



# El Pago del Impuesto al Valor Agregado en el Régimen del Condominio

C.P.C. Mario Rizo Rivas\*  
Lic. Alejandra Jaime de la Peña\*\*

## Introducción

En fechas recientes el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha emitido una serie de ordenes a fin de ejercer sus facultades de comprobación (artículo 42 del Código Fiscal Federal), en relación al pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por parte de los regímenes en condominio, lo anterior al quedar sin vigencia el beneficio contemplado por la Regla 5.3.7 de la Resolución Miscelánea vigente del 06 de marzo del 2000 al 5 de marzo del 2002, la cual establecía que se habría de considerar como una causa más de exención de las señaladas en el artículo 15, fracción XII, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA) las cuotas que cobran estas a sus condóminos. Lo anterior ha traído como consecuencia que sean emitidos una serie de créditos fiscales en contra de dichos regímenes en condominio.

Bajo esta tesitura, este artículo pretende destacar una posible defensa por parte del contribuyente, basada en la interpretación jurídica de las normas en forma sistemática, a fin de dar otro enfoque a la norma tributaria cuyo efecto sería desincorporar de la esfera jurídica de la obligación del tributo, al no caer en la hipótesis o hecho generador del impuesto.

## Antecedentes

Es frecuente que en muchas situaciones legales, los hechos no están suficientemente probados, o las disposiciones legales escogidas para calificarlos son incompletas o contradictorias. Por lo tanto, la solución del caso no será ni fácil ni rutinaria, sino que se deberá hacer un examen especialmente detallado del material normativo que tiene ingerencia en el hecho.

En efecto, cuando no alcanzamos a comprender el exacto significado de una norma, sea porque no le encontramos sentido o sea porque tiene varios y dudamos de su “campo semántico” (significado delimitado), estamos ante un típico problema de interpretación, en el caso encontramos información jurídica contradictoria, entonces deberemos apelar a métodos de interpretación que nos indiquen cuál de las normas o de las interpretaciones posibles es la correcta o la mejor argumentada.

Bajo esta tesitura la Suprema Corte de Justicia estima que la interpretación jurídica descansa en dos etapas.

La primera etapa de la interpretación jurídica tiene por objeto precisar cuál es el significado de la norma que se estudia, para lo cual debe acudir a su análisis gramatical, sistemático,

---

\*Socio de la firma Salles, Sáinz - Grant Thornton, S.C.

\*\*Abogada de Salles, Sáinz - Grant Thornton, S.C.

histórico, causal y teleológico, entre otros, lo que permite determinar con precisión qué dice la norma, cuál es la proposición que ella contiene, cuál es su exacto significado y, por ende, dejar al descubierto la voluntad e intención del legislador.

Una vez concluida esa etapa debe abordarse la siguiente, a través de la cual se aplicará o concretará a un caso específico la hipótesis cuyo sentido se desentrañó, para lo cual debe atenderse a otros criterios interpretativos, que se encuentran diseminados en el orden jurídico, que permiten que prevalezca la estructura orgánica del sistema normativo y su aplicación no puede tener lugar cuando se desentraña el significado de la disposición de observancia general sino, únicamente, cuando se realiza su aplicación al caso concreto.

En ese orden de ideas, si bien es cierto que la interpretación y aplicación de las normas impositivas es estricta de acuerdo al artículo 5 del Código Fiscal Federal, no menos cierto es que resultaría imposible interpretar cada precepto considerándolo fuera del contexto normativo del que forma parte, ya que de ser así, cualquier intento estricto de interpretación resultaría infructuoso para determinar el sentido y alcance de las normas; siendo así un principio de hermenéutica obliga a interpretar los preceptos jurídicos en función a los demás que integran una determinada materia o régimen jurídico (interpretación sedes materia) basado en la premisa de que existe una sistematización racional de todas las disposiciones de un texto legal, que no es causal sino expresión de la voluntad del legislador para poder integrar el contexto sobre el cual se habrá de considerar el derecho aplicable.

Bajo este sentido y atendiendo al caso concreto para lograr una auténtica

comprensión e interpretación jurídica de la verdadera cuestión planteada, debe iniciarse por establecer el concepto de “Impuesto al Valor Agregado” que nos lleve a comprender el alcance normativo y la finalidad del cuerpo legal que regula a dicho tributo. Siendo así debemos considerar que el concepto de valor agregado es esencialmente económico y en forma simple se puede decir, que consiste en la parte de valor que en cada etapa del proceso de producción y comercialización de un bien se agrega, añade o suma a éste; y dado que lo que inspiró la creación de dicho impuesto no fue otra cosa que la de crear un impuesto al consumo que se gravara en cascada, es decir, en cada etapa de comercialización, desde el fabricante o productor hasta el consumidor final, tomando en consideración el valor agregado al producto consumido en cada etapa; es del todo claro que el objetivo de este impuesto lo constituirá precisamente el margen de beneficio que resulta del valor de cambio en el precio de las mercancías o servicios, siendo el valor agregado, el aumento de precio que se genera como consecuencia de la utilización de los factores que intervienen en cada una de las etapas que forman parte del proceso económico de producción y comercialización hasta llegar al consumidor final.

Por lo que dicho Impuesto al Valor Agregado en relación a la prestación de servicios; deberá entenderse en la medida que dicha prestación de servicios sea “independiente”; es decir en la medida que se liquiden montos como contraprestación dinámica entre la producción y el consumo sin que sea derivada o consecuencia de otro fin inmerso que la ligue a otro objetivo diverso que no reporte un valor de

cambio, entendiendo por esto la imperante necesidad de que tenga una relación directa y proporcional con el monto otorgado y el beneficio obtenido por el consumidor del servicio; de lo contrario nos encontraremos ante una prestación de servicios de carácter estático cuya finalidad es la liquidación de cantidades que no van en relación directa con una contraprestación que pueda considerarse como obligatoria, como es el caso en concreto, cuyas cuotas erogadas por los condóminos no tienen el carácter dinámico entre la producción y el consumo, sino estático, para la preservación de los fines sociales inmersos en el régimen en condominio al que esta afecta los bienes inmuebles de los que son propietarios.

Siendo menester la interpretación armónica, global y sistematizada de forma racional en base a todas las disposiciones legales que tienen ingerencia en el caso, para desentrañar la voluntad del legislador, ya que se olvida considerar el objetivo del impuesto al cual se alude, así como los artículos de la legislación civil que nos podrían dar luz para comprender el sentido de la norma tributaria.

Por lo que a continuación nos avocaremos a estudiar cada uno de los elementos que integran la norma tributaria y que nos ayudara a dilucidar la problemática en la fijación del sujeto y el objeto del tributo en comento.

## Respecto a los Sujetos del Impuesto

La autoridad ha estado basando su determinación de que los condominios son sujetos del impuesto en lo dispuesto por el siguiente artículo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado:

“Artículo 1.- Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado

establecido en esta ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I.-Enajenen bienes.

II.-Presten servicios independientes.

...”

En este precepto legal resalta el hecho de que el sujeto que esta obligado al pago del impuesto de referencia debe realizar una actividad consistente en la “prestación de servicios Independientes”, es decir, que serán sujetos del impuesto aquellos que liquiden montos como contraprestación *dinámica* entre la producción y el consumo, exceptuando por tanto los que sean derivados o consecuencia de otro fin inmerso que la ligue a otro objetivo diverso que no reporte un valor de cambio, máxime si se considera que el objetivo del tributo en comento es precisamente el margen de beneficio que resulta del valor de cambio en el precio de las mercancías o servicios en las distintas etapas de producción y consumo; por lo que si no existe esa vinculación nos daría como resultado la imposición de un tributo que no va relacionado con la manifestación económica de la capacidad contributiva del sujeto obligado al pago del impuesto. Por lo anterior, el legislador debe procurar seleccionar las fuentes de imposición de tal manera que no se agote la misma con motivo de que un gravamen recaiga sobre ella. En este sentido, para determinar la capacidad contributiva deben tomarse parámetros de cuantificación objetivos, y criterios de medición razonables que permitan conocer con precisión si un evento de naturaleza económica efectivamente produce capacidad contributiva a quien lo realiza.

Lo que nos lleva a concluir que

... Ahora bien, si se estudia la naturaleza del condominio y con base en una interpretación “sedes materia”... se apreciará que nos encontramos ante un ejemplo de los llamados “derechos reales” ubicados en el título sexto, libro tercero de nuestro Código Civil que estudia los bienes y derechos reales...

la palabra “*independientes*” ligada a la prestación de servicios, tiene su motivo o fundamento radicado en el principio de capacidad económica; lo que en el caso en concreto evidencia que al no haber una contraprestación efectiva y directamente proporcional a servicio alguno pagado por una cuota específica, da como consecuencia que no nos encontramos ante el hecho generador del impuesto; ya que la prestación de bienes y servicios que brinda el condominio a sus condóminos, es una prestación genérica contemplada en los propios estatutos del organismo y en la ley civil, prestación que no puede individualizarse e independizarse en forma específica y determinada respecto a cada uno de los condóminos, porque se entiende que en ese acto de pago de cuotas se busca el mantenimiento de las áreas comunes afectas al régimen en condominio, derivado de una obligación real (se dice de aquella que se tiene por la detentación de la cosa, y que más adelante se explicara a detalle).

### Objeto del Impuesto

Por su parte el artículo 14, primer párrafo fracción I, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, nos marca:

“Artículo 14.- Para los efectos de esta Ley se considera prestación de servicios independientes:

I.-La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

II.-El transporte de personas o bienes.

III.-El seguro, el afianzamiento y el reafianzamiento.

IV.-El mandato, la comisión, la mediación, la agencia, la represen-

tación, la correduría, la consignación y la distribución.

V.-La asistencia técnica y la transferencia de tecnología.

VI.-Toda otra obligación de dar, de no hacer o de permitir, asumida por una persona en beneficio de otra, siempre que no esté considerada por esta ley como enajenación o uso o goce temporal de bienes.

No se considera prestación de servicios independientes la que se realiza de manera subordinada mediante el pago de una remuneración, ni los servicios por los que se perciban ingresos que la Ley del Impuesto sobre la Renta asimile a dicha remuneración.

Se entenderá que la prestación de servicios independientes tiene la característica de personal cuando se trate de las actividades señaladas en este artículo que no tengan la naturaleza de actividad empresarial.”

En este sentido la autoridad fiscal debe tener en cuenta para la interpretación correcta de este precepto lo que se entiende por “obligación”, “obligación de hacer” y el carácter de la figura del “condómino” en el derecho civil, relacionado con el objeto recaudatorio del Impuesto al Valor Agregado y que nos reporta como resultado lo siguiente:

La obligación es definida clásicamente por la Instituta de Justiniano, que nos marca “*obligatio est iuris vinculum quo necessitate adstringimur alicuius solvendae rei secundum nostrae civitatis iura*” (la obligación es un vínculo jurídico, por el cual se constrñe a una persona a otorgar a otra lo que le es debido según el derecho de nuestra ciudad) y que origina los llamados “*derechos personales*” o obligaciones personales y que efectivamente constituyen una relación entre personas, sancionada

por el derecho objetivo, que somete a una de ellas a observar cierta conducta a favor de la otra, quien esta autorizada a exigirla, marcando una relación jurídica entre un sujeto acreedor y un sujeto deudor, y que puede ser de dar, hacer, y no hacer .

Pero también existen la denominadas obligaciones *propter rem* u *obligaciones reales*, las cuales emanan de la detentación de una cosa y que se distinguen esencialmente de las personales en:

1.- Por que las obligaciones personales son independientes o autónomas, por cuanto no dependen de la existencia de una cosa; las *propter rem* sí dependen estrictamente de una cosa en relación a la cual se presentan cargas;

2.- Por que el sujeto pasivo de las *propter rem* permanece obligado en tanto posea la cosa, siendo así que desaparece la obligación de dicho sujeto si la cosa se destruye o si se transmite a un tercero, éste será quien reporte la obligación y ya no aquél, puesto que lo estuvo sólo en tanto que era propietario o poseedor, y de donde precisamente se saca la consecuencia de que las obligaciones reales se extinguen por el abandono de la cosa sobre la que recae, mientras que las obligaciones personales no se extinguen o se eluden por dicho abandono, ya que son inherentes a la persona del deudor que se beneficia de manera directa y determinada y no a través de la cosa de que es propietario o detentador.

3.- Por que en la obligaciones *propter rem* la responsabilidad del sujeto pasivo tiene por límite el monto o valor de la cosa afectada en tanto que en las obligaciones personales el deudor responde con todos sus bienes presentes o futuros.

Ahora bien si se estudia la naturaleza

del condominio y en base a una interpretación "*sedes materia*" (según la cual se le atribuye un significado a un enunciado a partir del lugar que ocupa en el contexto normativo del que forma parte, partiendo de la ubicación de la norma en la ley) se apreciará que nos encontramos ante un ejemplo de los llamados "*derechos reales*" ubicados en el título sexto, libro tercero de nuestro Código Civil que estudia los bienes y derechos reales; los cuales jurídicamente no representan un sinónimos de un "derecho personal".

En efecto el derecho real es definido por el jurista Joaquín Escriche en su "Diccionario razonado de legislación Civil, penal y comercial" como: "*El derecho inherente a la cosa, de modo que no se extingue por la muerte del que la posee, sino que siempre subsiste en ella, cualesquiera que sea las manos a que la misma se transfere*"; siendo así y conforme al artículo 1001 del Código Civil del Estado de Jalisco, el condómino es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento en conjunto y simultáneo, donde las áreas de uso común no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual, y donde cada condómino según el diverso artículo 1008 del ordenamiento legal en comento, podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario; sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás; es decir su derecho no esta directamente vinculado a la cuota que paga, ya que el hecho de que el condómino no haga uso de su propiedad o de alguno de los bienes comunes, no da como consecuencia de que quede exento de las obligaciones "reales" que le

... su derecho no está directamente vinculado a la cuota que paga, ya que el hecho de que el condómino no haga uso de su propiedad o de alguno de los bienes comunes, no da como consecuencia de que quede exento de las obligaciones "reales" que le competen como tal...

competen como tal, siendo evidente que el pago de la cuota no tiene relación con un servicio específico ni el derecho de uso de cierta instalación, ya que el servicio prestado por la asociación no puede individualizarse en forma específica y determinada respecto a cada uno de los condóminos, por que se otorga en base a un derecho real, a una prestación genérica contemplada en la propia figura del régimen en condominio y que no guarda relación directa con el sujeto que paga la cuota, sino que guarda relación con la cosa “*res*”, con un derecho de propiedad y no a un servicio independiente, ya que *dicha cuota es dependiente de la detentación de la cosa*; es decir va ligada a la posesión del inmueble y no al beneficio que le reporta un servicio específico a una persona en concreto.

Siendo así cuando el artículo 14 de la Ley del impuesto al Valor Agregado marca como objeto del impuesto *una “obligación de hacer” realizada por una persona a favor de otra persona*, en este sentido se desprenden los siguientes elementos:

1.- Estamos ante una prestación “de hacer” que realice una persona a favor de otra, por lo que la obligación que refiere el artículo reposa directamente en la relación de una persona como sujeto deudor y otra como sujeto acreedor, en lo que se denomina doctrinariamente como “*un derecho personal*”.

2.- La contraprestación que se origina de tal artículo es “la prestación con la que la otra parte corresponde a la suya”, en el caso que nos ocupa no existe una correspondiente contraprestación ya que el derecho y la obligación va a favor o en la medida de la detentación de la cosa, no en relación a un sujeto que corresponde a otro en virtud de una prestación dada; es decir, en el

caso en concreto los condóminos crean el pago de cuotas para el cumplimiento de la obligación real a la que están afectos por detentar el bien inmueble afecto al régimen en condominio, sin que esta les preste un servicio directo o en concreto y sin que se persiga un fin de lucro, su único fin social es cumplir con las obligaciones marcadas por el Código Civil del Estado.

3.- En el derecho real, la obligación no esta relacionada con el favor que hace una persona a otra; sino consiste esencialmente en la necesidad de ejecutar un acto positivo, exclusivamente en razón y en la medida en que una cosa se detenta, sin que en ningún caso se transformen en obligaciones personales, ya que se transmite *ipso iure* (por ministerio de ley) a los detentadores sucesivos de la cosa, toda vez que, los derechos y obligaciones van inherentes al bien.

4.- Dado que lo que inspiró al legislador a la creación de dicho impuesto al valor agregado, no fue otra cosa que la de crear un impuesto al consumo, cuyo objetivo lo constituye gravar precisamente el margen de beneficio que resulta del valor de cambio en el precio de las mercancías o servicios que obtiene una persona como reflejo de su capacidad contributiva, resulta ilógico que quiera aplicarse a una obligación real que no reporta un beneficio específico y determinable a una persona, sino que se vincula a la detentación de la propiedad de un bien y va inherente a la cosa; pretender lo contrario trastocaría la naturaleza jurídica de la figura del obligación real a la que están afectas los bienes constituidos en el régimen en condómino.

Lo anterior robustece el hecho que

en el caso en concreto no se está en el supuesto del hecho generador del impuesto.

### Respecto a las exenciones

En lo referente al artículo 15 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado mencionada por la autoridad como fundamento del cobro de las contribuciones y que textualmente indica:

“Artículo 15.- No se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios:

I.-Las comisiones y otras contraprestaciones que cubra el acreditado a su acreedor con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, salvo aquéllas que se originen con posterioridad a la autorización del citado crédito o que se deban pagar a terceros por el acreditado.

II.- Las comisiones que cobren las administradoras de fondos para el retiro o, en su caso, las instituciones de crédito, a los trabajadores por la administración de sus recursos provenientes de los sistemas de ahorro para el retiro y por los servicios relacionados con dicha administración, a que se refieren la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro y la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como las demás disposiciones derivadas de éstas.

III.- Los prestados en forma gratuita, excepto cuando los beneficiarios sean los miembros, socios o asociados de la persona moral que preste el servicio.

...”

Resulta hasta cierto punto lógico, que la autoridad no encontraría las cuotas que pagan los condóminos en la fracción III de este numeral, ya que dichas cuotas se pagan en consecuencia de la existencia de una *obligación real*, y no de la existencia de una obligación personal, ya que tiene como fin cumplir el objeto social del régimen en condominio que va en función al múlticitado derecho real inherente del mismo (art. 1026 del Código Civil del Estado de Jalisco).

Siendo así se puede considerar que para empezar la cuotas pagadas por los condóminos ni siquiera están previstas en el hecho generador, por lo que, al no estar en previstas en éste no se puede esperar que sea exento sino genera el impuesto, ya que la no causación y la exención son cosas muy distintas que nuevamente confunde la autoridad fiscal.

Por lo que se debe tener en cuenta que los beneficiarios del servicio que presta el régimen en condominio no son en forma directa los propietarios del bien sino el régimen en condómino en sí y deforma indirecta sus condóminos, mismos que usen o no las áreas comunes deberán cubrir las cuotas como lo marca el artículo 1008, tercer párrafo del Código Civil del Estado de Jalisco nos indica:

“Art.- 1008.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

...

El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competen como tal.

...”

... el servicio que presta no va dirigido preponderante a sus condóminos en relación directa a los pagos que éstos realizan a través de sus cuotas, ya que dichas cuotas, como ya se ha reiterado en múltiples ocasiones, son dependientes del derecho real que tienen al detentar la propiedad de un bien...

Por lo que los servicios que se prestan no son independientes, sino que son *dependientes de un derecho real* inherente al régimen en condómino.

Es así que, siendo evidente el propósito del legislador, que no es otro más que el de imponer un gravamen específico al 'valor de cambio' (o de consumo), ya sea por el uso o la enajenación de bienes o servicios, en los cuales sea perfectamente determinable la cuantía del costo y del beneficio correlativamente aprovechable por quien lo presta y por quien lo recibe y paga (obviamente el servicio y la contraprestación es dada entre sujetos, naciente por lo tanto de un derecho personal) y dado que en el caso en concreto nos encontramos ante, el simple valor de mantenimiento de las instalaciones, que no es otro más que el propósito colectivo de ayuda recíproca al desarrollo del bienestar de los bienes afectos al régimen en condominio, de un carácter preservativo y de limpieza que se estatuye como un derecho real de dicho régimen en condómino, resulta claramente indeterminado, por no ser posible fijar a priori el quantum del beneficio, sin que pueda confundirse ese valor de uso, con el valor de cambio por la simple circunstancia de que se aporten cuotas ordinarias y extraordinarias para el sostenimiento de los fines sociales; por lo que en conclusión, como las referidas cuotas no tienen un carácter dinámico entre la producción y el consumo dado por una persona y recibido por otra, sino que es estático, para la preservación de los fines sociales inmersos en el condominio afecto a un régimen de obligaciones de derecho real, las actividades propias a las que se está haciendo referencia en este artículo, están fuera del proceso económico, por no constituir contraprestaciones formal y materialmente consideradas

de algún servicio particular a sujeto alguno, ya que no se actualiza el hecho generador del impuesto al valor agregado.

### **Base Gravable**

Por último la mención que hace la autoridad fiscal al artículo 18 segundo párrafo de la Ley del Impuesto al Valor Agregado como otro fundamento y que textualmente dice:

Artículo 18.- Para calcular el impuesto tratándose de prestación de servicios se considerará como valor el total de la contraprestación pactada, así como las cantidades que además se carguen o cobren a quien reciba el servicio por otros impuestos, derechos, viáticos, gastos de toda clase, reembolsos intereses normales o moratorios, penas convencionales y cualquier otro concepto.

Tratándose de personas morales que presten servicios preponderantemente a sus miembros, socios o asociados, los pagos que éstos efectúen, incluyendo aportaciones al capital para absorber pérdidas, se considerarán como valor para efecto del cálculo del impuesto.

En el caso de mutuo y otras operaciones de financiamiento, se considerará como valor los intereses y toda otra contraprestación distinta del principal que reciba al acreedor.

Nos recuerda que para poder fijar la base gravable del impuesto primeramente se debe estar en el hecho generador del mismo, por lo que la no causación del tributo produce la consecuencia de que, no es sujeto al pago del mismo y por lo tanto no tiene que determinar ninguna base gravable.

Sin embargo haremos un comentario a este artículo en el sentido de que se refuerza lo expuesto ya que

el servicio que presta, no va dirigido preponderante a sus condóminos en relación directa a los pagos que estos realizan a través de sus cuotas, ya que dichas cuotas como ya se ha reiterado en múltiples ocasiones son dependientes del derecho real que tienen al detentar la propiedad de un bien y que la circunstancia de que un asociado pague cuotas, ordinarias o extraordinarias, no implica necesariamente, que por esa paga se reciba indefectiblemente un servicio o el uso de cierta instalación (lo que es imprescindible para fijar la base imponible y determinar el impuesto consecuente), toda vez que dicho derecho real fue creado para una ayuda mutua para preservar limpio y en buen estado “Todas las áreas comunes” del régimen afecto a condominio, sin excepciones o predilección basadas en un pago o en un no pago de cuotas, ya que se reitera se busca el bien común de los condóminos y no el otorgamiento de un servicio individual directamente proporcional al monto de la cuota pagada.

Por lo que, toda vez que el punto a controvertir en el presente lo constituye “determinar si en la actividad de los condóminos se genera una prestación de “servicios independiente” gravada por la Ley del Impuesto al Valor Agregado ó las actividades que se realizan constituyen el cumplimiento de una obligación real prevista por el Código Civil del Estado de Jalisco”; resulta necesario acudir a la interpretación jurídica de lo dispuesto en diversos preceptos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y el Código Civil del Estado de Jalisco, tomando en cuenta las disposiciones que rigen la interpretación de las leyes tributarias, la naturaleza del tributo en comento y las causas y fines que tuvo el legislador para establecer lo previsto en las respectivas normas.

En ese orden de ideas, ante lo dispuesto en el transcrito artículo 5o. del Código Fiscal de la Federación, es menester precisar que la circunstancia de que sean de aplicación estricta las disposiciones que establezcan el sujeto, objeto, base, tasa o tarifa de una determinada contribución, o las excepciones a las cargas a los particulares, tiene su origen en que tales normas, por su peculiar repercusión a la esfera jurídica de los gobernados, constituyen auténticas normas de excepción que conforman regímenes jurídicos especiales, donde sólo los sujetos que realizan el hecho imponible deben contribuir al gasto público, y dentro de esos sujetos únicamente los que se ubican en la precisa hipótesis de exención, se encuentran eximidos de su pago, sin que sea válido realizar una aplicación extensiva o restrictiva de las respectivas leyes.

Por todo lo anterior, lo dispuesto en el referido precepto del código tributario federal conlleva que una vez determinado el justo alcance de las respectivas hipótesis jurídicas, acudiendo a los métodos de interpretación literal, sistemático, causal-teleológico e histórico, entre otros, el intérprete, ya sea un particular, la autoridad administrativa o la autoridad jurisdiccional, no podrán, en manera alguna, aplicar las normas en forma restrictiva o extensiva, ubicando a un gobernado cuya situación de facto no encuadra en el hecho imponible, como sujeto de la respectiva contribución, o siguiendo un diverso procedimiento para determinar la base de ésta, o aplicando una tasa diferente, a la que específicamente se disponga para ese contribuyente en la norma aplicable.

Por lo que, el que el legislador haya establecido la interpretación estricta de tales normas no impide al intérprete desentrañar su verdadero alcance,

... se busca el bien común de los condóminos y no el otorgamiento de un servicio individual directamente proporcional al monto de la cuota pagada...

ante su falta de claridad, acudiendo a los métodos de interpretación jurídica, ya que su efecto es constreñir a éste a realizar la aplicación de la respectiva hipótesis jurídica única y exclusivamente a las situaciones de hecho que coincidan con lo previsto en ella. Siendo tal el alcance de la garantía de legalidad prevista en los artículos 16 y 31 fracción IV Constitucional, ya que si la intención del legislador hubiera sido además de gravar las obligaciones personales derivadas de una obligación de hacer dada entre una persona a favor de otra; gravar también de igual forma los derechos reales acaecidos a la prestación de servicios dependientes de las obligaciones *propter rem*, así lo hubiera manifestado de forma expresa, por lo que la autoridad no puede darle un mayor alcance a la norma tributaria sin violar el principio de legalidad al que esta afecta los impuestos y que es llamado bajo el principio de derecho *nullum tributum sine lege* (no hay tributo sin ley que lo establezca).

### Conclusión

El principio de legalidad que rige en materia tributaria, implica que la determinación de los sujetos pasivos de las contribuciones, su objeto y, en general, sus elementos esenciales deben estar determinados en la ley, para que la autoridad fiscal no pueda a su arbitrio cambiarlas ni modificarlas, sino que debe ceñirse a su observancia. Bajo este sentido, la actividad de un condominio no está contemplada en la ley del Impuesto al Valor Agregado como objeto del tributo, ya que la misma es dependiente de un régimen o modalidad de propiedad prevista y regulada por la legislación civil, cuyas cuotas impuestas a los condóminos son en beneficio de los bienes inmuebles

afectos a dicho régimen y no representa un servicio a una persona determinada; por lo que, siendo el objeto del IVA el servicio prestado de una persona a favor de otra persona (de las llamadas obligaciones personales) y no la prestación de servicios relacionado con el cumplimiento de obligaciones reales (a favor de una cosa, en este caso a favor de todo el condominio), se concluye que no se está ante el hecho generador del tributo y por lo tanto se da la no causación del impuesto.

Sin embargo todo lo planteado en este artículo representa sólo un resumen y las bases de un estudio más amplio que nos lleva a una visión e interpretación jurídica del problema sobre la intención del SAT de gravar con IVA a las actividades de los condominios, constituyéndose en un punto de defensa ante los créditos que actualmente se están fincando, poniendo a la consideración de usted lector nuestro punto de vista.

