

1989



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

26  
415

UTILIDAD DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA  
NO AMORTIZABLE EN EL PROBLEMA HABITACIONAL.

## Tesis Profesional

Que para obtener el Título de  
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a

AMELIA TAPIA VILLANUEVA

México, D. F.

1983



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## I N D I C E

### UTILIDAD DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE EN EL PROBLEMA HABITACIONAL

PAGINA

#### INTRODUCCION.

#### CAPITULO I.- LA VIVIENDA COMO FUENTE DE BIENESTAR SOCIAL.

- |  |   |
|--|---|
| 1.- El ser humano, de lo individual a lo familiar. ....          | 1 |
| 2.- La vivienda y la familia.....                                | 3 |
| 3.- Conveniencia de un plan de desarrollo urbano y habitacional. | 8 |

#### CAPITULO II.- ESTRUCTURAS LEGALES USUALES POR LOS ADQUIRENTES DE VIVIENDAS.

- |  |    |
|--|----|
| 1.- Propiedad.....   | 17 |
| 2.- Copropiedad.....   | 20 |
| 3.- Régimen de Propiedad en Condominio.                            | 24 |
| 4.- Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable..... | 27 |

#### CAPITULO III.- EL FIDEICOMISO.

- |   |    |
|---|----|
| 1.- Concepto.....                       | 32 |
| 2.- Características.....                | 35 |
| 3.- Diversos tipos de fideicomisos..... | 40 |

**CAPITULO IV.- ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL FIDEI-  
COMISO QUE SIRVE DE BASE PARA LA EMI-  
SION DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPA  
CION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE.**

1.- Declaraciones.....	51
2.- Antecedentes.....	52
3.- Cláusulas.....	53
4.- Derechos.....	57
5.- Obligaciones.....	58

**CAPITULO V.- EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION  
INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE EMITI-  
DO POR EL BANCO NACIONAL DE OBRAS  
Y SERVICIOS PUBLICOS, S.A.**

1.- Utilidad.....	69
2.- Naturaleza Jurídica.....	73
3.- Características.....	74
4.- Ventajas para dar acceso a viviendas de interés social.....	75
5.- Conjuntos habitacionales en los que se ha utilizado el certificado de par ticipación inmobiliaria no amortiza- ble:	76
19.- Unidad Esperanza.	
29.- Unidad Morazán.	
39.- Plan de San Luis.	
49.- Hermanos Serdán.	
59.- Conjunto Urbano Presidente López Mateos.	

- 69.- Jardín Balbuena.
  - a) Pinos.
  - b) Dalias.
  - c) Crisantemas.
  - d) Bugambilias.
  - e) Casas Dúplex.
- 79.- Juan de Dios Bátiz.
- 89.- Popocatépetl.
- 99.- Romero de Terreros.
- 109.- Narciso Mendoza.
- 119.- Acueducto de Guadalupe.
- 129.- Valle de Aragón.
- 139.- La Valenciana.
- 149.- Jardines de Coapa.
- 159.- Centenario.

6.- Contenido del Certificado..... 79

CAPITULO VI.- CONSIDERACIONES SOBRE EL  
 REGIMEN DE PROPIEDAD QUE DEBE  
 PREVALECER AL EXTINGUIRSE EL  
 FIDEICOMISO, QUE SIRVE DE BASE  
 PARA LA EMISION DE CERTIFICA-  
 DOS DE PARTICIPACION INMOBILIA  
 RIA NO AMORTIZABLE..... 102

Conclusiones..... 119

Bibliografía..... 122

## I N T R O D U C C I O N

El problema habitacional en nuestro país tiene profundas raíces históricas y se enmarca dentro de las grandes desigualdades de la población. Tener una habitación higiénica y confortable fue un requerimiento de los obreros encabezados por los hermanos Flores Magón, en la época que antecedió al movimiento armado de 1910.

A pesar de los grandes logros de la Revolución Mexicana, en la actualidad se ha agudizado la escasez de viviendas debido fundamentalmente al aumento constante de la población, de ahí que sea urgente dar al problema habitacional una solución adecuada.

El instrumento crediticio que ha coadyuvado en la realización de grandes proyectos de vivienda es el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, figura legal que el país reclama para seguir dando acceso en conjuntos habitacionales a personas de escasos y medianos recursos económicos, el cual ha sido creado para simplificar trámites y formalidades para su adquisición y garantizar en última instancia, el derecho de propiedad de la habitación a sus titulares.

Hasta hoy dicha figura legal sólo ha sido utilizada por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., en la construcción y erección de importantes conjuntos habitacionales que han quedado amparados por certificados de participación inmobiliaria no amortizables; en virtud de la abrogación de su Ley Orgánica, vigente hasta el 31 de diciembre de 1980, quedó fuera de sus operaciones adquirir, construir, acondicionar, mejorar, conservar, enajenar, fideicomitir, gravar, arrendar inmuebles o de cualquier modo explotarlos y operar con ellos por cuenta propia o de terceros. La nueva Ley Orgánica publicada en el Diario Oficial de fecha 31 de diciembre de 1980, que entró en vigor el día siguiente de su publicación, únicamente le autoriza a adquirir, administrar y disponer de bienes inmuebles o muebles o de cualquier otro modo operar con ellos por cuenta propia o de terceros, por tal motivo igualmente, se abrogó el capítulo relativo a los certificados de participación.

## I N T R O D U C C I O N

El problema habitacional en nuestro país tiene profundas raíces históricas y se enmarca dentro de las grandes desigualdades de la población. Tener una habitación higiénica y confortable fue un requerimiento de los obreros encabezados por los hermanos Flores Magón, en la época que antecedió al movimiento armado de 1910.

A pesar de los grandes logros de la Revolución Mexicana, en la actualidad se ha agudizado la escasez de viviendas debido fundamentalmente al aumento constante de la población, de ahí que sea urgente dar al problema habitacional una solución adecuada.

El instrumento crediticio que ha coadyuvado en la realización de grandes proyectos de vivienda es el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, figura legal que el país reclama para seguir dando acceso en conjuntos habitacionales a personas de escasos y medianos recursos económicos, el cual ha sido creado para simplificar trámites y formalidades para su adquisición y garantizar en última instancia, el derecho de propiedad de la habitación a sus titulares.

Hasta hoy dicha figura legal sólo ha sido utilizada por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., en la construcción y erección de importantes conjuntos habitacionales que han quedado amparados por certificados de participación inmobiliaria no amortizables; en virtud de la abrogación de su Ley Orgánica, vigente hasta el 31 de diciembre de 1980, quedó fuera de sus operaciones adquirir, construir, acondicionar, mejorar, conservar, enajenar, fideicomitir, gravar, arrendar inmuebles o de cualquier modo explotarlos y operar con ellos por cuenta propia o de terceros. La nueva Ley Orgánica publicada en el Diario Oficial de fecha 31 de diciembre de 1980, que entró en vigor el día siguiente de su publicación, únicamente le autoriza a adquirir, administrar y disponer de bienes inmuebles o muebles o de cualquier otro modo operar con ellos por cuenta propia o de terceros, por tal motivo igualmente, se abrogó el capítulo relativo a los certificados de participación.

Con fecha 2 de abril de 1981, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el acuerdo por el que se autoriza la creación del Fideicomiso Fondo de las Habitaciones Populares, cuyos antecedentes se encuentran en: La Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., publicada en el Diario Oficial el 4 de enero de 1947, que dispuso en su artículo 46, la creación de un "Fondo de Casas Baratas", el cual sería destinado principalmente a proyectar y realizar casas baratas y de precio medio, fraccionar y urbanizar terrenos para el servicio de habitaciones populares, demoler y substituir tugurios y condicionar habitaciones defectuosas y otorgar préstamos inmobiliarios.

Con fecha 4 de marzo de 1949, se publicó la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., misma que abrogó a la anterior Ley y estableció en su artículo 47 la creación de un "Fondo de Habitaciones Populares", que realizaría los mismos fines encomendados al "Fondo de Casas Baratas".

De acuerdo con la política de vivienda fijada por el Ejecutivo Federal, en el Plan Global de Desarrollo 1980-1982, corresponde al Estado apoyar la construcción de viviendas a través de medidas financieras, administrativas y técnicas, con el fin de que la población mayoritaria se asegure la integración de un patrimonio propio.

La vigente Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., publicada el 31 de diciembre de 1980, en su artículo tercero transitorio dispone que el Fondo de Habitaciones Populares se registrará de conformidad con el contrato de fideicomiso.

El Fondo de Habitaciones Populares se rige actualmente por el respectivo contrato de fideicomiso de fecha 13 de mayo de 1981, en el cual forman parte como fideicomitente el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Programación y Presupuesto, fiduciario el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.; el patrimonio del fideicomiso se integra, entre otros, con los activos totales del Fondo de Habitaciones Populares al 31 de diciembre de 1980, según estados financieros dictaminados.

Entre las operaciones y servicios del citado organismo, se encuentra la administración de diversos conjuntos habitacionales que fueron adjudicados mediante el sistema de certificados de participación inmobiliaria - no amortizables, los cuales incorporan derechos y obligaciones a los adquirentes de estos títulos pactados en las respectivas escrituras de emisión y los contratos de compraventa, mediante los cuales fueron transmitidos.

Al hacerse cargo del patrimonio fiduciario, las autoridades del fideicomiso han considerado que el cambio de régimen de propiedad, de certificados a régimen de propiedad en condominio, es más conveniente para ambas partes, por lo que ha establecido programas tendientes a lograr este objetivo tomando como base el artículo cuarto transitorio de la Ley Orgánica del Banco en vigor partir del 1° de enero de 1981, con lo cual, considero que se van a incrementar los gastos y solemnidades en la adquisición y aprovechamiento de los inmuebles fideicomitados, en detrimento de las clases económicamente débiles.

Esta situación despertó mi interés por investigar el Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, como un instrumento eficaz en la solución del problema habitacional, que afecta de manera tan directa - al desarrollo de la familia, y, el resultado, queda muy respetuosamente a consideración del Honorable Jurado.

## CAPITULO PRIMERO.

La vivienda como fuente de bienestar social.

- 1.- El ser humano de lo individual a lo familiar.
- 2.- La vivienda y la familia.
- 3.- Conveniencia de un plan de desarrollo urbano y habitacional.

## CAPITULO PRIMERO

La vivienda como fuente de bienestar social.

Una de las aspiraciones fundamentales del ser humano, es la vivienda, el tener una casa constituye la meta más persistente de quienes han fundado un hogar.

La satisfacción de la necesidad de habitación, en cuanto corresponde a un Estado Moderno, exige una ideología comprometida con las causas populares, ya que toda experiencia demuestra que la vivienda es elemento básico para asegurar el desarrollo armónico del hombre, la organización de las comunidades y la superación espiritual de los pueblos; conviene por tanto analizar los principales efectos que produce la vivienda en el ser humano y de qué manera es inherente al bienestar colectivo.

### 1.- El ser humano de lo individual a lo familiar.

El hombre, desde su aparición en el mundo, es el ser más desvalido de la naturaleza, es un ser de incertidumbre, poseído por el miedo. Ese miedo lo demuestra a lo largo de su vida a través de sus principales apetencias y fijaciones: deseo de compañía; de protección; de poder; de amor; de posesión; es precisamente el deseo de protegerse, salvaguardarse de las inclemencias del tiempo y de las agresiones de su medio ambiente lo que lo impulsa a buscar un techo.

Los más antiguos vestigios de vivienda los encontramos en grutas o cavernas, habitaciones naturales rupestres en las que aún puede apreciarse la sobriedad del arte primario o bien la grandiosidad del pensamiento mágico del hombre, que pinta en las rocas el objeto de sus afanes: bizontes, toros y caballos, renos, como lo prueban los hallazgos de Altamira en España, Lascaux en Francia, el Tasili en Africa, etc.

Además de la gruta, el hombre encuentra al descubrir el fuego, otra fuente de protección, ya que buscando ahuyentar a los animales enciende grandes fogatas a la entrada de las cuevas y este elemento hace que su refugio se transforme en un hogar.

Sin embargo, los albergues naturales resultan insuficientes y se inicia la construcción de casas, principalmente en lugares lacustres donde se levantan cabañas sobre estacas para propiciar mayor aislamiento de los ataques. Estas construcciones son llamadas palafitos y constituyen el primer indicio de urbanismo, ya que están más o menos alineadas y con marcada tendencia al cuadrado para mayor facilidad en su construcción.

Dicho procedimiento continúa como costumbre aún en tierra firme donde las edificaciones también quedan aisladas del suelo, son pequeñas y no tienen ventanas para dar una mayor sensación de seguridad al hombre.

En la construcción de las primeras viviendas se usaron ramas de árbol, fosas, estacas cubiertas con hierbas o tierra apisonada y éstas permitieron la subsistencia del hombre a pesar del acoso de las grandes fieras salvajes. Con posterioridad se van a usar los ladrillos secados al sol y la piedra, materiales que dan lugar a la diversificación de viviendas cuyos constructores han de reforzar su sentimiento de seguridad viviendo en grupos para defenderse mejor. El grupo humano fundamental es la familia primitiva, de la cual surgen la horda y el clan como formas sociales más simples.

La familia a través de las diversas etapas del devenir de la humanidad se va modificando, tomando caracteres específicos en cuanto a tradiciones y costumbres. Las huellas materiales y espirituales de dichos cambios quedan plasmadas en las más diversas manifestaciones culturales y con respecto a la vivienda, ésta es su más fiel reflejo, así por ejemplo admiramos las lujosas habitaciones bizantinas con las austeras viviendas medievales.

A pesar de que siglos de historia nos separan del hombre primitivo,

en la necesidad de habitación del hombre actual sigue manifestándose esa - inseguridad ancestral. De esta lucha contra la incertidumbre va a surgir - el deseo de propiedad o de adquisición, el apego a la tierra y a su defen- sa.

La estabilidad emocional la logra en buena parte con la seguridad que le proporciona el derecho de posesión ya que es dentro de la casa donde el hombre ejerce su más completa libertad, externa sus costumbres más íntimas con desenvoltura, se autodetermina y expresa con auténtica espontaneidad - todos sus actos.

La vivienda por su privacidad coadyuva a formar el carácter. Ahí el - individuo es el empresario de su propia felicidad o de su albedrío, puesto que es donde maneja libremente esa potestad y donde también adquiere sus - primeros hábitos individuales y sociales.

## 2.- La vivienda y la familia.

Etimológicamente, vivienda, se deriva del latín vivenda, de vivere, vivir, tener vida (1). Para los economistas, es un bien de consumo durade ro; para efectos censales "es un cuarto o conjunto de cuartos en donde una o más personas duermen y preparan sus alimentos en forma independiente"(2).

Para Don José E. Iturriaga "es el estuche hospitalario de la familia y de sus entrañables relaciones"(3). Es precisamente en esta connotación donde queda centrado nuestro interés, en virtud de que de una sana integra ción familiar, se llega al bienestar social; ya que los resentimientos se- cretos de los deprimidos sociales pueden exteriorizarse en actitudes nega-

(1) Diccionario Hispánico Universal, Tomo Segundo, W. M. Jakson, Inc., Editores, México, D. F. Pág. 1425.

(2) X Censo General de Población y Vivienda 1980. Resultados Preliminares S.P.P. Méx. 1981.

(3) Iturriaga José E. Prospectiva Histórica de la Vivienda en los Estados Unidos Mexicanos. Edit. Porrúa. Méx. 1977. Pág. 19.

tivas hacia sus semejantes y en ocasiones verdaderamente delictivas, que vemos ejemplificadas desde un simple rayado de automóvil ajeno, el corte de navaja en el asiento de un cine o el asalto organizado.

Del bienestar o malestar anímicos del individuo van a surgir las respuestas de su comportamiento social.

La ex diputada y ex directora de la Dirección de Programación y Estudios Económicos del Departamento del Distrito Federal, Guadalupe Rivera Marín, dice al respecto: "El individuo y su familia necesitan de un "habitat" adecuado y de las facilidades suficientes para su alojamiento. Para conocer la forma de satisfacer estas necesidades básicas, la cultura moderna ha desarrollado los diversos campos del conocimiento que constituyen el urbanismo o sea el conjunto de conocimientos referentes al estudio de la creación desarrollo, reforma y mejora de poblados y ciudades en orden a su mejor adaptación material para la realización de las necesidades colectivas de la vida humana" (4).

El punto de partida del urbanismo es la célula de habitación. A partir de la unidad de alojamiento familiar se establecen el equilibrio y -- las conexiones entre la casa, lugares de trabajo e instalaciones dedicadas a la educación, recreación, cultura y disfrute de horas libres. Su planeación armónica genera también vías de circulación.

Pero el proceso de desarrollo económico y social varía según el grupo o clase social a que pertenezcan las familias, así por ejemplo, en nuestro país podemos hablar de:

- a) Familia proletaria: Su desenvolvimiento dentro del núcleo urbano varía, según se trate de una familia que tradicionalmente ha vivido en zonas urbanas o bien que haya emigrado de una comuni

(4) Rivera Marín Guadalupe: La vivienda y la célula familiar, Edit. Porrúa. Méx 1977. Pag. 46.

dad rural. El proletariado tradicional se aloja generalmente en vecindades deterioradas donde una familia ocupa uno o varios cuartos de reducidas dimensiones y cuyos servicios se caracterizan por ser comunes, antihigiénicos e insuficientes. En su mayoría constituyen verdaderos tugurios localizados fundamentalmente en zonas aledañas al centro político o comercial de las ciudades. La vida en estas condiciones produce tensiones que fomentan en sus habitantes conductas agresivas y antisociales, a las que generalmente van unidos altos índices de alcoholismo, baja productividad en el trabajo, sub-empleo disfrazado y ocupación en actividades escasamente remuneradas; para ellos el problema de la vivienda es más grave que el de los marginados de las zonas rurales cuya ecología es por lo menos más sana.

La familia proletaria rara vez puede romper el círculo de miseria y ascender a la clase media, y cuando sucede, como en el caso de los boxeadores, se disgregan de su célula familiar original. Los jóvenes provenientes de una familia con esta carga de carencias y complejos tienen generalmente bajo aprovechamiento escolar, y son tierra abonada para la delincuencia y drogadicción.

La población que llega de las comunidades rurales a las urbanas en busca de mejorar sus condiciones de vida, encuentra grandes obstáculos para adquirir una vivienda y por lo general llegan a habitar barracas, refugios temporales o móviles que se sitúan en los alrededores de las ciudades, invadiendo terrenos ejidales o propiedades particulares y que con el tiempo constituyen los llamados "cinturones de miseria" o núcleos habitacionales paupérrimos que más tarde se convierten en "ciudades perdidas" dentro de fraccionamientos o colonias bien dotadas de servicios municipales. La situación emocional de estos individuos se complica con el desarraigo de su lugar de origen y por la falta de identidad con su alrededor. Por medio de los canales masivos de comunicación, reciben elementos que les hacen notar aún más su miserable condición y, aumenta su agresividad, su frustración, su impotencia, pro-

duciendo en ellos decaimiento, abulia, depresión, falta de interés por vi  
vir.

b) Familia clase media baja: Se integra en su mayor parte por empleados del sector terciario de servicios, obreros calificados y servidores públicos de bajos ingresos. A pesar de que sus necesidades más imperiosas están parcialmente resueltas, su situación no puede ser considerada como satisfactoria. Habita en edificios multifamiliares, departamentos o en pequeñas viviendas unifamiliares situadas en zonas -- cercanas al centro urbano y a pesar de ser consideradas buenas, reúnen características de deterioro y poca funcionalidad en cuanto a insta  
laciones educativas, centros deportivos y de recreación.

c) Familia clase media alta: Está formada por cierto nivel de profesionistas e intelectuales, empleados de nivel ejecutivo y comerciantes. Habitan condominios o casas solas, ambos de buenos acabados, de dimensiones adecuadas, proporcionales al número de miembros que integran la familia. Se localizan en zonas bien desarrolladas y todas sus necesidades, de esparcimiento, deporte y recreación están cubiertas satis  
factoriamente, ya sea por frecuentar instalaciones privadas o por las salidas de fin de semana a centros turísticos, propios para familias, propiciando así una vida integrada y salvaguardando los valores tradicionales de respeto y comprensión.

d) Familia clase alta: Ocupa las zonas privilegiadas de las ciudades, con amplios terrenos, espacios verdes y los mejores servicios mu  
nicipales. Las casas habitación son siempre unifamiliares, en ellas se aprecian acabados de lujo y objetos suntuarios. Pertenecen a ella los grandes industriales, comerciantes, banqueros y políticos de alto nivel.

Esta familia cuenta con todos los recursos para ser la más sana y solidamente integrada, sin embargo no es así, en virtud de que, prin-

principalmente debido a falta de tiempo de los padres, no siempre existe un buen canal de comunicación y los hijos se sienten virtualmente abandonados. Para ellos sus padres son unos buenos proveedores que les van a fomentar un arraigado individualismo, en virtud de sus status y ocupaciones. Los hijos tienden a aislarse del núcleo familiar al crear por sí mismos nuevas formas de acumulación de capital, o bien suelen caer en conductas depresivas, vicios o grandes afanes exhibicionistas.

Podemos decir que los problemas de la familia mexicana, están estrechamente vinculados con los de la vivienda y éstos no pueden analizarse en forma aislada, dependen del marco general de desarrollo del país y en México se han conjuntado graves circunstancias, entre ellas, la explosión demográfica, ya que durante el presente siglo la población se ha quintuplicado, y de 13.6 millones de mexicanos que había en 1900, el último censo de 1980, revela la existencia de 70 millones de mexicanos. Esto ha provocado un intenso proceso de urbanización que presenta características desventajosas para el propio desarrollo, ya que las dos terceras partes de la población del país se encuentran en áreas urbanas. Las ciudades de México, Guadalajara y Monterrey concentran el 26% de la población total, en tanto que una gran parte se encuentra dispersa en 95,000 poblados de menos de 2,500 habitantes (5).

Como resultado de lo anterior surgen grandes problemas: el uso irregular del suelo, su encarecimiento, la falta e insuficiencia de equipos de infraestructura urbana, como agua potable, alcantarillado, etc., y dentro de este vertiginoso y desequilibrado proceso se ubican las necesidades de vivienda que a su vez constituyen el principal consumidor del espacio en los asentamientos humanos.

A la carencia de viviendas se une la mala calidad de las ya existen-

(5) Censo General de Población y Vivienda 1980. Resultados Preliminares S. P. P. Méx. 1981.

tes, así anotamos que según los resultados del X Censo de Población y vivienda, contamos en el país con un total de 12'781,053 viviendas, de las cuales sólo 5'178,800 están construídas con techo de losa y concreto o bóveda de ladrillo (6); se deduce que el resto son de materiales menos duraderos. Faltan viviendas adecuadas, dotadas de servicios agua, drenaje, - - energía eléctrica, sistemas de comunicación y en general con un ámbito habitacional socialmente justo.

### 3.- Conveniencia de un plan de desarrollo urbano y habitacional.

No obstante que los recursos que se dedican a la atención del problema habitacional suelen ser cuantiosos, éstos siempre resultan insuficientes, dada la magnitud del mismo y tal vez de la dispersión de esfuerzos, a tal punto, que en los grandes centros de concentración urbana del país, se distinguen con dramático realismo zonas completamente heterogéneas desde - el punto de vista de sus viviendas.

En las acuciosas investigaciones del "Programa Buena Vivienda" (7) -- realizadas por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., se subdividen las regiones de la Ciudad de México en seis categorías:

- a) Zona de tugurios
- b) Zona de jacales
- c) Zona proletaria
- d) Zona decadente
- e) Zona residencial antigua
- f) Zona residencial moderna.

(6) X Censo General de Población y Vivienda, ob. cit.

(7) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Programa Buena Vivienda, 1965-1970.

La zona de tugurios se caracteriza por la preponderancia de "vecindades" o sea habitaciones del tipo de cuarto redondo que a la vez es dormitorio, comedor, sala y hasta cocina, que corresponden a edificios viejos subdivididos en unidades de habitación familiar y que normalmente carecen de servicios individuales de baño y letrinas. Estos son de uso común y se ubican en el patio de las vecindades.

En la ciudad capital las zonas de jacales corresponden a habitaciones que poseen una gran movilidad, son temporales, una especie de hongos que - florecen donde se les permite.

Las colonias "proletarias" son llamadas también de "paracaidistas", representan en nuestro país un fenómeno singular porque por lo regular su existencia obedece a móviles políticos, al proporcionar zonas baldías de - la ciudad a grupos migratorios que fluyen a la misma.

Son casas de tipo permanente, generalmente autofinanciadas, son de tipo muy rudimentario con la casi nula participación de arquitectos, ingeniereros u otros especialistas, son por lo general construcciones inacabadas y en conjunto ofrecen también la particularidad de carecer casi absolutamente de los más elementales servicios urbanos de pavimentos, alcantarillados, alumbrado público y tomas de agua.

Las zonas decadentes se refieren a aquellas regiones de la ciudad donde predominan casas habitación que requieren urgentemente reparaciones, el complemento de algunos servicios, y corresponden a viejos edificios de departamentos o a casas antiguas a las que se les dejó de dar mantenimiento, y constituyen por lo tanto tugurios latentes.

La zona residencial antigua comprende partes de la ciudad cuyos principales edificios son casas solas y vetustas mantenidas en condiciones adecuadas para ser habitables.

La zona residencial moderna corresponde a las regiones de más o menos reciente urbanización, son las mejor dotadas en cuanto a los servicios cor.

que cuenta su población y sobre todo la proporción de ellos, está cuidadosamente equilibrada (espacios verdes, lugares de recreación, etc.).

Por lo anterior y dado el aumento constante de la población se hace necesario:

- a) Satisfacer la creciente demanda de viviendas.
- b) Mejorar las condiciones de la mayoría de las ya existentes.
- c) Racionalizar el desmedido crecimiento de nuestra ciudad.

Para ello debe implementarse una gama muy amplia de programas que tiendan a la solución del problema; pero ya no como esfuerzos aislados más o menos exitosos y en pequeña escala, sino dentro de un plan de acción generalizado que contemple a la vivienda, no como un producto terminado, sino como parte del proceso de desarrollo sociocultural del hombre y su familia.

El desarrollo natural de una vivienda y el de una familia están íntimamente relacionados y el de la vivienda depende del desarrollo que en todos los órdenes experimenta la familia y no a la inversa. No es darle a la familia una vivienda, lo que va a determinar su mejoramiento, sino el proporcionarle los medios, lo que provoca su deseo de superación. Al desarraigar bruscamente a una familia de su comunidad, provocamos en ella un desajuste que en la mayoría de los casos manifiesta su primer síntoma en el aspecto económico; pero que tiene también factores limitantes determinados por el patrón cultural de los sectores populares, los cuales se manifiestan en una pasiva, pero fuerte resistencia al cambio de formas de vida.

Es, por lo tanto, una necesidad urgente que el problema de la vivienda se contemple en forma íntegra, y no sólo se pretenda abatir el déficit de habitaciones, sino a crear las condiciones que favorezcan la presencia del hombre en el medio urbano, y que el resultado de la acción no se mida por el número de viviendas construídas, sino por el número de familias sa-

tisfechas. Es deseable que la acción del sector público sea dirigida en forma primordial a la prevención del problema en todos los sectores, pero en especial de los que hasta ahora permanecen marginados, por medio de la implementación de programas que estén adecuados a las necesidades indispensables y a la capacidad de cada sector, dosificando los recursos de acuerdo a las prioridades particulares de cada caso, donde la medida sea fundamentalmente el sujeto y su familia, porque el bienestar social se realiza a través del bienestar individual, ya que aquél no es otra cosa que la suma de la satisfacción de miles que conforman la colectividad.

La necesidad de regular la apropiación y la utilización del espacio físico con un sentido social, y atender la necesidad familiar de vivienda, tiene como antecedente, en la época de México Independiente, la expedición de una ley llamada "Protectora de las Clases Menesterosas" que ordenaba proporcionar a los trabajadores del campo una vivienda. En 1906 el Partido Liberal Mexicano y los hermanos Flores Magón, postularon como parte de su programa social la necesidad de dotar de vivienda a los trabajadores fundamentalmente del campo. En el año de 1917 la Constitución General de la República rompió la tradición del Estado individualista liberal y consagró en su texto derechos y garantías sociales, al lado de derechos y garantías individuales. Atribuyó un nuevo y decisivo papel al Estado y subrayó la función social de la propiedad y el carácter originario de la propiedad de la Nación.

En el campo específico de la vivienda, nuestra ley fundamental en el artículo 123 fracción XII, señala la obligación para los patrones de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, y en la fracción XXV expresa que son de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas con pagos a plazos y en propiedad por los trabajadores.

Posteriormente a lo largo de más de medio siglo diversos organismos públicos han dado respuestas importantes aunque parciales a las necesidades de vivienda. Así por ejemplo el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores tiene la responsabilidad de manejar un fondo

constituido con las aportaciones que las empresas entregan en cumplimiento de su obligación constitucional. Hay además otros organismos que hacen esfuerzos paralelos; tanto oficiales como sectores sociales que se han organizado para atender y ampliar la respuesta a este problema, como es el caso del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado, del Fondo de la Vivienda Militar, del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular (de reciente desaparición). Existen también fondos financieros afectados al mismo propósito, como el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, el Fondo de Garantía y Apoyo para la Vivienda de Interés Social.

Esta cadena de esfuerzos y valiosas realizaciones necesita de un plan de desarrollo urbano y habitacional así como de un instrumento legal que haga realidad la aspiración de todo mexicano: poseer una vivienda digna.

El Presidente Luis Echeverría Álvarez en la exposición de motivos de la Ley General de Asentamientos Humanos dice:

"Los habitantes del país reclaman la posibilidad de vivir en un centro de población digno y ser beneficiarios del bienestar que se puede derivar de los procesos de urbanización, como un anhelo de justicia social, que dé término al injusto mecanismo que concentra los mayores beneficios de la urbanización en un reducido grupo de terratenientes urbanos" (8).

El otro párrafo manifiesta:

"El deseo de la familia mexicana de encontrar un lugar adecuado para su asentamiento, la lleva a reclamar de la Nación, las posibilidades de acceso hacia la tenencia de un pedazo de tierra y de una habitación digna; para ello el Estado deberá regular el mercado de los terrenos y de los inmuebles destinados a la habitación popular, al tomar las medidas necesarias para evitar la especulación de dichos bienes, al que el día de hoy

(8) Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de mayo de 1976.

cierra la oportunidad para el el mayor número de las familias del país - pueda adquirir predios que se encuentran fuera de sus posibilidades de - compra y que en muchos casos sólo son motivo de una ilimitada maquinación especulativa que deteriora su pobre economía" (9).

En la misma exposición refiere:

"Una correcta planeación urbana requiere adecuarse a las bases generales de la planeación económica y social. Por este motivo, se impone al Sector Público Federal la obligación de elaborar, en el ámbito de su competencia, los planes y programas que respondan a las necesidades del desarrollo de los asentamientos humanos, los que deberán estar de acuerdo con las bases y objetivos de la planeación económica y social, y realizarse - de manera conjunta por las diversas dependencias del Sector" (10).

El 15 de abril de 1980, se promulga el Plan Global de Desarrollo que esperamos signifique una etapa básica en el proceso de configuración de - un Sistema Nacional de Planeación, que es muy deseable para orientar el - desarrollo del país, sobre bases de mayor racionalidad, eficiencia económica y sobre todo con justicia social.

Dicho documento recoge la concepción de otros planes de gran importancia que se vinieron formulando a partir del esquema general trazado en la campaña política del Lic. José López Portillo, que han permitido guiar la política económica y social con mayor certidumbre y establecer los compromisos con los distintos sectores de la sociedad. Dentro de ellos mención especial amerita la elaboración y publicación del Plan Nacional de - Desarrollo Urbano del Distrito Federal, con relación al tema de esta tesis.

Es Plan global porque busca actuar sobre la sociedad, con base en -

(9) Ley General de Asentamientos Humanos, ob., cit.

(10) Ley General de Asentamientos Humanos, ob., cit.

una concepción de desarrollo integral que requiere la conjunción de los factores económicos, sociales y políticos precisa como objetivos nacionales los siguientes:

- "Reafirmar y fortalecer la independencia de México como nación democrática, justa y libre en lo económico, lo político y lo cultural".
- "Proveer a la población empleo y mínimos de bienestar atendiendo con prioridad las necesidades de alimentación, educación, salud y VIVIENDA".
- "Promover un crecimiento económico, alto, sostenido y eficiente".
- "Mejorar la distribución del ingreso entre personas, los factores de la producción y las regiones geográficas" (11).

En la parte relativa a política Social, el Plan Global de Desarrollo manifiesta:

"La política habitacional ha fortalecido los organismos e instituciones relacionados con la vivienda y está creando las facilidades para que todos los sectores incrementen su participación en la construcción de vivienda en la dotación de servicios, dando énfasis a la autoconstrucción, la regularización y legalización de la tierra y la promoción de obras de infraestructura básica" (12).

Por todo lo anterior podemos afirmar que concebir la vivienda como política de bienestar social es imprescindible, ya que lograr la propiedad de una casa donde tener seguridad, cohesión familiar, privacidad y conciencia de un bien, es la meta que se fija una gran mayoría humana. Actuar en relación a la vivienda es incidir en la forma de vida de nuestra

(11) (12) Plan Global de Desarrollo, 1980-1982, Revista Comercio Exterior. Vol. 30. Núm. 4. Méx. Abril de 1980. Págs. 371, 377.

población haciendo que la vivienda nazca con la pareja humana, crezca con la familia y se mejore en la medida que cada uno de los miembros lo haga.

## CAPITULO SEGUNDO.

Estructuras legales usuales por los adquirentes de viviendas.

- 1.- Propiedad.
- 2.- Copropiedad.
- 3.- Régimen de propiedad en condominio.
- 4.- Certificados de Participación Inmobiliaria no amortizables.

## CAPITULO II

Esctructuras legales usuales  
por los adquirentes de viviendas.

### 1.- La propiedad.

La propiedad, es en sentido general, cuanto nos pertenece o es propio, sea de índole material o no; la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Los romanos decían que la propiedad era el derecho de usar, poseer y disfrutar de una cosa en forma absoluta.

En la principal de las acepciones jurídicas, como derecho real de una persona sobre una cosa Las Partidas de Don Alfonso el Sabio, entendían por propiedad "el señorío que el hombre tiene en la cosa o poder que el hombre tiene en la cosa para hacer de ella lo que quiera según Dios y según fuero" (1).

Los autores franceses Aubry y Rau entienden por propiedad o dominio - "el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona" (2).

Escriche (3), reconoce en esta palabra dos significados: "expresa el derecho en sí mismo, que también se llama dominio e igualmente, la misma cosa en que se tiene el derecho. Dice que es el derecho de gozar o sea de ~~usar~~ de la cosa los frutos que puede producir y todos los placeres que -- puede dar; de disponer, o de hacer de ella el uso que mejor nos parezca; - de cambiar su forma de enajenarla, destruirla, en cuanto no se opongan las leyes. La propiedad de una cosa nos da derecho sobre todo lo que se incorpo

(1) Citado por Rogina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano. Tomo Tercero. Quinta Edición. Editorial Porrúa. Méx 1981. Pág. 298.

(2) Ob. cit. Pág. 290.

(3) Escriche Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. Librería Bouret. México 1974. Pág. 1017.

ra accesoriamente, sea por obra de la naturaleza, sea por obra de nuestras manos".

La propiedad, agrega el autor mencionado, es obra de la ley civil. Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas - que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que un rival más fuerte le privaba de ellas. Por lo tanto, las cosas se adquirían por la ocupación, se conservaban por la posesión y se perdían con la pérdida de ésta. En medio de un estado tan precario vino la ley civil, y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona -- que la había adquirido; vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona, aún cuando la cosa no estuviese en su mano. Dicho vínculo era el derecho de propiedad, distinto e independiente de la posesión; de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario. La propiedad es un derecho y la posesión no es más - que un hecho.

La propiedad, según Escriche se divide en perfecta e imperfecta. El vínculo que existe entre el propietario y la cosa que le pertenece es susceptible de división. Cuando no está dividido, cuando ningún derecho extraño viene a limitar el ejercicio del derecho de la propiedad, se dice que - es perfecta. Cuando el vínculo está dividido, cuando el ejercicio del derecho de propiedad está limitado por un derecho que pertenece a otro propietario estamos ante la propiedad imperfecta. Estos desmembramientos del derecho de propiedad se llaman servidumbres, por analogía de la esclavitud - de las personas; por que así como una persona está en esclavitud cuando debe sus servicios a otro diferente del propietario. Comunmente se llama -- propiedad y también nuda propiedad, el dominio que no va acompañado del -- usufructo, o sea que nuda propiedad es el derecho de disponer de una cosa, salvo el derecho de disfrutarla o gozar de sus frutos, que pertenece a --- otra persona; y plena propiedad es el derecho de disponer y de gozar de la cosa.

Las teorías socialistas o comunistas combaten la propiedad y sus ma-- les en mayor o menor medida, por convertirla en monopolio de los menos y -

arma poderosa de explotación de los más.

Después de las luchas sociales del siglo XIX, y de la penetración progresiva de las asociaciones de los trabajadores en la legislación y en las constituciones, la propiedad ha sufrido una evolución trascendental que ha llevado a estimarla no como un derecho absoluto sino con una función social.

El derecho de propiedad ha sufrido diversas modificaciones, desde la tendencia social individualista hasta la tendencia moderna colectivista. Tradicionalmente se hace una división de cuatro etapas para estudiar el derecho de propiedad, que son:

- 1a. Desde la iniciación del Derecho Romano hasta Justiniano. Comprendía la llamada "propiedad quiritaria" que era privativa del ciudadano romano. En esta época la propiedad tenía un aspecto civil como político y presentaba una desigualdad porque sólo concedía el "dominio" a los ciudadanos romanos.
- 2a. Desde Justiniano hasta el Código Napoleón. Se suprimieron en la legislación de Justiniano las diferencias de carácter político en la propiedad y se llegó a un concepto único de dominio y en virtud de la organización feudal se otorgó el imperio; pero a raíz de la Revolución Francesa se desvinculó de toda influencia política y se estableció nuevamente que era un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa; un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo como lo habían caracterizado los romanos.
- 3a. Del Código Napoleón de 1789 hasta su influencia en los códigos mexicanos de 1870 y 1884. La característica fundamental de esta etapa es que no obstante la inspiración de la legislación francesa, en nuestro país se concibe el derecho de propiedad como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes" (artículos 827 y 729 de los

códigos citados, respectivamente).

- 4a. El derecho de propiedad en función social, código de 1928. Tiene como antecedente doctrinal las ideas de León Duguit y su expresión legislativa en nuestro artículo 27 Constitucional y en el código civil del Distrito Federal, en vigor.

Efectivamente León Duguit (4) afirma que no es exacto, como se sostuvo en Roma y durante toda la Edad Media, que la propiedad fuera anterior al hombre, puesto que para que existiera el derecho de propiedad, hubo necesidad, primero, de que existiera el hombre y después el derecho del hombre. En virtud de la solidaridad que existe en la colectividad, los propietarios están obligados a usar y disfrutar de los bienes en beneficio de la sociedad, ya que el hombre no es producto que se debe a si mismo, sino que es producto del medio que lo rodea.

Es por esto que siguiendo esa teoría el artículo 830 del código civil del Distrito Federal, establece que "el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Dichas limitaciones están en función de las necesidades que la interdependencia impone y en beneficio del bienestar colectivo.

## 2. La copropiedad.

Copropiedad significa, propiedad que pertenece a varios. El artículo 938 del código civil del Distrito Federal, en vigor señala "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas". Los copropietarios no tienen el dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes

(4) Citado por Rogina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano. Tomo III Quinta Edición. Editorial Porrúa. Méx. 1981. Págs. 300 a 303.

de la cosa en cierta proporción o sea sobre una "parte alícuota".

La parte alícuota es una parte ideal determinada, una abstracción men-tal en función de una idea de proporción. Es una parte que sólo se repre--senta mentalmente, se expresa por un quebrado y permite establecer sobre -cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los co--propietarios cuya participación estará en relación con sus derechos.

Cada copropietario tiene un dominio absoluto sobre su cuota y la por--ción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enaje--narse, cederse, arrendarse o ser objeto de otro contrato. Sobre el bien -físicamente considerado como una entidad, ya no hay derecho absoluto de --disposición ni de administración; pues todos los copropietarios tienen un interés, una participación y tendrán que intervenir, por esto, en los ac--tos de dominio y de administración que se ejecuten.

Los principios fundamentales que rigen la copropiedad son:

- 1a. Todo acto de dominio, de disposición, tanto jurídica como mate--rial, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento --unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos y esta pro--hibición no sólo se refiere a la disposición jurídica sino tam--bién a la material.
- 2a. Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses y com--prenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa --sin alterar su forma substancia o destino.

Solamente el contrato de arrendamiento no puede ejecutarse como acto de administración por la simple mayoría la ley exige el consentimiento de todos los copropietarios aunque no sea acto de dominio.

Según éstos dos principios, para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho. Cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios, la Ley determina, que cada uno tiene iguales derechos, salvo prueba en contrario.

Existen varias formas de copropiedad que pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

- 1o. Voluntarias y forzosas. La ley establece el principio de que na die está obligado a permanecer en la indivisión y por lo tanto carece de validez cualquier pacto al respecto. De tal manera -- que se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando lo desee, a menos que exista un pacto establecido copropiedad temporal y siendo así debe respetarse el término señalado. Pero hay bienes que por su naturaleza no pueden dividirse o no admiten cómoda división en virtud de que perderían su valor. En estos casos el modo de terminar la copropiedad consiste en la venta que de común acuerdo puede llevarse a cabo y a falta de és te será necesaria la intervención judicial.

Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe imposibilidad de llegar a la división o a la venta de tal manera que la Ley reconoce este estado, así -- por ejemplo el caso de la pared medianera, porque no puede ser objeto de división material, ni hay procedimiento para obligar a uno de los dueños a vender al otro.

- 2o. Copropiedades temporales y permanentes. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Ex ceptionalmente puede ser permanente, cuando sea forzosa.
- 3o. Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas. Las primeras -- son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y con-

flictos que pueden presentarse en virtud de su naturaleza, por ejemplo la copropiedad que nace de la herencia.

4o. Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad. Por lo general la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados, pero existe el caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo: el de la copropiedad hereditaria en que los herederos tienen una parte alícuota con valor positivo y negativo porque tienen una parte proporcional en el haber hereditario. Esta copropiedad tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones. En cambio la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre una cosa o un derecho, la parte alícuota se refiere a un valor positivo y estimable en dinero. No es así con la parte alícuota del heredero que puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo.

5o. Copropiedades por acto entre vivos y por causa de muerte. La primera puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral; un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato, o sea por un acto jurídico; pero puede establecerse también por un hecho jurídico en la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas. Puede también nacer de la prescripción, que tiene características de hecho y de acto jurídico. De hecho, en cuanto a la detentación de la cosa, al poder físico que se ejerce sobre un bien; y de acto jurídico en cuanto a la intención de poseer con ánimo de dominio.

También la copropiedad puede originarse por causa de muerte, que es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima y en el de copropiedad nacida por testamento.

6o. Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico. Es decir atendiendo a la fuente que la origina. La copropiedad

puede nacer de un hecho jurídico: ocupación, accesión o prescripción o bien de un acto jurídico: contrato, testamento o acto -- unilateral.

Finalmente es conveniente señalar la disposición del artículo 973 del código civil del Distrito Federal en vigor que a la letra dice:

"Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

### 3.- Régimen de propiedad en condominio.

La palabra condominio se deriva del latín, cum, con, y dominium, dominio. Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más - personas (5).

En nuestro país se dice condominio, propiedad horizontal o propiedad por pisos al régimen que se ha puesto de moda hace relativamente poco tiempo, en donde el dueño de cada piso no es dueño íntegro del terreno sobre el cual se levanta el edificio, ni de las paredes maestras ni de los pasillos y escaleras, elevadores, etc

Cada dueño es absoluto y exclusivo en lo que se refiere a su piso; nadie puede interferir en el área propia, ni impedirle que hipoteque, grave o enajene su propiedad. Es decir, dispone de ella como si fuera propia; -

(5) Cabanellas Guillermo: Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Octava Edición. Editorial Feliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina. 1979.

pero está sujeta a ciertas restricciones en cuanto al manejo de la cosa común porque tiene que usar de las áreas que comprenden servicios para todos, escaleras, pasillos,

Esta forma de propiedad comenzó a hacerse notar primero en las ciudades turísticas como Acapulco, Cuernavaca, San Miguel Allende, etc., y a ponerse de moda en las grandes capitales del país, sobre todo en la Ciudad de México, en que las necesidades de espacio se han hecho sentir cada vez con mayor apremio.

Vestigios de este régimen de propiedad también encontramos en otras regiones, donde ha privado el régimen tradicional, cuando al morir una persona dueña de una gran finca hacía divisiones entre sus parientes y asignaba a cada heredero una parte exclusiva de propiedad; pero imponía en el testamento su voluntad con respecto a las partes comunes para que fueran aprovechadas en forma pacífica, cortés y equitativa. Así como también para efectuar reparaciones necesarias.

En la actualidad está en vigor la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972 y de la cual se transcriben los artículos siguientes:

- 1o. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condominios. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o lo

cal, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad por las de compraventa correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del código civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables.

Según el artículo 2o. de la Ley este régimen de propiedad en condominio puede originarse:

- I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio, o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.
- II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos del artículo anterior, se destinen en la enajenación a personas distintas.
- III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento co

mín de propiedad privada que sea indivisible.

Respecto a la extinción del régimen de propiedad en condominio el artículo 7o. de la Ley de referencia establece:

"La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Será procedente, además, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VII. En todo caso deberán cumplirse las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbanas y otras que fueren aplicables, bajo la responsabilidad del notario público y, en su caso, del Director del Registro Público de la Propiedad.

4o. Certificados de participación  
inmobiliaria no amortizables.

La legislación mexicana ha venido pugnando por conseguir un título jurídico, que ampare los derechos de habitación en favor de personas de recursos limitados, que otorgue facilidades en el pago de las viviendas, que simplifique los trámites y formalidades para su adquisición y que garantice, en última instancia, la adquisición del derecho de propiedad de la casa o vivienda.

Así vemos que la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito que originalmente no incluyó la reglamentación de los certificados de participación, las adoptó más tarde, cuando se adicionó a su título primero, relativo a las diversas clases de títulos de crédito, su Capítulo V-Bis, por Decreto de 30 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial del 31 del mismo mes y año. Este capítulo en varios de sus artículos contiene disposiciones para certificados de participación inmobiliaria, que permiten a las sociedades emisoras establecer en beneficio de los tenedores, derechos al aprovechamiento directo del inmueble fideicometido cuya extensión, alcance y modalidades se deben determinar en el acto de emisión correspondiente y

al extinguirse el fideicomiso proceder a la adjudicación en favor de los tenedores de dichos certificados de los bienes fideicometidos.

Nuestro Derecho considera al certificado de participación, como un título de crédito emitido por una institución fiduciaria sobre valores, derechos o bienes de cualquiera clase, afectos en fideicomiso irrevocable para ese propósito; y representa el derecho de su tenedor a una parte alícuota de los propios valores, derechos o bienes materia de la emisión, de sus -- frutos o rendimientos, o del valor neto que resulte de su venta.

El tenedor de un certificado de participación, adquiere con la tenencia y transmite con la negociación de tal título, derechos o valores que - correspondan, para percibir los frutos o rendimientos de éstos o para obtener la porción respectiva al realizarse el suceso condicionante de la adjudicación o venta de los mencionados bienes, derechos o valores.

Los certificados de participación son títulos de crédito, no sólo por el reconocimiento expreso que de ellos hace la ley, sino porque vistos a la luz de la doctrina de dichos documentos se incorpora el derecho a la - parte de ciertos bienes, constituyendo el certificado, un símbolo abstracto del derecho literal en el consignado y que confiere a sus poseedores - autonomía respecto de los anteriores tenedores legales y están expedidos para circular.

En efecto, los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, expedidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. con base en su Ley Orgánica y la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, fueron creados para ayudar a resolver el problema habitacional; pero sin - descuidar en última instancia, el que sus titulares puedan llegar a adquirir la propiedad de un inmueble.

Los artículos 29 y 33 de la Ley Orgánica especial abrogada, a la fecha, contenían sustancialmente las disposiciones sobre la materia y que son los que sirvieron principalmente de base para la expedición de los referidos certificados, resuelven prácticamente la titulación de las viviendas en favor -

de sus ocupantes, en virtud de que estos títulos tienen las siguientes características:

- a) Son nominativos.
- b) Representan una parte alícuota del inmueble materia de la emisión.
- c) Otorgan derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refieren y el disfrute de todas aquellas partes de uso común del inmueble fideicometido.

De lo anterior se desprende que éste título concede a sus tenedores de rechos posesorios, con lo que se adquiere de inmediato el pleno disfrute del inmueble.

Al extinguirse el fideicomiso, los tenedores de los certificados podrán resolver sobre el destino que debe darse a los inmuebles, ya sea optando por la adjudicación de los mismos a sus titulares, o bien su venta para distribuirse proporcionalmente el importe de la misma, según se resuelva en una asamblea general de tenedores que se celebrará para el efecto.

Considerando que los tenedores de certificados, han venido ocupando durante la vigencia del fideicomiso, una determinada vivienda o localidad y de que su idea al comprar dichos certificados fue adquirir la misma, se rá en interés de cada uno de ellos que el régimen que se acepte sea el de condominio, ya que éste les permitirá continuar disfrutando del mismo inmueble, relativo al certificado que adquirieron.

Si ninguna resolución es tomada por la asamblea, el banco fiduciario queda facultado para transmitir la copropiedad de los inmuebles fideicometidos, a quienes aparezcan en su registro como titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable.

Cabe señalar también que la venta de certificados de participación in mobiliaria no amortizables establecen una operación que facilita mediante pequeños desembolsos, adquirir una vivienda por parte de personas de escasos recursos, vivienda sobre la que de inmediato se le entregue el uso, y en caso de cambio de fortuna del adquirente, éste puede traspasar o ceder con algún sobreprecio el título respectivo.

## CAPITULO TERCERO

### EL FIDEICOMISO.

1.- Concepto.

2.- Características.

3.- Diversos tipos de fideicomiso.

### CAPÍTULO III

#### El fideicomiso.

##### 1. Concepto.

Etimológicamente el vocablo fideicomiso, deriva de las raíces latinas "fides" fidelidad, fe, lealtad y "commisum" comisión, encargo secreto o -confidencial, que unidas forman la palabra "fideicommissum". Figura que -estriba precisamente en la confianza (1).

Esta institución tiene como antecedentes históricos remotos al "trust" anglosajón, que como institución jurídica se remonta al siglo XII, en que -aparecieron en Inglaterra los primeros "uses" en su forma primitiva, que -consistía en transmisiones de tierras que se realizaban a favor de presta-nombres, quienes las poseían en provecho de sí mismos o de un beneficiario. Esta figura perfeccionada pasó al "trust" angloamericano, que se dice ser la acepción jurídica modernizada y perfeccionada del use inglés y que ac-tualmente sirve para realizar variadas actividades económicas en el vecino país del norte.

La palabra "trust" tiene varios usos, a saber: en sentido económico -cuando se utiliza para designar a ciertas organizaciones de monopolios que controlan la producción y distribución de bienes o servicios o de ambos a la vez, con objeto de eliminar la libre competencia y de ese modo decidir a su arbitrio sobre la producción, abastecimiento y fijación de los pre-cios de los satisfactores producidos: otro de carácter humano bastante ge-neralizado, que da la idea de confianza, fe o creencia en la bondad u hon-radez de alguien, y por último, un significado jurídico, que es la que lo define como una obligación de equidad, por la cual una persona llamada - -"trustee", debe usar una propiedad sometida a su control que es llamada -- "trust property" para el beneficio de otras llamadas "cestui que trust"

(1) Rodríguez Ruiz Raúl: El Fideicomiso y la Organización Contable Fidu-ciaria. Primera edición. Ediciones Contables y Administrativas. Méx. D. F. 1971. Pág. 26.

(2).

También se menciona como antecedente del fideicomiso a la "fiducia, - institución de derecho romano, que consistía en un pacto agregado a las -- formas de transmitir la propiedad, por virtud del cual el adquirente se -- obligaba a devolver la cosa adquirida, llegado el caso que al efecto y pre viamente se hubiere convenido (3).

En México, aún cuando ya habían existido proyectos de ley, como el -- proyecto Limantour, de 1905 y el proyecto Creel de 1924, que respectivamente se ocuparon de las compañías conocidas como "trust companies" y "trust and saving banks", fue la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, de 24 de diciembre del propio año de 1924, publica da hasta el 16 de enero de 1925, la que primeramente se ocupó de los llama dos bancos de fideicomiso, a los cuales sometía a un régimen de concesión estatal.

Posteriormente, a mediados de marzo de 1926, se presentó a la Secreta ría de Hacienda un proyecto de Ley de Compañías Fideicomisarias y de Aho-- rro, preparado por el Sr. Lic. Jorge Vera Estañol, cuyo capítulo II se re-- fería a las operaciones fiduciarias.

En el Diario Oficial de 17 de julio de 1926, se publicó la Ley de Ban-- cos de Fideicomiso, de fecha 30 de junio del mismo año, la que fue abroga-- da por la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Banca-- rios de 31 de agosto de 1926, publicada en el Diario Oficial de 29 de no-- viembre del propio año e incorporó a su texto íntegramente el articulado - de la primeramente citada, como parte integrante de ella.

El 29 de junio de 1932, se publicó la Ley General de Instituciones de Crédito, fechada el día anterior, misma que se preocupó por definir mejor

(2) Op. cit. Pág. 26

(3) Op. cit. Pág. 27

el fideicomiso, augurándole, en su exposición de motivos, un gran desarrollo, por estimarlo de evidente utilidad para la actividad económica del país.

En la actualidad el fideicomiso se encuentra configurado y reglamentado por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Eminentes juristas mexicanos han conceptuado ésta institución, así -- por ejemplo:

El Dr. Raúl Cervantes Ahumada lo define como "negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario para la realización de un fin determinado (4).

A su vez el Dr. Octavio Hernández dice que el "fideicomiso es negocio jurídico por cuya virtud, quien es titular de un derecho, constituye con tal derecho un patrimonio autónomo cuya titularidad confiere a otra persona para que lo dedique a la obtención del fin lícito querido por el titular original, o en su caso, determinado por la ley (5).

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en vigor, en el artículo 346 define el fideicomiso estableciendo:

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria". (6)

De los conceptos transcritos encontramos como elementos comunes los -

- (4) Cervantes Ahumada Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Editorial Herrero. México 1966, Pág. 305.
- (5) Hernández Octavio. Derecho Bancario Mexicano. Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas. México 1956, Pág. 219.
- (6) Texto tomado de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 22 de agosto de 1932.

siguientes:

- En todos existen el objeto y el fin del fideicomiso. El objeto: bienes o derechos o ambos a la vez, a la finalidad, siempre lícita, se persigue con la constitución del mismo.
- Las partes que intervienen en la relación contractual son: el fideuciario, que en nuestro medio debe ser siempre una institución de crédito; el fideicomitente, que es el enajenante de sus bienes; por último el fideicomisario, que es el beneficiario (esta parte del contrato es inconstante).

El artículo 347 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito expresa:

"El Fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado" (6).

## 2. Características.

Nuestro Derecho caracteriza al fideicomiso como un acto jurídico de carácter mercantil, o sea que es una manifestación de voluntad susceptible de producir efectos jurídicos dentro del ámbito reservado a la regulación del Derecho Mercantil, y en el caso particular, a través de esa figura jurídica, una persona física o moral destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

Los elementos que constituyen el fideicomiso se pueden diferenciar en elementos subjetivos, personales, patrimoniales y formales.

(7) Texto tomado de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932.

Al mencionar el elemento subjetivo del fideicomiso se hace referencia a la existencia obligada de una intención perfectamente determinada de realizar un fin, o varios fines, que aunque pueden ser de muy diferente índole, deben estar claramente establecidos en el documento en que se plasme el fideicomiso, ya que si la intención del fideicomitente no está claramente expresada, puede dar lugar a la invalidez de este acto jurídico. Pero además esa finalidad debe ser lícita y en ninguna forma ser contraria a derecho, sino perfectamente permisible por la ley. Un fideicomiso constituido para realizar una finalidad delictiva o simplemente prohibida legalmente, será nulo de pleno derecho.

Los elementos personales están integrados en primer lugar, por el fideicomitente, que es la persona física o moral que constituye el fideicomiso y que sólo puede ser aquella que física o legalmente, tenga la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de los bienes que el fideicomiso implique, y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trata de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación, corresponda, bien a ellas, o a la persona que las mismas designen.

El fideicomitente debe estar capacitado legalmente para poder afectar en fideicomiso sus bienes, sin cuyo requisito sería imposible la celebración del fideicomiso.

El fiduciario, como anteriormente se dijo, debe ser siempre una institución de crédito legalmente autorizada para practicar operaciones fiduciarias, la cual se convierte en la titular de los derechos de los bienes fideicomitados durante toda la vigencia del fideicomiso.

El fiduciario debe desempeñar su cargo como lo haría "un buen padre de familia", o sea que deberá cuidar el patrimonio que se le encomienda, como una persona prudente, sin que pueda aprovecharlo en su beneficio propio, ni disponer libremente de esos bienes, ya que siempre estará obligado a obrar de acuerdo con las instrucciones establecidas en el fideicomiso.

La fiduciaria desempeña su cometido por conducto de: delegados fiduciarios, comités técnicos y personal auxiliar.

Los delegados fiduciarios son funcionarios que la fiduciaria designa especialmente para atender los fideicomisos; siendo éstos libremente designados por la fiduciaria, pero su nombramiento debe ser prácticamente confirmado por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, organismo que tiene la facultad de vetar o relevar de su cargo a los delegados designados.

Los comités técnicos o de distribución de fondos, son órganos colegiados potestativos de los fideicomisos, que pueden ser designados en el acto constitutivo del mismo o en el de su reforma, y su objeto es coadyuvar con la fiduciaria al desempeño de su cometido, conforme a las reglas y facultades que para el caso se estipulen. Cuando la fiduciaria obra con apego a las determinaciones del comité técnico, queda relevada de toda responsabilidad.

El personal auxiliar es el encargado de coadyuvar con la fiduciaria, con los delegados fiduciarios y con los comités técnicos, en trabajos relativos a funciones específicamente determinadas.

Fideicomisario, es la persona física o moral que recibe el beneficio de fideicomiso; debiendo tener la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

Cada una de las partes del fideicomiso tiene ciertos derechos y ciertas obligaciones que cumplir, ellos están debidamente catalogados en la Ley y pueden ser complementados en la redacción del documento en que se concrete el fideicomiso; pero desde luego buscando siempre que se cumpla fielmente la voluntad del fideicomitente, se preserven los derechos del fideicomisario y se protejan los honorarios y derechos de la institución fiduciaria.

El patrimonio del fideicomiso se constituye con el conjunto de bienes o derechos que el fideicomitente destine a un fin lícito y que el fiducia-

rio se encargue de realizar.

El patrimonio fideicomitado se integra con un conjunto de bienes y de rechos que pueden ser de muy diversa naturaleza, que tenga un valor en el mercado y se exceptúan expresamente los derechos estrictamente personales.

El patrimonio fideicomitado debe ser autónomo, es decir, que se desprenda del patrimonio del fideicomitente y pase a la tutela de la institución fiduciaria, pero sin ingresar al patrimonio de esta última. Por otra parte, si bien es cierto que el fideicomisario adquiere ciertos derechos o expectativas de derecho, no ingresan esos bienes a su patrimonio, ya que los bienes afectos en fideicomiso, pasan a ser propiedad fiduciaria de la institución que los maneja, sujetos a una reglamentación muy especial y estricta, que hacen que ese derecho de propiedad se encuentre limitado, a la realización de los fines para los cuales fueron destinados los bienes fideicomitados.

Debido a la autonomía del patrimonio fideicomitado, los bienes dados en fideicomiso, inclusive los dados en numerario, no se deben confundir con el patrimonio de la institución fiduciaria, ni tampoco con el patrimonio de otros fideicomisos, sino por el contrario, deberán tener una contabilidad especial inconfundible.

En cuanto al aspecto formal del fideicomiso, según nuestro derecho, dicha figura jurídica, se puede constituir por pacto entre vivos o por testamento, en la inteligencia de que debe ser siempre expreso, o sea que no se admite que un fideicomiso se instituya en forma tácita, a diferencia de otros actos jurídicos.

La vigencia del fideicomiso empieza con la constitución del mismo por parte del fideicomitente y dicho acto deberá constar siempre por escrito y ajustarse a los términos de la legislación sobre transmisión de los bienes.

La duración máxima del fideicomiso es de 30 años, salvo cuando se designe como beneficiaria a una persona de orden público o institución de be

ineficacia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de 30 - - años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro" (8).

Existen diversas causas de extinción de los fideicomisos, pudiendo -- mencionarse entre otras las siguientes:

- La realización del fin para el cual fue constituido.
- La imposibilidad de realizarlo.
- La imposibilidad del cumplimiento de la condición suspensiva de que depende.
- El cumplimiento de la condición resolutoria a que haya quedado sujeto.
- El convenio expreso en dicho sentido entre el fideicomitente y el fideicomisario.
- La revocación hecha por el fideicomitente, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituirlo.
- La imposibilidad de sustituir a la Institución designada como fiduciaria, cuando ésta no haya aceptado el encargo, renuncie o sea removida.

Se ha considerado al fideicomiso como una figura jurídica muy versátil y que permite la realización de un sinnúmero de operaciones, al grado de que se ha llegado a estimar que puede haber tanto fideicomisos como el ingenio humano lo determine.

(8) Texto tomado de la fracción III del artículo 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de agosto de 1932.

El Dr. Octavio Hernández dice que esta figura puede satisfacer necesidades sociales tan importantes como:

- "Conservar el patrimonio familiar, asegurando los capitales de los menores, los pródigos y los incapacitados.
- Obtener el mayor provecho de la propiedad liberando a ésta de los gravámenes que sobre ella pesan.
- Lograr la realización de objetivos mediatos, destinando un patrimonio a la consecución de fines sucesivos.
- Proteger a los fideicomisarios en el disfrute del fideicomiso al sustraer el patrimonio de éste del alcance de los acreedores comunes.
- Lograr que el fideicomisario disfrute de los productos del bien fideicomitado sin necesidad de que tenga la propiedad inmediata del mismo.
- Lograr la independencia económica de la mujer divorciada o del cónyuge supérstite, etc, etc" (9).

Los fideicomisos son manejados por instituciones de crédito bancarias.

### 3. Diversos tipos de fideicomiso.

Son innumerables las variedades de fideicomisos, sin embargo los más usuales en el sistema bancario de nuestro país son:

(9) Hernández Octavio. op. cit. pág. 223.

- a) De inversión.
  - b) De garantía.
  - c) De administración.
- a) Fideicomiso de inversión: Es el más difundido en el medio bancario, mediante su constitución y ejecución, la institución fiduciaria capta sumas de dinero de los fideicomitentes y los destina por instrucciones de éstos, a hacer inversiones económicamente provechosas para el fideicomisario, que en la mayoría de los casos, resulta ser el propio fideicomitente. Este tipo de inversiones se hacen casi siempre en títulos valor y eventualmente en créditos, ejemplos:
- Formación de un fondo por parte de una compañía de transportes de acuerdo con un plan de jubilaciones para sus empleados, fondo que deberá siempre estar invertido en títulos valor escogidos por el fiduciario o en bienes de productos cómodos o en préstamos a interés. Los productos de la inversión se irán capitalizando y deberán ir siendo destinados a pagar a su personal, las pensiones de jubilación establecidas en el plan de referencia.
  - Constitución de un fondo en efectivo para invertirlo en -- préstamos directos del 8% anual a la Sociedad Financiera Metropolitana, S. A., con cuyos rendimientos se atenderán los gastos de colegiatura relacionados con los estudios finales de preparatoria y profesionales de los jóvenes de 18 y 20 años respectivamente hijos de la fideicomitente, viuda, a cuya muerte deberá repartirse el patrimonio fideicomitado, capital e intereses, por partes iguales a dichos beneficiarios.

b) Fideicomiso de garantía: Consiste en garantizar a través del fi du ci ari o compromisos que el deudor fideicomitente ha reconocido en favor del acreedor fideicomisario. Su objeto o materia lo -- constituyen los bienes y derechos; su finalidad es asegurar el -- cumplimiento de obligaciones contraídas entre dos personas dis-- tintas del fiduciario. En este tipo de fideicomiso, generalmen-- te se afectan bienes inmuebles y ofrece mayores ventajas que la hipoteca, ya que su costo es menor ahorrándose el gasto, la tra-- mitación y el tiempo que se requiere para el remate del bien fi-- deicomitado, llegado el caso de que el deudor fideicomitente no cumpliera con su obligación, por otro lado en el fideicomiso de -- garantía se obtiene hasta el 100% del valor del terreno o edifi-- cio afecto, en cambio en la hipoteca los bancos dedicados a ha-- cer préstamos hipotecarios, se encuentran obligados por la ley a conceder el crédito en una proporción menor de ese 100%, ejem-- plos:

- Edificio construido sobre 3,600m<sup>2</sup> de superficie en Paseos de Churubusco, D. F., el deudor fideicomitente Sr. Gerardo Flo res, afecta el inmueble completo, edificio y terreno, en ga-- rantía de un contrato de mutuo que celebró con el Sr. Mauri cio Lópe z acreedor fideicomisario por veinte millones de pe-- sos.
- 50,000 acciones emitidas por Conservas de Michoacán, S. A., con valor nominal de \$1,000.00 cada una. El deudor fideico-- mitente Sr. Arturo Guzmán entrega estas acciones al fiducia-- rio para garantizar a la financiera del Bajío, S. A., un -- crédito refaccionario por \$45'000,000.00 hecho a la emisora de dichas acciones, siendo avalista en la operación el Sr. Guzmán.

c) Fideicomiso de Administración: Es aquel en que el fiduciario se caracteriza como una institución técnicamente especializada, ya que además de la prudencia "de un buen padre de familia", se re--

quiere de la experiencia y de los conocimientos técnicos para el manejo del patrimonio fideicomitado. En este tipo de fideicomiso por lo general el fideicomitente es también fideicomisario. Existen causas muy variadas para su constitución, siendo entre otras, la minoría de edad, la falta de experiencia, la falta de vocación para los negocios o de tiempo, etc., ejemplos:

- La señorita Carolina Adame de edad avanzada da en fideicomiso un edificio de departamentos ubicado en Dr. Vértiz 735, colonia Narvarte, construido sobre un terreno de 900 m<sup>2</sup>; para que el fiduciario se encargue de su conservación y completa administración. De los productos del inmueble tomará el fiduciario para todos los gastos que se causen por el cumplimiento de esta función y de lo que sobre deberá pagar pensión vitalicia para el cuidado del fideicomisario Sr. Jaime Adame que es hermano de la fideicomitente; la titularidad del inmueble y sus productos deberá transmitirse a la Cruz Roja Mexicana.
- La Sra. Virginia Covarrubias de López afecta en fideicomiso una casa ubicada en las Lomas de Chapultepec, dando instrucciones al fiduciario para que la rente debiendo tomar de los productos del arrendamiento, lo necesario para gastos diversos (mantenimiento, salario del portero, pago de agua, impuestos, etc.), entregando lo que sobre de dinero a la fideicomitente, mientras la fideicomisaria niña Mayela López Covarrubias de 12 años no alcance la mayoría de edad, llegándose este término el fideicomiso se extinguirá ya que -- tanto el inmueble como sus productos se transferirán a dicha beneficiaria.

Fideicomiso de características mixtas.

Puede catalogarse como "fideicomiso mixto" a aquel que participa de

los caracteres de dos o más fideicomisos específicos.

El Dr. Raúl Cervantes Ahumada, en su obra "Títulos y Operaciones de Crédito" describe un típico fideicomiso de características mixtas observado por él en la práctica y que conviene ejemplificar a continuación como modelo de esta clasificación:

Una viuda anciana era propietaria de dos fincas de vecindad de tipo antiguo. Tenía una hija enajenada y una hermana mayor. Estas fincas no producían suficientes rentas por su mala calidad. En consecuencia la viuda constituyó un fideicomiso y trasladó al banco (institución fiduciaria) la titularidad de las fincas, para los siguientes fines:

- 1) Se encargaría el banco de vender una de las fincas.
- 2) Demolería la otra y con el producto de la venta primera construiría en el terreno de la segunda un edificio moderno.
- 3) Si no alcanzare el valor de la finca vendida para la construcción del edificio, se obtendría un crédito hipotecario, con creación de cédulas, sobre el edificio nuevo.
- 4) Una vez terminado el edificio, el banco lo rentaría y los productos se destinarían:

A cubrir las exhibiciones del crédito hipotecario.

A pagar al hospital la pensión de la enajenada.

A cubrir los gastos de administración.

A pagar las primas de seguros y contratos de capitalización de la fideicomitente.

El remanente se llevaría mensualmente a la fideicomitente (en este caso también fideicomisaria) a su domicilio.

Se estipula también en el contrato de fideicomiso que:

Al morir la fideicomitente, el banco seguiría administrando los bienes encargándose de atender los gastos de la fideicomisaria enajenada y de la fideicomisaria hermana mayor de la fideicomitente; al ocurrir el fallecimiento de la última fideicomisaria, el banco entregaría la finca y los remanentes de productos, en propiedad, a una institución de asistencia designada en dicho contrato.

## CAPITULO CUARTO.

Escritura constitutiva del fideicomiso que sirve de base para la emisión de los certificados de participación - - inmobiliaria no amortizable.

1.- Declaraciones.

2.- Antecedentes.

3.- Cláusulas:

Derechos

Obligaciones.

## CAPITULO CUARTO

Escritura constitutiva del fideicomiso que sirve de base para la emisión de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Particular importancia legal reviste la constitución previa, del fideicomiso que sirve de base a la emisión de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, cuya reglamentación establece el artículo 228-"a" a 228-"v" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, asimismo las formalidades a que debe ajustarse su escritura constitutiva.

En primer término cabe señalar que una vez que se desea construir -- una unidad habitacional se hacen estudios previos en la zona urbana donde se piensa ubicar, se efectúan las consultas pertinentes a las autoridades locales a fin de conocer las necesidades y exigencias, que en cuanto a servicios plantean los nuevos centros urbanos.

Los terrenos pueden ser ofrecidos por el Gobierno Federal, los Estados o Municipios, organismos sindicales, empresas particulares; si se aceptan esos terrenos, son afectados en un contrato de fideicomiso translativo de dominio en forma irrevocable a una institución fiduciaria.

El fideicomiso tiene como elementos personales, al fideicomitente, que es quien aporta los bienes, al fiduciario que es siempre una institución bancaria que va a manejar el fideicomiso y por último el o los fideicomisarias, que son las personas que reciben las utilidades.

Son fines del fideicomiso:

a) Procurar la obtención de créditos hipotecarios suficientes para la realización de los objetivos que se indican en el siguiente inciso.

b) Proyectar y llevar a cabo la planificación y urbanización del

inmueble fideicomitido y la construcción en éste de viviendas de interés social,

c) Enajenar las viviendas que se construyan o cualquier otro bien de los que constituyan el patrimonio fiduciario, en la forma, términos y condiciones que el fiduciario estime convenientes, inclusive mediante la emisión en serie de certificados de participación inmobiliaria o en su caso transmitir los derechos de ocupación y aprovechamiento de los bienes -- que integran el patrimonio fiduciario, por cualquier título legal.

d) Aplicar los ingresos del fideicomiso en el orden y términos siguientes:

1) Al pago de los créditos que se obtengan.

2) Al pago de los gastos del fideicomiso y de los honorarios fiduciarios.

3) Entregar a los fideicomisarios en primer lugar, en el momento -- que lo permita el desarrollo del programa de construcción; las sumas correspondientes para liquidar proporcionalmente el valor del inmueble que ha aportado al fideicomiso, con cargo al producto de las enajenaciones, -- una vez descontados los gastos e inversiones que haya hecho el fiduciario. Respecto de los aprovechamientos, éstos se aplicarán al mantenimiento del conjunto habitacional.

4) El sobrante, si lo hubiere, se aplicará al fideicomiso.

El patrimonio fiduciario está constituido por:

a) Los bienes que se afectan en fideicomiso.

b) Los créditos que se obtengan para el desarrollo del programa.

c) Las viviendas de interés social que se construyan en el predio, así como todas las mejoras que beneficien al mismo y los servicios que se establezcan en los inmuebles aludidos.

d) Los ingresos que se obtengan por la enajenación de las viviendas o en su caso aquellos que se perciban por cualquier título como producto de ellas.

#### Régimen fiduciario:

a) Para el cumplimiento de los fines del fideicomiso, el fiduciario tendrá todas las facultades de dominio, administración y pleitos y cobranzas.

b) Las viviendas reunirán las condiciones y requisitos fijados por las autoridades respectivas, para las de interés social.

c) El fiduciario fijará los precios, plazos, condiciones y formas adecuadas para la enajenación de las viviendas que se construyan para el cumplimiento de los fines del fideicomiso de tal manera que puedan ser adquiridos por personas de recursos económicos limitados.

d) Si el pago de la vivienda de interés social, se hace de contado, el fiduciario procederá a liberar el inmueble respectivo del fideicomiso y del gravamen o gravámenes que reporte y en su caso lo hará, respecto de los certificados de participación inmobiliaria que se pretendan enajenar. Si se conviene que el pago del precio de las viviendas se efectúe a plazos el fiduciario cuidará que el adquirente asuma la obligación de pagar la parte correspondiente al crédito que queda insoluto.

La duración del fideicomiso será la necesaria para la realización de su fines, sin que exceda del máximo legal.

Respecto a las formalidades de la escritura constitutiva del fideicomiso, ésta, como es natural por tratarse de bienes inmuebles, deberá hacerse ante Notario Público y en ella quedarán insertas las características de los bienes afectados, debidamente identificados los elementos personales - del fideicomiso, así como el señalamiento expreso de sus fines.

Asimismo, la escritura constitutiva del fideicomiso que sirve de base a la emisión de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables deberá contener los siguientes requisitos administrativos:

- 1o. Declaración de los órganos sociales para emitir los certificados.
- 2o. Autorización expresa de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para efectuar la emisión.
- 3o. Aprobación de la Comisión Nacional Bancaria. ☞

El acta de emisión de certificados deberá ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del domicilio de la emisora.

En el acta de emisión quedan consignadas las formalidades mediante - las cuales la institución fiduciaria, por declaración unilateral de voluntad realiza la emisión de certificados ajustándose a los requisitos legales y administrativos fijados en la Ley General de Títulos y Operaciones - de Crédito, la Ley General de Instituciones de Crédito y el Código Civil - para el Distrito Federal.

En la solución de cualquier problema referente a los certificados emi- tidos deberán prevalecer las disposiciones contenidas en el acta de emi- sión.

Después de revisar varias actas puede decirse que prevalecen los elementos comunes que a continuación se reseñan: declaraciones, antecedentes, cláusulas con derechos y obligaciones.

## DECLARACIONES

1.- Declaración unilateral de voluntad del delegado fiduciario, para emitir una serie de certificados de participación inmobiliaria no amortizables sobre determinados bienes.

2.- Dichos bienes fueron afectados en fideicomiso, los antecedentes de propiedad de éstos y sus características.

3.- En cumplimiento de los fines establecidos en el contrato de fideicomiso y en atención del objetivo del mismo la fiduciaria procede a la planificación fraccionamiento y urbanización de los inmuebles fideicomitidos considerados como unidad topográfica, así como a construir en ellos casas de interés social.

4.- Para efecto de enajenar los inmuebles, su representante decide - emitir certificados de participación inmobiliaria no amortizables que deberán ser suscritos por los ocupantes de las viviendas y que representarán el derecho a una parte alícuota de los bienes materia de la emisión y sus rendimientos o el valor neto que resulte de su venta y otorgarán los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones a que se refiere concretamente el propio certificado y el uso en común de las instalaciones que por sus características sean de esa naturaleza.

5.- El H. Consejo de Administración de la institución autoriza la -- emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables a -- que se refiere la escritura según oficio respectivo en el cual se consigna la autorización para emitir dichos certificados, señalando en el mismo, - (oficio) que el valor definitivo de la emisión acordada será el que resulte de los avalúos que la institución fiduciaria practique y los certificados deberán ser pagados por los adquirentes en un plazo determinado y con el interés correspondiente al tipo de vivienda adquirida.

## ANTECEDENTES

En esta parte se insertan las autorizaciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para realizar la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables respecto de los inmuebles objeto de la misma. Dicha dependencia al constatar que el proyecto de la escritura pública de la emisión de los certificados se ajusta a lo dispuesto por el artículo 228"n" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, autoriza llevar a cabo la emisión y colocación de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables sin perjuicio de la autorización que sobre el particular debe otorgar la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228"o" de la mencionada Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En el oficio de la Comisión Nacional Bancaria se manifiesta: que tomando en cuenta que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorizó la emisión y colocación de los certificados; el Comité Permanente de la Comisión tuvo a bien aprobar los términos y condiciones de la emisión de que se trata, para los efectos del artículo 228"o" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito cuyas características son las siguientes:

- Denominación: Certificados de participación inmobiliaria no amortizables. Unidad habitacional ...
- Monto:... Ajustado al valor de los inmuebles materia de la emisión, fijado según avaluo del emisor.
- Derechos que otorgan: Los que establecen los artículos 228-a- de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o sea el derecho a una parte alicuota del inmueble materia de la emisión, de sus frutos o rendimientos o del valor neto que resulte de su venta; y los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiere concretamente el propio certificado y el uso en común de todas aquellas partes de los inmuebles ob

jeto de la emisión que por sus características sean de esa naturaleza.

Forma de expedición: Nominativa y para que su transmisión por endoso o cualquier otra forma legal surta efectos, deberá inscribirse en el Registro que para tal fin llevará el emisor.

Representante común: Persona física o moral a quien se designe como tal.

#### CLAUSULAS

Primera.- De conformidad con los artículos 228-a- y 228-m- de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la institución fiduciaria, representada por su director general y delegado fiduciario, por declaración unilateral de voluntad emite una serie de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, a fin de representar mediante esos títulos de crédito los derechos que tendrán sus tenedores sobre las viviendas del conjunto habitacional ...

Segunda.- Denominación, domicilio y objeto de la emisora.

Tercera.- Acto constitutivo del fideicomiso es decir la forma y términos en que está constituido este contrato, base de la emisión.

Cuarta.- Bienes materia de la emisión. Los constituyen el grupo de casas de interés social y partes comunes.

Quinta.- Avaluo Pericial y Dictamen a que se refiere el artículo 228h de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Sexta.- Importe de la emisión.

Séptima.- Denominación, número y valor de los certificados.- Los tí-

tulos se denominarán: "Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, Conjunto Habitacional..." uno por cada habitación, cuya numeración corresponderá a la del número oficial de la vivienda y al número de contrato; otorgarán a sus tenedores y legítimos titulares los derechos e impondrán las obligaciones señaladas en las Leyes que los rigen y tendrán un valor nominal de...

Octava.- Características de los certificados.- Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables tendrán las siguientes características:

1.- Representar para sus tenedores y legítimos titulares los derechos que establece el artículo 228"a" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, particularmente el derecho de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de la vivienda a que se refiere concretamente el propio certificado y el uso en común de todas aquellas instalaciones del inmueble materia de la emisión que por sus características sean de esa naturaleza.

2.- Serán nominativos y para que su transmisión por endoso y cualquier otra forma legal surta efectos, deberá inscribirse en el registro, que para tal fin llevará la emisora, desde el momento en que le haya sido pagado cuando menos uno de estos certificados, registro en el cual se expresarán los datos generales del titular y los que identifiquen, tanto los certificados como las viviendas a que se refieran, y en que constarán las transmisiones de que hayan sido objeto.

La fiduciaria sólo considerará como tenedores y legítimos titulares de los certificados a quienes aparezcan como tales en el registro citado.

Las inscripciones y anotaciones sólo se harán si previamente se cumplen las condiciones para ello señaladas.

Si no está totalmente pagado el precio de estos certificados y mientras sus compradores o adquirentes no hayan cumplido con todas y cada una

de las prestaciones a que se hubieren obligado y satisfecho los requisitos necesarios para su transmisión, no tendrán otros derechos que los establecidos en los respectivos contratos de compraventa lisa y llana o con reserva de dominio que hayan celebrado.

3.- Estarán redactados en español y en su texto se insertarán las -- menciones y requisitos que se indican en el artículo 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

4.- La institución fiduciaria no está obligada a hacer el pago de su valor nominal a sus titulares en ningún tiempo, de acuerdo con el artículo 228 k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Novena.- Derechos y obligaciones de los tenedores y legítimos titulares de los certificados.

a) La institución fiduciaria transmitirá los certificados en la forma que juzgue más conveniente para sus intereses, reservándose tanto la -- propiedad como su tenencia, hasta en tanto se cumplan las obligaciones y - condiciones establecidas en los contratos de compraventa respectivos, los cuales sólo podrán celebrarse con las personas que reúnan las cualidades y se encuentren comprendidas en las circunstancias que la propia fiduciaria exija como requisitos para ocupar las viviendas que forman parte de los -- bienes materia de la emisión, siempre y cuando los beneficiarios estén ya ocupando o desde luego vayan a ocupar realmente la vivienda amparada por - el título.

b) Mientras tanto los adquirentes de estos certificados no hayan cu -- bierto en su totalidad el valor nominal de los títulos y cumplido además con todas las prestaciones a que estén obligados y con las demás obligacio -- nes y requisitos que les exijan para su entrega, la fiduciaria conservará en su poder los certificados.

En todo caso, el derecho de ocupación anticipada de las viviendas ma -- teria de la emisión estará sujeta a la condición resolutoria de que quie --

nes disfruten de dicho beneficio no incurran en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asuma, en los convenios especiales que para ese efecto otorguen las partes.

En consecuencia, aunque son distintos sus objetivos y fines, tanto -- los contratos de compraventa como los convenios especiales se celebrarán -- simultáneamente, sin perjuicio de que las estipulaciones relativas se docu-- menten conjunta o separadamente, según resulte más conveniente a juicio de la fiduciaria.

c) Queda expresamente establecido, que aunque se encuentre íntegramente pagado su valor, los derechos que confieren esta clase de certificados quedarán sujetos al régimen de fideicomiso a que se encuentran afectados los bienes objeto de esta emisión en tanto el mismo no se extinga, en los términos previstos en esta escritura y sus tenedores deberán cumplir -- con las obligaciones fiscales o de otra índole.

d) Una vez que los adquirentes hayan pagado íntegramente el valor -- nominal de sus títulos, liquidado todas las prestaciones económicas a las que estén obligados y cumplido con las demás obligaciones y condiciones -- que para ello se establecen en los contratos de compraventa lisa y llana o con reserva de dominio respectivos se les entregarán sus certificados, -- transmitiéndoselos con todos los derechos y obligaciones inherentes a -- ellos.

e) Al realizarse la situación arriba señalada y mientras no se extinga el fideicomiso en lo que se refiera a los bienes materia de la emisión, ya sea porque los tenedores y legítimos titulares de los certificados, que aparezcan como tales en el registro de la emisora no puedan decidir sobre su destino o si su decisión al respecto carece de validez, los -- tenedores y legítimos titulares tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

## DERECHOS

1.- Relativos a la ocupación y aprovechamiento directo de la vivienda amparada por el certificado.- Los tenedores y legítimos titulares y/o su familia tendrán derecho a la ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de la vivienda a que se refiera el certificado y a servirse de los elementos, partes, instalaciones generales que se consideren como comunes, por necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante, pero que deberán utilizarse de manera de no perjudicar, restringir, impedir o hacer más oneroso el uso y disfrute a los demás ocupantes y con las prohibiciones y limitaciones que se dispongan en los reglamentos o normas técnicas aprobadas.

2.- Respecto de su título.- Para que el endoso o cualquier otro acto u operación referente a los títulos surtan efectos contra la fiduciaria o contra terceros, la operación deberá inscribirse en el registro de la -- emisora, así como constar en el propio título y será suficiente que le notifique dicha operación a la fiduciaria, para que ésta otorgue su autorización por escrito, la que sólo podrá negar si a su juicio existen causas -- justificadas para ello. El endoso debe ser puro y simple. Cualquier condición a la cual lo subordine el endosante se tendrá por no escrita. El endoso parcial será nulo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El endosatario en propiedad en su carácter de legítimo titular del -- certificado, tendrá los mismos derechos y obligaciones establecidos en las leyes que rigen estos títulos.

Asimismo, quienes hayan pagado todas las prestaciones económicas a su cargo y tengan en su poder los títulos respectivos, tendrán el derecho de arrendar la vivienda amparada por su título, en ejercicio de su derecho de aprovechamiento directo, con la única limitación de que en los contratos -- de arrendamiento respectivos, se imponga al arrendatario las mismas obligaciones que en cuanto a la ocupación aceptó cumplir el adquirente del título.

lo en el contrato de compra-venta celebrado con la fiduciaria, a la que deberá darse aviso de su celebración en el caso de que subsista el fideicomiso sobre los bienes materia de la emisión.

3.- Respecto de la fiduciaria.- El tenedor y legítimo titular del certificado tendrá derecho a exigir a la fiduciaria por si mismo o por conducto del representante común, según el caso, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la emisora en la escritura.

4.- Asambleas.- Todo tenedor y legítimo titular tendrá derecho de concurrir a las asambleas, participar en sus deliberaciones e intervenir en sus resoluciones y acuerdos mediante el ejercicio del derecho de voto.

#### OBLIGACIONES

1.- Respecto a la ocupación y aprovechamiento directo de la vivienda amparada por su título y de los elementos o partes comunes.

a) El tenedor y legítimo titular del certificado y/o su familia, deberá ocupar y disfrutar del departamento amparado por su título en forma ordenada y tranquila y no podrá destinarlo a otro uso que no sea el de casa habitación ni utilizarlo para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres o prohibidos por la ley.

b) Está obligado, el tenedor y legítimo titular y/o su familia a -- mantener la vivienda, amparada por el certificado, en buen estado de conservación, al igual que los servicios e instalaciones de la misma. No podrá efectuar obra alguna en los bienes comunes.

2.- Gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes.- La administración del conjunto habitacional quedará a cargo de la fiduciaria por si o por conducto de la persona física o moral que designe, la cual recibirá la correspondiente retribución, mientras no se extinga el fideicomiso al que están afectados --

los bienes materia de la emisión. Tocará al administrador determinar periódicamente el monto de los gastos generales y la forma y términos en que los titulares deberán pagarlos, así como ordenar la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos y partes comunes a fin de que funcionen regular y eficazmente.

Décima.- Extinción del fideicomiso en la parte relativa al inmueble materia de la emisión.

El fideicomiso base de la emisión se extinguirá por lo que se refiere a los bienes materia de la misma al cumplirse los términos y las condiciones siguientes:

1.- Cuando todos los compradores de certificados hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidas a su cargo, estén pagados por completo o debidamente garantizadas las erogaciones que correspondan a gastos generales y no exista a cargo de los compradores ningún adeudo por otros conceptos, la fiduciaria requerirá al representante común para que convoque a asamblea extraordinaria de tenedores a fin de que éstos ejerciten los derechos que les otorga el artículo 228"a" y 228"b" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previéndole que la misma deberá celebrarse dentro del término de un año contado a partir de la fecha del requerimiento.

2.- Si dentro del plazo fijado se celebra la asamblea general extraordinaria de tenedores de certificados, en ella podrá optarse por:

a) La adjudicación a favor de los adquirentes de los certificados de las viviendas, sus partes comunes e instalaciones generales materia de la emisión, adoptando cualquier régimen de propiedad compatible con las características del mismo y que se encuentre previsto por las leyes respectivas. En este caso la fiduciaria otorgará la escritura en los términos que procedan, quedando extinguido el fideicomiso a partir de ese momento.

b) La venta de las viviendas y distribución del producto neto de la

misma en los términos del artículo 228" a " de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en cuyo caso la fiduciaria otorgará la escritura correspondiente a nombre del comprador o compradores a quines los tenedores y titulares hayan decidido transmitir dicha propiedad.

En el caso de que la asamblea dicte una resolución incompatible con las características de las viviendas o si el régimen adoptado por la misma resulta legalmente inaplicable o inoperante, la fiduciaria dará por extinguido el fideicomiso y procederá a otorgar la escritura de copropiedad.

3.- Si dentro del plazo de un año no llegare a celebrarse la asamblea extraordinaria o si habiéndose celebrado no se adopta válidamente alguna resolución respecto al destino del inmueble materia de la emisión, la fiduciaria con su sola comparecencia podrá unilateralmente transmitir pro indiviso la copropiedad del inmueble fideicomitado a quienes aparezcan en sus registros como tenedores de certificados no amortizables, precisando que cada uno de ellos será titular de los derechos que se señalan:

a) Derecho exclusivo a una parte alícuota de la vivienda al que corresponda concretamente su certificado.

b) Copropiedad pro-indiviso respecto de los elementos o partes comunes, objetos o aparatos, instalaciones generales o servicios comunes, los cuales sólo podrán ser modificados con el consentimiento de todos los copropietarios del inmueble o si media orden de autoridad competente de dicho sentido.

c) Copropiedad pro-indiviso del terreno en que se encuentran construidas las viviendas a que corresponde su certificado en proporción a la relación existente entre el valor nominal del mismo y la superficie de dicho terreno.

En ninguno de los casos previstos, la fiduciaria hará erogación alguna por concepto de impuestos, honorarios, gastos o derechos que originen dicha operaciones, pues éstos serán siempre por cuenta de los titulares.

Décimo Primera.- Obligaciones de la fiduciaria.- La fiduciaria tendrá las siguientes obligaciones, mientras no se extinga el fideicomiso, - en la parte que afecta a los bienes materia de esta emisión:

1.- Permitir a los adquirentes y/o sus familiares el uso y disfrute de la vivienda y el de los elementos o partes comunes del conjunto habitacional en la medida que corresponda, siempre y cuando cumplan con todas -- las obligaciones contraídas en los contratos de compraventa de los certificados y las derivadas de la presente.

2.- Administrar el conjunto habitacional en los términos señalados - en este documento.

3.- Contratar y mantener en vigor un seguro suficiente contra incendio y/o rayo, temblor y explosión sobre los bienes materia de esta emisión y los bienes destruyibles de éste durante el tiempo que el conjunto habitacional permanezca afecto al fideicomiso. La fiduciaria deberá comprobar que ha cumplido con esta obligación cuando así lo solicite el representante común y, en caso de ocurrir el siniestro, estará obligada a invertir la indemnización precisamente en la reparación o construcción del edificio dañado o destruido, así como de sus elementos, objetos, instalaciones y demás bienes perjudicados por el siniestro.

4.- Proporcionar al representante común los informes que solicite y darle las facilidades necesarias para el desempeño de su cargo.

Décimo Segunda.-Representante común.

a) Aceptación y protesta del cargo.- El representante común del - conjunto de tenedores de certificados de participación inmobiliaria no - amortizables, cuya emisión se consigna en la escritura, acepta el cargo y protesta su leal y fiel desempeño.

b) Facultades, obligaciones y declaraciones del representante co--  
mún.

Obrará como mandatario del conjunto de tenedores de certificados; podrá otorgar poderes judiciales y tendrá las facultades y obligaciones que señalan los artículos 217 y 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y manifiesta que:

- 1.- No presenta su garantía personal.
- 2.- Ha verificado la construcción del fideicomiso base de la emisión.
- 3.- Ha comprobado la existencia del edificio materia de la emisión y la autenticidad del avaluo practicado en los términos del artículo 228'H' de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 4.- Vigilará que la emisora contrate y mantenga en vigor un seguro suficiente sobre los inmuebles materia de la emisión por todo el tiempo en que los bienes indicados se encuentren afectados en fideicomiso.
- 5.- En su oportunidad efectuar el registro de la escritura.
- 6.- Autorizará con su firma los certificados que se emitan.
- 7.- Convocará y presidirá las asambleas de tenedores de certificados en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y -- ejecutará sus decisiones conservando las actas de las asambleas y de él mismo.
- 8.- Vigilará la administración que lleve a cabo la fiduciaria.
- 9.- Solicitará de los funcionarios de la institución fiduciaria todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones.
- 10.- Autorizará a la fiduciaria para concertar y obtener préstamos destinados al mejoramiento del conjunto habitacional.

11.- Otorgará, en nombre y representación del conjunto de tenedores, los documentos, convenios y contratos que deban celebrarse con la emisora.

c) Retribución.- El representante común tendrá derecho a percibir por el desempeño de su cargo, la cantidad que convenga con el fiduciario que pagará con cargo al fideicomiso.

d) Terminación del cargo.- El cargo de representante común, terminará por renuncia o remoción, en los términos del artículo 216, párrafo segundo de la Ley Genral de Títulos y Operaciones de Crédito.

Décimo Tercera.- Asamblea de tenedores.

a) Clases.- Las asambleas de tenedores podrán ser extraordinarias y ordinarias.

1.- A las asambleas extraordinarias les corresponderá:

- Resolver en cualquier tiempo sobre la designación y remoción del representante común.

- Autorizar a éste para que dé su consentimiento a fin de que la emisora proceda a concertar préstamos destinados al mejoramiento del conjunto habitacional.

- Hacer las modificaciones a las cláusulas de la escritura que se juzguen necesarias dentro de lo previsto por la misma.

- Decidir sobre el destino final de los bienes materia de la emisión.

2.- A las asambleas ordinarias corresponderá:

- Conocer y resolver sobre asuntos y questiones que se relacionen con los intereses comunes de los tenedores de certificados que

no correspondan expresamente a las extraordinarias.

b) Convocatoria.- Los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, a fin de poder reunirse en asambleas, deberán ser legalmente convocados, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.- Se verificarán sólo si son convocadas por el representante común y cuando lo soliciten tenedores de certificados que representen el diez por ciento de los títulos emitidos, por lo menos. En este caso, los solicitantes deberán precisar en su petición los puntos que deban tratarse en la asamblea.

2.- Deberán celebrarse cuando sea necesario tomar alguna resolución sobre asuntos de su competencia que afecten al conjunto de tenedores.

3.- El representante común, deberá expedir la convocatoria, -- que incluirá la orden del día, dentro del término de un mes, a partir de la fecha en que se le presente la solicitud. De no hacerlo los tenedores podrán acudir a un juez de primera instancia.

c) Publicidad.- La convocatoria se publicará en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de la ciudad con una anticipación no menor de diez días a la fecha fijada para la reunión de la asamblea.

d) Quorum y mayorías.

1.- Asambleas extraordinarias.- Se convocarán cuando se trate de decidir sobre asuntos de su competencia. Tanto en primera como en segunda o posterior convocatorias la asamblea quedará legalmente instalada si a la misma concurren tenedores de certificados que representen las tres cuartas partes del importe total de la emisión, por lo menos.

Las resoluciones de la asamblea serán válidas cuando sean tomadas por

la mayoría indicada, si se ha reunido en virtud de una primera convocatoria, cuando se celebre a consecuencia de una segunda o ulterior convocatoria, la mayoría requerida para la validez de las decisiones será la que represente al cincuenta y uno por ciento del importe nominal de la emisión.

2.- Asambleas ordinarias.- Para que una asamblea se considere legalmente instalada en virtud de la primera convocatoria se necesitará que estén representados en ella por lo menos las tres cuartas partes de los certificados emitidos y sus decisiones sólo serán válidas si resultan aprobadas por una mayoría de votos que representen el cincuenta y uno por ciento de los certificados. En seguida o posterior convocatorias, la asamblea será válida cuando estén representados en ella el cincuenta y uno por ciento de los certificados, por lo menos y las decisiones deberán ser aprobadas por mayoría de votos de los asistentes.

d) Instalación.- Para concurrir a la asamblea, los tenedores deberán depositar sus títulos o los certificados que les haya expedido una institución de crédito en relación con su depósito, en el lugar señalado por la convocatoria de la asamblea, un día antes por lo menos de la fecha en que deba ésta celebrarse.

Los tenedores de certificados podrán hacerse representar en las asambleas por medio de apoderados que acreditarán su carácter con simple carta poder. Los representantes de la fiduciaria, debidamente acreditados mediante oficio o simple carta poder, tendrán derecho de asistir a las asamblea

e) Dirección de la asamblea.- Las asambleas estarán presididas por el representante común o en su defecto por el Juez que en su caso, haya hecho la convocatoria o quien resulte designado por la propia asamblea.

Se nombrarán asimismo un secretario y dos escrutadores para que certifiquen el número de títulos que se encuentren representados.

f) Votación.- Los tenedores de certificados tendrán derecho a un -

voto, por cada determinada cantidad de dinero en moneda nacional y por lo tanto su número de votos estará en relación con el valor del título.

g) Aplazamiento de las resoluciones.- Los titulares disidentes que representen el treinta y tres por ciento de los votos tendrán derecho a -- que se aplaze la resolución respecto de aquellos asuntos sobre los cuales no se consideren suficientemente informados. En este caso y sin necesidad de convocatoria, la asamblea volverá a reunirse diez días después en el -- mismo lugar y hora en que antes se reunió y tomará la resolución que co- - rresponda. Este derecho sólo podrá ejercitarse una sola vez para el mismo asunto.

h) Acta de asamblea.- Concluida la asamblea, se redactará el acta respectiva que contendrá la fecha de la reunión, los nombres de los asistentes a ella, el número de votos que cada uno represente y los acuerdos - tomados. El acta será autorizada con las firmas de quienes hayan fungido como presidente y secretario y a ella agregará una lista de asistencia fir - mada por los concurrentes y los escrutadores. Figurarán como anexos del - acta los documentos relacionados, tales como informes, estados de cuenta, convocatorias, etc.

1.- Nulidad de las asambleas y resoluciones.- Serán nulas y - sin ningún valor las resoluciones de las asambleas cuando los requisitos - de asistencia o mayoría antes señalados no hayan quedado satisfechos o - - cuando no se haya dado el debido cumplimiento a lo referente a la convoca - toria o celebración.

Deécimo cuarta.- Texto de los certificados.- Los certificados de -- participación inmobiliaria no amortizables deben contener los requisitos establecidos por las fracciones uno a cuatro romano inclusive, nueve y - - diez romano del artículo 228"n" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como el nombre y nacionalidad de su titular, la especifica - ción del número de la vivienda que ampara, el porcentaje que sobre el im - porte nominal de la emisión le corresponde a cada título, el número de vo - tos a que tendrán derecho en las asambleas; una descripción general del -

conjunto al que pertenezca, los derechos concedidos y las obligaciones impuestas a los tenedores y en general la transcripción de las cláusulas relativas a los títulos. Se expresarán también, las causas de la extinción del fideicomiso.

Décimo quinta.- Adhesión de los tenedores.- Se entenderá que se adhieren incondicionalmente a la escritura, en todas sus partes, quienes llegaren a ser, por cualquier medio legítimo, tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

Décimo sexta.- Gastos.- Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura, su registro y testimonios, impresión de títulos, retribución del representante común, etc., serán hechos por la propia fiduciaria con cargo al fideicomiso, siendo también a su cargo los demás que tenga que efectuar la fiduciaria en el desempeño de su función, para cumplir con sus obligaciones derivadas de la emisión y de los fines que con ella se persiguen.

Décimo séptima.- Leyes Aplicables.- En lo no previsto se estará a lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y demás leyes mercantiles relativas.

Décimo octava.- Competencia Jurisdiccional.- Se establece la competencia de los tribunales del lugar que deben conocer de cualquier controversia al respecto.

## CAPITULO QUINTO.

Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables emitidos por el Banco Nacional de --  
Obras y Servicios Públicos, S.A.

- 1.- Utilidad.
- 2.- Naturaleza Jurídica.
- 3.- Características.
- 4.- Ventajas para dar acceso a viviendas de interés social.
- 5.- Conjuntos habitacionales en que se ha empleado.
- 6.- Contenido del certificado.

## CAPITULO QUINTO

Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables emitidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.

## 1.- Utilidad

Es tan grave el problema de la vivienda popular en nuestro país, que resulta inadecuado retrasar la acción directa para buscar las mejores soluciones, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, ha optado por una política de ventas en vez de decidirse por la construcción para alquilar, en virtud de que la casa poseída en propiedad es un factor decisivo en el arraigo material y moral de la familia, dentro de cuyo marco inscribimos la mejor de nuestros afectos. Ha buscado dar en propiedad la vivienda y no alquilarla; pero al mismo tiempo ha procurado que se pueda adquirir por una suma mensual que signifique un esfuerzo económico accesible a las posibilidades de las clases más necesitadas. También ha creado el mecanismo más dinámico y elástico que exista en nuestro país, gracias al cual la tenencia de la habitación queda en manos del beneficiario, pero sin que para ello tenga que vencer los escollos engorrosos y caros de la propiedad en su forma tradicional; es decir, el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, que además de facilitar al máximo el trámite para la ocupación de los inmuebles, permite una gran movilidad que no tienen las hipotecas por ejemplo, con sus numerosas formalidades, es además un importante medio para captar ahorro del público y canalizarlo a la edificación de viviendas de interés social.

El certificado de participación inmobiliaria no amortizable, consiste esencialmente en la parcelación del derecho de propiedad sobre inmuebles y la posibilidad de representar separadamente lo que por tradición se ha llamado valor de cambio y valor de uso, en un título de crédito cuya tenencia entraña el derecho de aquel o a parte de éste.

Comparando las características del certificado con las de las accio-

nes y las obligaciones tenemos:

El rasgo característico de las acciones, es que su titular corre los riesgos de la explotación del negocio, hay dividendos si hay prosperidad; pierde toda esperanza el accionista, e inclusive hasta el principal que -- sus títulos representan cuando el negocio va mal o fracasa completamente.

La cédula o bono se caracteriza, al contrario, por la rigidez de los derechos que entrañan; es decir, el deudor, ha de pagar el principal y los réditos independientemente de la suerte que haya corrido la inversión; el tenedor de una obligación no sufre las pérdidas, pero tampoco participa en las utilidades.

La naturaleza del certificado es tal, que en sus rasgos ordinarios - está el de participar de las ventajas propias de la obligación, sin privar se de las que son especiales en las acciones.

En efecto, el banco al intervenir en la emisión de certificados puede garantizar a los tenedores el principal y un mínimo de rendimientos, pero aquellos no sólo tienen derecho al reembolso de las partes que representan y al rendimiento garantizado, sino que también participan en cualquier excedente que hubiere resultado a favor del fondo o patrimonio común. En tales circunstancias, el tenedor participa, a la vez, de las ventajas del accionista y de las del obligacionista.

Relacionado con inmuebles, el certificado permite una movilización total del valor cristalizado en la cosa, algo que ningún mecanismo jurídico había permitido antes.

Entre las ventajas generales del certificado de participación inmobiliaria se pueden anotar: permite la movilización del valor total del inmueble y, dá acceso a su tenedor (sin correr los riesgos ni tener las molestias del accionista) al excedente completo de los frutos y al incremento de valor que experimente el bien representado en los títulos. La cédula y el bono hipotecario, movilizan únicamente en parte el bien de que se trate

y no dan acceso a los beneficios o frutos ni al incremento de valor logrado por el inmueble.

Apoyados en esas ventajas se han estructurado en el banco principalmente dos mecanismos, uno para manejar inversiones, esencialmente financiero en viviendas de interés social y otro para poner en servicio, sobre todo, edificios de habitación multifamiliar. El primero representa escuetamente el valor de cambio, mientras que el segundo dá acceso también al valor de uso de los inmuebles.

Tratándose de edificios ya construídos cuyo valor el Banco Nacional de Obras quiere recuperar para de nuevo edificar; el procedimiento consiste en destinar en fideicomiso, a beneficio de los tenedores de los certificados, el inmueble de que se trate, y emitir, por conducto del Departamento Fiduciario, certificados con valor nominal total equivalente al del edificio. Estos títulos llevan la garantía solidaria de la Institución respecto al mínimo de rendimiento que ella promete, y si son amortizables, -- también respecto del reembolso a plazo fijo del principal. Los frutos excedentes y el sobreprecio que resulte de la venta del inmueble pertenecen a los tenedores de los certificados.

Si los certificados no fueran amortizables sus tenedores tendrán derecho a los frutos solamente, y a la distribución del precio en que se venda el inmueble (cuando así lo decida la asamblea general de tenedores de certificados) en proporción con el valor nominal de los certificados que cada uno represente. El banco puede garantizar tanto un mínimo de rendimiento como un mínimo de precio de venta. Los excedentes serán para los tenedores de certificados.

Tratándose de edificios por construir, el mecanismo difiere poco, ya sea que los particulares aporten terrenos en fideicomisos y con el dinero de los inversionistas se forme un fondo común fiduciario para inmuebles; o bien que éste se forme sólo con el efectivo fideicomitado; el hecho es que los certificados entonces representan la participación de sus tenedores en un fondo común destinado a inmuebles y por lo tanto, éstos al ser adquiri-

dos o edificados con las disponibilidades del fondo, vienen a ser el contenido concreto del valor nominal que los certificados pueden ser amortizables o pueden no serlo, y el banco otorga su garantía del modo ya expresado.

En relación con el programa de construcción de viviendas, las virtudes del certificado son de gran importancia, toda vez que el financiamiento de la edificación de habitaciones populares no puede ser exclusivamente por la iniciativa privada o el sector público, sino una acción combinada y coordinada.

Siendo las necesidades financieras del programa de vivienda de magnitud superior a las posibilidades absolutas de los recursos del Estado para ese fin, sólo el hecho de demostrar que la construcción de casas populares es un buen negocio y que el sector de bajos ingresos es tan solvente como el de altos ingresos, mientras no se sobreestime su capacidad económica, permitirá centralizar y dirigir hacia los alojamientos baratos un volumen de capitales privados; capaz por lo tanto, de hacer frente con -- buen éxito a la amenaza social que la carencia y la inferioridad cualitativa de las habitaciones populares significan para la producción y la vida social urbana de México. Para esto la ayuda del certificado representativo de inversiones es invaluable.

En el segundo aspecto o sea en el del certificado como instrumento - para poner en servicio los edificios de habitación multifamiliar, y aún - las viviendas aisladas unifamiliares, el certificado significa también un paso adelante.

Y en esto, como es el caso de la representación de inversiones, se encuentra que el certificado de participación inmobiliaria es la figura - jurídica capaz de unir, en un solo título, las ventajas de las formas tradicionales de operación con inmuebles, y de eliminar sus defectos.

En este caso, el título no representa sólo un derecho final al valor amortizable o valor de cambio de la cosa sino preferentemente un de

recho a su valor de uso. Mientras en el caso anterior el titular del certificado tiene derecho a recuperar su inversión con los frutos por ella producidos, y a ello consagra su actividad, el fiduciario, en este otro, el tenedor del certificado adquiere con el título de aprovechar en sus cualidades físicas la casa, sin más limitaciones que las naturales de ella, las de su destino y las de los derechos de los demás tenedores.

El mecanismo de este certificado consiste en que el fiduciario, en lugar de emitir títulos que representen partes alícuotas de la propiedad del inmueble, reducibles a partes de su valor real, emite certificados -- que dan a su tenedor el derecho de aprovechar cierta o ciertas partes determinadas del inmueble, ya sea un departamento, una vivienda, un local, de aprovecharlas como dueño para vivir en ellas para alquilarlas o cederlas o transmitir las por endoso del título, junto con los espacios y servicios comunes del edificio o del conjunto urbano como jardines, pasillos, escaleras, patios, etc.

Para todos los fines útiles, el tenedor de certificados de participación inmobiliaria no amortizable actúa como un propietario o como un copropietario si se trata de un conjunto multifamiliar.

## 2.- Naturaleza jurídica del certificado.

Siendo un título de crédito, tiene el carácter de cosa mercantil, según el artículo primero de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y su emisión, expedición, endoso y demás operaciones que en él se -- consignen, son actos de comercio.

Tomando en cuenta su forma de emisión, el certificado de participación es un título serial, ya que no se emite de manera singular, o en forma aislada, sino que siempre habrá de hacerse en grupo o en masa, tal como ocurre también con las acciones, las obligaciones de sociedad anónima, con los bonos, etc.

Por los efectos de la causa sobre la vida del título mismo, el certificado de participación es un título causal o concreto, ya que independientemente del número de veces que él sea negociado, nunca llega a desvincularse de la causa que le dió origen, como es el acto de emisión respectiva. Tan es así que siempre corre íntimamente ligado el título a la causa que le dió origen, y en caso de discrepancia entre los datos consignados en él y en su correspondiente acta de emisión, deberá estarse a lo dispuesto de ésta.

Según su sustantividad, el certificado de participación es un título principal siendo su accesorio el cupón; aunque era factible que el certificado fuera nominativo con cupones al portador.

En atención a que los bienes fideicomitidos, materia de la emisión, sean muebles o inmuebles, los certificados de participación serán designados ordinarios o inmobiliarios, respectivamente; pero en cualquiera de los dos casos se les considerará como bienes muebles.

Los certificados podrán ser amortizables o no serlo. Si son amortizables, darán a sus tenedores, además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, el del reembolso del valor nominal de los títulos. Si por el contrario, son no amortizables, la sociedad emisora no estará obligada a reembolsar el valor nominal de los títulos, en ningún tiempo.

3.- Características de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

- a) Son nominativos.
- b) Representan una parte alícuota del inmueble materia de la emisión.

- c) Otorgan derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refieren, y el disfrute de todas aquellas partes de uso común - del inmueble fideicomitado.
  - d) Los certificados no amortizables emitidos respecto a viviendas de interés social, sólo podrán ser adquiridos por quienes se obliguen a ocupar realmente la vivienda o localidad a que se refiera el certificado.
  - e) Sólo podrán ser cedidos o endosados previo consentimiento escrito de la emisora, quien en todo caso podrá exigir que los cesionarios o endosatarios satisfagan los requisitos - por ella establecidos en el acta de emisión; o en los contratos de compraventa respectivos.
  - f) No podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo que se trate del cumplimiento de obligaciones contraídas con la fiduciaria por sus propios titulares.
  - g) Los certificados no amortizables podrán ser objeto de compraventa lisa y llana o con reserva de dominio y en este caso se podrá autorizar la ocupación anticipada de la vivienda o localidad a que se refiera el certificado, estipulando que ese derecho sólo subsistirá cuando el adquirente cumpla con todas las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa.
  - h) Por cada familia se podrá adquirir un certificado.
- 4) Ventajas para dar acceso a viviendas de interés social.
- 1) Sencillez y bajo costo en los trámites, ya que no se re-

quiere de escrituras notariales, pagos de impuestos, etc.

- 2) Seguridad, puesto que el derecho de los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se resuelve en propiedad al término del fideicomiso. Esto es, al terminar éste, o se adjudica en copropiedad la vivienda a los tenedores de los certificados, o bien se vende el bien y se reparte entre ellos el precio neto obtenido.
- 3) Ahorro dirigido, puesto que los pagos que hace el ocupante en caso de que compre en abonos el certificado, van poco a poco cristalizando en algo que le pertenece y que pasará a los suyos cuando llegue el momento. No son los pagos estériles que el inquilino hace sino las exhibiciones a cuenta del precio que efectúa el adquirente y el ahorro con finalidad concreta (compra de casa) es menos difícil que el ahorro puro.
- 4) Abaratamiento, debido a que al agruparse las viviendas permite el óptimo aprovechamiento del espacio y economías en la dotación de servicios urbanos indispensables. Además, dicho agrupamiento permite el uso común de algunos servicios, incidiendo en menores inversiones por vivienda.
- 5) Gran facilidad para cambiar de alojamiento, puesto que basta endosar el certificado para transferir la vivienda o sencillamente comprar el certificado para adquirir una nueva.

5.- Conjuntos habitacionales en los que el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., como institución fiduciaria, ha venido utilizando el sistema de certificados de participación inmobiliaria no amortizable como medio de adjudicación:

- a) Unidad Morazán, Balbuena, Distrito Federal, 98 departamen-

tos de una recámara, 729 personas beneficiadas, inversión: \$2'420,989.00 (1950).

- b) Unidad Esperanza, Narvarte, Distrito Federal, 206 departamentos de una, dos y tres recámaras, beneficiando a 1,112 personas, con una inversión de \$8'617,321.00 (1950).
- c) Plan de San Luis, Nueva Santa María, Distrito Federal, - - cuatro edificios de 12 departamentos cada uno, de una recámaras (1952).
- d) Conjunto urbano "Presidente Adolfo López Mateos", en Noalco Tlatelolco, Distrito Federal, magna obra que comprende 102 edificios con 11,916 departamentos: 1,172 de una recámara; 7,546 de dos recámaras y 3,198 de tres recámaras. Cuenta además con 38 diversos edificios destinados a servicios sociales, culturales y oficinas. Entre estos últimos se incluyen la Torre Insignia, escuelas primarias y secundarias, guarderías infantiles, clínicas, clubes sociales, deportivos y estacionamiento para vehículos, beneficiando a 70,000 personas y con una inversión de \$1,651'360,096.00 (1964-1966).
- e) Unidad Hermanos Serdán, Lomas de Sotelo, Distrito Federal, departamentos de dos y tres recámaras, con un total de 2,094 viviendas, beneficiando a 11,307 personas y una inversión de \$179'316,260.00 (1967).
- f) Popocatepetl, Distrito Federal, departamento de tres recámaras con un total de 140 viviendas, beneficio para 812 personas, con una inversión de \$12'149,941.00 (1968).
- g) Jardín Balbuena, Distrito Federal, departamentos de tres recámaras (1968):

Dalias	420	
Crisantemos	520	
Pinos	320	
Bugambilias	60	
T o t a l	1,320	departamentos.

- h) Conjunto "Juan de Dios Batíz", Distrito Federal, 650 departamentos de tres recámaras, beneficiando a 3,770 personas, con una inversión de \$58'749,604.00 (1968).
- i) Narciso Mendoza, Villa Coapa, D. F., 1408 casas de tres recámaras, 1,824 duplex de tres recámaras y 3,500 departamentos de tres recámaras, en total 6,732 viviendas para beneficiar a 39,045 personas con una inversión de \$585'074,000.00 (1968).
- j) Romero de Terreros, D. F., 190 departamentos de tres recámaras (1968).
- k) Acueducto de Guadalupe, D. F., 1,610 casas duplex, 180 triplex, 2,894 departamentos de tres recámaras (1972).
- l) La Valenciana, D. F., 650 departamentos de tres recámaras (1978).
- ll) Valle de Aragón, D. F., 5,178 casas unifamiliares, 4,332 duplex y 1,012 departamentos (1974).
- m) Jardines de Coapa, D. F., 29 casas unifamiliares, 60 duplex y 160 departamentos.
- n) Centenario, 39 casas duplex y 121 departamentos de tres recámaras (1980) (1).

(1) Los datos anteriores fueron tomados de la 'Memoria del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., publicada en 1968 por la propia Institución y los de los conjuntos recientes en las oficinas administrativas respectivas.

## 6.- Contenido del Certificado:

Es un título que se adquiere por compraventa lisa y llana o con reserva de dominio. En este último caso se autoriza la ocupación anticipada la cual subsiste siempre y cuando el adquirente cumpla con todas las obligaciones pactadas en el contrato.

En tanto no se extinga formalmente el fideicomiso las tarifas y tasas relativas al impuesto predial y derechos de agua así como cualquier otro concepto de carácter fiscal que se causen deben ser siempre pagados por el comprador, por lo que debe comprobar dichos pagos, ya que el fiduciario está facultado para exigirselos judicialmente.

Al extinguirse el fideicomiso la asamblea general de tenedores de certificados resolverá si se procede a la adjudicación de los propios tenedores de los inmuebles fideicomitados, o a la venta de éstos para que el producto neto que se obtenga sea distribuido entre los propios tenedores. El fiduciario tiene el derecho de transmitir unilateralmente pro indiviso la copropiedad de los inmuebles fideicomitados a quienes aparezcan en sus registros como titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

A fin de dar una idea más precisa del certificado, se transcribe a -- continuación su contenido:

### A N T E C E D E N T E S :

En escritura pública número.....de fecha..... otorga ante el Sr. Lic. .... Notario Público No....., consta que el fideicomiso se encuentra constituido en el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, es propietario de los terrenos circunscritos por.....con una superficie total aproximada de.....sobre los que actualmente se encuentra construido el ..... en virtud de la transmisión que a su favor se hizo de haber adquirido los que perte-

necián a particulares, mediante los contratos de compra venta respectivos, que dando así consignada en este título la agrupación de todos ellos para construir un solo predio, de los que se tomó debida nota en el Registro Público de la Propiedad de esta Capital, en la Sección.....del Tomo ..... Volúmen..... de la serie.....a fojas.....y en la propia sección ..... tomo.....volúmen fideicomisos.....a fojas....con los números...

Ubicación del edificio, así como descripción del departamento que ampara este título, que aparecen en la escritura de emisión correspondiente de la que más adelante se transcriben las cláusulas relativas a los certificados de participación inmobiliaria serie "B".

La institución fiduciaria, para cumplir con los fines del fideicomiso procedió a la urbanización del inmueble a que se refiere el mismo antecedente, de acuerdo con el proyecto que para ese efecto aprobó el Departamento del Distrito Federal, así como a la construcción de los diversos edificios de departamentos y locales comerciales que constituyen el ..... entre cuyos edificios se encuentra el denominado.....que se localiza en la unidad habitacional número.....al que corresponden de el número oficial.....de la calle ..... con la ubicación, superficie y linderos siguientes:

UBICACION:

SUPERFICIE:

LINDEROS:

NORTE:

PONIENTE:

SUR:

ORIENTE:

Emisión: El departamento fiduciario del Banco Nacional de Obras y - Servicios Públicos, Sociedad Anónima, de conformidad con lo establecido -- por los artículos 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y además relativos de ambos ordenamientos, por declaración unilateral de voluntad emite dos series de certificados de participación inmobiliaria;

una de amortizables y la otra de no amortizables, de aprovechamiento directo, a fin de representar, mediante esos títulos de crédito, los derechos y obligaciones que en términos de esta escritura tendrán sus tenedores sobre el inmueble descrito en los antecedentes.....

#### Denominación, Objeto y Domicilio de la Emisora.

Conforme a su escritura constitutiva y la denominación que corresponde a la emisora es la de "Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima" institución fiduciaria, siendo su objeto el definido y precisado en ellos, teniendo su domicilio establecido en esta ciudad.

Bienes materia de la emisión. El edificio de departamentos denominado.....que forma parte del conjunto.....cuya ubicación, superficie, medidas, linderos, colindancias y demás características se mencionaron en el antecedente.....y se tienen aquí por reproducidos en lo conducente como se insertasen a la letra.

Acto constitutivo del fideicomiso.- El fideicomiso base de la emisión está constituido en la forma y términos que han quedado expresados en el antecedente.....de este instrumento que aquí se tiene por reproducido.

Avalúo pericial y dictamen.- Los documentos respectivos se agregan al apéndice de esta escritura y aparecen ya relacionados en el antecedente número.....,por lo que se tiene aquí por reproducidos.

Importe de la emisión y series en que se divide. Respecto al inmueble descrito en los puntos.....del capítulo de antecedentes, el fiduciario emite dos series "A" y "B" de certificados de participación inmobiliaria que representarán para sus titulares, los derechos que para cada uno de ellos respectivamente se precisan en las cláusulas.....siendo el importe de la serie "A" la suma de .....y la cantidad de.....el importe de la serie "B".

## CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, NO AMORTIZABLE, SERIE "B".

Denominación, número y valor.- Los certificados de participación inmobiliaria de esta serie, se denominarán "Certificados de Participación inmobiliaria no Amortizables" Conjunto.....Edificio.....Serie "B" y estarán representados por.....títulos, uno por cada departamento o local comercial de los que forman parte del citado edificio, cuya numeración corresponderá a la de los departamentos o locales comerciales a que los títulos se refieren; otorgarán a sus tenedores y legítimos titulares los derechos y obligaciones indicados por las leyes que los rigen, y los que específicamente se establecen en este instrumento y tendrán los valores nominales que se indican en la tabla anexa.

Características.- Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serie "B" tendrán las siguientes características:

1.- Representar para sus tenedores y legítimos titulares, los derechos que establecen los artículos 228-A incisos b) y c) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 28, 29 Fracción I y II en particular el derecho de aprovechamiento directo del inmueble materia de la emisión, derecho cuya extensión, límites, modalidades, términos y condiciones, se determinan en esta escritura, con las obligaciones que aquí se fijan.

2.- Serán nominativos y para que su transmisión por endoso o cualquier otra forma legal surta efectos, deberá inscribirse en el registro -- que para tal fin llevará la emisora sobre el momento en que le haya sido -- pagado, cuando menos uno de estos certificados, registro en el cual expresaron los datos generales del titular y los que identifiquen tanto los certificados como los departamentos o locales comerciales a que se refieren, además de las transmisiones de que hayan sido objeto. El fiduciario sólo -- considerará como tenedores y legítimos titulares de los certificados y de los derechos y obligaciones que ellos incorporan a quienes aparezcan como tales en el registro citado. Los inscripciones y anotaciones sólo se -- harán si previamente se cumplen las condiciones establecidas en la cláusula de este instrumento.

Si no está totalmente pagado el precio de estos certificados y mientras sus compradores o adquirentes no hayan cumplido con todas y cada una de las prestaciones a que se hubieren obligado y con las demás condiciones y obligaciones y satisfechos los requisitos necesarios para su transmisión, no tendrán otros derechos que los establecidos en los respectivos contratos de compraventa con reserva de dominio que hayan celebrado.

3.- Estarán redactadas en español, y en su texto se insertarán las menciones y requisitos indicados en la cláusula.....

4.- El fiduciario no está obligado a hacer el pago de su valor nominal a sus titulares, en ningún tiempo, de acuerdo con el artículo 228-k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Derechos y obligaciones de los tenedores y legítimos titulares de los certificados de participación inmobiliaria, no amortizables, serie "B".

El fiduciario transmitirá estos títulos en la forma que juzque más conveniente para sus intereses, reservándose tanto la propiedad como su tenencia, hasta en tanto se cumplan las obligaciones y condiciones establecidas en los contratos de compraventa respectivos, los cuales no podrán celebrarse sino con las personas que reúnan las cualidades, y se encuentren comprendidas en las circunstancias que el propio fiduciario exija como requisitos para ocupar los departamentos o locales comerciales -- que forman parte del inmueble materia de la emisión y siempre y cuando los beneficiarios y sus familias estén ya ocupando o desde luego vayan a ocupar realmente el departamento o local comercial amparado por el título.

I.- Mientras los adquirentes de estos certificados serie "B" no hayan pagado en su totalidad en valor nominal de sus títulos y cumplido -- además con todas las prestaciones a que estén obligados y demás obligaciones y requisitos que se les exijan para su entrega, el fiduciario conservará en su poder los certificados y se reservará invariablemente el dominio sobre los mismos, por lo que, no podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los grave o de alguna manera los afecte en favor de terce-

ros, salvo los derechos de la emisora derivados de la propia emisión, y los contratos que celebre con quienes adquieran los certificados.

En todo caso, el derecho de ocupación anticipada de los departamentos o locales comerciales que forman parte del inmueble materia de la emisión, estará sujeto a la condición resolutoria de que quienes disfrutan de dicho beneficio no incurran en incumplimiento de las obligaciones que asuman en los convenios especiales que para ese efecto otorguen las partes. En consecuencia, aunque son distintos sus objetos y fines, tanto los contratos de compraventa como los convenios especiales, siempre se celebrarán simultáneamente, sin perjuicio de que las estipulaciones relativas se documenten conjunta o separadamente según resulte más conveniente.

Queda claramente estipulado que sin autorización del fiduciario dada por escrito, no se podrán ceder, transpasar o de otro modo transmitir los mencionados derechos de ocupación anticipada ni ningún otro, y, que por la sola inscripción de esta escritura en el Registro Público de la Propiedad, surtirán efectos contra terceros, tanto la reserva de dominio, como todo lo estipulado en ella, sin que sea necesario para tal fin la inscripción posterior de documento alguno.

1.- Queda expresamente establecido que aunque se encuentre íntegramente pagado su valor, los derechos que confieren esta clase de certificados quedarán sujetos al régimen de fideicomiso a que se encuentra afectado el inmueble materia de esta emisión, en tanto el mismo no se extinga en los términos previstos en esta escritura y sus tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales y de otra índole que les incumben en virtud o como consecuencia de sus certificados.

Al realizarse la situación señalada en el párrafo anterior y mientras no se extinga el fideicomiso en lo que se refiere al bien inmueble materia de esta emisión, ya sea porque los tenedores y legítimos titulares de los certificados que aparezcan como tales en el registro de la emisora no puedan decidir sobre el destino del inmueble o si su decisión al respecto carece de validez y el fiduciario no haya establecido el régimen de copropie

dad, los tenedores y legítimos titulares mencionados tendrán en especial los siguientes derechos y obligaciones, además de los que a su favor se establecen en este instrumento.

A.- Derechos:

1.- Relativos al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por los certificados y de los elementos o partes comunes del edificio: los tenedores y legítimos titulares y/o su familia tendrán derechos al uso y disfrute exclusivo del departamento o local comercial a que se refiera el certificado y a servirse de los elementos, partes del edificio e instalaciones generales que se consideran como comunes, por ser necesarias para la existencia, seguridad, comodidad, de uso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante, tales como pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, azoteas, corredores, escaleras, ascensores, alumbrado exterior y en general, los demás aparatos objetos o instalaciones que sirvan para el uso y disfrute común del edificio, de acuerdo con su naturaleza y destino ordinario, pero deberán utilizarse de manera de no perjudicar, restringir, impedir o hacer más oneroso el uso y disfrute de los demás ocupantes y con las prohibiciones y limitaciones que en esta escritura se fijan o que dispongan los reglamentos, normas técnicas y administrativas aprobadas al efecto por la asamblea de tenedores en el caso previsto o establecido por el fiduciario. Estos derechos de aprovechamiento directo se extinguirán si la asamblea general de tenedores llega a tomar una decisión por la que resulte incompatible su existencia y ejercicio de parte de los tenedores de esta clase de certificados.

2.- Respecto de su título

Para que el endoso o cualquier otro acto u operación referente a los títulos y a los derechos y obligaciones que incorporan, surtan efecto contra el fiduciario o contra terceros, la operación deberá inscribirse en el registro de la emisora, así como en el propio título y será suficiente que le notifiquen dicha operación al fiduciario, para que éste otorgue su auto

rización por escrito, la que sólo podrá negar si a juicio existen causas justificadas para ello. Una vez concedida la autorización procederá a efectuar las anotaciones de que se ha hablado: el endoso debe ser puro y simple. Cualquier condición a la cual lo subordine el endosante se tendrá por no escrita. El endoso parcial será nulo de acuerdo con el artículo 31 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. El endosatario en propiedad en su carácter de legítimo titular del certificado tendrá los mismos derechos y obligaciones establecidos en las leyes que rigen estos títulos y las que se señalan en la escritura.

Asimismo, quienes hayan pagado todas las prestaciones económicas a su cargo y tengan en su poder su título, en ejercicio de su derecho de aprovechamiento directo con la única limitación de que en los contratos de arrendamiento respectivos se impongan al arrendatario las mismas obligaciones que en cuanto a la ocupación aceptó cumplir el adquirente del título en el contrato de compraventa celebrado con el fiduciario, al que deberá darse aviso de su celebración en el caso de que aún subsista el fideicomiso sobre el inmueble materia de la emisión.

### 3.- Respecto del fiduciario:

El tenedor o legítimo titular del certificado tendrá derecho a exigir al fiduciario por sí mismo o por conducto del representante común, según el caso, el cumplimiento de las obligaciones contraídas por él mismo en la escritura.

### 4.- Asambleas:

Todo tenedor o legítimo titular tendrá derecho a concurrir a las asambleas, participar en sus deliberaciones e intervenir en sus resoluciones y acuerdos mediante el ejercicio del derecho de voto.

b.- Obligaciones:

1.- Respecto al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por su título y de los elementos o partes comunes del edificio:

a) El tenedor y legítimo titular del certificado y/o su familia deberán usar y disfrutar del departamento o local comercial amparado por su título en forma ordenada y tranquila y no podrá destinarlo a otro uso que no sea el de casa habitación o comercio en su caso, ni utilizarse para fines contrarios a la moral y las buenas costumbres o prohibidos por la ley. No les está permitido ocupar vestíbulos, corredores, jardines, patios, azoteas y otros lugares de uso común.

b) Está también obligado el tenedor y legítimo titular y/o su familia a mantener el departamento o local comercial amparado por su certificado, en buen estado de conservación al igual que los servicios o instalaciones del mismo y a efectuar por su cuenta las obras que requieran los techos interiores, pisos medianeros, paredes no maestras u otras divisiones que tengan ese carácter. No podrán emprender ni efectuar obra alguna en los bienes comunes, ni en las instalaciones generales, como tampoco podrán hacer obras o reparaciones, ni en su mismo departamento si afectan en alguna forma los elementos esenciales del edificio, dañen su estructura, solidez, seguridad, condiciones sanitarias, su comodidad o buen aspecto, ni cuando impidan o dificulten el manejo, operación o simple utilización de los elementos, objetos o instalaciones generales o servicios comunes ni deberán incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

2.- Gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes.

Mientras no se extinga el fideicomiso en lo que se refiere al bien inmueble materia de la presente emisión y en tanto los titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serie "B" no pue-

dan decidir por no haberse cumplido las condiciones requeridas o cuando ha biéndose cumplido no lleguen a decidir en asamblea acerca de que el inmueble materia de la emisión continúe en fideicomiso y en particular sobre la forma en que deberá administrarse el propio inmueble, la forma en que deban pagarse los gastos generales y demás características del fideicomiso, inclusive, la posibilidad de adjudicación a su favor del edificio y en general sobre su destino, la administración de éste quedará a cargo del fiduciario por sí o por conducto de la persona que él designe, la cual recibirá la correspondiente retribución.

Tocará al administrador determinar periódicamente el monto de los gastos generales y la forma y términos en que los titulares deberán pagarlo, así como ordenar la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento y conservación de los elementos y partes comunes de objetos, aparatos e instalaciones generales del edificio y de los servicios comunes, a fin de que funcionen regular y eficazmente debiendo efectuar revisiones periódicas de cada uno de éstos, con cargo al presupuesto de gastos correspondiente.

Si el presupuesto no basta para pagar los gastos generales ordinarios o cuando sea preciso realizar obras urgentes no previstas, podrá el fiduciario si lo juzga conveniente, solicitar créditos otorgando las garantías que estime prudente y aplicará las cantidades así obtenidas a realizar las obras urgentes no previstas que han quedado mencionadas o a pagar los faltantes en los gastos generales ordinarios añadiendo las erogaciones hechas o que tengan que hacerse para pagar los créditos que solicitó, al presupuesto de gastos de uno o varios de los siguientes períodos a juicio del administrador, quien tomará en consideración la cuantía de aquéllos.

Los tenedores y legítimos titulares de los certificados, serie "E", - estarán obligados a contribuir en proporción al porcentaje que sus títulos representen en el importe nominal de la emisión a los gastos generales que deban efectuarse por concepto de administración, por las obras que exija el mantenimiento y la buena conservación, de los elementos o partes comunes, tales como jardines, pavimentos, entradas, pórticos, vestíbulos, pasi-

llos, corredores, paredes exteriores, azoteas y los otros que así se consi  
deren: los objetos, aparatos e instalaciones generales del edificio neces  
arias para que funcionen regular y eficazmente, como son: los ascensores,  
tinacos y cañerías, instalaciones eléctricas exteriores y otros elementos  
de igual carácter; a los gastos por servicios comunes de limpieza general,  
alumbrado exterior, portero y demás que se necesiten y deberán contribuir  
al pago de la prima de seguro que se contrate para poteger el edificio.

Las cuotas para gastos comunes que no paguen los titulares oportuna--  
mente causarán el interés del 12% anual sobre su importe a favor del fidu--  
ciario.

No se incluirán dentro de los gastos generales antes mencionados y --  
por lo tanto serán por cuenta exclusiva de cada titular los ocasionados --  
por las reparaciones que deban hacerse para el mantenimiento y conserva--  
ción del departamento o local comercial amparado por su certificado y de --  
sus instalaciones, tales como la reparación de techos interiores, paredes  
no maestras, pisos medianeros, divisiones y demás bienes no mencionados en  
el párrafo anterior como elementos o partes comunes o como objetos, apar--  
atos e instalaciones generales del edificio o de las de aquellas que por no  
destinarse al beneficio común o por su propia naturaleza resulte imposible  
considerar con el carácter de bien de uso común. Los gastos exigidos por  
los servicios propios del departamento o local comercial, como los del --  
gas, el teléfono, la luz, el impuesto predial, los derechos por servicios  
de agua, y otros similares, serán pagados por cada titular sin perjuicio --  
de que cubran el costo de las reparaciones que hagan necesarios sus actos  
u omisiones que dañen el edificio o impidan o limiten en cualquier forma --  
la operación o el buen funcionamiento de los elementos o partes comunes o  
de los objetos, aparatos, instalaciones generales o servicios comunes.

En estos casos deberán pagar asimismo la indemnización por daños y --  
perjuicios que proceda.

Extinción del fideicomiso en la parte relativa al inmueble materia de  
la emisión.

El Fideicomiso se extinguirá al cumplirse los términos y las condiciones siguientes:

1.- Cuando todos los compradores de certificados de la Serie "B" hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidas a su cargo por esta escritura y los respectivos contratos de compraventa con reserva de dominio; se hayan pagado en su totalidad los certificados fiduciarios de adeudo, en caso de que se hubieran emitido, se encuentren amortizados totalmente los certificados de la Serie "A" estén pagados por completo o debidamente garantizadas las erogaciones que corresponda, en los términos de esta escritura a gastos generales, y por último, no exista a cargo de los compradores ningún adeudo por otros conceptos, el fiduciario requerirá al representante común para que convoque a asamblea general extraordinaria de tenedores a fin de que éstos ejerciten los derechos que les otorgan los artículos 228 incisos b) y c) y 228-k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previniéndoles que la misma deberá celebrarse dentro del término de un año contado a partir de la fecha del citado requerimiento.

2.- Si dentro de dicho plazo de un año, no llegare a celebrarse la asamblea general extraordinaria o si habiéndose celebrado, no se adopta válidamente alguna resolución respecto al destino del inmueble, el fiduciario con su sola comparecencia procederá a otorgar la escritura pública de copropiedad a favor de los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria Serie "B", precisando que cada uno de ellos será titular de los derechos que se señalan a continuación:

a) Derecho exclusivo a una parte alícuota del edificio materia de la emisión y derecho privativo de uso del departamento o local representado por su certificado de participación inmobiliaria no amortizable Serie "B" estándose a lo dispuesto por el código civil en materia de medianerías y servidumbres en relación a los muros que circunscriben el departamento o local, lo mismo que respecto a las losas de entrepiso, techos y azoteas.

b) Copropiedad pro-indiviso respecto de los elementos o partes comu

nes, objetos, aparatos, instalaciones generales o servicios comunes: los cuales sólo podrán ser modificados con el consentimiento de todos los copropietarios del inmueble o si media orden de autoridad competente en dicho sentido.

c) Copropiedad pro-indiviso del terreno en que se haya construido el edificio materia de la emisión, en proporción a la relación existente entre el valor nominal de los certificados no amortizables serie "B" de que sean titulares y la superficie de dicho terreno.

3.- Si dentro del plazo fijado se celebra la asamblea general extraordinaria de tenedores de certificados serie "B", en ella podrá optarse por:

a) La venta del inmueble y la distribución del producto neto de la misma en los términos del artículo 228-A de la Ley General de Títulos y -- Operaciones de Crédito, en cuyo caso el Fiduciario otorgará la escritura correspondiente a nombre del comprador o compradores a quienes los tenedores y titulares hayan decidido transmitir dicha propiedad o bien:

b) La adjudicación a su favor del inmueble materia de la emisión - adoptando cualquier régimen de propiedad compatible con las características del mismo y que se encuentre previsto por las leyes respectivas.

En el caso el fiduciario otorgará la escritura en los términos que - procedan quedando extinguido el fideicomiso a partir de ese momento. En - el caso de que la asamblea dicte una resolución incompatible con las características del inmueble o si el régimen adoptado por la misma resulte legalmente inaplicable o inoperante, el fiduciario dará por extinguido el fideicomiso y procederá a otorgar la escritura de copropiedad. En ninguno de los casos previstos el fiduciario hará erogación alguna por concepto de impuestos, honorarios, gastos o derechos que originen dichas operaciones pues éstos serán siempre por cuenta de los interesados.

## Obligaciones del fiduciario.

El fiduciario tendrá además de las otras señaladas en esta escritura y de las que le imponen las leyes aplicables, las siguientes obligaciones mientras no se extinga este fideicomiso, en la parte que afecta al inmueble materia de esta emisión:

- 1.- Permitir a los adquirentes y/o a su familia el uso y disfrute del departamento o local y el de los elementos o partes comunes del edificio en la medida que corresponda, siempre y cuando complan con todas las obligaciones contraídas en los contratos de compraventa de los certificados Serie "B" y los derivados de esta escritura.
- 2.- Administrar el inmueble en los términos señalados.
- 3.- Contratar y mantener en vigor un seguro suficiente contra incendio y/o rayo, temblor y explosión sobre el inmueble materia de esta emisión y los bienes destruibles del mismo, durante el tiempo que dicho inmueble permanezca afectado al fideicomiso o resuelva lo contrario la asamblea de tenedores. El fiduciario deberá comprobar que ha cumplido con esta obligación cuando así lo solicite el representante común y, en caso de ocurrir el siniestro, estará obligado a invertir la indemnización precisamente en la reparación o reconstrucción del edificio dañado o destruido, así como de sus elementos, objetos, instalaciones y demás bienes perjudicados por el siniestro, en la forma que en su caso determine la asamblea.
- 4.- Proporcionar al representante común los informes que solicite y darle las facilidades necesarias para el desempeño de su cargo.
- 5.- Aplicar los productos que obtenga con la colocación de los certificados serie "B" al pago de los rendimientos y a la amortización del valor nominal de los certificados serie "B", así como a redimir los gravámenes que reporte el edificio materia de la emisión originados por certificados fiduciarios de adeudo, en caso de que se hubieren emitido.

Representante común:

a) Aceptación y protesta del cargo: será representante común del conjunto de tenedores de certificados de participación inmobiliaria....., quien por conducto de su delegado fiduciario acepta el cargo que le confiere y protesta su fiel y leal desempeño. La gestión del representante común debe entenderse sin perjuicio de los derechos individuales que a los tenedores otorgan los artículos conducentes de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y los que se derivan de este instrumento.

b) Facultades, obligaciones y declaraciones del representante común.- El representante común de los tenedores de certificados de participación inmobiliaria obrará como mandatario de éstos; podrá otorgar poderes judiciales y tendrá las facultades y obligaciones que señalan el artículo 216 y 226 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las demás que se derivan de esta escritura y desde luego manifiesta que:

1.- No presta su garantía personal,

2.- Ha verificado la constitución del fideicomiso base de la emisión.

3.- Ha comprobado la existencia del bien inmueble materia de la emisión y la autenticidad del avalúo pericial y de los dictámenes practicados en los términos de los artículos 228-h del ordenamiento citado.

4.- Vigilará que la emisora contrate y mantenga en vigor un seguro suficiente sobre el bien inmueble materia de la emisión y partes destruyibles del mismo en los términos que se señalan y por todo el tiempo durante el cual el bien indicado se encuentre afecto a este fideicomiso.

5.- En su oportunidad llevará a cabo el registro de esta escritura.

6.- Autorizará con su firma los certificados que se emitan.

7.- Asistirá a los sorteos que se celebren trimestralmente para la amortización normal de los certificados de la serie "A".

8.- Convocará y presidirá las asambleas de tenedores de certificados de participación, en los términos de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y de esta escritura y ejecutará sus decisiones, conservando las actas de las asambleas lo mismo que los títulos, libros de contabilidad y los demás datos y documentos referentes a la emisión y a la actuación de las asambleas o de él mismo, para que puedan ser consultadas por los tenedores de certificados cuando así lo deseen, los cuales tendrán el derecho de que se les expidan a sus expensas, las copias certificadas que necesiten de estos documentos.

9.- Vigilará la administración que lleve a cabo el fiduciario por sí mismo o por conducto de la persona que designe en lo concerniente a las obligaciones del mismo, respecto al conjunto de tenedores de la serie "B" y en lo tocante a que se efectúen las reparaciones y obras necesarias para el mantenimiento y conservación del inmueble y bienes comunes y en lo relacionado con el funcionamiento normal y eficaz de los servicios comunes.

10.- Recabará de los funcionarios de la institución fiduciaria todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, - inclusive los relativos a la situación financiera del inmueble base de la emisión.

11.- Autorizará a la fiduciaria para concertar y obtener préstamos -- destinados al mejoramiento e incremento del inmueble cuando así lo decida la asamblea de tenedores, en cuyo caso el fiduciario emitirá certificados de adeudo por tal concepto, de acuerdo con el artículo 228-f de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

12.- Otorgará, en nombre y representación del conjunto de tenedores, los documentos y contratos que deban celebrarse con la emisora.

c) Retribución.- El representante común tendrá derecho a percibir

por el desempeño de su cargo la cantidad que convenga con el fiduciario, que pagará cada año con cargo a este fideicomiso; asimismo, la emisora pagará con cargo al propio fideicomiso los demás conceptos indicados en el artículo 226 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, salvo los gastos que originen la convocatoria y la celebración de las asambleas que soliciten los tenedores en los términos del artículo 218 de la propia Ley que deberán pagar los solicitantes si la asamblea no aprueba las decisiones por ellos propuestas.

d) Terminación del cargo.- El cargo de representante común terminará por renuncia o remoción en los términos del artículo 216, párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. En caso de falta de representante común se estará a lo dispuesto por el artículo citado en su párrafo tercero.

#### Asamblea de Tenedores.

Las asambleas de tenedores de certificados tendrán lugar en la Ciudad de México y representarán el conjunto de éstos y sus resoluciones tomadas de acuerdo con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y con esta escritura, serán válidas respecto de todos los tenedores, aún de los ausentes y disidentes.

a) Clases.- Las asambleas de tenedores podrán ser ordinarias y extraordinarias.

1.- A las asambleas extraordinarias les corresponderá: resolver en cualquier tiempo sobre la designación y remoción del representante común; autorizar a éste para que dé su consentimiento a fin de que la emisora proceda a consertar y obtener préstamos destinados al mejoramiento e incremento del edificio, y para que emita certificados fiduciarios de adeudo por tal concepto; en su caso, consentir y otorgar prórrogas o esperas a la sociedad emisora y hacer las modificaciones a este instrumento que se juzguen necesarias dentro de los términos y condiciones previstos por

el mismo, y, por último, decidir sobre el destino final del inmueble.

2.- A las asambleas ordinarias corresponderá. Conocer y resolver sobre cualesquiera asuntos y cuestiones diferentes a los antes enumerados, siempre que se relacionen con los intereses comunes de los tenedores de certificados.

Ninguna resolución de la asamblea podrá modificar, ni variar la forma o el destino del inmueble, ni los términos de la presente escritura, - salvo en los casos que expresamente se señalen.

b) Convocatoria.- Los tenedores de certificados de participación, a fin de poder reunirse en asamblea, deberán ser legalmente convocados, - de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Las asambleas se celebrarán cuando deba tomarse alguna resolución acerca de los asuntos de su competencia que afecten al conjunto de - tenedores.

b) Las asambleas se verificarán sólo si son convocadas por el representante común y además lo soliciten tenedores de certificados que representen el diez por ciento de los títulos en circulación, por lo menos. En este caso los solicitantes deberán precisar en su petición los puntos que deban tratarse en la asamblea.

c) El representante común deberá expedir la convocatoria dentro -- del término de un mes a partir de la fecha en que se le presente la solicitud, que incluirá la orden del día; y de no hacerlo, los tenedores que le hayan solicitado podrán acudir ante un juez de primera instancia de la Ciudad de México, quien expedirá la convocatoria que igualmente deberá -- contener la orden del día correspondiente.

Publicidad.- La convocatoria se publicará en el Diario Oficial de - la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de esta Ciu- dad, con una anticipación no menor de diez días naturales a la fecha fija

da para la reunión de la asamblea. En la convocatoria se mencionará los puntos que deban tratarse en la asamblea. Estos requisitos son aplicables, tanto a la primera como a la segunda convocatoria.

c) Quorum y Mayorías:

1.- Asambleas Ordinarias.- Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de la primera convocatoria, se necesita que estén representados en ella por lo menos las tres cuartas partes de los certificados en circulación y sus decisiones sólo serán válidas si resultan aprobadas por una mayoría de votos que representen el cincuenta y uno por ciento de los certificados en circulación.

Si la asamblea se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada cuando estén representados en ella el cincuenta y uno por ciento de los certificados en circulación y sus decisiones serán válidas en el caso de que sean aprobadas por la mayoría de votos asistentes.

2.- Asambleas Extraordinarias.- Se convocarán cuando se trate de decidir sobre los asuntos de su competencia. Tanto en primera como en segunda o ulterior convocatoria, la asamblea quedará legalmente instalada si a la misma concurren tenedores de certificados que representen las tres cuartas partes del importe nominal de la emisión por lo menos. Las resoluciones de la asamblea serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría indicada, si se ha reunido en virtud de una primera convocatoria, la mayoría requerida para validez de las decisiones será la que represente el cincuenta y uno por ciento del importe nominal de la emisión en circulación.

d) Instalación.- Para concurrir a la asamblea los tenedores deberán depositar sus títulos o los certificados de depósito que les haya expedido una institución de crédito en el lugar señalado por la convocatoria de la asamblea un día antes por lo menos de la fecha en que deba celebrarse. Los tenedores de certificados podrán hacerse representar en la asamblea por medio de apoderados que acreditarán su carácter con simple carta poder; los

representantes debidamente acreditados del fiduciario aún con simple poder podrán asistir a la asamblea. En ningún caso podrán estar representados en la asamblea los certificados que no hayan sido puestos en circulación.

e) Dirección de la Asamblea.- Las asambleas estarán presididas por el representante común o en su defecto por el juez que en su caso haya -- hecho la convocatoria o quien resulte designado por la propia asamblea. - Se nombrarán asimismo, un secretario y dos escrutadores para que certifiquen el número de títulos que se encuentren representados.

f) Votación.- Los tenedores de certificados tendrán derecho a un voto por cada cien pesos, moneda nacional y tendrán derecho a tantos votos como les correspondan, según el valor del título.

g) Aplazamiento de las Resoluciones.- Los titulares que representen el treinta y tres por ciento de los votos disidentes, tendrán derecho a que se aplaze la resolución respecto de aquellos asuntos sobre los cuales no se consideren suficientemente informados. En este caso y sin necesidad de convocatoria la asamblea volverá a reunirse diez días después en el mismo lugar y hora en que antes se reunió y tomará la resolución que corresponda.

El derecho a que se refiere este párrafo no podrá ejercitarse sino - una sola vez para el mismo asunto.

h) Acta de la Asamblea.- Concluída la asamblea se redactará el acta respectiva que contendrá la fecha de reunión, los nombres de los asistentes a ella, el número de votos que cada uno represente y los acuerdos tomados, el acta será autorizada con las firmas de quienes hayan fungido como presidente y secretario; y, a ella se agregarán una lista de asistencia firmada por los concurrentes y los escrutadores.

Figurarán como anexos del acta los documentos relacionados, tales como informes, estados de cuenta, convocatoria, etc.

Nulidad de las asambleas y sus resoluciones. Serán nulas y sin ningún valor las resoluciones de las asambleas cuando los requisitos de asistencia o de mayoría antes señalados no hayan quedado satisfechos o cuando no se haya dado el debido cumplimiento a los relativos para su convocatoria o celebración.

En lo no previsto por esta escritura en relación con las asambleas, se aplicarán en lo conducente los artículos 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Texto de los Certificados.- Los certificados de participación inmobiliaria serie "B", deberán contener: los requisitos establecidos en las fracciones I al IV inclusive, IX y X del artículo 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como el nombre y nacionalidad de su titular, la especificación del mismo departamento o local comercial - que amparan, el porcentaje que sobre el importe nominal de la emisión le corresponda a cada título, número de votos a que tendrán derechos en las asambleas; una descripción general del edificio materia de la emisión y del departamento o local que ampara el certificado; los derechos concedidos y las obligaciones impuestas a los tenedores.

En ambas clases de títulos se expresarán las causas de extinción del fideicomiso.

Prescripción.- Las acciones que se deriven de los certificados de participación inmobiliaria serie "A" y los cupones a ellos adheridos, así como las acciones derivadas de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables de aprovechamiento directo serie "B" prescribirán en los términos y bajo las condiciones que establecen los artículos 228-v de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Adhesión de los Tenedores.- Se entenderá que se adhieren incondicionalmente a esta escritura en todas sus partes, quienes llegaren a ser -- por cualquier medio tenedores de certificados de participación inmobiliaria series "A" y "B" cuya emisión se consigna en este instrumento.

Gastos.- Los gastos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura, su registro y testimonios, impresión de títulos, retribución del representante común y demás relativos, serán hechos por el propio fiduciario con cargo a este fideicomiso, siendo también a cargo del mismo fideicomiso los demás que tenga que efectuar el fiduciario en el desempeño de su función y para cumplir con sus obligaciones derivadas de la presente emisión y de los fines que con ella se persiguen.

Leyes aplicables.- En lo previsto en este instrumento se estará a lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y demás leyes mercantiles relativas, así como supletoriamente a las disposiciones de la legislación común que sean compatibles con las estipulaciones de esta escritura.

Competencia jurisdiccional.- Serán competentes para conocer de cualquier controversia que se suscite con motivo de la interpretación y cumplimiento de esta escritura, los tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, con exclusión de cualesquiera otros.

## CAPITULO SEXTO.

Consideraciones sobre el régimen de propiedad que debe prevalecer al extinguirse el fideicomiso que sirve de base para la emisión de certificados de participación - inmobiliaria no amortizables.

## CAPITULO SEXTO

Consideraciones sobre el régimen de propiedad que debe prevalecer al extinguirse el fideicomiso que sirve de base para la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

En la propia escritura constitutiva del fideicomiso que sirve de base para la emisión de los certificados se dice que aquel se extinguirá, por lo que se refiere a los bienes materiales de la misma, al cumplirse los términos y condiciones siguientes:

1.- Cuando todos los compradores de certificados hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidos a su cargo, estando pagados por completo o debidamente garantizadas las erogaciones que correspondan a gastos generales y no exista por cuenta de los adquirentes ningún adeudo por otros conceptos, la fiduciaria requerirá al representante común para que convoque a asamblea extraordinaria de tenedores, a fin de que éstos ejerciten los derechos que les otorga el artículo 228 "a" y 228 "k" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, previniéndole que la misma deberá celebrarse dentro del término de un año, contado a partir de la fecha del requerimiento.

2.- Si dentro del plazo de un año no llegare a celebrarse la Asamblea Extraordinaria o habiéndose celebrado, no se adopta válidamente alguna resolución respecto al destino del inmueble materia de la emisión, la fiduciaria con su sola comparecencia podrá unilateralmente transmitir pro indiviso la copropiedad del inmueble fideicomitado a quienes aparezcan en sus registros como tenedores de certificados no amortizables, precisando que cada uno de ellos será titular de los derechos que se señalan:

- a) Derecho exclusivo a una parte alícuota de la vivienda a la que corresponda concretamente su certificado.
- b) Copropiedad pro indiviso respecto de los elementos o partes comunes, objetos o aparatos, instalaciones generales o servicios co-

muner, los cuales sólo podrán ser modificados con el consentimiento de todos los copropietarios del inmueble o si media orden de autoridad competente en dicho sentido.

- c) Copropiedad pro-indiviso del terreno en que se encuentran construidas las viviendas a que corresponde su certificado en proporción a la relación existente entre el valor nominal del mismo y la superficie de dicho terreno.

Todos los gastos que originen las operaciones previstas serán por cuenta de los titulares.

En las anteriores consideraciones debe contemplarse, a mi juicio, el fin o el propósito perseguido al crear esos títulos y lo que significan para su tenedor; el artículo 29 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., abrogada, señalaba que los certificados de participación inmobiliaria no amortizables representan:

I.- "El derecho a una parte alícuota del inmueble materia de la emisión, de sus frutos y rendimientos o del valor neto que resulte de su venta; y

II.- Los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiere concretamente el propio certificado, y el de uso en común de todas aquellas partes del inmueble fideicomitado, que por sus características sean de esa naturaleza"

Además el artículo 228-a, de la Ley General de Títulos y Operaciones

- (1) Textos tomados del Art. 29, fracciones I y II de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de diciembre de 1968. Abrogada al publicarse una nueva Ley Orgánica de la Institución el 31 de diciembre de 1980.

de Crédito, en vigor, dispone que los certificados de participación son - títulos que representan:

El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los - valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso - - irrevocable..... y agregan los incisos b y c del mismo precepto, que re- presentan también el derecho a una parte alícuota del producto neto que re- sulte de la venta del mismo; estatuyendo el artículo 228-"e", que la emiso- ra de los certificados podrá establecer, en beneficio de sus tenedores, de- rechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitado, aunque no -- precisa como sucede en la abrogada Ley Orgánica del BANOBRAS, en qué con- sistirán la extensión, los alcances y las modalidades de su aprovechamien- to. Cabe señalar la generosidad de la citada Ley Orgánica, que permitía - que los certificados emitidos por la institución fiduciaria pudieran ser objeto de contratos de compraventa con reserva de dominio y que aún cuando en esos casos la parte compradora todavía no hubiera adquirido el dominio del certificado y consecuentemente no tuviera el carácter jurídico de tene- dora, sin embargo, la emisora podía autorizarle la ocupación anticipada y el aprovechamiento directo de la habitación.

Todas estas disposiciones, dijo hace varios años el señor Lic. Adolfo Zamora, antiguo director general del Banco Nacional de Obras y Servicios - Públicos, S. A., durante los años de 1947 a 1952 "tienden a brindar a las personas de limitados recursos, la oportunidad de adquirir su propia vi- - vienda sin imponerles la carga de las costosas y difíciles solemnidades -- exigidas por el viejo derecho para la transmisión de la propiedad inmue- - ble" (2).

Ahora bien, si analizamos los derechos que confieren a los tenedores, los certificados emitidos por la Institución, que tienden a que cada tene- dor pueda adquirir una parte alícuota, una parte ideal, una porción no de- terminada del inmueble materia de la emisión, o sea que todo esto llevará a los tenedores de los certificados a formar todos ellos, el grupo de co-

(2) Memoria del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, publicada por la propia Institución en 1968. Pág. 171.

propietarios del inmueble materia de la emisión y estarán sus derechos regidos por las disposiciones de la Ley que regula la copropiedad.

Conforme al artículo 33 de la Ley Orgánica abrogada, al concluir el plazo de la duración del fideicomiso, se reuniría la asamblea de tenedores de certificados y ésta resolvería si se procedía a la adjudicación a los propios tenedores de los inmuebles fideicomitidos o a la venta de estos bienes, con la consiguiente distribución del precio entre los mismos tenedores, ésto nos lleva a considerar si forzosamente se caería en cualquiera de los dos extremos antes apuntados o si la asamblea es soberana para decidir por otros caminos y cuales pueden ser éstos, con qué consecuencias y a qué costos.

De acuerdo con los textos de la escritura de emisión, es factible que, cumplidos los requisitos y formalidades necesarios y previa la asamblea general extraordinaria de tenedores de certificados, éstos últimos puedan optar por cualquiera de las siguientes resoluciones:

- 1a. Que se venda el inmueble.
- 2a. Que se les adjudique en copropiedad a los tenedores.
- 3a. Que se les adjudique bajo el régimen de propiedad en condominio a los tenedores.
- 4a. Que continúe el fideicomiso.

La primera, por la venta y distribución del producto neto del inmueble fideicomitado, que en virtud de la gran escasez de viviendas, de la saturación urbana, de los elevados costos de las mismas, del arraigo a una comunidad y el tener satisfechas las necesidades de aprovechamiento, educación y recreación en el tipo de viviendas que amparan los certificados de participación inmobiliaria no amortizable que por lo general son de interés social, no sería recomendable que la asamblea optara por esta posibilidad, sin embargo, la Ley la contempla y de llegar a ella, a la venta del -

inmueble, el producto neto que resulte se distribuye entre los tenedores y el fiduciario otorgaría la escritura en favor del comprador designado por ellos.

La segunda opción, relativa a la adjudicación en copropiedad, cabe señalar que con base en el fideicomiso, la Institución Fiduciaria emitió certificados de participación inmobiliaria no amortizables, que son títulos de crédito y que como tales tienen las características de incorporación del derecho al documento, de literalidad, de legitimación y de autonomía y en virtud de ello, cada tenedor de un certificado tiene derecho a la ocupación y aprovechamiento directo del departamento a que se refiere su propio certificado y en su tiempo, a exigir la transmisión en propiedad de una parte alícuota del inmueble fideicomitado. El derecho que tiene cada tenedor a la transmisión de su respectiva parte alícuota, quiere decir que se transmitirá la totalidad del inmueble en copropiedad a los diversos tenedores y el título además de conceder el derecho a la copropiedad otorga también el de aprovechamiento directo del departamento o la vivienda.

En el segundo capítulo de este trabajo, se dijo que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas. - El artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, puede en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, aún sustituir a otro en su aprovechamiento.

Si el copropietario puede usar y gozar de la cosa y tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le toca y la de sus frutos y utilidades, pueden los copropietarios lícita y legítimamente disponer que el uso goce y disfrute de una parte determinada del bien, corresponda en exclusividad a cada uno de los copropietarios, perteneciéndole en lo personal e individualmente el derecho a ocupar y aprovechar con exclusión de los demás copropietarios esa parte determinada, sin que por ello se afecte la propiedad de la parte alícuota que del inmueble les corresponda.

El artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal dice que los que, por cualquier título, tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarla indivisa sino en los casos en que por la misma naturaleza de ellas o por determinación de la Ley, el dominio es indivisible. En el caso de las viviendas o edificios amparados por certificados de participación inmobiliaria no amortizables; en sí son bienes in divisibles en su dominio, pues aún suponiendo la división por departamentos, existirían múltiples partes que por no ser divisibles continuarían en copropiedad, como son: terreno, muros divisorios, pasillos, azoteas, etc.

Los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, deberán manifestar en la celebración de la Asamblea a que se refiere el artículo 228 "k", de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que el bien que desean se les transmita en propiedad común es indivisible por su naturaleza, y que los derechos que adquieren los copropietarios son los derechos consignados para los tenedores de certificados en la escritura de emisión de los mismos.

Cuando se formalice la adjudicación del inmueble a favor de los tenedores, cada uno de ellos podrá disponer libremente de su parte alícuota, respecto de la cual ejercerá el pleno derecho de usar, disfrutar y abusar de la cosa; por lo que también podrá enajenarla en virtud de que el derecho de propiedad es la facultad de disponer de la cosa consumiéndola, destruyéndola materialmente, o transformando su substancia. Sin embargo, cabe aclarar que en este último caso, el ejercicio del derecho de propiedad de la parte alícuota, no es tan amplio como el copropietario deseara, pues no puede destruir la cosa sin dañar a los demás condueños, ni puede enajenarla sin respetar antes el derecho del tanto de los demás copropietarios, por lo que se sugiere, que en caso de que la Asamblea opte por este régimen, los copropietarios acuerden entre sí y señaladamente a cada uno de ellos, el derecho de ocupar y aprovechar con exclusión de los demás una parte determinada del edificio que supongo sería la vivienda que ha venido ocupando, sin que ello afecte la propiedad de la parte alícuota que en la copropiedad les corresponda; a fin de mantener ese estado de copropiedad, simultáneamente a esos acuerdos, los tenedores deberán manifestar que

el inmueble que se les está transmitiendo en copropiedad es indivisible por su naturaleza.

Los tenedores ya convertidos en copropietarios de las viviendas que han estado ocupando, deben señalar las porciones del inmueble que sean ocupadas a título precario, pero en exclusividad por los diversos tenedores, por lo que se propone que acuerden concomitantemente la implantación de un reglamento.

Los requisitos para implementar este régimen al término del fideicomiso son:

- 1°. Transmitir la propiedad por parte del fiduciario en copropiedad a los titulares.
- 2°. Formalizar ante Notario Público.
- 3°. Proporcionar las superficies, medidas y linderos del terreno y viviendas sobre él construídas.
- 4°. Tramitar oficio de libertad de gravámenes.
- 5°. Encontrarse al corriente en el pago de contribuciones (predio, agua, desasolve, cooperaciones, etc.).

Gastos:

- a). Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.
- b). Impuesto sobre la renta.
- c). Licencias, autorizaciones, planos, memorias descriptivas.
- d). Honorarios del Notario.

c). Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

La propiedad del terreno, áreas comunes e instalaciones generales son de todos los copropietarios, los cuales deberán elaborar un reglamento deslindando derechos y obligaciones.

En este orden de ideas en el que el tenedor tendrá un derecho precario de ocupación exclusiva de una vivienda determinada, derivada del consentimiento otorgado por los demás copropietarios, aunque sin perjuicio de su derecho real de copropiedad a todo el edificio más las partes de uso común que le corresponden por ser acreedor de una parte alícuota del mismo, en caso de que la asamblea decida optar por este régimen, se regulará conforme al título cuarto, capítulo sexto de la copropiedad, artículos 938 al 959 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Tercera.- Otra posibilidad legal al extinguirse el fideicomiso base de la emisión de los certificados, sería adoptar el régimen de propiedad en condominio. Se analizará a continuación:

El artículo 951 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

La constitución del régimen de propiedad en condominio no es forzosa, tampoco es obligatoria, ni siquiera reunidos todos los requisitos legales queda constituido. La constitución de este régimen es un acto formal, ya que en primer lugar, es necesario que en escritura pública conste la manifestación de voluntad del propietario o propietarios para constituir el régimen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley de Régimen

men de Propiedad en Condominio; y, en segundo lugar, precisa haber obtenido previamente declaratoria del Departamento del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones o sistemas establecidos sobre desarrollo urbano, planificación y de prestación de los servicios públicos.

Se entiende por condómino a la persona física o moral que en calidad de propietario esté en posesión de uno o mas de los departamentos, viviendas, casas o locales. El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

Respecto a la adjudicación bajo el régimen de propiedad en condominio, llegado el momento, los tenedores de certificados que opten por la constitución en sus respectivos inmuebles, del régimen de propiedad condómino, por ser el que a su juicio está más acorde con el espíritu que animó a los tenedores cuando adquirieron sus certificados, ya que los movió el deseo de lograr para sí y sus familias una habitación digna y cómoda, ya que tuvieron en mente hacerse dueños del departamento o la vivienda cu ya ocupación se les concedió desde un principio y de la que han venido -- disfrutando en virtud del propio certificado, haciéndolo con exclusión de cualquier vecino y el departamento o la vivienda han sido sólo para ellos.

Conforme al artículo 939 del Código Civil para el Distrito Federal, - en vigor, los tenedores no estarían obligados a recibir y conservar pro indiviso el inmueble materia de los certificados y de que el mismo admite comoda división, como ya lo ha venido teniendo durante la vida del fideicomiso, consistente esta división en los distintos departamentos o viviendas que lo componen, por lo que lo más acorde con los propios certificados sería atribuir a cada tenedor el departamento a que concretamente se refiere su título, lo que entonces provocaría la situación que prevee el artículo 951 del Código Civil, que dispone que: "Cuando los diferentes - departamentos o viviendas o locales de un inmueble, susceptibles de aprovechamiento, independientes por tener salida propia a un elemento común - de aquel o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada

uno de éstos tendría un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un departamento o vivienda.... y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su uso o disfrute!'

El artículo primero de la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, reproduce el precepto antes - citado del Código Civil y a su vez el artículo segundo de dicha Ley, dispone que el régimen de condominio puede originarse:

- 1º Cuando los diferentes departamentos de que conste un edificio... con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

De lo anterior se desprende que no habría tropiezo para someter a los inmuebles fideicomitidos al régimen de condominio, sin embargo, este paso traería consigo problemas de diversa índole, entre otros, los que se podrían derivar de lo dispuesto por el citado artículo de la Ley de Condominios, en lo relativo a la declaración que expedirán las autoridades del Distrito Federal, en el sentido de ser realizable el proyecto general entendiéndose que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se con--trae la fracción segunda del artículo siguiente, entre las cuales se preverá el otorgamiento de licencias de construcción hasta un máximo de 120 viviendas..... Aún cuando éste y otros formen parte de un conjunto habitacional.

De conformidad con lo anterior, de llevarse a cabo el condominio, -- traería como consecuencia fuertes gastos, principalmente de adaptación de los edificios a las disposiciones de carácter técnico, emanadas de las Au--toridades del Departamento del Distrito Federal que hicieran posible la - aceptación de la constitución del régimen de propiedad en condominio, ade--más de que las escrituras de declaración general y particularmente de cada departamento, serían sumamente laboriosas, costosas y difícilmente podrían evitarse a los tenedores, la obligación de asumir costos; es necesario mencionar que habría de establecerse mediante avalúo pericial bancario, el valor actualizado al momento de otorgarse esa escritura y sería ese valor el que serviría de base para determinar los impuestos y derechos que habría -

que causar la misma, amén de los gastos y honorarios del Notario que la autorizara.

Los tenedores de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, válidamente pueden optar por el régimen de propiedad en condominio al celebrarse la Asamblea General de Tenedores, para lo cual se mencionan los siguientes:

Requisitos:

- 1°. Solicitud de excensión de toda clase de gravámenes fiscales.
- 2°. Oficio a la Dirección de Aguas y Saneamiento, por el que se autorice el uso de un sólo medidor en el Conjunto Habitacional.
- 3°. Oficio de autorización de los planos de instalación hidráulica del conjunto habitacional.
- 4°. Alineamiento y número oficial.
- 5°. Licencia de registro de obra.
- 6°. Licencia de cambio de régimen a condominio.
- 7°. Planos de:
  - a) El conjunto habitacional en su totalidad.
  - b) Redes de agua potable y drenaje.
  - c) Fachadas.
  - d) Instalaciones hidráulicas, sanitarias y de gas.
  - e) Descripción de las partes comunes.

- f) Descripción de las partes privativas.
- g) Superficies en que estén instalados los servicios eléctricos, alumbrado público interior, agua potable, drenaje, etc.

8°. Reglamento interior.

9°. Tabla de valores de propiedad individualizada e indivisos.

10°. Planos en maduro de cada vivienda o departamento.

11°. Descripción general de las construcciones y de los materiales empleados.

12°. Valor nominal de cada departamento y porcentaje que les corresponde sobre el valor total nominal de las partes del condominio.

13°. Destino general del condominio.

14°. Bienes de propiedad común: destino, situación, medidas y datos para su identificación.

15°. Casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura del condominio.

Gastos:

- 1). Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- 2). Licencias, planos y autorizaciones.
- 3). Honorarios del Notario.

Constituído el Régimen de Condominio, sólo resta escriturar notarial - mente la propiedad exclusiva de los departamentos y localidades en favor de sus adquirentes, quienes reciben además en copropiedad los bienes comunes e instalaciones generales. Formalizado lo anterior, se dará por extinguido el fideicomiso respectivo.

Gastos:

- a). Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.
- b). Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- c). Honorarios al Notario.

Cuarta.- Finalmente, se estima factible que previo acuerdo expreso tomado en la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de Certificados, -- puede optar se porque el inmueble materia de emisión, continúe en fideicomiso y en este supuesto, atentos a que ninguna Institución está en obligación de aceptar, bien podría fijarse como condición indispensable por parte del fiduciario, para seguir fungiendo como tal, el que en Asamblea General Extraordinaria de Tenedores, se tomará también la resolución de aceptar se modifique la escritura de emisión, a efecto de establecer que a partir de ese momento, la conservación, el mantenimiento y la administración del inmueble materia de la emisión de certificados serán directamente a cargo y por cuenta de los titulares, lo mismo que los futuros riesgos del propio inmueble.

Si ya se cumplieron los requisitos previstos en la escritura de emisión para considerar que se ha llegado al caso que contemplaba el artículo 33 de la abrogada Ley Orgánica, sería necesario que la Asamblea General de Tenedores, acuerde modificar la escritura de emisión, a efecto de establecer que a partir de ese momento, la conservación, el mantenimiento y la administración del inmueble, materia de la emisión, sería directamente a cargo y cuenta de los titulares de los certificados, lo mismo que los futuros riesgos del propio inmueble, de ahí que asimismo, lo seguros respectivos co

rran por su cuenta.

El Fiduciario conservaría la titularidad del inmueble materia de la emisión; tendría en custodia los certificados y supervisaría la conservación, el mantenimiento y la administración del inmueble que lleven a cabo los tenedores.

En lo personal, considero esta opción como la más conveniente e inclusive y de ser necesario, por tiempo indefinido, siempre que así lo acuerde la Asamblea General de Tenedores, fijándose como condición indispensable para seguir fungiendo como fiduciario, que la conservación, el mantenimiento y la administración sean a cargo de los tenedores, así como los futuros riesgos del inmueble materia de la emisión, para lo que habría necesidad de modificar la escritura base de la emisión y que la Institución Fiduciaria estuviera anuente en aceptar su continuación como Fiduciario, en virtud de que ninguna Institución Fiduciaria está en la obligación de aceptar un fideicomiso o de continuar en el desempeño del mismo.

Con esto se evitaría el peligro de erogar fuertes gastos en caso de optar por la adjudicación en copropiedad o en condominio.

Debe considerarse para continuar el fideicomiso, que el fiduciario conserve la titularidad del inmueble materia de la emisión, asimismo, conserve en custodia los títulos a pesar de estar totalmente pagados, que el propio fiduciario supervise la conservación, mantenimiento y administración del inmueble; pero sobre todo el evitar gastos de escrituración, pago de impuestos y derechos a los titulares de los certificados, quienes en tal forma directamente o a través de terceras personas (arrendatarios) podrían seguir disfrutando como hasta ahora del derecho de ocupación y aprovechamiento exclusivo del departamento, vivienda o local, representado por su título, así como del tanto del terreno en que se haya construido, de las partes, instalaciones y servicios comunes de éste.

Requisitos:

- 1°. Obtener la declaratoria de la Comisión Nacional Bancaria, de que continúe el fideicomiso por tiempo indefinido.
- 2°. Fijar los honorarios del fiduciario.
- 3°. Modificar el acta constitutiva de emisión, en el sentido de que los gastos de administración, conservación mantenimiento y futuros riesgos, sean por cuenta de los adquirentes, precisando las condiciones fijadas en la póliza del seguro de daños:

Gastos:

- 1°. Honorarios del fiduciario.

El Fiduciario:

- a) Conserva la titularidad del inmueble.
- b) Custodia los títulos.
- c) Supervisa, conservación, mantenimiento y administración.

Derechos de los titulares:

- 1°. El derecho de una parte alícuota del inmueble materia de la emisión de sus frutos y rendimientos o del valor neto que resulte de su venta.
- 2°. Los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiere concretamente el propio certificado y el de uso común de todas aquellas partes del inmueble fideicomitado que sean de esa naturaleza.
- 3°. Fijar las cuotas de administración.

- 4°. Contratar el seguro de daños para asegurar los probables riesgos que pueda sufrir el inmueble.

Con solo pensar cual podría ser el valor actual de los edificios de Nonoalco, bastaría para convercerse de lo tremendamente oneroso que sería la transmisión de la copropiedad a los tenedores en cada edificio, para dejarlos todavía en la situación que no les concedería la propiedad individual y exclusiva de los departamentos que han venido disfrutando. Aunque con una mayor precisión en sus derechos, si se opta por el régimen de propiedad en condominio, éste resultaría también oneroso en exceso.

Hay que insistir en que la adopción de cualquiera de los cuatro caminos propuestos o cualquier otro, dependerán únicamente de la libre voluntad de los tenedores expresada al reunirse la Asamblea General Extraordinaria, que pondrá fin al fideicomiso respectivo. Así pues, debe entenderse que no es el fiduciario el que puede imponer el camino a seguir, pues éste es un derecho que corresponde exclusivamente a los tenedores, por lo que la labor de la Institución Fiduciaria, obrando cual buen padre de familia, se limitará a aconsejar a los tenedores para que en su Asamblea opten por elegir aquel camino que legalmente sea el más adecuado. Por último, es conveniente señalar lo preceptuado por la actual Ley Orgánica del BANCO BRAS, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 31 de diciembre de 1980, la cual como ya se dijo anteriormente, abrogó el capítulo relativo a los certificados de participación inmobiliaria no amortizables y dicho ordenamiento preceptúa en su artículo 4° transitorio, lo siguiente:

"Artículo Cuarto.- Cuando todos los adquirentes de una misma emisión de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables efectuada -- por el Banco, hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidas a su cargo en la escritura respectiva y con los correspondientes contratos de compra-venta de dichos títulos; hayan pagado los certificados fiduciarios de adeudo con los certificados de participación inmobiliaria amortizables y que, en su caso, se hubieren emitido, y no tengan -- adeudo alguno por cualquier otro concepto, el Representante Común convocará a los tenedores de dichos certificados a una Asamblea General, a fin de

que resuelvan:

- a) Que la fiduciaria les transmita los inmuebles fideicomitidos, bien sea bajo el régimen de copropiedad o de propiedad en condominio; o
- b) Que la fiduciaria proceda, desde luego, a la venta de los inmuebles fideicomitidos, para que su producto neto sea distribuido entre los propios tenedores.

Si la asamblea general de tenedores de certificados no se celebra dentro del término de un año contado a partir de la fecha en que se hubiere convocado; si efectuada aquélla, no se toma resolución alguna, o si ésta fuera inoperable legalmente, la fiduciaria, a su elección, transmitirá a los tenedores los inmuebles fideicomitidos bajo el régimen de copropiedad o de propiedad en condominio".

Sin embargo, esta disposición no produce efectos en operaciones que - han sido formalizadas con anterioridad, por lo que insisto en que la adopción del destino final de los inmuebles fideicomitidos se expresará en la Asamblea General Extraordinaria de Tenedores de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, que dará fin al fideicomiso respectivo.

Vuelvo a insistir:

Es deseable, que en dicha Asamblea, los tenedores opten por la continuación del fideicomiso, con lo cual la finalidad de la creación de los -- certificados de participación inmobiliaria no amortizables adquiere mayor congruencia, en virtud de que ahorra gastos, trámites y solemnidades a las personas de bajos recursos económicos que a través de ellos adquieren una casa para habitarla con su familia en un ambiente socialmente sano, logrando con ello la más justa de sus aspiraciones: poseer una vivienda digna.

## CONCLUSIONES

- PRIMERA.- Las necesidades de vivienda constituyen uno de los más graves problemas nacionales.
- SEGUNDA.- La sobrepoblación en México ha agudizado, en los últimos años la escasez de viviendas.
- TERCERA.- El desarrollo armónico de una familia está íntimamente relacionado con la propiedad de una vivienda digna.
- CUARTA.- Nuestra legislación adopta la teoría del derecho de propiedad en función social.
- QUINTA.- El Código Civil vigente para el Distrito Federal no define el derecho de propiedad sino únicamente al propietario en el artículo 830.
- SEXTA.- Según el artículo 938 del Código Civil en vigor para el Distrito Federal "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas".
- SEPTIMA.- Los copropietarios no tienen el dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción.
- OCTAVA.- Según el régimen de propiedad en condominio cada dueño es absoluto en lo que se refiere a su piso o habitación y está sujeto a restricciones en cuanto al manejo de la cosa común.
- NOVENA.- El certificado de participación inmobiliaria no amortizable, es un título de crédito que ampara los derechos de habitación en favor de personas de recursos económicos limitados.

DECIMA.- El Fideicomiso es la figura que sirve de base a la emisión de -- certificados de participación inmobiliaria no amortizables según los artículos 228-b, segundo párrafo y 228-m fracción segunda de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

DECIMO PRIMERA.- La escritura constitutiva del fideicomiso que sirve de - base a la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables debe hacerse ante Notario Público, mencionando - las características de los bienes afectados, identificando los - elementos personales del fideicomiso y el señalamiento expreso - de sus fines.

DECIMO SEGUNDA.- El certificado de participación inmobiliaria no amortizable es una figura legal, cuyos rasgos, esencialmente mercantiles, están reglamentados en lo general en el Capítulo V bis adicionado por decreto de fecha 30 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial el 31 del mismo mes y año, al título primero de - la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículos -- 228 a) a 228 v).

DECIMO TERCERA.- El certificado de participación inmobiliaria no amortizable, resuelve momentaneamente al adquirente, el problema de los gastos y solemnidades que la ley establece para la apropiación - de los bienes inmuebles.

DECIMO CUARTA.- El certificado de participación inmobiliaria no amortizable es un título de inversión, que además del uso y aprovecha--- miento de la habitación, incrementa el patrimonio del adquirente.

DECIMO QUINTA.- La asamblea general extraordinaria de tenedores es, exclusivamente, quien debe resolver el régimen que debe prevalecer al concluirse el plazo fijado para la duración del fideicomiso de - los inmuebles fideicomitados.

DECIMO SEXTA.- En la asamblea general extraordinaria de tenedores de cer-

tificados éstos pueden optar por:

- 1º La venta del inmueble
- 2º La adjudicación en copropiedad
- 3º La adjudicación bajo el régimen de propiedad en condominio
- 4º La continuación del fideicomiso.

DECIMO SEPTIMA.- Si la asamblea general de tenedores decide vender el inmueble, el producto neto que resulte se distribuye entre los tenedores de certificados y el fiduciario otorgará la escritura en favor del comprador designado por ellos.

DECIMO OCTAVA.- En virtud de los trámites y formalidades requeridos, la adjudicación bajo los regímenes de copropiedad o condominio resultan muy onerosos para los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.

DECIMO NOVENA.- La asamblea general extraordinaria de tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, que amparan el inmueble fideicomitado, debe optar por la continuación -- del fideicomiso base de la emisión, a fin de evitar gastos y solemnidades en el cambio de régimen de propiedad.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., "Memorias". México 1933 a 1968.
- 2.- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., "Programa Buena Vivienda". México 1965 a 1970.
- 3.- Batiza Rodolfo. "El Fideicomiso". Editorial Porrúa. México, 1955.
- 4.- Bernal Molina Julián. "Sobre la Naturaleza de los Certificados de Participación". Jus. T. XVII. Núm. 99. México, 1946.
- 5.- Cervantes Ahumada Raúl: "Derecho Mercantil". Primer Curso. Editorial Herrero. México, 1982.
- 6.- Cervantes Ahumada Raúl: "Títulos y Operaciones de Crédito". Editorial Herrero. México, 1973.
- 7.- Esteva Ruíz Roberto A. "El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva". Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. México, 1960.
- 8.- Galindo Guarneros Gustavo. "Certificados de Participación. Espectativas y Frustraciones". U. N. A. M. México, 1972.
- 9.- García Villalobos Ricardo. "Apuntes de Derecho Civil", Segundo Curso. México, 1972.
- 10.- Hernández Octavio A. "Derecho Bancario Mexicano". Asociación de Investigaciones Administrativas. México 1966.
- 11.- Krieger Emilio. "Manual del Fideicomiso Mexicano". Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., México, D. F., 1976.

- 13.- Peñanoza Santillán David. "Los Certificados de Participación en el Derecho Bancario Mexicano". Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., México, 1973.
- 14.- Rivera Marín Guadalupe. "La Vivienda y la Célula Familiar". Porrúa. México, 1977.
- 15.- Rodríguez Ruíz Raúl. "El Fideicomiso y la Organización Contable Fiduciaria". Ediciones Contables y Administrativas. México, 1978.
- 16.- Rogina Villegas Rafael, "Derecho Civil Mexicano". Quinta Edición. Editorial Porrúa. México, 1981.
- 17.- Secretaría de Programación y Presupuesto. "Problemática de la Vivienda". México, 1982.
- 18.- Tena Felipe J. de "Derecho Mercantil Mexicano". Editorial Porrúa. México, 1974.
- 19.- Zamora Adolfo. "El Certificado de Participación Inmobiliaria". Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., 1952.
20. Zorrilla Martínez Gabriel. "La Vivienda como Proyecto Nacional. El Papel del Estado". Congreso Nacional de Economistas. Guadalajara, Jal. México, 1981.

#### LEGISLACION.

Código Civil para el Distrito Federal de 1932.

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y Disposiciones Complementarias de 31 de mayo de 1941.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 26 de agosto de 1932.

Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., de 1968 y 1980.

Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, de 28 de diciembre de 1972.