

UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE  
HIDALGO

FACULTAD DE CONTADURIA Y CIENCIAS  
ADMINISTRATIVAS

FIDEICOMISO PARA ARRENDAMIENTO DE BIENES  
INMUEBLES

PARA OBTENER EL TITULO DE CONTADOR PUBLICO

PRESENTA

P. C. P. ANGELES OSEGUERA SOLORIO

ASESOR DE TESIS

C. P. JOSE BENADAD OROZCO TOLEDO

MORELIA MICH., A SEPTIEMBRE DE 2005

## **INDICE**

### *INTRODUCCION*

## **CAPITULO PRIMERO**

### *GENERALIDADES*

- I. Aspectos históricos.....
- II. Teoría de las obligaciones.....
- III. Derecho.....
- IV. Personas.....
  - i. Clasificación jurídica de persona.....
  - ii. Atributo de personas.....
  - iii. Capacidad jurídica.....
- V. Actividades empresariales.....
- VI. Teoría del contrato .....
  - i. Consensual.....
  - ii. Bilateral.....

- iii. Oneroso.....
- iv. No formal.....

- VII. Teoría del patrimonio.....
- VIII. fideicomiso revocable e irrevocable.....

## CAPITULO SEGUNDO

### *ASPECTOS JURIDICOS DEL FIDEICOMISO*

- I. Constitución del fideicomiso.....
- II. Bienes mueble e inmuebles.....
- III. Concepto.....
- IV. Las partes que lo integran.....
  - i. Fideicomitente.....
  - ii. Fiduciario.....
  - iii. Fideicomisario.....
- V. Fin y objeto.....
- VI. El fideicomiso como negocio jurídico.....
- VII. El Fideicomiso como Negocio Indirecto.....
- VIII. Elementos de valides del fideicomiso.....
- IX. Hecho jurídico, Acto jurídico y Negocio jurídico.....

## X. Clasificación y características del fideicomiso.

- i. Fideicomiso de inversión.....
- ii. Fideicomiso de administración.....
- iii. Fideicomiso de garantía.....

## XI. Propiedad y titularidad fiduciaria.....

## XII. Enajenación para efectos fiscales.....

## XIII. Reversión del patrimonio fideicomitido.....

## XIV. Infracciones en materia fiscal relacionadas con el fideicomiso.....

## CAPITULO TERCERO

### *EXTINCION DEL FIDEICOMISO*

- I. Causales de extinción.....
- II. Casos en que queda prohibido los fideicomisos...
- III. Rescisión del contrato.....
- IV. Terminación de los fines.....
- V. Transmisión a otra institución fiduciaria.....

## **CAPITULO CUARTO**

### *FIDEICOMISO REGULADO EN LA LISR*

- I. Fideicomiso regulado por la LISR.....
- II. Fideicomiso de actividades empresariales.....
- III. Fideicomiso arrendador.....
- IV. Fideicomiso empleado no regulado por la LISR
  - i. F. Patrimonial
  - ii. F. Fondo de inversión
  - iii. F. Como accionistas de una S. A.
  - iv. F. seguro intersocios
  - v. F. Sobre intangibles
- V. Dividendos a través de fideicomisos.....

## CAPITULO QUINTO

### *FIDEICOMISO ARRENDADOR*

- I. Características.....
- II. Condiciones para el arrendamiento del inmueble...
- III. Elementos mínimos del contrato de arrendamiento
- IV. Impuesto sobre la renta (ISR) obligaciones de los arrendados.....
- V. Pagos provisionales del ISR ingresos gravados provenientes de arrendamiento....
- VI. Momento en que se causa el ISR.....
- VII. Pagos provisionales.....
- VIII. Deducciones.....
  - i. Erogaciones efectivas
  - ii. Deducción ciega
- IX. Retenciones del impuesto.....
- X. Operaciones en fideicomiso.....
  - i. Pagos provisionales
  - ii. Calculo de los pagos provisionales



## ***INTRODUCCION***

El antecedente inmediato del fideicomiso se encuentra en el "trust" angloamericano. El término "fideicomiso" aparece por primera vez en México, en el Proyecto de Limantour, Secretario de Hacienda, quien envió en 1905 a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión una "iniciativa que faculta al ejecutivo para que expida la ley por cuya virtud puedan constituirse en la Republica instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fideicomisarios".

Este, a su vez, se desarrolló del antiguo "use" que consistía en una transmisión de tierras realizada por acto entre vivos o por testamento a favor de in prestanombre, quien la poseería en provecho del beneficiario.

El fideicomiso (fiducia significa "**fe, confianza**", etc.) es una figura jurídica que permite aislar bienes, flujos de fondos, negocios, derechos, etc. en un patrimonio

independiente y separado con diferentes finalidades. Es un instrumento de uso muy extendido en el mundo. Su correlato anglosajón es el trust y cuenta con antiguas raíces en el derecho romano.

En nuestro país se perfecciona a través de un contrato y está regulado por la "Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito" (artículos 381 a 407). Esta ley es clara, la figura es considerada segura y aplicable a una gran variedad de asuntos en razón de sus características y ventajas comparativas.

Existe fideicomiso cuando en un contrato una persona le transmite la propiedad de determinados bienes a otra, en donde esta última la ejerce en beneficio de quien se designe en el contrato, hasta que se cumpla un plazo o condición misma que puede ser suspensiva ó resultoria.

El fiduciario, quien maneja los bienes, deberá actuar con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios, sobre la base de la confianza depositada en él, en defensa de los bienes fideicomitidos (ya que se

comporta como el nuevo "propietario") y los objetivos del fideicomiso. Si no es así, el fiduciante o el beneficiario pueden exigir la retribución por los daños y perjuicios causados.

El fideicomiso no es el único instituto que permite llevar adelante un negocio, simplemente cuenta con ciertas ventajas por las cuales merece ser evaluado.

En esencia, la utilización de la figura "fideicomiso" permite al inversor invertir su capital en un negocio que será manejado por un experto que actúa con la prudencia y diligencia del buen hombre de negocios. Se propone como instrumento jurídico, puesto que es consistente con los principios de confianza con los que muchos negocios se llevan a cabo desde hace décadas.

La figura del fideicomiso puede ser utilizada para múltiples objetivos. Cuenta con las ventajas de permitir armar estructuras jurídicas que se ajustan de forma muy precisa al objetivo buscado.

## *BIBLIOGRAFIA*

- ✓ Introducción al estudio del derecho y lecciones de derecho civil, Edgardo Peniche López, editorial porrúa.
- ✓ El fideicomiso, Jorge Alfredo Domínguez Martínez, editorial porrúa.
- ✓ Régimen legal y Fiscal del Fideicomiso, Antonio Luna Guerra, Isef
- ✓ Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ediciones Delma,
- ✓ Código Civil de Michoacán
- ✓ El fideicomiso elementos de administración fiduciaria, R. Rodríguez Ruiz, edición Ecasa

## VIRTUOGRAFIA

- ◆ [www.bma.org.mx/publicaciones/elforo/1974/abril-junio/naturaleza.html](http://www.bma.org.mx/publicaciones/elforo/1974/abril-junio/naturaleza.html) - 69k - Resultado Suplementario
- ◆ [sgp.guanajuato.gob.mx/PortalSGP/upload/Elfideicomisoprivado.pdf](http://sgp.guanajuato.gob.mx/PortalSGP/upload/Elfideicomisoprivado.pdf)
- ◆ [www.tsj-tabasco.gob.mx/legislacion/Leyes%20y%20Codigos/leyeshtml/LEY03.HTM](http://www.tsj-tabasco.gob.mx/legislacion/Leyes%20y%20Codigos/leyeshtml/LEY03.HTM) - 30k
- ◆ [http://www.mexicolegal.com.mx/m\\_help.htm?http://www.mexicolegal.com.mx/consultas/r3046.htm](http://www.mexicolegal.com.mx/m_help.htm?http://www.mexicolegal.com.mx/consultas/r3046.htm)
- ◆ [www.monografias.com/trabajos15/rendamiento-financiero/rendamiento-financiero.shtml](http://www.monografias.com/trabajos15/rendamiento-financiero/rendamiento-financiero.shtml) - 23k - 31 Jul 2005
- ◆ <http://www.mexicofiscal.com.mx/productos/tips/pdfs/octubre.pdf>

## **CAPITULO PRIMERO**

### *GENERALIDADES*

#### ***Aspectos históricos***

El fideicomiso en México es una de las figuras jurídicas que al mismo tiempo que permite una vinculación de bienes con fines lícitos y determinados, supone también un encargo o misión de confianza que se otorga a una persona para que ésta la tome y bajo su responsabilidad, asegure el cumplimiento de los fines establecidos.

La base sobre la que se fundamentó desde el origen fue la confianza que el transmitente de un bien depositaba en el adquirente.

La transferencia se realizaba en propiedad teniendo el adquirente las facultades derivadas de su condición de dueño de la cosa, de acuerdo con las instrucciones del transmitente.

Frente al amplio poder jurídico que el transmitente daba al adquirente, éste se comprometía a usar ese poder en lo preciso dentro de los límites impuestos por el fin restringido acordado, al cual se apuntaba, respetando la voluntad de aquél.

Siendo el fideicomiso un contrato normalmente regulado y, por ello, tipificado en el derecho sustantivo, otorga a las partes contratantes la garantía de su leal ejecución a través de normas concretas positivas que prevén los efectos jurídicos para las partes, limitada sólo por los principios generales en cuanto a que los fines del negocio no sean contrarios a la ley, al orden público, a la moral y a las buenas costumbres.

En el fideicomiso hay un fin lícito que consiste en obtener un resultado permitido, amparado por una regulación positiva que regula los efectos entre las partes y ante terceros. En el negocio fraudulento, en cambio, se está frente a un fin ilícito de resultado prohibido.

En el fideicomiso no se da la circunstancia de que las partes le confieran a las formas jurídicas una apariencia diferente al fin que se proponen alcanzar.

### ***Teoría de las obligaciones***

Esta palabra deriva del prefijo *ob* y el verbo *ligare*, atar, unir, vincular; de lo cual resulta que su primera connotación es la existencia de un nexo entre dos o más objetos o sujetos.

Definición jurídica. La obligación es una relación jurídica entre dos o más personas determinadas o indeterminadas, en virtud de la cual una de ellas llamada



acreedor, tiene la facultad de exigir a otra llamada deudor, y ésta la necesidad de cumplir, una prestación o una abstención, que puede ser de dar, de hacer, de valor económico o de valor moral.

No es esta la única definición que existe, pues al lado de ella se encuentran otras, debido a que en cada época o en cada etapa de evolución del Derecho, se ha formado una. La obligación puede estimarse desde dos puntos de vista: si la consideramos con relación al acreedor, entonces recibe el nombre de obligación activa, de crédito o de derecho personal; si la estimamos respecto del deudor, recibe entonces los nombres de obligación pasiva, de deuda o simplemente de obligación, usando esta palabra en sentido restringido. En atención a la definición dada con anterioridad, podemos decir que en ella existen tres elementos fundamentales:

- a. La relación jurídica;
- b. Los sujetos, es decir, las partes de la obligación jurídica, ellos son el acreedor y el deudor, y
- c. El objeto.

Fuentes de las obligaciones. Las fuentes principales de las obligaciones son los contratos, cuasi-contratos, los delitos cuasi-delitos y la ley.

Estas fuentes de obligación corresponden al clásico Derecho Romano; a la presente fecha los conceptos han sufrido algunas variaciones, mencionadas a continuación.

El contrato es la fuente más perfecta de las obligaciones porque supone la voluntad de contraerlas; el contrato es un convenio en virtud del cual se crean o transmiten obligaciones y derechos, o como dice nuestro Cód. Civ. En su parte relativa, que los convenios que producen o transmiten obligaciones y derechos, tomando el nombre de contrato.

El cuasi- contrato como su nombre lo indica, es un contrato que casi reúne los elementos característicos del contrato perfecto; en el cuasi- contrato no existe el total acuerdo de las voluntades para celebrar, pero que en vista de haberse permitido tácitamente ciertos aspectos del mismo; se le considera como fuente de obligaciones.

El delito es fuente de obligaciones porque los hechos o actos que producen efectos jurídicos en Derecho Penal también se desdoblán en una responsabilidad civil que la víctima puede exigir como reparación del daño sufrido, sólo al responsable directo del delito sino inclusive a un tercero.

El cuasi-delito es un hecho ilícito que, cometido sin mala intención, causa perjuicio; por lo que necesariamente genera la obligación de repararlo con cargo al que lo ha cometido.

La ley es fuente de obligaciones en virtud de que establece los casos en que un sujeto se obliga precisamente por disposición de la misma; por ejemplo, las obligaciones alimenticias que nacen por el simple parentesco están previstas en la ley civil.

Fuentes en el derecho moderno. Como se menciona anteriormente, las fuentes de obligación en el Derecho Romano han experimentado variaciones con respecto a la moderna concepción del Derecho, por lo que nos

ocuparemos por cada una de dichas fuentes, a continuación.

El convenio es una fuente indubitable de obligaciones en el derecho moderno ya que según lo define el Cód. Civ., es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones o derechos; debiendo recordarse que todo derecho supone una obligación correlativa, y recíprocamente, toda obligación denota un derecho.

La declaración unilateral de la voluntad. Es una fuente de obligaciones porque pase a que compromete sólo a una de las partes del negocio jurídico, ese compromiso versa sobre la obligación que se impone al declarante. Un ejemplo sería el legado que un testador instituye en su testamento, declaración que obliga a la masa hereditaria a solventarlo.

La gestión de negocio obliga al gestor a varias prestaciones, pudiendo señalarse en primer lugar el otorgamiento de fianza para garantizar que el gestionado

pasara por lo que el gestor oficioso haya comprometido; después, podemos señalar la obligación que corre a cargo del mismo gestor consistente en actuar con diligencia protegiendo los intereses que maneja y de reparar los daños y perjuicios que cause por su negligencia, culpa o dolo. La gestión de negocio obliga también al gestionado a remunerar adecuadamente los servicios del gestor, especialmente cuando el gestor no es oficioso sino previamente nombrado.

El enriquecimiento ilegítimo es fuente de obligación porque todo aquel que a costa de otro obtiene un lucro desproporcionado con lo que a su vez se compromete a reciprocarse, queda en la obligación de restituir lo que importe el enriquecimiento ilegítimo en los términos de equidad que establece la ley. La lesión pecuniaria se dirige en juicio.

Los actos ilícitos representan una fuente de obligaciones porque aún en caso de llegar a declararse su nulidad, los efectos que producen a veces son irreparables y el culpable queda obligado a soportar las consecuencias, ya sea a título de reparación de daño y perjuicio o bien,

por multas, destitución de empleos, cargos públicos, o cualquier otra forma de sanción la obligación que nace del acto ilícito no excluye la sanción penal, cuando el acto constituye delito.

Existen también actos ilícitos que son fuente de obligaciones cuando causan daño a terceros; la persona que emplea mecanismos que son peligrosos por la velocidad que desarrollan, está obligada a responder por los daños que ocasione; a no ser que pruebe que el perjuicio obró temerariamente o con notable imprudencia. Igualmente está obligada a tomar precauciones el que use sustancias peligrosas por las emanaciones que despidan, como ácido. Gases venenosos, etc.

Por último, son fuentes de obligaciones ciertos *hechos naturales* que ocurren produciendo efectos jurídicos, por ejemplo: el nacimiento de un hijo trae a los padres la obligación de darles alimentos; un derrumbe, una inundación, un incendio, pueden traer la obligación de cubrir el importe de los daños a cargo de compañías aseguradoras, etc.

## ***Derecho***

La palabra derecho nos da idea de lo que no se desvía ni para un lado ni para otro lado; lo recto seguido, lo justo, razonable y lo legítimo, es decir nos da idea de rectitud; la idea de estos valores tiende a realizarse regulando la conducta humana con dispositivos de carácter social, bilateral, externo, heterónomo y coercido.

## ***Personas***

Concepto jurídico de persona. Es todo ser susceptible de tener derechos y obligaciones. Los seres humanos en Derecho reciben el nombre de persona físicas, y se les considera como titulares de derechos y obligaciones, desde que nacen hasta que mueren; sin embargo el derecho se ocupa de ello desde el momento en que son concebidos, es decir, aún en estado de gestación, ya que tienen el derecho de llevar el nombre y heredar de sus progenitores aunque éstos fallezcan antes de nacer aquéllos.

## Clasificación jurídica de la persona.

- ✓ *Personas físicas.* A los sujetos sociales considerados individualmente;
- ✓ *Personas morales.* Aquellas asociaciones o corporaciones temporales o perpetuas fundadas con algún fin o motivo de utilidad pública y que en sus relaciones mercantiles y civiles representan una entidad jurídica.

Son personas morales:

- 1) La Nación, los Estados, y los Municipios
- 2) Los sindicatos constituidos conforme a la Ley Federal del Trabajo, las asociaciones profesionales y las demás a que se refiere la fracción XVI del Art. 123 LFT
- 3) La Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo
- 4) Las sociedades mercantiles,
- 5) Las instituciones de crédito,
- 6) Las sociedades y asociaciones civiles y la



asociación en participación cuando a través de ella se realicen actividades empresariales en México.

### Atributos de personas.

#### **A.** El nombre, razón o denominación social.

- a) El nombre Palabra que se da a las personas o cosas para reconocerlas y distinguirlas de otras.
- b) "La razón social se formara con el nombre de uno o mas socios, y cuando en ella no figuren los de todos, se le añadirán las palabras "y compañía" u otras similares." (Sociedad en Nombre Colectivo, Art. 25; Comandita Simple Art. 51, 52 de la LGSM para Sociedad de Responsabilidad Limitada, y de Comandita por acciones se permite razón o denominación social, Arts. 59 LGSM; La Sociedad Anónima debe constituirse bajo denominación social, Art. 87 LGSM "La denominación se formara libremente"

## B. El domicilio

- a) Art. 22 CCM Las personas físicas tienen su domicilio en el lugar donde residen con el propósito de establecerse en él; a falta de éste, el lugar donde tienen el principal asiento de sus negocios; y a falta de uno y otro, el lugar en que se encuentren.
  
- b) Art. 23 CCM se llama domicilio legal el que la ley fija para determinadas personas, aun cuando de hecho no residan en él.
  
- c) Art. 24 CCM Es domicilio legal:
  - I. del menor de edad no emancipado, el de la persona a cuya patria potestad esté sujeto;
  - II. del menor de edad que no esté sujeto a la patria potestad y del incapacitado, el de su tutor,
  - III. de los militares es servicio, el lugar en que estén destinados;
  - IV. de los empleados públicos, el lugar en que desempeñen sus funciones por más de seis

meses. Los que por menor tiempo desempeñen alguna comisión, conservaran el domicilio que les corresponda conforme a las reglas establecidas.

- V. De los sentenciados a sufrir una pena por mas de seis meses, el lugar en que extinguen, por lo que toca a las relaciones jurídicas posteriores a la condena; pues por lo que vea las anteriores, conservaran el último domicilio que hayan tenido.

d) Art. 25 Las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se encuentre establecido la negociación.

## C. Estado

1. Estado civil (solo persona física)
2. Estado político o nacionalidad

## D. El patrimonio

### La capacidad jurídica

a) Es la aptitud natural y legal que tiene la persona física para ser titular de derechos y obligaciones, y para poderlos ejercer por sí mismo o por sus representantes, teniendo la libre administración de sus bienes y persona. Según el art.22 Cód. Civ. "la capacidad jurídica se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte. La capacidad es unida pero se hace la siguiente distinción:

I. Capacidad de goce. Es la disposición para tener derechos; todos los seres humanos tienen esta capacidad.

II. Capacidad de ejercicio. Es la que tienen las personas mayores de edad sanas para ejercer por sí mismas sus derechos y cumplir las obligaciones que contraigan legalmente. Algunos sujetos como los enfermos mentales, viciosos o menores de edad, aunque

tienen derecho en su calidad de persona, no están facultados para ejercer personalmente sino por medio de sus tutores o representantes legales.

## ***Actividades empresariales***

- I. Actividades comerciales. Las que de conformidad con las leyes fiscales tienen ese carácter y no están comprendidas en las demás actividades.
- II. Actividades industriales. La extracción, conservación o transformación de materias primas, acabado de productos y la elaboración de satisfactores.
- III. Actividades agrícolas. La siembra, cultivo, cosecha y la primera enajenación de los productos obtenidos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.
- IV. Actividades ganaderas. La cría y engorda de ganado, aves de corral y animales, así como la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.
- V. Actividades pesqueras. La cría, cultivo, fomento y cuidado de la reproducción de toda clase de especies marinas y de agua dulce, incluida la acuicultura, así como la captura y extracción de

las mismas y la primera enajenación de esos productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

- VI. Actividades silvícolas. Las de cultivo de los bosques o montes, así como la cría, conservación, restauración, fomento y aprovechamiento de la vegetación de los mismos y la primera enajenación de sus productos, que no hayan sido objeto de transformación industrial.

### ***Teoría del contrato***

El contrato de fideicomiso es:

- I. *Consensual*, ya que produce efectos desde que las partes manifiestan recíprocamente su consentimiento, resultando la entrega de los bienes en propiedad un acto de ejecución del convenio, cuya falta autoriza a reclamar la entrega y el otorgamiento de las formalidades que imponga la naturaleza de los bienes.

- II. *Bilateral*, pues genera obligaciones recíprocas para fideicomitente (debe entregar la cosa y la remuneración del encargo) y fiduciario (debe administrar la cosa de acuerdo con las disposiciones de la convención).
  
- III. *Oneroso*, ya que el beneficio que procura a una de las partes sólo le es concedido por una prestación que ella le ha hecho o se obliga a hacerle y el constituyente del fideicomiso debe al fiduciario una comisión.
  
- IV. *No formal*, aunque en su constitución requiere escritura pública u otras formas determinadas, según la naturaleza de los bienes fideicomitados, no obstante dada su importancia económica lógica su conclusión debe efectuarse en forma escrita, aún en documentos privados.



## ***Teoría del patrimonio***

Patrimonio, se define como un conjunto de derechos y obligaciones apreciables en dinero que pertenecen a una persona y que forman una unidad.

Los elementos que constituyen el patrimonio son: los bienes, como objeto de relaciones jurídicas, los derechos que pueden apreciarse en dinero, como el elemento activo, y las obligaciones y deudas pecuniarias, como el elemento pasivo del patrimonio.

El patrimonio actualmente se ha definido tomando en cuenta el destino que en un momento dado tengan determinados bienes, derechos y obligaciones, con relación a un fin jurídico, gracias al cual se organizan legalmente en una forma autónoma.

De una situación así suficiente se desprende que una persona puede tener tanto patrimonio como grupo

de bienes que destine a la consecución de otros tantos fines, siendo titular de todos y cada uno de ellos.

### ***Fideicomiso revocable e irrevocable***

En términos generales existen dos tipos de fideicomisos, los revocables y los irrevocables, distinguiéndose el primero del segundo por la posibilidad que mantiene el fideicomitente de readquirir del fiduciario los bienes fideicomitados, situación que como más adelante comentaré presenta implicaciones fiscales.

## CAPITULO SEGUNDO

### *ASPECTOS JURIDICOS DEL FIDEICOMISO*

#### ***Constitución del fideicomiso***

##### Art. 387 LGTOC

La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por **escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre la transmisión de los derechos o la transmisión de propiedad** de las cosas que se den en fideicomiso.”

##### Art. 388 LGTOC

“El fideicomiso cuyo objeto recaiga en **bienes inmuebles**, deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados.

El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro.”

## Art. 389 LGTOC

El fideicomiso cuyo objeto recaiga en **bienes muebles**, surtirá efecto contra terceros desde la fecha en que se cumplan los requisitos siguientes:

- ❖ Si se tratare de un crédito no negociable o de un derecho personal, desde que el fideicomiso fuere notificado al deudor;
- ❖ Si se tratare de un título nominativo, desde que éste se endose a la institución fiduciaria y se haga constar en los registros del emisor, en su caso y
- ❖ Si se tratara de cosas corpóreas o de títulos al portador, desde que estén en poder de la institución fiduciaria.

## ***Bienes muebles***

Se consideran bienes muebles afectos al patrimonio todos aquellos enseres, artículos, equipos, maquinarias, aparatos, mobiliarios, libros y colecciones de obras literarias o artísticas así como aquellos que lo son por su naturaleza y determinación de la ley.

## **Bienes inmuebles**

Se entenderán como bienes inmuebles afectos al patrimonio universitario aquellos terrenos, fincas, edificios, obra de infraestructura, construcciones, estatuas, monumentos y todo lo unido al inmueble en forma fija, de tal manera que no pueda separarse sin el deterioro del mismo o del objeto a él adherido, así como aquellos que lo son por su naturaleza y por determinación de la Ley.

## **Concepto**

- ❖ ***El fideicomiso*** es un contrato jurídico por medio del cual el fideicomitente trasmite la propiedad de ciertos bienes al fideicomisario para la realización un fin determinado.

Se destacan dos aspectos claramente definidos. Uno, la transferencia de la propiedad del bien; otro, un mandato en confianza.

El fideicomiso no constituye un fin en si mismo, sino, en verdad, un vehículo apto para dotar de mayor seguridad jurídica a un determinado negocio.

## ***Las partes que lo integran***

1. **Fideicomitente**: es quien transmite ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria y estipula las condiciones del contrato.

### *Derechos:*

Designar uno o más fiduciarios y reservarse derechos específicos, vinculados con la posibilidad de vigilar que se cumplan las disposiciones del convenio, entre los cuales conviene destacar la facultad de revocar el fideicomiso, aún contra el principio genérico que impone la irrevocabilidad, única forma de ponerle fin, cuando éste resulta ineficaz o innecesario.

### *Obligaciones:*

Remunerar al fiduciario, rembolsar los gastos efectuados por este en ocasión del encargo y, sanear la evicción.

2. **Fiduciario:** Es la persona moral que recibe los bienes o derechos, en carácter de propiedad fiduciaria con obligación de dar a los bienes el destino previsto en el contrato.

Solo podrán actuar como fiduciarias de los fideicomisos que tengan como fin garantizar al fideicomisario el cumplimiento de una obligación y su preferencia

En México solo pueden ser instituciones fiduciarias:

- ❖ las instituciones de crédito,
- ❖ las casas de bolsa,
- ❖ las compañías de seguros



- ❖ las instituciones de fianzas
- ❖ sociedades financieras de obligaciones limitadas, y
- ❖ almacenes generales de depósito.

Las de seguros pueden ser fiduciarios de cualquier tipo de bienes muebles e inmuebles, independientemente de la especie y giro a que pertenezcan.

Las casas de bolsa solo pueden ser fiduciarias cuando los bienes materiales del contrato, de fideicomiso sean valores, o dinero en efectivo para la adquisición de valores

En estos fideicomisos, las instituciones fiduciarias se sujetaran a lo que dispone el artículo 85 bis de la Ley de Instituciones de crédito.

### *Derechos:*

Posee todas las facultades inherentes a la finalidad del fideicomiso, en particular las relativas al dominio y

administración que tiene de la cosa. Puede usar y disponer de los bienes, no puede apropiarse de los frutos, pero siempre hasta lograr el fin del contrato.

### *Obligaciones:*

Administrar en la forma establecida, resultando inherente la conservación y custodia material y jurídica de los bienes, efectuar las mejoras y reparaciones necesarias, contratar seguros y pagar los tributos que los graven. Administrar haciendo producir frutos de acuerdo con la utilización regular de las cosas sin disponer de ellas, pero produciendo el mayor rendimiento.

Algunas legislaciones imponen la diversidad de inversiones para evitar los riesgos derivados de la concentración en una sola actividad económica.

Mantener la identidad de los bienes del encargo separados de los del fiduciario, no pudiendo incluirlos en su contabilidad ni considerarlos en su activo. Puede gravar

los bienes fideicomitidos cuando lo requieran los fines del fideicomiso.

Se encuentra legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos tanto contra terceros como contra el beneficiario.

Rendir cuentas sobre las gestiones que realiza avisando dentro de un corto tiempo la celebración de ciertas operaciones de inversión o el recibo de frutos derivados de éstas.

Los fiduciarios deben rendir cuentas a los beneficiarios con una periodicidad no mayor a un (1) año.

Presentar informaciones completas y fidedignas sobre el movimiento contable de los bienes en su poder.

Transferir los bienes de acuerdo con lo convenido al tiempo del encargo al beneficiario o al fideicomisario.

### *Cese del fiduciario*

Revocación judicial, incumplimiento de sus obligaciones, a instancia del fiduciante, o a pedido del beneficiario con citación al fiduciante, muerte o incapacidad declarada judicialmente si fuese persona física; quiebra o liquidación; o renuncia.

3. **Fideicomisario**: son las personas físicas o morales, que tienen derecho a recibir los beneficios del fideicomiso una vez cumplido el plazo o condición, estipulada en el contrato.

Es un acreedor especial del fideicomiso, pudiendo serlo por los frutos que produzcan los bienes fideicomitidos, o con relación a éstos, una vez transcurrido el tiempo o cumplida la condición prevista para transferir la propiedad.

El fideicomitente puede exigir al fiduciario el cumplimiento del fideicomiso. Tiene derecho al ejercicio de acciones de responsabilidad por incumplimiento y de exigir acciones conservatorias.

Puede impugnar los actos cumplidos por el fiduciario contrariando las instrucciones del fiduciante.

El derecho a la obtención de la propiedad una vez concluido el fideicomiso, puede ser trasladado al fideicomisario sin que coincida con la persona del beneficiario.

***Fin***

Es la situación a la que el fideicomitente desea llegar mediante la afectación fiduciaria del patrimonio, correspondiente ya sea en beneficio propio o en el de otras terceras personas.

## **Objeto**

Es el patrimonio que materialmente se afecta en función de ese fin, a condición de que éste sea lícito y determinado. Serán objetos de fideicomiso bienes inmuebles, muebles, registrables o no, dinero, títulos valores, etc., cuando se puedan individualizar.

### ***El fideicomiso como negocio jurídico***

Los negocios jurídicos son aquellos acontecimientos que, con base en dicha libertad y cuando exteriorizan la intención de quienes los realizan, no sólo están queriendo el acontecimiento sino también pretenden el nacimiento de sus consecuencias jurídicas.

Así Betti define el negocio jurídico como "el acto con el cual el individuo regula por sí los intereses propios, en las relaciones con otros (actos de autonomía privada) y al que el derecho enlaza los efectos más conformes a la

función económico-social que caracteriza su tipo (típicos en este sentido)

Los actos jurídicos strictu sensu se diferencian de los negocios jurídicos en que las manifestaciones de voluntad están destinadas a crear determinadas consecuencias jurídicas, mientras que en aquéllos los efectos no son obra de la voluntad de quien los realizó.

Como consecuencia de la deficiencia normal de las leyes y códigos, que no pueden prever todas las situaciones, nacen los negocios jurídicos cuyos efectos provienen de la fenomenicidad (resultado exterior), voluntariedad (del acto) y el propósito (del agente).

El Fideicomiso, por su versatilidad y gran amplitud de objeto y fines a desarrollar, es considerado como negocio jurídico.

Así como en ciertos contratos las partes se ciñen a los preceptos legales que los regulan específicamente (por

ejemplo el mandato, el arrendamiento), en el fideicomiso, la forma jurídica utilizada da más de lo que es necesario para alcanzar su fin.

Las posibilidades dentro del fideicomiso, como son el fin, la designación de fiduciaria y fideicomisario, son claros ejemplos de que el fideicomiso constituye un negocio jurídico, lo que es corroborado en la exposición de motivos de la LGTOC al decir "En cambio, el fideicomiso expreso puede servir a propósitos que no se lograrían sin él por el mero juego de otras instituciones jurídicas o que exigirían una complicación extraordinaria en la contratación".

En tal virtud, podemos afirmar que el fideicomiso frente a la teoría de los actos jurídicos, constituye un negocio jurídico.



## ***El Fideicomiso como Negocio Indirecto***

Las causas que originaron tanto en Roma como en Inglaterra las operaciones conocidas como la fiducia y el trust, llevan nuestra atención a analizar lo que significa el negocio indirecto. Este se caracteriza por el empleo de figuras jurídicas conocidas para satisfacer necesidades no previstas dentro de los ordenamientos jurídicos.

El Negocio Indirecto es definido por Ascarelli como aquel en que las partes recurren a un negocio jurídico determinado, aun cuando el fin último que desde el punto de vista práctico se proponen no es la situación de hecho que normalmente deriva de ese negocio realizado por las partes. Se trata de un fin diverso, que frecuentemente es análogo al de otro negocio que carece de una forma típica en los ordenamientos legales tradicionales. *Existe pues un negocio indirecto cuando las partes recurren a una de las figuras típicas para lograr a través de ellas fines diversos a los de su propia estructura.*

Dentro de los negocios indirectos existen diversas especies, entre las que podemos citar a los negocios fiduciarios, cuyo negocio medio es la traslación del dominio o de la titularidad de éste; los negocios en fraude a la ley, cuyo medio tiene por objeto evitar leyes prohibitivas mediante las permisivas; y los negocios aparentes cuyo objeto es obtener un resultado no previsto en la ley.

Los negocios jurídicos indirectos no se encuentran expresamente regulados en la ley, por lo que su interpretación y validez se encomienda al poder judicial.

La inclusión del fideicomiso en la categoría de los negocios indirectos, sería a virtud de que los fines podrían conseguirse mediante otros negocios reglamentados, por las variadas estructuras que podrían dársele como consecuencia de la libertad contractual existente en nuestro sistema jurídico

## ***Elementos de valides del fideicomiso***

Los elementos de validez de los negocios jurídicos son la *licitud en el Objeto, fin, motivo del negocio, la capacidad de ejercicio. Forma*, Consiste en que éstos vayan en concordancia a las leyes de orden público y a las buenas costumbres.

No obstante la mención que hace la LGTOC, en el sentido de que el fin del fideicomiso debe ser lícito, ello o su ilicitud, así como las del objeto, la del motivo o las de la condición, habrán de ser calificadas particularmente en cada acto constitutivo de un fideicomiso, como en el de cada contrato que se celebra para su ejecución.

Capacidad de goce o jurídica es la aptitud del sujeto de ser titular de obligaciones y derechos, desde su nacimiento inclusive desde su concepción, hasta su muerte. Por consiguiente todo individuo tiene capacidad jurídica.

Son incapaces tanto natural como legal los menores de edad, los mayores privados de sus facultades mentales aun en momentos lucidos, los sordo mudos que no sepan leer y escribir y los ebrios consuetudinarios o adictos en forma habitual al uso exagerado de drogas enervantes.

De lo antes mencionado se desprende que podrá ser fideicomitente, por encontrarse en aptitud legal para afectar sus bienes, todo mayor de edad que no esté incapacitado por alguna de las causas ya referidas.

Así mismo para que sea valido un fideicomiso que tuviere como objeto ciertos bienes o derechos propiedad de un incapacitado, deberá llevarse a cabo por medio de su o sus representantes, quienes a su vez, habrán de solicitar la autorización judicial a que se refiere los Art. 561 y relativos del C. Civ. Fed. Ahora bien, la incapacidad de ejercicio que impide celebrar negocios jurídicos a un menor de edad o a un enajenado mental, aun en los momentos lucidos de estos últimos, tienen como excepción lo establecido en la frac. I del Art. 1306 interpretado a *contrario sensu* y en el 1307, ambos del C. Civ. Fed.

## **Hecho *jurídico***

Se definen como “hechos naturales o humanos que producen consecuencias jurídicas” es decir todos los acontecimientos ajenos a la voluntad del hombre por no derivar de ella. Ej. El nacimiento, la muerte la enfermedad, el naufragio, un terremoto, una inundación un etc.

## **Acto *jurídico***

Es toda manifestación de voluntad para dar lugar al nacimiento de consecuencias de Derecho, sin distinguir los actos en sus diversas especies existentes según el papel que en ellos juega la voluntad; stricto sensu.

## ***Negocio jurídico***

Toda manifestación de voluntades que tiende a la realización de un acontecimiento, al cual el ordenamiento legal ya le ha señalado las consecuencias de jure que por su verificación se actualizarán.

Los actos jurídicos pueden clasificarse, atendiendo a la forma que debe revestir, en *consensuales*, *formales* y *solemnes*.

Son actos consensuales aquellos para cuya validez no se requiere ninguna formalidad; por lo tanto toda manifestación de voluntad será válida, ya que se haga verbalmente, por escrito o por señas, o se desprenda de actos que hagan presumir la voluntad.

En los actos formales es necesario que la voluntad se exprese por escrito para que tengan validez.

Por ultimo los actos solemnes. Aquellos actos que debe observarse una formalidad especial y por escrito, otorgándose ante funcionario determinado, bajo la sanción de invalidez si no se cumple.

Para el otorgamiento del acto constitutivo del fideicomiso y para la celebración del contrato por el que se acuerde su ejecución, deben tenerse en cuenta lo siguiente:

- ♣ Se trata de negocios formales, en oposición tanto consensuales como a solemnes, pues si bien el Art. 352 de la LGTOC.
- ♣ De conformidad con el Art. 2317 del C. civ. Y en concordancia con el mencionado anteriormente, uno u otro de los negocios que nos ocupan, si el fideicomitido es inmueble, deberán llevarse a cabo en escritura cuando el valor de avalúo de los bienes sobre los que sus efectos recaen, exceda de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el D.F., debiendo ser

inscritos, en todo caso en el Registro Publico  
de la Propiedad (arts 353 LGTOC)

## ***Clasificación y características del fideicomiso***

### *Fideicomiso de Inversión:*

Es el que ha tenido mayor difusión en nuestro medio bancario y es el que presenta mayores características de operación financiera y bancaria propiamente dicha, ya que el Fiduciario capta sumas de dinero de los FIDEICOMITENTES y la destina, por instrucciones expresas de éstos, hacer inversiones (predominantemente en título-valores e inmuebles) económicamente productivas para el FIDEICOMISARIO que, en la gran mayoría de los casos, resulta ser el mismo FIDEICOMITENTE. La institución Fiduciaria juega aquí un papel muy importante así en la acción de invertir con provecho como en la de administrar un patrimonio.



### *Fideicomiso de Administración:*

Aquí el Fideicomiso se identifica como Institución técnicamente especializada en forma más señalada que en las otras variedades generales de los fideicomisos, puesto que le es encargada la custodia y manejo del patrimonio o principal (dinero en efectivo, bienes inmuebles, títulos valores) en intereses del fideicomiso, que puede ser el propio fideicomitente.

### *Fideicomiso de Garantía:*

Se asegura que esta clase de fideicomiso fue primera que, a principios de 1900 se empezó a practicar en nuestro país como instrumento de garantía en las emisiones de bonos destinadas a financiar la construcción del ferrocarril. El objeto o materia de este tipo de fideicomiso lo constituyen los bienes inmuebles (terrenos y edificios); bienes muebles (por lo general título-valores) y derechos varios. Su finalidad es asegurar el cumplimiento de obligaciones contraídas entre dos

personas que son: EL DEUDOR FIDEICOMITENTE que transmite al fiduciario la titularidad del objeto o materia del Fideicomiso para garantizar compromisos que dicho DEUDOR FIDEICOMITENTE ha aceptado a favor de un tercero que se llama ACREEDOR FIDEICOMISARIO.

Hay fideicomisos que podrían catalogar bajo el rubro de FIDEICOMISO DE CARACTERISTICAS MIXTAS; y son aquellos que participan, simultáneamente de una o varias de los clasificados en párrafos procedentes; es decir, su finalidad requiere labores de inversión, de administración, y de garantía, en forma simultánea.

### ***Propiedad y titularidad fiduciaria***

Cuando se constituye un fideicomiso, los bienes aportados al mismo, también llamados "bienes fideicomitidos" son excluidos del patrimonio del fideicomitente, y se incorporan a un patrimonio distinto, el cual se le denomina propiedad fiduciaria.

Una breve mención de la propiedad fiduciaria lo encontramos en el Art. 386

### Art. 386 LGTOC

Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular.

Los bienes que se den en fideicomiso, se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo, o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del fideicomiso, por el fideicomisario o por terceros.

El fideicomiso constituido en fraude de terceros, podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados.

Dicho de otra forma, al constituirse un fideicomiso, por los bienes afectos a él se considera que existe una transmisión de propiedad de el fideicomitente a la propiedad fiduciaria (una enajenación real); como muestra de lo anterior la propia LGTOC, establece que en el caso de que se incorporen en un fideicomiso de bienes, esta deberá de revestir toda la forma necesaria dependiendo del bien de que se trate.

La actual definición legal de fideicomiso distingue entre propiedad y titularidad al referirse a bienes o derechos.

De acuerdo con dicho concepto, habría pues que precisar que, en virtud del fideicomiso se transmite a la fiduciaria, la propiedad de determinados bienes o la titularidad de determinados derechos. Aún cuando tal distinción pudiera resultar superflua si consideramos que, finalmente, la propiedad se trata de un derecho real, conviene señalar qué se entiende por propiedad y titularidad.

## *A. La Propiedad*

Es aquél poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

La propiedad tiene por objeto bienes corporales.

Señala además Rojina Villegas que el derecho de propiedad implica un poder jurídico total sobre la cosa para aprovecharla totalmente, lo que significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración, aún cuando jamás se ejecuten. Es decir se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.

En este sentido, señala el artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal que el propietario de una cosa

puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes.

Es conveniente, además, puntualizar en una característica esencial de la propiedad: su exclusividad, esto es, la propiedad se atribuye a una persona determinada con exclusión de las demás, pues aún en el caso de la copropiedad, no puede decirse que dos personas sean propietarias de un mismo bien, sino que cada una de ellas es propietaria de una parte alícuota o proporcional de dicho bien.

### *B. La Titularidad*

El Diccionario de la Real Academia Española define titularidad como *"Propiedad de algo legalmente reconocido"*.

Asimismo, entre las muchas definiciones de titular se menciona *"Que tiene a su nombre un título o documento jurídico que la identifica, le otorga un derecho o la propiedad de algo, o le impone una obligación"*.

De acuerdo con Rodolfo Batiza, para Cervantes Ahumada, el fiduciario es titular, no propietario, y define titularidad como la cualidad jurídica que determina la entidad del poder de una persona sobre un derecho o pluralidad de derechos dentro de una relación jurídica.

Los bienes fideicomitidos se excluyen del patrimonio del fideicomitente para colocarse en situación de patrimonio de afectación.

Es posible pues, sostener que la fiduciaria se convierte en titular o propietaria, de acuerdo con la distinción que la ley cambiaria hace, de los derechos o bienes que se le transmiten con motivo de un fideicomiso.

Efectivamente, la fiduciaria es titular de los bienes, más no tiene derecho de aprovechar, en lato sensu, el bien, ya que no puede, por regla general, disponer para su beneficio de la posesión o de los frutos.

## ***Enajenación para efectos fiscales***

Con independencia de lo anterior para efectos fiscales la situación se presenta distinta dado que la "enajenación fiscal" se regula en forma particular en las fracciones V y VI del Art. 14 del Código Fiscal de la Federación (CFF), mismo que transcribo enseguida:

### Artículo 14

Se entiende por enajenación de bienes:

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

- a) En el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.
- b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.



VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

- a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o de instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerara que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.
- b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre estos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

### ***Reversión del patrimonio fideicomitado***

Acto por el cual se devuelven o retransmiten al propietario original la titularidad de los bienes o derechos que existan como remanentes en un fideicomiso en el momento de su extinción.

## ***Infracciones en materia fiscal relacionadas con el fideicomiso***

Respecto al fideicomiso, son infracciones tipificadas en el artículo 81 del Código Fiscal de la Federación, y como lo señala específicamente en la fracción XIV, el no proporcionar la información de las operaciones efectuadas en el año de calendario anterior, a través de fideicomisos por los que se realicen actividades empresariales.

El importe con que se sanciona dicha infracción, es entre \$ 5, 796.00 a \$ 13,525.00 como lo establece el artículo 82 del CFF en su fracción XIV.

## **CAPITULO TERCERO**

### *EXTINCION DEL FIDEICOMISO*

#### ***Causales de extinción***

Casos en que el fideicomiso se extingue:

Art. 392 LGTOC

- I. Por la realización del fin para el cual fue constituido;
- II. Por hacerse este imposible;
- III. Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del termino señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de veinte años siguientes a su constitución;

- IV. Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;
- V. Por convenio escrito entre fideicomitente, fiduciario y fideicomisario;
- VI. Por revocación hecha por el fideicomitente, cuando este se haya reservado expresamente ese derecho al constituirse el fideicomiso y
- VII. En el caso de que se haya constituido en fraude de terceros
- VIII. La revocación del fiduciante, si se hubiere reservado expresamente esa facultad; dicha revocación no tendrá efecto retroactivo;
- IX. Cualquier otra causal prevista en el contrato.
- X. Producida la extinción del fideicomiso, el fiduciario estará obligado a entregar los bienes fideicomitidos al fideicomisario o a sus sucesores, otorgando los instrumentos y contribuyendo a las inscripciones registrales que correspondan.

## ***Casos en que quedan prohibidos los fideicomisos:***

### ART. 394 LGTOC

- ✓ Los fideicomisos secretos,
- ✓ Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban sustituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la sustitución se realice a favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente, y
- ✓ Aquellos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no se de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tenga fines de lucro.

Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables.

La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumento de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses.

### ***Rescisión del contrato***

El propietario o arrendador puede exigir la rescisión del contrato y el consiguiente lanzamiento, en periodo de ejecución de sentencia en juicio sumario y ante el Juez de Primera Instancia a que corresponda.

- I. Por falta de pago de la renta en los términos que señala el artículo 2452 del Código Civil. Se entiende infringido dicho artículo, cuando se hace el pago por más de tres veces consecutivas con más de quince días de retraso.
- II. Por incumplimiento de la fracción III del artículo 2425 del Código Civil.

- III. Por causar en la finca graves deterioros, o por incumplimiento del artículo 2444 del mismo Código Civil.
- IV. Por haber subarrendado el local en todo o en parte, sin autorización o consentimiento expreso y escrito del arrendador. En tal caso, será preciso dirigir también la demanda en contra del subarrendatario
- V. Cuando por causa de utilidad pública la finca hubiere sido legalmente expropiada.

## CAPITULO CUARTO

### *FIDEICOMISO REGULADO EN LA LISR*

#### ***Fideicomisos regulados por la LISR***

Por otra parte la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) es omisa respecto a los fideicomisos en general excepto en el caso de los siguientes:

- a) Fideicomiso de Actividades Empresariales
- b) Fideicomiso Arrendador
- c) Fideicomiso sobre acciones para pago de dividendos

#### ***Fideicomiso de Actividades Empresariales***

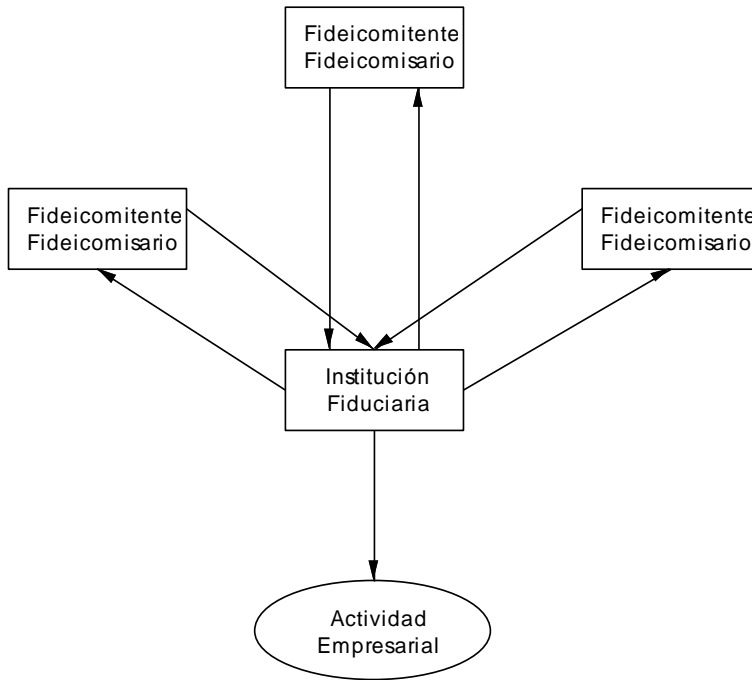
Este se regula en el **Art. 13 de la LISR** y se presenta cuando un grupo de personas se unen para



desarrollar cualquier tipo de actividad empresarial (Comercial, Industrial, Agrícola, Ganadera, Pesquera o Silvícola), y a través del fideicomiso aportan bienes y derechos, y designan en el mismo fideicomisarios los cuales acumularán la utilidad fiscal o deducirán en su caso la pérdida fiscal que genere la operación.

Esquemáticamente este tipo de fideicomiso se desarrolla de la siguiente manera:

UMSNH - FCCA



Al desarrollar la actividad empresarial el fideicomiso, podrá generarse una utilidad fiscal, o en su caso una pérdida fiscal, la cual los fideicomisarios considerarán para su declaración anual como un ingreso acumulable o una deducción autorizada, respectivamente.

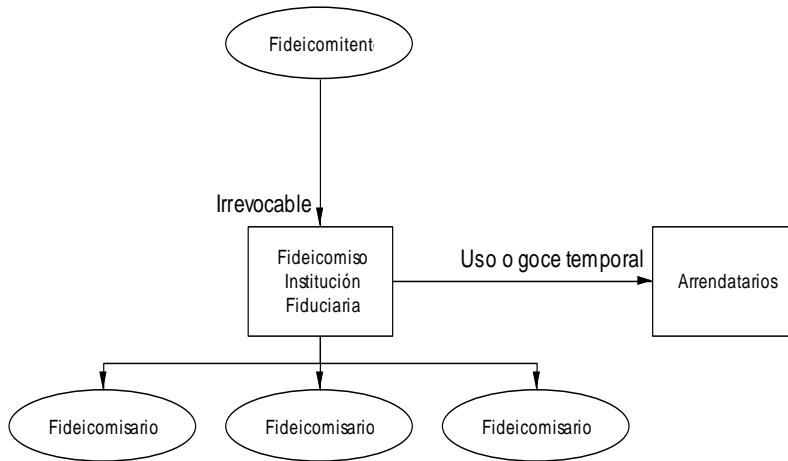
UMSNH - FCCA

## ***Fideicomiso Arrendador***

Este contrato se regula en la LISR en el **Art. 144**, el cual no indica que en el caso de que se firme un contrato de fideicomiso con carácter de irrevocable, en el cual se incorporen bienes inmuebles, y esto se den en arrendamiento, los fideicomisarios considerarán, en la proporción acordada en el instrumento, como acumulable, el ingreso proveniente del arrendamiento.

Este fideicomiso resulta en algunos casos interesante, dado que la institución fiduciaria, realiza todo el trámite de expedir comprobantes, cobrar, presentar pagos provisionales y entregar constancias a los fideicomisarios.

En forma gráfica:



Una variante de este tipo de fideicomisos se presenta cuando no se realiza un fideicomiso irrevocable (esto es se fideicomite un bien con cláusula de reversión), pero la fiduciaria le concede el usufructo a través del fideicomitente a los fideicomisarios, para poder arrendar los bienes, presentando de esta forma una situación similar a la comentada, con la ventaja de que no es necesario que el fideicomiso tenga el carácter de irrevocable.

## ***Fideicomisos empleados no regulados por la LISR***

Esta herramienta la hemos empleados para muchas actividades, la cuales aún cuando no están reguladas en el LISR, se pueden desarrollar como sigue:

- a) Fideicomiso patrimonial
- b) Fideicomiso fondo de inversión
- c) Fideicomiso como accionista de una S.A.
- d) Fideicomiso seguro intersocios
- e) Fideicomiso sobre intangibles

Estos instrumentos aún cuando los mismos no se encuentran regulados en la LISR, los ocupamos para las necesidades de nuestros clientes, para su protección patrimonial, para optimizar el pago de impuestos o para ambas cosas.

### *Fideicomiso patrimonial*

En este instrumento buscamos incorporar los bienes designados por los clientes y designarlos (o sus rendimientos) a los fines que este decida, evitando su enajenación fiscal al reservarse el derecho de readquirir del fiduciario los bienes para así evitar enajenación fiscal (Art. 14 CFF), difiriendo de esta forma el pago de impuestos. Un ejemplo de cláusula de reversión es la siguiente:

El presente contrato de fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines y podrá ser modificado parcial o totalmente en cualquier momento exclusivamente por los FIDEICOMISARIOS en primer lugar o en su caso de fallecimiento por el Fideicomisario en segundo lugar y también podrá darse por terminado por cualquiera de las causas que prevé el artículo 392 de la ley general de títulos y operaciones de crédito, en caso de la fracción VI, el FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de revocar el presente contrato y por lo tanto a readquirir los bienes fideicomitidos así como

sus frutos, en los siguientes casos:

- a. En caso de fallecimiento de todos los FIDEICOMISARIOS designados en primer lugar y segundo lugar.
- b. En caso de renuncia expresa por todos los FIDEICOMISARIOS designados en primer lugar.
- c. Si cualquiera de los FIDEICOMISARIOS designados en primer lugar contraen matrimonio antes de cumplir los 28 años de edad.
- d. Si presentare ingratitud por parte de cualquiera de los FIDEICOMISARIOS designados. En caso de disolución del vinculo matrimonial del FIDEICOMITENTE con su actual cónyuge, en los términos de los artículos 225 al 249 del Código Civil para el estado de Michoacán.

### *Fideicomiso Fondo de Inversión*

Con este instrumento lo empleamos para situar los fondos de tesorería de las empresas que el empresario deseé, y a través de éstos fondear a nuevos proyectos de inversión mediante una central financiera.

Esta "central" su único fin, será como quedo expuesto dotar a sus filiales de capital de trabajo, a efecto de que se ponga en riesgo su operación. Igualmente podrá, como quedo expuesto, fungir en proyecto de inversión autofinanciados, como ente financiero que fondeé el proyecto.

### *Fideicomiso como accionista de una S.A.*

En este caso la protección patrimonial que se presenta, resulta interesante dado que la personas físicas presentan un anonimato fiscal (incluso siendo el fideicomiso de una sociedad como se muestra al final de



este escrito), dado que el titular de los derechos patrimoniales y corporativos es el propio fideicomiso actuando el mismo por cuenta de terceros.

Como es de su conocimiento, en México las Sociedades Anónimas, han dejado de serlo en virtud de las reformas presentadas hace algunos años en el CFF en materia de avisos al RFC.

## CAPITULO QUINTO

### *FIDEICOMISO ARRENDADOR*

#### ***Características***

De acuerdo con el Cod. Civ. Fed. Es un contrato a través del cual, el arrendador (persona física o moral) se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa (bien mueble o inmueble) al arrendatario (persona física o moral) a cambio de un precio cierto (renta). Este tipo de contrato deberá ser escrito, ya que la falta de esta formalidad se le hará responsable al arrendador.

El precio o la renta puede ser una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. ART. 2399 CCF



6. El arrendatario deberá pagar la renta desde que reciba el inmueble objeto del contrato

7. En caso de que el arrendatario muriera será su cónyuge, el concubino, o la concubina, los hijos, los ascendientes (en línea consanguínea o por afinidad) los que subrogarán en los derechos y obligaciones contraídos con el arrendamiento.

## ***ELEMENTOS MINIMOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO***

Art. 2448 CCF

El contrato de arrendamiento tendrá que realizarse por escrito y deberá contener lo siguiente:

- 1) Nombre del arrendador y arrendatario
- 2) Ubicación del inmueble.
- 3) Descripción detallada del inmueble y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el

- estado que guardan.
- 4) Importe de la renta.
  - 5) Garantía, en su caso.
  - 6) Mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
  - 7) Terminó del contrato.
  - 8) Obligación que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

### ***IMPUESTO SOBRE LA RENTA (ISR) OBLIGACIONES DE LOS ARRENDADORES***

1. Solicitar su inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) a través del formulario R-1 "solicitud de inscripción al registro federal de contribuyentes"
2. Llevar contabilidad simplificada (Art. 188 del RISR). Para aquellos arrendadores que hayan obtenido más de \$1,500.00 en el año inmediato anterior existe la facilidad de

llevar este tipo de contabilidad ,que consiste en emplear un libro foliado de ingresos, egresos y de registro de inversiones y deducciones, el cual deberá cumplir con los siguientes requerimientos mínimos (Art. 32 RCFF):

- a. Identificar cada operación y sus características relacionadas con su respectiva documentación comprobatoria, para que sea posible identificar las distintas contribuciones y tasas, lo anterior incluso para aquellas operaciones no gravadas, por ejemplo, por la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA).
  
- b. Identificar la inversion que realice el arrendador con su documentación comprobatoria, para extraer de eela datos como la fecha de adquisición, su descripción,

- c. el monto original de la inversión y el importe de la deducción anual.

En caso contrario, estos contribuyentes están obligados a llevar contabilidad de conformidad con el CFF y RCFF.

No podrán aplicar esta disposición los contribuyentes que obtengan ingresos por las actividades empresariales del régimen general.

3. Expedir recibos de arrendamiento
4. Presentar las declaraciones provisionales (mensuales o trimestrales)
- 5. Si los ingresos por arrendamiento son percibidos a través de las operaciones en fideicomiso, será la institución fiduciaria quien lleve los libros, expida los recibos y efectúe los pagos provisionales.**

**6. las personas a las que correspondan los rendimientos por arrendamiento derivados de las operaciones de in fideicomiso deberán solicitar su constancia de percepciones y retenciones sobre dichos rendimientos. Las instituciones fiduciarias proporcionarán dicha constancia a más tardar el 31 de enero de cada año del ejercicio siguiente.**

***PAGOS PROVISIONALES DEL ISR  
INGRESOS GRAVADOS PROVENIENTES DE  
ARRENDAMIENTO***

- 1.** Ingresos por arrendamiento
- 2.** ingresos por subarrendamiento
- 3.** rendimientos de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.



Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

- a. El derecho a una parte alícuota de los rendimientos de bienes de cualquier clase que tengan en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita.
  - b. El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes.
  - c. O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes.
- 4.** Y en general, ingresos por otorgar a títulos onerosos el uso o goce temporal de bienes inmuebles.

## ***MOMENTO EN QUE SE CAUSA EL ISR***

Los ingresos se causan hasta que el arrendador los cobre. No hay ingresos gravados en crédito.

## ***PAGOS PROVISIONALES***

Las personas físicas que arrienden bienes inmuebles para su uso o goce temporal efectuarán pagos provisionales a cuenta del impuesto del ejercicio.

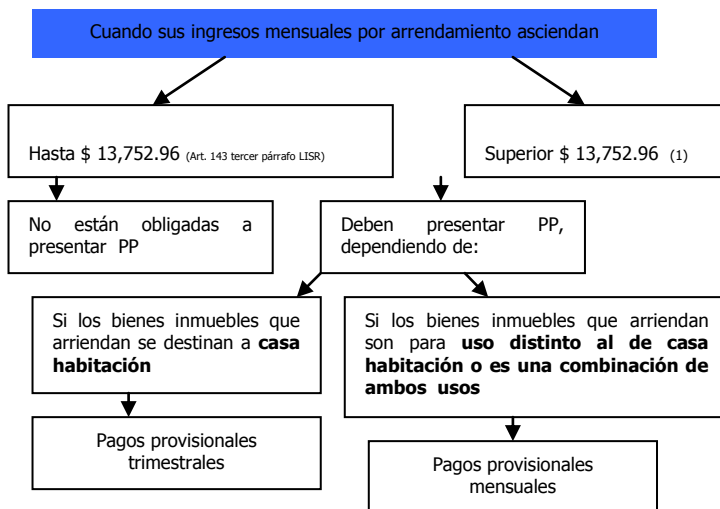
Dicho pago podrá comprender los ingresos de un trimestre o de un mes, según corresponda, de acuerdo con lo siguiente:

- a. Trimestrales para las personas físicas que solamente obtengan ingresos por otorgar el uso o goce temporal de bienes destinados a casa habitación.

- b. Mensuales para el resto de estos contribuyentes. *También efectuaran sus pagos mensuales quienes obtengan ingresos por ambos conceptos.*

### ¿QUE ARRENDADORES NO ESTAN OBLIGADOS A PRESENTAR PAGOS PROVISIONALES?

Las personas físicas que **únicamente** obtengan ingresos por arrendamiento estarán a lo siguiente:



Los contribuyentes que únicamente obtengan ingresos por el uso o goce temporal de inmuebles, **durante el primer año** en que perciban dichos ingresos comenzarán a presentar pagos provisionales a partir de que las rentas pagadas o devengadas excedan de 10 veces el salario mínimo general para el Distrito Federal elevados al periodo de que se trate y deberán seguir realizándose independientemente del monto de las rentas en los periodos subsecuentes (Art. 187 RISR).

Si además de los ingresos por arrendamiento estos contribuyentes perciben ingresos de los demás capítulos (sin considerar el de sueldos y salarios) relativos a personas físicas, como por ejemplo ingresos por actividades empresariales, deberán presentar sus pagos provisionales relativos a los ingresos por arrendamiento en forma mensual.

## ***DEDUCCIONES***

Las personas que arrienden bienes inmuebles tienen dos opciones para calcular sus deducciones autorizadas:

UMSNH - FCCA

## 1. Erogaciones efectivas:

Los gastos e inversiones que podrán deducirse son los siguientes:

- a. Impuesto predial correspondiente al periodo.
- b. Contribuciones locales de mejora, de planificación o de cooperación de obras públicas relacionadas con los bienes en arrendamiento.
- c. Gastos de mantenimiento (que no impliquen adiciones o mejoras al bien).
- d. Consumo de agua pagada por el arrendador.
- e. Intereses reales pagados por préstamos para la compra, construcciones o mejoras de los bienes inmuebles. El interés real es aquel que excede la inflación (ajuste anual por inflación) determinados por el Art. 159 LISR.
- f. Salarios, comisiones y honorarios efectivamente pagados.
- g. Impuestos, cuotas o contribuciones efectivamente pagadas que deben cubrir los arrendadores sobre los salarios.

- h. Primas de seguros que amparen los bienes arrendados.
- i. Inversiones en contribuciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los arrendadores de inmuebles para uso habitacional podrán deducir en sus pagos provisionales una cuarta parte el importe de la deducción anual de inversiones y para el resto de los arrendadores una doceava parte (Art. 174 LISR y 185 RLISR). No hay que olvidar que la deducción de inversiones podrá actualizarse desde el mes de la primera mitad del periodo de uso del bien durante el ejercicio (Art. 37 LISR), por lo que si el bien arrendado se mantuvo durante todo el ejercicio el último mes de la primera mitad del ejercicio será junio.

Si las deducciones no se efectúan dentro del periodo al que corresponden se podrán hacer posteriormente en el mismo ejercicio o al presentar la anual (Art. 185 RLISR).



## 2. deducción ciega:

	Ingresos por arrendamiento
(X)	35%
(=)	Deducción ciega (sin comprobante)
(+)	Impuesto predial por el periodo
(=)	Deducción ciega u opcional

En caso de optar por la deducción ciega deberá considerarse lo siguiente (Art. 183RLISR):

- a. deberán efectuarse por todos los inmuebles otorgados en uso o goce temporal, incluso aquellos que tengan el carácter de copropietarios.
- b. Debe aplicarse a más tardar cuando se presente la primera declaración provisional del ejercicio (mensual o trimestral)
- c. Una vez elegida esta opción deberá aplicarse la misma para el resto de los pagos provisionales de dicho ejercicio, ya que solamente se podrá cambiar hasta la declaración anual.



*CALCULO DE LA BASE GRAVABLE DE LOS PAGOS  
PROVISIONALES*

	INGRESOS DEL MES O DEL TRIMESTRE
(-)	DEDUCCIONES CORRESPONDIENTES AL PERIODO
(=)	BASE DEL IMPUESTO
	APLICACIÓN DE LA TARIFA

Deducciones mayores que los ingresos (Art. 185rlisr)

Quando las deducciones sean superiores a los ingresos, los contribuyentes podrán considerar la diferencia, entre ambos conceptos, como deducibles en los periodos siguientes, siempre y cuando dichas deducciones correspondan al mismo año de calendario.

Opción para el cálculo del último pago provisional (Art. 183 RLISR)

El arrendador podrá calcular el último pago provisional (trimestral o mensual) considerando en lugar de los ingresos y de las deducciones del trimestre del periodo que corresponda, los del año de calendario, aplicando la tarifa del Art. 177 y la tabla del Art. 178 LISR y acreditando los pagos provisionales efectuados en el ejercicio, así como las retenciones.

	Base del impuesto
(-)	Limite inferior
(=)	Excedente sobre el limite inferior
(X)	% sobre excedente
(=)	Impuesto marginal
(+)	Cuota fija
(=)	<b>Impuesto según tarifa</b>
	Impuesto marginal
(X)	5 sobre excedente
(=)	Subsidio
(+)	Cuota fija
(=)	<b>Subsidio del impuesto</b>
	Impuesto según tarifa
(-)	Subsidio del impuesto
(=)	<b>ISR provisional del periodo</b>

Los contribuyentes que perciban ingresos por sueldos y salarios además de los de arrendamiento no podrán disminuirle al impuesto que resulte el subsidio acreditable puesto que ya se consideró para efectos de la retención del ISR por sueldos y salarios.

### RETENCIONES DEL IMPUESTO

Quando el arrendatario sea una persona moral, ésta deberá al arrendador una retención del 10% sobre el monto de las rentas sin deducir alguna, a cuenta del pago provisional.

El arrendatario obligado a lo anterior deberá entregarle al arrendador el formulario 37-A "constancia de pago y retenciones del ISR, IVA e IEPS que amparen las retenciones de ISR que le realizaron. Así mismo, dicha retención podrá acreditarse del ISR provisional del periodo.

	ISR provisional del periodo
(-)	Retenciones de ISR (en su caso)
(=)	ISR a enterar

### ***OPERACIONES EN FIDEICOMISO***

Cuando través de las actividades de un fideicomiso se arriende un bien inmueble se puede presentar los siguientes dos escenarios:

- a. Los ingresos por arrendamiento serán para el fideicomitente (que fue el que apporto los bienes al fideicomiso) independientemente de que el fideicomisario sea una persona distinta.
  
- b. Si se tratara de un fideicomiso irrevocable, o sea aquel en el que el fideicomitente no puede readquirir el bien inmueble de la fiduciaria, los ingresos por arrendamiento los deberá considerar el fideicomisario

## 1. Pagos provisionales

En ambos casos la institución fiduciaria será la encargada de efectuar los pagos provisionales cuatrimestrales por dichos ingresos. Los meses en los que deberán efectuar los pagos provisionales son mayo, septiembre, y enero del siguiente año.

## 2. Calculo de los pagos provisionales

	Ingresos cuatrimestrales a través de fideicomisos (sin deducción alguna)
(x)	10%
(=)	Pagos provisionales

Por lo anterior, la institución financiera deberá proporcionarle al contribuyente una constancia sobre dichos rendimientos, de los pagos provisionales y de las deducciones a más tardar el 31 de enero del siguiente año.