierdan o les sea cancelado su Registro ante el Instituto Federal Electoral publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 22 de agosto de 2008, el cual fue emitido por el Consejo General del citado Instituto Federal Electoral.

Hoy en día cuando un partido político nacional pierde el registro, se pone en liquidación y

pierde su capacidad para adquirir bienes muebles o inmuebles y sólo subsiste su personalidad jurídica para los efectos de su liquidación y cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Al respecto el Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales establece:

ART. 101.—

1. Son causa de pérdida de registro de un partido político:

a) No participar en un proceso electoral federal ordinario;

b) No obtener en la elección federal ordinaria inmediata anterior, por lo menos el dos por ciento de la votación emitida en alguna de las elecciones para diputados, senadores o Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos del párrafo 1 del artículo 32 de este Código;

c) No obtener por lo menos el dos por ciento la votación emitida en alguna de las elecciones federales ordinarias para diputados, senadores o Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, si participa coaligado, en términos del convenio celebrado al efecto;

d) Haber dejado de cumplir con los requisitos necesarios para obtener el registro;

e) Incumplir de manera grave y sistemática a juicio del Consejo General del Instituto Federal Electoral las obligaciones que le señala este Código;

f) haber sido declarado disuelto por acuerdo de sus miembros conforme a lo que establezcan sus estatutos; y

g) Haberse fusionado con otro partido político, en los términos del artículo anterior.

ART. 102.—

1. Para la pérdida del registro a que se refieren

los incisos *a)* al *c)* del artículo anterior, la Junta General Ejecutiva del Instituto Federal Electoral emitirá la declaratoria correspondiente, misma que deberá fundarse en los resultados de los cómputos y declaraciones de validez respectivas de los consejos del Instituto, así como en las resoluciones del Tribunal Electoral, debiéndola publicar en el *Diario Oficial de la Federación*.

2. En los casos a que se refieren los incisos *c)* al *g)*, del párrafo 9 del artículo 35, y *e)* al *g)* del párrafo 1 del artículo anterior, la resolución del Consejo General del Instituto sobre la pérdida del registro de una agrupación política o de un partido político, según sea el caso, se publicará en el *Diario Oficial de la Federación*. No podrá resolverse sobre la pérdida de registro en los supuestos previstos en los incisos *e)* y *f)* del párrafo 9 del artículo 35 y *d)* y *e)*, del párrafo 1 del artículo 101, sin que previamente se oiga en defensa a la agrupación política o al partido político interesado.

“ART. 103.—

1. De conformidad a lo dispuesto por el último párrafo de la Base II del Artículo 41 de la Constitución General de la República, el Instituto Federal Electoral dispondrá lo necesario para que sean adjudicados a la Federación los recursos y bienes remanentes de los partidos políticos nacionales que pierdan su registro legal; para tal efecto se estará a lo siguiente, y a lo que determine en reglas de carácter general el Consejo General del Instituto Federal Electoral:”

Por su parte el citado reglamento para la liquidación y destino de los bienes de los Partidos Políticos determina:

quidación del partido político de que se trate, el interventor ordenará lo necesario a fin de cubrir las obligaciones determinadas, en el orden de prelación antes señalado;

f) Si realizado lo anterior quedasen bienes o recursos remanentes, los mismos serán adjudicados íntegramente a la Federación; y

g) En todo tiempo deberá garantizarse al partido político de que se trate el ejercicio de las garantías que la Constitución y las leyes establecen para estos casos. Los acuerdos del Consejo General serán impugnables ante el Tribunal Electoral.”

“ART. 12.—

1. A partir de su designación, el interventor se hará cargo de la administración del partido político y entrará en posesión de sus bienes y derechos, contando con las más amplias facultades para actos de dominio.

2. El interventor será el encargado de administrar el patrimonio del partido político con la finalidad de hacer líquidos los activos y cubrir los pasivos pendientes...”

Igualmente el reglamento en su numeral 15 prescribe que la enajenación de los bienes se hará en moneda nacional y el precio por regla general no puede ser en un valor menor al avalúo ordenado por el interventor y establece expresamente la prohibición —entre otros— al interventor, valuadores, dirigentes o trabajadores del partido, o personas que hayan tenido acceso a la información relacionada con el patrimonio del partido, para adquirir dichos inmuebles.

El tenor de dicho artículo en su parte conducente es el siguiente:

“ART. 15.—

1. La enajenación de los bienes y derechos del partido político se hará en moneda nacional, conforme al valor de avalúo determinado por el interventor.

2. Para realizar el avalúo de los bienes, el interventor determinará su valor de mercado mediante los mecanismos conducentes para tal efecto, evitando cualquier menoscabo en su valor, auxiliándose para ello de peritos valuadores.

3. Para hacer líquidos los bienes, el precio de venta no podrá ser menor al de avalúo, con excepción de los casos que autorice previamente la Unidad de Fiscalización, siempre y cuando el interventor lo solicite por escrito con las debidas justificaciones...

7. El visitador, interventor, los peritos valuadores, auxiliares, dirigentes, trabajadores del Partido en liquidación o cualquier otra persona que por sus funciones haya tenido acceso a información relacionada con el patrimonio del partido político en liquidación, en ningún caso podrán ser, por sí o por interpósita persona, los adquirentes de los bienes valuados que se busca hacer líquidos.

8. Cualquier acto o enajenación que se realice en contravención a lo dispuesto en el párrafo anterior, será nulo de pleno derecho.”

En conclusión los partidos políticos pueden adquirir inmuebles dentro del territorio de la República Mexicana pero sólo los indispensables para el cumplimiento directo e inmediato de sus fines, sin embargo si pierden dicho registro, entran en proceso de liquidación, debiéndose no solo pagar todas las obligaciones pendientes sino enajenar todos los inmuebles de los que sean titulares

y después de haber cubierto todo su pasivo, el remanente se le tiene que adjudicar a la federación.

La diferencia fundamental con respecto a cualquier otra persona moral en liquidación radica en que el remanente se le adjudica a la federación y no a sus integrantes.

3. RÉGIMEN FISCAL

A) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

A.1) *Impuestos locales*

La adquisición de inmuebles por parte de los partidos políticos no se encuentran exentas del impuesto local sobre adquisición de inmuebles, salvo que las legislaciones fiscales locales expresamente la establezcan, aunque esto sería inconstitucional (Art. 115-IV c Const.).

En el caso del Distrito Federal la adquisición si se encuentra gravada. (Art. 112, 114 del Código Fiscal del Distrito Federal).

A.2.) IMPUESTOS FEDERALES

A.2.1) *Impuesto al Valor Agregado*

Para determinar el Impuesto al Valor Agregado debemos analizar varios supuestos:

a) Si el inmueble que adquiere el partido político ya sea a título oneroso o gratuito, es únicamente suelo o si cuenta con construcciones destinadas a casa habitación, se encuentra exenta del impuesto al valor agregado. (Art. 9 LIVA)

b) Si el partido político adquiere cualquier in-

mueble por donación realizada por una persona física, de conformidad con el artículo 8 de la citada ley, no se considera enajenación y en consecuencia no se genera dicho impuesto con independencia del tipo de inmueble que adquiera (Art. 8 LIVA)

c) Si adquiere por una donación otorgada por una empresa para la cual el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta, se considera que existe enajenación y en consecuencia la transmisión de propiedad causa el impuesto al valor agregado, salvo que se trate únicamente de terreno o de construcciones destinadas a casa habitación. Si la donación es deducible para la empresa, en este supuesto no se considera que existe enajenación y por ende no se encuentra sujeta al Impuesto al valor agregado. (Art. 8 LIVA)

d) Si adquiere a título oneroso un inmueble que no se encuentra exento del impuesto al valor agregado, se causa a la tasa del 16% sobre el precio de las construcciones no destinadas a casa habitación. Si el enajenante es una persona física o moral contribuyente por actividades empresariales que deban presentar, declaraciones mensuales del IVA no tenemos obligación de enterar dicho impuesto (Art. 78 Reglamento de la ley del IVA) de lo contrario si lo tenemos que hacer. (Art. 33 Ley del Impuesto al Valor Agregado).

B) ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

B.1) *Impuesto Sobre la Renta*

En lo que respecta al Impuesto sobre la Renta se debe partir de la premisa que los partidos po-

líticos en los términos de los artículos 93 y 102 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta se consideran personas morales con fines no lucrativos y de conformidad con el artículo 94 de la Ley citada no son contribuyente del Impuesto Sobre la Renta por enajenación de inmuebles y por ende no tenemos la obligación de calcular y enterar dicho impuesto, en el supuesto que un partido político venda un inmueble, el ingreso obtenido se encuentra exento, de conformidad con el artículo 87-B del Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales.

B.2) *Impuesto al Valor Agregado*

En lo referente al Impuesto al Valor Agregado si el partido político transmite la propiedad de un inmueble a título oneroso, que no es terreno o construcciones destinadas a casa habitación se causa dicho impuesto a la tasa del 16% con independencia de quien sea el adquirente; aunque no tenemos obligación de calcularlo y enterarlo por ser un contribuyente que debe presentar declaraciones mensuales, aunque le debemos exigir que nos exhiba copia sellada de las últimas tres declaraciones de pago mensual. (Art. 78 del reglamento).

En este supuesto es el propio partido político quien traslada el impuesto y lo debe enterar. (Arts. 1 Ley del Impuesto al Valor Agregado y 26, fracción I del Código Fiscal de la Federación).

V. SOCIEDADES MERCANTILES

1. SOCIEDADES MEXICANAS

De acuerdo con el artículo 25 del Código Civil Federal son personas morales:

- a) La nación, los Estados y los Municipios;
- b) Las demás corporaciones de carácter público reconocidas por la Ley;
- c) Las sociedades civiles o mercantiles;
- d) Los sindicatos, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del artículo 123 de la Constitución Federal;
- e) Las sociedades cooperativas y mutualistas;
- f) Las Asociaciones distintas de las enumeradas que se propongan fines políticos, científicos, artísticos, de recreo o cualquier fin lícito, siempre que no fueren desconocidas por la ley;
- g) Las personas morales extranjeras de naturaleza privada en los términos del artículo 2736.

Igualmente el artículo 27 constitucional en sus fracciones II, III, V, VI y VII les otorga personalidad a las asociaciones religiosas, instituciones de beneficencia pública o privada, a los bancos, a los Estados, Municipios, al Distrito Federal y a los núcleos de población ejidales y comunales y por su parte el artículo 41 constitucional les concede personalidad a los partidos políticos.

Las sociedades mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, pueden adquirir el dominio de inmuebles fuera de la zona restringida sin requerir de ningún tipo de permiso, sin embargo en los ubicados en zona restringida, sólo pueden adquirir la propiedad de los mismos, si los destinan a la realización de actividades no residenciales y además deben dar aviso de dicho acto jurídico a la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquel en el que se realice la adquisición, de lo contrario se les puede imponer una multa de cien a mil salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, de conformidad con lo prescrito por los artículos 10-I, 38-VI de la Ley de Inversión Extranjera y artículos 6 y 7 del Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras y si por el contrario pretenden adquirirlos con fines residenciales, únicamente podrán detentar derechos de fideicomisario por un periodo máximo de cincuenta años, siempre y cuando la Secretaría de Relaciones Exteriores le conceda el permiso respectivo a la Institución de Crédito que adquiera como fiduciaria, en la inteligencia de que la infracción a estas disposiciones se puede sancionar con una multa hasta por el importe de la operación, en los términos de los artículos 10-II, 11-I, 13 y 38-V de la Ley de Inversión Extranjera.

Por su parte el artículo 27 Constitucional limita a las sociedades mercantiles por acciones (anónima y comandita por acciones) a ser pro-

pietarias de terrenos rústicos únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto y prohíbe que sean propietarias de tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas y forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV del artículo 27 constitucional, esto con la finalidad de evitar los latifundios disfrazados. (Arts. 27-IV Const; y 115-130 de la Ley Agraria). Los notarios cuando autorizamos adquisiciones o transmisiones de terrenos rústicos por parte de sociedades mercantiles debemos dar un aviso al Registro Agrario Nacional en los términos del artículo 156 de la ley agraria.

Si un ejido decide aportar en propiedad tierras de uso común agrícola, ganaderas o forestales, a las sociedades mercantiles, éstas deben tener una serie especial de acciones identificadas con la letra T, las cuales no generan derechos especiales sobre la tierra o derechos corporativos distintos a las demás acciones, aunque al liquidarse la sociedad sólo los titulares de dichas acciones tienen derecho a recibir dichas tierras en pago de las mismas. (Arts. 125-133 Ley Agraria).

2. SOCIEDADES EXTRANJERAS

A) CONCEPTO

Las personas morales extranjeras son aquellas que no son nacionales, es decir, las que no

se constituyeron conforme a las leyes mexicanas o tienen su domicilio legal en el territorio nacional. (Arts. 8° a *contrario sensu* y 9° de la Ley de Nacionalidad).

B) LIMITACIONES PARA ADQUIRIR INMUEBLES

Si bien es cierto tienen personalidad jurídica de acuerdo con los artículos 25-VII y 2736 del Código Civil Federal y artículo 250 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, lo es también que de acuerdo con el art. 27-I constitucional tienen tres limitaciones muy importantes:

a) No pueden adquirir la propiedad de inmuebles en la zona restringida, solo derechos de fideicomisarios. (Arts. 27-I Const. y II-II, y 38-V de la Ley de Inversión Extranjera)

b) Para adquirir la propiedad de inmuebles ubicados fuera de la zona restringida u obtener concesiones para la explotación de minas y aguas, deben presentar el convenio a que se refiere el artículo 27-I Constitucional (Cláusula Calvo) y obtener el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores. (Art. 10-A de la Ley de Inversión Extranjera).

c) No pueden adquirir en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales, ya que de acuerdo con el artículo 130 de la Ley Agraria los extranjeros no pueden tener una participación que exceda del 49% de las acciones o partes sociales de la serie T.

3. RÉGIMEN FISCAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES

A) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

A.1) *Impuestos locales*

La adquisición por una sociedad mercantil de un inmueble causa el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles (traslado de dominio) como cualquier operación traslativa de dominio, sin que exista un régimen de excepción al respecto y debe cubrir dicha contribución en los términos de los códigos fiscales locales o leyes de hacienda municipales.

A.2) IMPUESTOS FEDERALES

A.2.1) *Impuesto al Valor Agregado*

Toda adquisición de propiedad onerosa por parte de una sociedad, de un inmueble que no sea exclusivamente suelo o que no esté destinada a casa habitación causa el impuesto al valor agregado a la tasa del 16%, en los términos de los artículos 3, 8 y 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Lo único que se debe distinguir es si el enajenante es una persona moral o una persona física contribuyente por actividades empresariales que deben presentar declaraciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado, en cuyo caso no tenemos obligación de calcular y enterar dicho impuesto de conformidad con el artículo 78 del reglamento; de no ser así, debemos enterarlo en los

términos del artículo 33 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

B) ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

B.1) *Impuesto al Valor Agregado*

Si una sociedad mercantil enajena cualquier inmueble, estamos liberados de la obligación de calcular el Impuesto al Valor Agregado con fundamento en el artículo 78 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. La obligada de trasladar dicho impuesto en caso de causarse y de enterarlo es la propia sociedad.

B.2) *Impuesto Sobre la Renta*

Igualmente para efectos del cálculo y entero del Impuesto Sobre la Renta; si transmite la propiedad de un inmueble una sociedad, no estamos obligados a realizarlo, ya que únicamente estamos obligados cuando enajenan personas físicas, de conformidad con el artículo 154 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta o personas morales con fines no lucrativos (Arts. 94 y 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

VI. LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO. LOS BANCOS

1. CONCEPTO

De acuerdo con el artículo 2° de la Ley de Instituciones de Crédito el servicio de banca y crédito sólo podrá prestarse por Instituciones de Crédito que pueden ser: Instituciones de Banca Múltiple o Instituciones de Banca de Desarrollo. Las Instituciones de Banca Múltiple son las sociedades anónimas de capital variable que previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público tienen por objeto la prestación del servicio de banca y crédito (artículos 8° y 9° de la Ley de Instituciones de Crédito) y las Instituciones de Banca de Desarrollo según las define el artículo 30 de la citada ley son:

“entidades de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonios propios constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito...”

Por su parte el artículo 105 de la referida ley señala que las palabras banco, crédito, etc., no podrán ser usadas en el nombre de personas morales y establecimientos distintos de las Instituciones de Crédito.

trucciones destinadas a casa habitación causa el impuesto al valor agregado a la tasa del 16% sobre del precio pactado sobre las construcciones no destinadas a casa habitación y está obligado a trasladarlo al adquirente y enterarlo y por tratarse de una persona moral la enajenante, no tenemos obligación de “retenerlo” (art. 78 del reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado).

B.2) *Impuesto Sobre la Renta*

Si un banco transmite la propiedad de un predio por tratarse de una persona moral estamos eximidos de enterar el impuesto sobre la renta y la institución de crédito debe declarar dicho ingreso y enterarlo en los términos del título II de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Los notarios solo calculamos y enteramos el impuesto sobre la renta por enajenación de inmuebles cuando el enajenante es una persona física y excepcionalmente cuando es una persona moral con fines no lucrativos (arts. 154 y 94 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta), pero nunca cuando es una sociedad mercantil o una institución de crédito.

VII. EL EJIDO⁶

1. CONCEPTO

El ejido no es un conjunto de tierras, sino una persona moral y como tal tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual se encuentra conformado por un conjunto de bienes y derechos denominados propiedad ejidal.

El reconocimiento constitucional de los ejidos se encuentra plasmado en la fracción VII del artículo 27 que en su parte conducente señala:

“ART. 27.—...VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas. La ley protegerá la integridad de

⁶ En esta materia se pueden consultar entre otros autores a AGUILAR MOLINA, Víctor Rafael, *La actividad notarial en el nuevo derecho agrario*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, núm. 1, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2007. AGUILASOCHO RUBIO, Ricardo, *Guía para las enajenaciones agrarias*, 2ª ed., Popocatepetl, México, 2009; OROZCO GARIBAY, Pascual Alberto, “Naturaleza del Ejido. De la Propiedad Ejidal. Características y Limitaciones”, en *Revista Mexicana de Derecho*, Núm. 12, Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2010, pp. 163-193.

las tierras de los grupos indígenas. La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores. La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley. Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea. La resti-

tución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria...”

La Ley Agraria publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 26 de febrero de 1992, que es la ley reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria, no solo les reconoce personalidad jurídica a los ejidos, sino también el derecho de propiedad sobre las tierras. Al respecto el artículo 9 establece:

“Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.”

El ejido como persona moral se encuentra integrado por tres órganos: a) La Asamblea de Ejidatarios, b) El Comisariado Ejidal y c) El Consejo de Vigilancia (art. 21 Ley Agraria).

2. LA PROPIEDAD EJIDAL

A. CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES EJIDALES

Son tierras ejidales las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal. (Art. 43 Ley Agraria).

Por su destino los bienes de propiedad ejidal se dividen: en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas. (Art. 44 Ley Agraria)

Corresponde a la asamblea de ejidatarios determinar el destino de las tierras, ya sea para: a) asentamiento humano, b) al uso común o c) parcelarlas a favor de los ejidatarios. (Art. 56 Ley Agraria).

a) *Tierras ejidales destinadas al asentamiento humano*

De conformidad con la ley agraria las tierras destinadas para el asentamiento humano son las tierras necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal, al igual que las áreas de reserva para el crecimiento de la zona de urbanización, para los servicios públicos de la comunidad, los solares, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial para la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud. (Art. 63, 65, 67, 70, 71, 72 Ley Agraria).

La trascendencia jurídica de las tierras ejidales destinadas al asentamiento humano, consiste en que éstas no se pueden, enajenar, prescribir o embargar, con excepción de los solares que serán de propiedad plena de sus titulares (Art. 64, 68 Ley Agraria).

b) *Las tierras de uso común*

Son aquellas tierras que no se reservaron para el asentamiento del núcleo de población, ni se trata de tierras parceladas y son las que constituyen el sustento económico del ejido. (Art. 73 Ley Agraria)

Estas tierras de uso común son inalienables,

imprescriptibles e inembargables, salvo que la asamblea en casos de manifiesta utilidad acuerde aportarlas a sociedades mercantiles o civiles, transmitiendo el dominio de ellas, para formar parte de dichas sociedades. (Arts. 74, 75 Ley Agraria), o en su defecto resuelva destinarla al asentamiento humano o a su parcelamiento (art. 56 Ley Agraria) sin embargo está prohibido asignar parcelas en bosques o selvas tropicales (art. 59 Ley Agraria).

c) *Las tierras parceladas*

Son las superficies de terreno que han sido adjudicadas en forma individual o en copropiedad a miembros del ejido, quienes tienen los derechos de su aprovechamiento, uso y usufructo y en caso de que la asamblea lo resuelva, podrán asumir el dominio pleno sobre sus parcelas. (Arts. 76, 81 y 82 Ley Agraria).

De manera sintética se puede concluir que las tierras ejidales destinadas al asentamiento humano son imprescriptibles, inembargables e inalienables, con excepción de los solares que serán de propiedad plena de sus titulares; las tierras de uso común son aquellas que constituyen el sustento económico del ejido, y son las que no se encuentran parceladas ni destinadas al asentamiento del núcleo de población son igualmente imprescriptibles, inalienables e inembargables salvo que la asamblea de ejidatarios determine aportarlas a una sociedad mercantil o civil, o en su caso a su parcelamiento y por último las tierras parceladas son aquellas que han sido adju-

dicadas a los miembros el ejido, quienes pueden aprovecharlas, usarlas o usufructuarlos y en caso de que la asamblea lo determine, pueden adquirir la propiedad plena sobre sus parcelas.

El núcleo de población puede aportar el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios, en cuyo caso las tierras dejan de ser ejidales (art. 75 ley agraria).

El artículo 27-IV Constitucional sólo autoriza a la ley agraria a reglamentar las adquisiciones de terrenos agrícolas, ganaderos o forestales por parte de sociedades mercantiles por acciones (sociedad anónima y comandita por acciones) y no todo tipo de sociedades mercantiles y mucho menos a sociedades civiles, por lo que evidentemente la ley agraria en este aspecto es inconstitucional.

Es necesario recalcar que para que la aportación que realice el núcleo de población de las tierras de uso común agrícola, ganaderas o forestales a sociedades mercantiles o civiles, sea válida éstas deben tener una serie especial de acciones o partes sociales identificadas con la letra T, la que será equivalente al capital aportado mediante dichas tierras, las cuales no gozarán de derechos especiales sobre la tierra o derechos corporativos distintos a las demás acciones o partes sociales, aunque al liquidarse la sociedad sólo los titulares de dichas acciones o partes sociales tienen derecho a recibir dichas tierras en pago de las mismas.(art. 127 ley agraria).

3. RÉGIMEN FISCAL

A) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

A.1) *Impuestos locales*

La adquisición de un inmueble por parte de un ejido causa el Impuesto sobre adquisición de inmuebles (traslado de dominio) salvo que el Código Fiscal o la ley de hacienda municipal establezca la exención, aunque esto último sería inconstitucional de conformidad con el artículo 115-IV-c Constitucional.

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

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles... c) ...Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público...”

A.2) *Impuestos federales*

A.2.1) Impuesto al Valor Agregado

Si el predio que adquiere el ejido es a título oneroso y no es suelo o construcciones destinadas a casa habitación, causa el impuesto al valor agregado a la tasa del 16% sobre el precio pactado sobre las construcciones no destinadas a casa habitación y dependiendo de que el enajenante sea o no una persona contribuyente por actividades empresariales, tendremos o no la obligación de enterar dicho impuesto, tal y como se ha precisado anteriormente.

B) ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

B.1) *Impuesto Sobre la Renta*

Si el ejido vende un predio, el precio obtenido causa el Impuesto Sobre la Renta y al no tratarse de una persona física o una persona moral con fines no lucrativos, (art. 95 y 102 de la Ley del Impuesto Sobre la renta) los notarios estamos liberados de calcular y enterar dicho impuesto. Es obligación del Ejido de calcularlo y cubrirlo en los términos del título segundo de la ley, ya que se trata de una persona moral.

B.2) *Impuesto al Valor Agregado*

Cuando el ejido vende un inmueble, si es que no se encuentra exento del IVA tenemos los notarios la obligación de calcularlo y enterarlo, ya que no es un contribuyente de dicho impuesto.

VIII. LAS ASOCIACIONES Y SOCIEDADES CIVILES

1. CONCEPTO

El artículo 2670 del Código Civil Federal define a la asociación civil en los siguientes términos:

“ART. 2670.—Cuando varios individuos convienen en reunirse, de manera que no sea enteramente transitoria, para realizar un fin común que no este prohibido por la ley y que no tenga carácter preponderantemente económico, constituyen una asociación.”

Por su parte el artículo 2688 del citado Código Civil caracteriza a la sociedad:

“Por el contrato de sociedad los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o sus esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.”

De conformidad con el artículo 25-III y VI del Código Civil Federal las asociaciones y sociedades civiles son personas morales y en consecuencia tienen personalidad jurídica y expresamente la fracción I del artículo 27 Constitucional determina que las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas

y sus accesiones, sin que se encuentre condicionado dicho derecho, para las sociedades y asociaciones civiles como sucede con las asociaciones religiosas, las instituciones de asistencia privada o las sociedades mercantiles por acciones (art. 27-II, III y IV Const.).

2. RÉGIMEN FISCAL

A) ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

A.1) *Impuestos locales*

La adquisición de inmuebles por parte de asociaciones o sociedades civiles se encuentran gravadas por el impuesto sobre adquisición de inmuebles a la tasa que determinen las legislaciones fiscales locales.

A.2) *Impuestos federales*

A.2.1) *Impuesto al Valor Agregado*

En lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado debemos analizar varios supuestos:

a) Si el inmueble que adquiere la asociación o sociedad civil ya sea a título oneroso o gratuito, es únicamente suelo o si cuenta con construcciones destinadas a casa habitación, se encuentra exenta del impuesto al valor agregado. (Art. 9 LIVA)

b) Si la asociación o sociedad civil adquiere cualquier inmueble por causa de muerte o por donación realizada por una persona física, de conformidad con el artículo 8 de la citada ley, no se considera enajenación y en consecuencia no

se genera dicho impuesto con independencia del tipo de inmueble que adquiera. (Art. 8 LIVA)

c) Si adquiere por una donación otorgada por una empresa para la cual el donativo no sea deducible para los fines del impuesto sobre la renta, se considera que existe enajenación y en consecuencia la transmisión de propiedad causa el impuesto al valor agregado, salvo que se trate únicamente de terreno o de construcciones destinadas a casa habitación. Si la donación es deducible para la empresa, en este supuesto no se considera que existe enajenación y por ende no se encuentra sujeta al Impuesto al valor agregado. (Art. 8 LIVA)

d) Si el enajenante es una persona moral o física contribuyente por actividades empresariales que deban presentar, declaraciones mensuales del IVA y se trata de una enajenación que no se encuentra exenta se causa el impuesto al valor agregado, no tenemos obligación de calcular y enterar dicho impuesto (art. 78 Reglamento de la ley del IVA) de lo contrario si lo tenemos que hacer.

B) ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

B.1) *Impuesto Sobre la Renta*

De conformidad con el artículo 95 en sus fracciones V, X, XI, XII, XIII y de la XVI a la XX, las asociaciones y sociedades civiles cuyos objetivos se encuentren especificados en alguna de dichas fracciones se consideran personas morales con

finés no lucrativos; lo que implica que no son contribuyentes del impuesto sobre la renta, salvo que perciban ingresos —entre otros— por enajenación de inmuebles en cuyo caso si lo son (arts. 93 y 95 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

En consecuencia si una AC o una SC venden un inmueble se pueden presentar dos supuestos:

a) Si la Asociación o Sociedad Civil no se encuentra autorizada a recibir donativos deducibles, de impuestos debemos calcular y enterar el impuesto sobre la renta en los términos del título IV (personas física, art. 146-154 de la citada ley), considerando que la AC o la SC es un enajenante y con la única salvedad de que el impuesto tendrá el carácter de pago definitivo y no de pago provisional (art. 94 Ley del Impuesto Sobre la Renta).

b) Si la la AC o la SC está autorizada para recibir donativos deducibles y enajenen bienes distintos de su activo fijo; en este supuesto la institución deberá determinar el impuesto que corresponda a la utilidad en los términos del título II a la tasa prevista por el artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siempre que dichos ingresos excedan del 5% de los ingresos totales de la A.C. o S.C. en el ejercicio de que se trate, de conformidad con el párrafo sexto del art. 93 de la ley citada.

En este caso no estamos obligados a calcular y enterar dicho impuesto.

El grave problema en éste último caso, es el determinar si el inmueble es un bien distinto de su activo fijo y si los ingresos obtenidos por la enaje-

nación exceden del 5% de los ingresos totales de la AC o SC en el ejercicio de que se trate.

Evidentemente lo más recomendable y prudente cuando enajene una asociación o una sociedad civil un inmueble a título oneroso, es calcular y enterar nosotros el impuesto sobre la renta en los términos del título IV, evitando con ello, que por una interpretación diversa de la autoridad fiscal, nos requiera a cubrir dicho impuesto por ser obligados solidarios (arts. 154 Ley del Impuesto Sobre la Renta y 26 fraccs. I, II del Código Fiscal de la Federación).

B.2) *Impuesto al Valor Agregado*

Si una asociación o sociedad civil enajena un inmueble a título oneroso que no sea terreno o construcciones destinadas a casa habitación o se trate de asilos u orfanatorios se causa el impuesto al valor agregado a la tasa del 16% sobre el precio de las construcciones no destinadas a casa habitación (arts. 1 y 2 tercer párrafo Ley del Impuesto al Valor Agregado y 28 del reglamento).

En este supuesto estamos eximidos de la obligación de “retener” dicho impuesto por ser la enajenante un contribuyente que debe presentar declaraciones mensuales del IVA y en consecuencia la asociación o sociedad civil enajenante es el contribuyente del impuesto quien lo debe trasladar (cobrar art. 1 LIVA) al adquirente y enterar dentro de los 15 días siguientes de la fecha de la transmisión de propiedad (arts. 33, primer párrafo LIVA y 78 del reglamento de dicha ley).

FUENTES DE INFORMACIÓN

- AGUILAR MOLINA, Víctor Rafael, *La actividad notarial en el nuevo derecho agrario*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Núm. 1, 2ª ed., Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2007.
- AGUILASOCHO RUBIO, Ricardo, *Guía para las enajenaciones agrarias*, 2ª ed., Popocatepetl, México, 2009.
- ASPRÓN PELAYO, Juan Manuel, *Impuesto al Valor Agregado*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Núm. 57, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2011.
- CASTILLO VILLANUEVA, Heriberto, *Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento. Consideraciones y Comentarios*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios. Núm. 4, 2ª ed., Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2007.
- , *Las sociedades mexicanas y la Ley de Inversión Extranjera*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios núm. 26, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2005.
- Diccionario de Derecho Constitucional*, coord. Miguel Carbonell, Porrúa-UNAM, México, 2005.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *El Fideicomiso*, Porrúa, 8ª ed., México, 1999.
- OROZCO GARIBAY, Pascual Alberto, *Derecho Constitucional. El Estado Mexicano. Su Estructura Constitucional*, Porrúa-Escuela Libre de Derecho, México, 2009.
- , *El Régimen Constitucional de la Propiedad en México*, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Núm. 54, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2010.

—, “Naturaleza del Ejido y de la Propiedad Ejidal. Características y Limitaciones”, en *Revista Mexicana de Derecho*, núm. 12, Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2010.

Leyes y reglamentos

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.
Código Civil Federal.
Ley General de Bienes Nacionales.
Ley de Nacionalización de Bienes.
Código Fiscal del Distrito Federal.
Código Fiscal de la Federación.
Ley del Impuesto Sobre la Renta.
Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Ley de Inversión Extranjera.
Convención de Viena Sobre Relaciones Consulares.
Convención de Viena Sobre Relaciones Diplomáticas.
Código Federal de Instituciones y Procedimientos Electorales.
Ley General de Sociedades Mercantiles.
Ley de Nacionalidad.
Ley Agraria.
Ley de Instituciones de Asistencia Privada para el Distrito Federal.
Ley de Instituciones de Crédito.
Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.
Reglamento para la Liquidación y Destino de los Bienes de los Partidos Políticos Nacionales que pierdan o les sea cancelado su Registro ante el Instituto Federal Electoral.
Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras.