



# Consideraciones en Materia de Impuesto sobre la Renta Respecto a la Adquisición de Bienes

**Not. Félix Ricardo Pichardo Fernández**

Not. Púb. Número Uno de la Octava Demarcación Notarial con residencia en la ciudad de Papantla de Olarte, Veracruz de Ignacio de la Llave.

A pocas semanas que, a raíz de la invitación a una conferencia magistral, hacía yo remembranza de la fórmula que nos fuere transmitida en la Universidad, mientras cursábamos la materia de Derecho Romano, para recordar con facilidad las diversas formas de adquisición de bienes. En mi caso, guardo una anécdota cuya transmisión creo será prudente y no desviará en demasía la atención del objeto central de este trabajo.

Como sucede a todos los estudiantes, nos encontrábamos en las escaleras del plantel de mi *Alma Mater* repasando los apuntes y notas, ¿el motivo? No nos separaban, probablemente, más de 20 minutos del examen semestral. Pasó entonces por ahí el Director de la Facultad de Derecho, Notario y Licenciado Carlos Rodríguez Moreno, a quien tengo el orgullo de llamar mi maestro; al escucharnos, movida quizá su curiosidad por el nerviosismo que manifestábamos, fijó su atención en el grupo y su mirada en mi persona, hizo seña de que me acercase, lo que hice para responder luego a sus preguntas sobre el origen de nuestra agitación. Enterado que estuvo del porqué, reflejó una adusta mirada y me dijo: “OTUALMI”. De momento no comprendí la frase pero él abundó,

“recuerda: la adquisición en el derecho romano la conforman las figuras siguientes: OCUPATIO, TRADITIO, USUCAPION, ADJUDICATIO, LEX, MANCIPI, IN IURE CESIO”. Una sonrisa se reflejó en mi rostro, mientras él daba media vuelta sin agregar más. El resultado de ese examen es ya historia.

Quise traer a cuento lo anterior, como preámbulo para subrayar que suele con ligereza soslayarse la trascendencia de los aspectos fiscales relativos a la adquisición de bienes inmuebles, sobre todo los referentes a la Adquisición por Prescripción o por Información de Dominio. Veamos:

El artículo 1189 de nuestro Código Civil indica que el que hubiere poseído bienes inmuebles durante el tiempo y con las condiciones exigidas por el propio código para adquirirlos por prescripción, puede promover juicio contra el que aparezca como propietario de esos bienes en el Registro Público, a fin de que se declare que la prescripción se ha consumado y que ha adquirido, por ende, la propiedad. El diverso numeral 1190 nos dice: “(...) La sentencia ejecutoria que declare procedente la acción de prescripción, se inscribirá en el Registro Público y servirá de título de propiedad al poseedor”(...)

Ahora bien, el cardinal 2956 del código sustantivo civil nos indica la hipótesis y los requisitos para acreditar el diverso extremo de la Adquisición de inmuebles a través de la Información de Dominio. Transcribo la fracción V de dicho artículo por considerarla útil al estudio que hacemos: “V.- Comprobada debidamente la posesión, el Juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración se tendrá como título de propiedad y será inscrita en el registro Público.” Las situaciones anteriores nos colocan en la alternativa de inscribir directamente, previo cumplimiento de los requisitos fiscales, las resoluciones judiciales y ser éstas los títulos de propiedad.

Lo que resulta en la realidad es que, si se opta por la anterior alternativa, nosotros como notarios debemos cuidar los requisitos de la materia impositiva si es que intervenimos también en la autenticación del acto, pues es común recibir en nuestras oficinas las copias certificadas de este tipo de procedimientos ventilados ante el juzgado civil para adquirir bienes, a efecto de que procedamos a “protocolizar” los mismos y así enviar a inscribir el testimonio del instrumento al Registro Público de la Propiedad correspondiente; lo anterior, por comodidad de los interesados en cuanto a las gestiones y trámites que significa y además porque el cálculo y entero de los impuestos corre así por nuestra cuenta. En este punto debemos detenernos a reflexionar sobre la engañosa facilidad de este tipo de actos jurídicos.

Las figuras anteriores de adquisición de bienes se encuentran com-

prendidas como ingreso en el título IV, capítulo V de la Ley de Renta; el análisis a partir de aquí se torna exhaustivo, dadas las complejidades que trae aparejada la utilización de normas contenidas en diversos ordenamientos; procedo a detallarlas:

El artículo 157 de la Ley de Renta, especifica que el impuesto por adquisición se causa sobre la tasa del 20% respecto del ingreso recibido; para determinar éste, o sea el ingreso, se toma como base el avalúo referido a la fecha en la que se hubiere consumado la prescripción, con independencia de la fecha de la sentencia que así lo declare. Si en la resolución no se precisa esa fecha, se toma como consumación la del día en que se haya interpuesto la demanda (artículo 205 del reglamento de la ley). Preciado el valor de la base gravable a la fecha indicada conforme lo estipula el artículo 7 de la citada ley de renta, que nos marca el procedimiento de referencias de valores, es de aplicarse entonces la tasa del 20% a ese valor referido, sin que se generen recargos por dicho concepto, soportando la anterior afirmación en el hecho de que conforme al mismo numeral 157, segundo párrafo de la ley, se considera como momento de la causación del impuesto el que corresponde a la firma de la protocolización de las constancias judiciales ante el notario interviniente, teniendo en consecuencia los 15 días siguientes para hacer el entero respectivo. Nos remitimos ahora al ya citado cardinal 205 del Reglamento de la ley de Renta, en donde también se nos indica que no se causará el impuesto sobre la renta por adquisición de bienes, cuando se acuda a la prescripción para purgar

vicios de los actos por los cuales fue adquirido dicho bien, como es el caso de haberlo adquirido por contrato privado o por ejemplo con un antecedente sin asientos registrales; pero cuidando en este apartado el legislador (lo que no sucedía con la ley anterior) el que para acreditar este extremo de exención se hubiera pagado el impuesto correspondiente por dichos actos, lo anterior debe comprenderse por el hecho de la adquisición. Aquí se complica más el asunto: ¿qué impuestos se deben de haber cubierto: los locales, los federales o ambos? La disposición no lo dice con claridad. Desde la óptica de quien esto escribe, el espíritu de la ley es en el sentido de haber cumplido las cargas tributarias de la época, o sea, haber pagado los impuestos federales y locales derivados de la previa adquisición que originó el contrato privado o del antecedente sin asiento registral; si este fuere el caso, si no se cuenta con este extremo cubierto, existe la condición de cumplir la obligación de pagar el impuesto en los términos señalados con anterioridad o lo que es lo mismo, el 20% sobre el ingreso recibido, previo avalúo que nos indica ese ingreso.

No termina allí la problemática. ¿Ahora cómo conseguimos el avalúo comercial necesario para el cálculo del referido ingreso?, sobre todo cuando en nuestra plaza no contamos o se nos dificulta conseguir a los prestadores de este tipo de servicios; el reglamento del código fiscal en su artículo 4º parte final del último párrafo nos da una alternativa que considero eficaz: “la designación de persona o institución versada en la materia.” Ahora bien, tenemos al

alcance el departamento de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas, situación que nos permite se habilite alguna persona de dicha área o a la misma institución con tal calidad a fin de cubrir así ese requisito y contar con el avalúo necesario para cumplir cabalmente con las cargas tributarias que son a cargo del contribuyente, pero que por disposición de la ley y como auxiliares del fisco se trasladan a nuestra persona como notarios enteradores del impuesto. Cabe remitirnos a los numerales 26, fracción segunda y 73, último párrafo, ambos del Código Fiscal, para confirmar esta aseveración. Luego entonces, ¿se trata de una simple protocolización de constancias judiciales, de la que se resuelve la carga impositiva con el valor catastral del inmueble contenido en la boleta predial del ejercicio fiscal actual? “No”, es la respuesta contundente. Debemos, en concordancia con la ley y en ejercicio de la función, dar cumplimiento a cada una de las cargas que implican la Adquisición de bienes en materia fiscal federal. Recordemos que la ley de Renta grava el incremento en el patrimonio de las personas, así sea este incremento en numerario, en especie o aún en crédito; por tanto, al encontrarnos en esta hipótesis como notarios tenemos la obligación de darle cumplimiento, soportado documentalmente, al caso de exención o tributar con las condiciones especificadas dentro de este artículo, a efecto de no incurrir en alguna responsabilidad que devenga de una apreciación o interpretación que hagamos de la ley, ya que es común también dejar de aplicar algunas disposiciones o aplicarlas convenientemente por conside-

**Suele con ligereza soslayarse la trascendencia de los aspectos fiscales relativos a la adquisición de bienes inmuebles, sobre todo los referentes a la Adquisición por Prescripción o por Información de Dominio.**

rarlas innecesarias, injustas o ilegales, siendo que no es nuestra función dar ese tipo de interpretación a la norma, pues en todo caso pertenece al poder judicial esa esfera cuando se le plantee al órgano jurisdiccional la cuestión en comentario.

A mayor precisión transcribimos el artículo 140 de nuestra ley: “El instrumento es válido aun cuando el Notario infractor de alguna disposición legal quede sujeto a responsabilidad respecto de actos no relacionados estrictamente con los requisitos que deben revestir las escrituras, actas, certificaciones y testimonios.”

