

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
DE ACATLAN

ESCUELA DE DERECHO

LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
Y SU PROBLEMATICA EN EL ESTADO DE
M E X I C O

M-0018358

LILIA CURIEL YONG

ACATLAN 1981.



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.

LA REGULARIZACION

DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y SU

PROBLEMATICA EN EL ESTADO DE

MEXICO :

CURIEL YONG GLORIA LILIA.

A LA ILUSION QUE ME ACOMPANO DURANTE
TODA MI VIDA, EN MI CARRERA Y EN LA
ELABORACION DE TODAS Y CADA UNA DE
LAS HOJAS QUE COMPONEN ESTE TRABAJO.

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

FUENTE DE MIS CONOCIMIENTOS:

AL COMPANERO DE MI VIDA

LIC. HECTOR DE REGIL CERDA

CUYO AMOR, PACIENCIA Y COMPRENSION HA SIDO FUENTE
INAGOTABLE DE INSPIRACION Y ESTIMULO PARA LOGRAR
ESTE TAN ESPERADO MOMENTO:

A MIS ADORADAS HIJAS:

GERALDINE

LILIA

GABRIELA

MICHELLE

CON LA ESPERANZA PUESTA EN MI CORAZON:

A MIS MAESTROS:

CON GRATITUD POR SUS
SABIAS ENSEÑANZAS

AL LIC. HECTOR CASO VILLA

POR BRINDARME SU VALIOSA AYUDA

A MIS ENTRANABLES AMIGOS:

ELSA

LALA

KATHY

SAMUEL

A MIS QUERIDOS PADRES:

LIC. RICARDO CURIEL MERCADO:

GLORIA LILIA YONG MUNOZ:

POR EL APOYO Y CARINO QUE SIEMPRE
HAN SABIDO DAR A SUS HIJOS:

A MIS INSEPARABLES HERMANOS:

RICARDO FRANCISCO

EDUARDO JULIO

CON FRATERNAL CARINO:

CON PROFUNDO RESPETO Y SINCERO RECONOCIMIENTO
PARA EL MAESTRO Y QUERIDO AMIGO:

LIC. RAMON FREGOSO REGLA

DIRECTOR DE LA PRESENTE TESIS

LIC. IGNACIO OTERO MUNOZ

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

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

EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO EN LA ZONA METROPOLITANA QUE CAUSA EL INCREMENTO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, GRAVITA FUNDAMENTALMENTE EN LA ATENCIÓN DE LOS PROBLEMAS POLÍTICOS Y SOCIALES QUE CORRESPONDE A LOS GOBIERNOS ENCAUZAR Y RESOLVER.

LA ZONA METROPOLITANA, CUYO CRECIMIENTO DESPROPORCIONADO HA ROTO LAS PREDICCIONES Y LAS LIMITACIONES IMPUESTAS, REPRESENTA UN GRAN DESAFÍO.

ESA ÁREA QUE CIRCUNSCRIBE Y AFECTA AL DISTRITO FEDERAL, SE HA MANIFESTADO EN LUGARES CARACTERÍSTICOS COMO CIUDAD NETZAHUALCÓYOTL, LOS REYES, LA PAZ, SAN CRISTÓBAL ECATEPEC, ETC.

ESTA REALIDAD QUE PRESIONA EN FORMA INDISCRIMINADA EN LOS ASPECTOS SOCIALES, POLÍTICOS O CULTURALES Y CUYA ATENCIÓN NO PUEDE POSPONERSE, SON EL MARCO QUE HAN SERVIDO A LA PRESENTE TESIS.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO

EXISTEN PRICIPALMENTE CUATRO FUENTES COMO ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL FIDEICOMISO, ESTOS SON:

- 1.- EL FIDEICOMISO EN ROMA,
- 2.- EL FIDEICOMISO EN EL DERECHO GERMÁNICO,
- 3.- EL FIDEICOMISO EN EL SISTEMA INGLÉS,
- 4.- EL TRUST NORTEAMERICANO,

1.- EL FIDEICOMISO EN ROMA:

COMO ES SABIDO, ROMA FUE LA ESCUELA CLÁSICA DEL DERECHO: POR LO CUAL LA MAYORIA DE NUESTRA LEGISLACIÓN ENCUENTRA SUS FUENTES REMOTAS EN ROMA, Y EL FIDEICOMISO NO FUE LA EXCEPCIÓN. EN ROMA EXISTIERON DOS INSTITUCIONES QUE FUERON LA ANTECEDE DEL FIDEICOMISO ACTUAL. (1) ESTAS INSTITUCIONES FUERON:

(1) PETIT EUGENE, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, MADRID 1924, PÁG. 47.

M-0018358

1º LA FIDUCIA.

2º LOS FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS.

1º LA FIDUCIA.- LA FIDUCIA ROMANA CONSISTIÓ EN UNA MANCI PATIO, QUE ERA LA FORMA SOLEMNE DE TRASMITIR LA PROPIEDAD, O UNA IN JURE CESSIO ACOMPAÑADA DE UN PACTUM FIDUCIAE, -- POR EL CUAL EL ACCIPIENS (ERA LA PERSONA QUE RECIBÍA LA PROPIEDAD DEL BIEN TRASMITIDO) SE OBLIGABA FRENTE AL TRADENS (ERA LA PERSONA QUE TRASMITÍA EL BIEN) A TRASMITIRLO DESPUÉS DE QUE SE REALIZARAN DETERMINADOS FINES RESPECTO AL PROPIO TRADENS O A UNA TERCERA PERSONA.

PARA ALGUNOS AUTORES LA FIDUCIA PERTENECÍA AL GRUPO DE LOS CONTRATOS REALES, QUE SE PERFECCIONABAN CON LA SIMPLE ENTREGA DE LA COSA MATERIA DEL CONTRATO COMO LO ERA EL MUTUO, EL COMODATO, LA PRENDA, EL DEPÓSITO Y MÁS TARDE LA HIPOTECA, E INCLUSO HAN LLEGADO A CONSIDERAR ALGUNOS AUTORES A LA FIDUCIA ROMANA COMO UNA FORMA PRIMITIVA DE LOS CONTRATOS REALES; ENTRE LOS ROMANOS EXISTIERON DOS FORMAS DE FIDUCIA: LA FIDUCIA CUM CREDITORE Y LA FIDUCIA CUM AMICO.

LA FIDUCIA CUM CREDITORES.- FUE LA MÁS IMPORTANTE PORQUE

SIRVIÓ PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE DETERMINADAS -- OBLIGACIONES. ESTA FIDUCIA OPERABA DE LA SIGUIENTE FORMA:

PARA GARANTIZAR SU ADEUDO, EL DEUDOR TRANS -- MITÍA LA PROPIEDAD A SU ACREEDOR, EL CUAL LA RECIBÍA Y SE OBLIGABA A SU VEZ, POR MEDIO DEL PACTUM FIDUCIAE EXISTENTE, A RETRANSMITIRLO AL DEUDOR DESPUÉS DE QUE ÉSTE PAGARA SU -- CRÉDITO, EN EL CASO DE QUE EL DEUDOR NO CUMPLIERA CON SU -- OBLIGACIÓN, EL ACREEDOR TENÍA DERECHO EN VIRTUD DEL "PAC-- TUM FIDUCIAE " DE RETENER LA COSA PARA SÍ O PARA ENAJENAR-- LA.

LA FIDUCIA CUM AMICO.- CONSISTÍA EN QUE LA PERSONA QUE PE-- CIBÍA EL BIEN TRASMITIDO, TENÍA EL DERECHO DE USARLO Y -- DISFRUTARLO GRATUITAMENTE HASTA QUE EL DEUDOR PAGARA SU -- ADEUDO. DE LO ANTERIOR SE DESPRENDE QUE LA FIDUCIA CUM -- AMICO SE EQUIPARABA CON EL COMODATO YA QUE ESTE ERA UN -- PRESTAMO GRATUITO DE USO.

LA FIDUCIA EMPEZÓ A DECLINAR EN LA ÚLTIMA ETAPA DEL DERECHO ROMANO, EN VIRTUD DE QUE SE FUERON PER-- FECCIONANDO OTRAS FORMAS, COMO EL COMODATO, LA PRENDA Y -- LA HIPOTECA, PRINCIPALMENTE. NO OBSTANTE, EN LA FIDUCIA --

ROMANA, ENCONTRAMOS EL ANTECEDENTE MAS REMOTO DE NUESTRO FIDEICOMISO.

2º LOS FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS.- SE USABA CUANDO UN TESTADOR QUERÍA HEREDAR A UNA PERSONA CON LA CUAL NO TENÍA LA TESTAMENTI FACTIO, POR LO QUE NO LE QUEDABAN MAS RECURSOS QUE ROGAR A SU HEREDERO FUESE AL EJECUTOR PARA DAR AL INCAPÁZ UN OBJETO PARTICULAR O PARTE DEL ACERVO HEREDITARIO, PARA ESTABLECER ESTA SITUACIÓN EL TESTADOR EN SU TESTAMENTO EMPLEABA LOS TÉRMINOS ROGO, FIDEICOMITTO; AL HEREDERO GRAVADO SE LE LLAMÓ FIDUCIARIO Y AQUÉL A QUIEN DEBÍA TRASMITIRLE LOS BIENES, SE LE LLAMÓ FIDEICOMISARIO.

EN UN PRINCIPIO EL CUMPLIMIENTO DEL FIDEICOMISO TESTAMENTARIO QUEDÓ A LA BUENA FE Y A LA CONCIENCIA DEL HEREDERO FIDUCIARIO, YA QUE ESTE DECIDÍA POR SI SOLO SI DABA CUMPLIMIENTO O NO DE LO QUE LE HABÍA PEDIDO EL TESTADOR EN VIRTUD DE QUE NO EXISTÍA NINGUNA LEY QUE LO PRESIONARA PARA COMPARTIR SUS BIENES HEREDADOS; PERO MAS TARDE EL EMPERADOR ÁUGUSTO HIZO EJECUTAR LOS FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS CON LA INTERVENCIÓN DE LOS CÓNSULES; POCO A POCO SE FUE ASIMILANDO ESTA MEDIDA EN EL DERECHO ROMANO HASTA QUE POR LA IMPORTANCIA QUE LLEGÓ A ADQUIRIR HUBO NE

CESIDAD DE ESTABLECER UN PRETOR ESPECIAL QUE SE LE DENOMINÓ PRAETOR FIDEICOMMISSARIUS.

LA INSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO TESTAMENTARIO PASÓ DESDE LOS ROMANOS POCO A POCO A TRAVÉS DEL TIEMPO POR DIVERSAS LEGISLACIONES EN EL MUNDO, LLEGANDO ASÍ - HASTA LA ACTUALIDAD DONDE YA SON MUY CONOCIDOS LOS FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS.

2.- EL FIDEICOMISO EN EL DERECHO GERMANICO.-

EL DERECHO GERMÁNICO TUVO TRES INSTITUCIONES QUE PRECEDIERON AL FIDEICOMISO MODERNO.

1º LA PRENDA INMOBILIARIA.

2º EL MANUSFIDELIS.

3º EL SELMAN O TREUHAND.

1º LA PRENDA INMOBILIARIA.- EN ELLA EL DEUDOR TRANSMITÍA A SU ACREEDOR UN BIEN INMUEBLE DETERMINADO CON EL OBJETO DE GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACIÓN; MIENTRAS QUE LA PRENDA INMOBILIARIA SE EFECTUABA MEDIANTE LA ENTREGA DE UNA CARTA VENDITIONIS. E IGUALMENTE SE OBLIGABA EL

PROPIO ACREEDOR CON UNA CONTRACARTA A LA RESTITUCIÓN DE LA CARTA QUE LE ENTREGABA EL DEUDOR Y DEL INMUEBLE TRANSMITIDO POR ÉSTE; (LO ANTERIOR TENÍA VERIFICATIVO SOLO EN CASO DE QUE EL DEUDOR CUMPLIERA PUNTUALMENTE CON SU OBLIGACIÓN). (2) ALGUNOS JURISTAS QUE SE HAN DEDICADO AL ESTUDIO DEL FIDEICOMISO HAN COMPARADO LA GRAN SEMEJANZA QUE EXISTE ENTRE LA PRENDA INMOBILIARIA CON LA FIDUCIA CUM CREDITORE QUE EXISTIÓ EN EL SISTEMA ROMANO; LA GRAN DIFERENCIA DE LA PRENDA INMOBILIARIA CON LA INSTITUCIÓN ROMANA ANTES MENCIONADA, ES QUE LA PRIMERA, SOLO SE EXTIENDE SOBRE BIENES INMUEBLES COMO SU PROPIO NOMBRE LO INDICA Y LA SEGUNDA PUEDE SER SOBRE BIENES MUEBLES, OTRA DIFERENCIA CONSISTE EN EL REQUISITO FORMAL DE LA ENTREGA DE LA CARTA VENDITIONIS Y DE LA CONTRACARTA QUE SE ACOMPAÑAN A LA ENTREGA DEL INMUEBLE QUE CONSTITUYE LA GARANTÍA CORRESPONDIENTE, ESTO ES EN LA PRENDA INMOBILIARIA.

2º EL MANUSFIDELIS.- ÉSTA FIGURA JURÍDICA TUVO GRAN IMPORTANCIA EN EL DESARROLLO DEL DERECHO GERMÁNICO DE LAS SUCE

(2) MESSINA GIUSEPPE, NEGOZI FIDUCIARI, MILANO, 1948 TOMO I, PÁG. 106.

SIONES, YA QUE SE EMPLEABA PARA CONTRAVENIR LAS PROHIBI--
CIONES O LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LAS DISPOSICIONES --
LEGALES PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LOS HEREDEROS LEGÍ--
TIMOS.

QUIEN QUERÍA REALIZAR UNA DONACIÓN INTER--
VIVOS O POST OBITUM, TRANSMITÍA LA COSA MATERIA DE LA DO--
NACIÓN A UN FIDUCIARIO, LLAMADO MANUSFIDELIS, MEDIANTE --
UNA CARTA VENDITIONIS. EL MANUSFIDELIS DESPUÉS DE DICHA --
TRANSMISIÓN RETRANSMITÍA AL VERDADERO BENEFICIARIO LA CO--
SA ADQUIRIDA, RESERVANDO AL DONANTE UN DERECHO MÁS O ME--
NOS AMPLIO DE GOCE SOBRE LA COSA DONADA PARA QUE DURANTE
SU VIDA LA DISFRUTARA.

"EL CARGO DE MANUSFIDELIS SIEMPRE ERA ESCO
GIDO ENTRE AQUELLAS PERSONAS QUE FORMABAN PARTE DEL CLERO,
SE REQUERÍA UNA GARANTÍA DE ESTA NATURALEZA PORQUE LA CAR--
TA VENDITIONIS SE REDACTABA EN TÉRMINOS TAN AMPLIOS E ILI
MITADOS QUE EL MANUSFIDELIS PODÍA DISPONER DE LOS BIENES --
TRASMITIDOS AÚN EN SU PROPIO PROVECHO". (3).

(3) VILLAGORDOA JOSÉ M. DOCTRINA GENERAL DEL FIDEICOMISO
MÉXICO D.F. 1970, EDICIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE BANQUE
ROS DE MÉXICO, A. C. PÁG. 15.

3.- EL SALMAN O TREUHAND.- FUE OTRO ANTECEDENTE DE NUESTRO FIDEICOMISO; EL DERECHO GERMÁNICO HA DEFINIDO AL SALMAN -- COMO LA PERSONA PROPIETARIO ORIGINAL AL ADQUIRENTE DEFINITIVO.

EN EL DERECHO ANTIGUO EL SALMAN ES EL FIDUCIARIO QUE RECIBE SUS FACULTADES DEL ENAJENANTE Y A SU VEZ SE OBLIGA FRENTE A EL EN FORMA SOLEMNE, PARA TRANSMITIR -- LOS BIENES AL TERCER DESTINATARIO DE LOS MISMOS. EN EL DERECHO GERMÁNICO MODERNO, ES TÍPICO QUE EL SALMAN SEA FIDUCIARIO DEL ADQUIRENTE Y NO DEL ENAJENANTE, POR LO QUE DE AQUEL RECIBE SUS PODERES JURÍDICOS. LOS DEMÁS ELEMENTOS DE LA RELACIÓN NO SUFIERON ALTERACIÓN ALGUNA Y SU PRINCIPAL -- FUNCIÓN ESTÁ ORIENTADA PARA REFORZAR EL DERECHO DEL ADQUIRENTE DEFINITIVO.

3.- EL FIDEICOMISO EN EL SISTEMA INGLES:

EN INGLATERRA Y LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA HA TENIDO GRAN DESARROLLO Y SINGULAR IMPORTANCIA LA INSTITUCIÓN DEL TRUST. EN SU ASPECTO JURÍDICO EL TRUST HA SIDO DEFINIDO 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 PERSONAS LLAMADAS CESTUI QUE TRUST. ESTA DEFINICIÓN ES EN ESENCIA ADPTADA POR LOS TRATADISTAS DE HABLA INGLESA. ÉSTA RELACIÓN FIDUCIARIA O DE EQUIDAD HA SIDO UTILIZADA EN INGLATERRA PARA LOS MAS DIVERSOS FINES. SE UTILIZA PARA FORMAR FUNDACIONES DE CARIDAD PARA ADMINISTRAR BIENES CON UNA FINALIDAD DETERMINADA -- (LAS PERSONAS QUE DESEAN RETIRARSE DE LOS NEGOCIOS PONEN SUS PROPIEDADES EN TRUST), PARA EVITAR JUICIOS SUCESORIOS PARA FORMAR PATRIMONIOS QUE SIRVAN DE GARANTÍA A LA CREACIÓN DE VALORES MOBILIARIOS, ETC.

AHORA BIEN, DOS INSTITUCIONES DEL DERECHO INGLÉS, FORMAN LOS ANTECEDENTES MÁS IMPORTANTES DE NUESTRO FIDEICOMISO, ESTOS SON:

- 1.- EL ANTIGUO "USE".
- 2.- EL MODERNO TRUST.

1.- EL ANTIGUO "USE". - ESTABA FORMADO DE UNA RELACIÓN JURÍDICA MEDIANTE LA CUAL UNA PERSONA (FEOFFE TO USE) ERA REVESTIDA, SEGÚN EL COMMON LAW, DE UN PODER JURÍDICO DE CUYO EJERCICIO RESULTABA UN BENEFICIO ECONÓMICO A FAVOR DE OTRA PERSONA (CESTUI QUE USE), POR EJEM. EN CASO DE QUE SE QUISIERA ATRUIR EL GOCE DE UN IN---

MUEBLE A A, SE PODÍA OBTENER ESE RESULTADO MEDIANTE UN AC-
TO DE FEOFFEMENT QUE INVISTIERA A B DEL DERECHO DE PROPIE-
DAD LEGAL DEL INMUEBLE, PERO TO USE, ES DECIR EL BENEFI--
CIO DE A. LA LIVERY OF SEISIN O VERIFICACIÓN DE LA INVE--
TIDURA ERA HECHA A B, QUIEN SE CONSIDERABA VESTED INVESTI-
DO DE LA LEGAL ESTATE, O SEA DE LA FACULTAD DE ACUDIR A -
UN TRIBUNAL DE DERECHO COMÚN, PARA DEFENDER LA TITULARI--
DAD DE LOS BIENES TRANSMITIDOS. A, TENÍA EL GOCE EFECTIVO
DEL INMUEBLE SIN ENCONTRARSE CONSTREÑIDO AL CUMPLIMIENTO
DE LAS OBLIGACIONES INHERENTES A LA PROPIEDAD TRANSMITIDA.
(4).

2º EL MODERNO TRUST.- JORGE SERRANO (5) NOS TRANSCRIBE LA
DEFINICIÓN DEL RESTATEMENT OF THE LAW OF TRUSTS, DICIÉNDO
NOS QUE "UN TRUST ES UNA RELACIÓN FIDUCIARIA CON RESPECTO
A DETERMINADOS BIENES, POR LA CUAL LA PERSONA QUE LOS PO-
SEE (TRUSTEE) ESTÁ OBLIGADO A MANEJARLOS EN BENEFICIO DE
UN TERCERO (CESTUI QUE TRUST). ESTE NEGOCIO SURGE COMO RE-
SULTADO DE UN ACTO VOLITIVO EXPRESO DE LA PERSONA QUE - -

(4) BOU VIER'S LAW DICTIONARY CLEVELAND 1940 PÁG. 408.

(5) SERRANO TRASVIÑA JORGE, APORTACIÓN AL FIDEICOMISO, MÉ-
XICO 1950. PÁGS. 88 Y 89.

CREA EL TRUST" (SETTLOR).

ESTE MISMO AUTOR NOS EXPLICA EL CONCEPTO DE RELACIÓN FIDUCIARIA EN EL TRUST YA QUE EN VIRTUD DE ELLA EL BENEFICIARIO ESTA OBLIGADO A DEPOSITAR SU ENTERA CONFIANZA EN EL TRUSTEE FIDUCIARIO EN VIRTUD DE LA RELACIÓN TAN ESTRECHA E ÍNTIMA QUE UNE A AMBAS PARTES Y PORQUE EL SEGUNDO TIENE GRAN INFLUENCIA Y CONTROL SOBRE LOS BIENES E INTERESES DEL PRIMERO. EN CUANTO AL CARÁCTER PERSONAL DE LA RELACIÓN FIDUCIARIA, EL RESTATEMENT ASIENTA QUE EL FIDUCIARIO ESTÁ GENERALMENTE OBLIGADO A NO DELEGAR A OTRA PERSONA SU DEBER DE EJECUTAR Y ALCANZAR EL FIN QUE SE LE ENCOMENDÓ AL CONSTITUIR EL TRUST; CON LO QUE MANIFIESTA QUE SI EL TRUSTEE FUE SEÑALADO EN VIRTUD DE LA CONFIANZA QUE SE SUPONE ENTRE LAS PARTES, TIENEN LA OBLIGACIÓN DE DESEMPEÑAR SU OFICIO (6).

OTROS AUTORES NOS EXPLICAN EL TRUST, DICIÉNDONOS QUE CONSISTE EN SEPARAR UNA PERSONA LLAMADA SETTLOR; UN CONJUNTO DE BIENES (INMUEBLES, MUEBLES, CRÉDITOS, ETC.) DE SU FORTUNA Y CONFIARLOS A OTRA PERSONA, LLA

(6) SERRANO TRASVIÑA JORGE, APORTACIÓN AL FIDEICOMISO, MÉXICO 1950, PÁG. 7.

MADA TRUSTEE, PARA QUE HAGA DE ELLAS UN USO PRESCRITO, EN PROVECHO DE UN TERCERO, LLAMADO CESTUI QUE TRUST.

4.- EL TRUST NORTEAMERICANO.-

COMO YA SE DIJO EN EL PUNTO ANTERIOR, EN INGLATERRA Y LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA HA TENIDO GRAN DESARROLLO Y SINGULAR IMPORTANCIA LA INSTITUCIÓN DEL TRUST. ANALIZANDO EL TRUST NORTEAMERICANO, SEÑALA SCOTT (7) QUE "AÚN CUANDO EXISTAN DIVERSAS FIGURAS JURÍDICAS IDÓNEAS PARA SITUACIONES ESPECIALES, COMO EL DEPÓSITO; EL ALBACEAZGO, LA TUTELA Y LA HIPOTECA, EL TRUST PUEDE UTILIZARSE PARA ALCANZAR CUALESQUIERA FINALIDADES, SIEMPRE QUE ÉSTAS SEAN LÍCITAS, QUE NO CONTRAVENGAN EL ORDEN PÚBLICO". EL TRUST, PARA ESTE AUTOR ES UNA FORMA DE DISPOSICIÓN DE BIENES CUYA FLEXIBILIDAD EXTRAORDINARIA PERMITE QUE LAS OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL TRUSTEE SEAN LAS QUE EL CREADOR (SETTLOR) DETERMINE; LOS DERECHOS DEL BENEFICIARIO AQUELLOS QUE DESEE CONCEDERLE, SUBORDINÁNDOLOS, SI ASÍ LO QUIERE, A LA DECISIÓN DISCRECIONAL DEL TRUSTEE; CASI NO HAY REGLAS TÉCNICAS QUE DIFICULTEN O RESTRINJAN

(7) SCOTT, READING, UPON THE STATUTE OF USES, AUSTIN WAKEMAN 1967, PÁG. 45.

LA CONSTITUCIÓN DEL TRUST, QUE HA SIDO UTILIZADO PARA EL LOGRO DE UNA ILIMITADA VARIEDAD DE OBJETIVOS, POR LO QUE EL TRUST SE HA VINCULADO ÍNTIMAMENTE A LOS NEGOCIOS DE LA VIDA MODERNA. AMPLIA POWELL, (8) ESTE ASPECTO DICHIENDO - QUE "LAS ASPIRACIONES DE LAS ORGANIZACIONES OBRERAS HACIA EL MEJORAMIENTO EN SUS CONDICIONES DE VIDA ENCUENTRAN EXPRESIÓN CONTEMPORÁNEA EN VARIACIONES DEL TRUST DESTINADAS A LA CONSTITUCIÓN DE FONDOS DE AYUDA, AL ESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS MÉDICOS Y A LA IMPLANTACIÓN DE PENSIONES DE RETIRO".

ESTE MISMO AUTOR, REFIRIÉNDOSE AL ESTUDIO ANALÍTICO DEL TRUST, EXPRESA QUE TODAVÍA NO HA PODIDO ELABORARSE A PESAR DE SU ANTIGUEDAD, UNA DEFINICIÓN DEL TRUST QUE SATISFAGA EN FORMA UNÁNIME. SE HAN HECHO ESFUERZOS PARA ENCERRAR ESTE NEBULOSO CONCEPTO DENTRO DE LÍMITES PRECISOS.

PARA HART, (9) EL TRUST ES "UNA OBLIGACIÓN IMPUESTA YA SEA EXPRESAMENTE O POR IMPLICACIÓN DE LA LEY

(8) POWELL, RICHARD, THE LAW OF REAL PROPERTY. MATTHEW -- BENDER Co. NEW YORK 1954. PÁGS. 440 Y SIGS.

(9) HART WALTERG, WHAT IS A TRUST? THE LAW QUARTERLY REVIEW, VOL. 15, No. LIX, JULY 1899. NEW YORK.

EN VIRTUD DE LA CUAL EL OBLIGADO DEBE MANEJAR BIENES SOBRE LOS QUE TIENE EL CONTROL PARA EL BENEFICIO DE CIERTAS PERSONAS QUE INDISTINTAMENTE PUEDEN EXIGIR LA OBLIGACIÓN", POR TANTO, LAS NOTAS FUNDAMENTALES DE LA DEFINICIÓN DADA POR HART, SON LAS SIGUIENTES:

1.- UNA OBLIGACIÓN QUE PUEDE SER IMPUESTA EXPRESAMENTE O POR IMPLICACIÓN DE LA LEY.

2.- LA RESTRICCIÓN DE LA OBLIGACIÓN AL MANEJO DE LOS BIENES SOBRE LOS CUALES EL OBLIGADO TIENE CONTROL.

3.- LA SEPARACIÓN ENTRE EL CONTROL DE LOS BIENES Y LA INTEGRIDAD DEL DERECHO BENEFICIARIO SOBRE ESTOS, EN EL CONCEPTO DE QUE EL OBLIGADO PUEDE SER UNA DE LAS PERSONAS QUE GOCEN DE TAL DERECHO.

4.- LA CAPACIDAD DE CUALQUIERA DE LAS PERSONAS INTERESADAS BENEFICIARIAMENTE PARA EXIGIR LA OBLIGACIÓN.

CAPITULO II

ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

CAPITULO II

ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

A) PERSONA(S) FIDEICOMITENTE(S).-

"ES LA PERSONA O PERSONAS QUE CONSTITUYE O CONSTITUYEN EL FIDEICOMISO Y DESTINA O DESTINAN LOS BIENES O DERECHOS NECESARIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FINES, - TRANSMITIENDO SU TITULARIDAD AL FIDUCIARIO", (10)

B) PERSONAS QUE PUEDEN SER FIDEICOMITENTES.-

NUESTRA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO NOS DICE EN SU ARTÍCULO 349, QUE PUEDEN SER FIDEICOMITENTES LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TENGAN LA CAPACIDAD NECESARIA PARA HACER LA AFECTACIÓN DE BIENES QUE EL FIDEICOMISO IMPLICA.

POR LO QUE SE REFIERE A LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS, LA LEY ESTABLECE COMO REQUISITO INDISPENSABLE QUE TENGAN LA CAPACIDAD NECESARIA PARA LA AFECTACIÓN DE BIE

(10) SERRANO Y TRASVIÑA JORGE, APORTACIÓN AL FIDEICOMISO, - MÉXICO 1953, PÁG. 275.

NES. CON ESTAS PALABRAS SE FIJA EN PRIMER TÉRMINO QUE ES NECESARIO QUE EL FIDEICOMITENTE TENGA LA CAPACIDAD DE EJERCICIO SUFICIENTE PARA CELEBRAR EL CONTRATO Y EN CASO DE QUE DICHA CAPACIDAD SE ENCUENTRE LIMITADA, QUE SE LLENEN LOS REQUISITOS SEÑALADOS EN EL DERECHO COMÚN O EN LA LEGISLACIÓN ESPECIAL, PARA PODER EJERCITAR TAL DERECHO. EN SEGUNDO TÉRMINO SE ESTABLECE QUE PARA SER FIDEICOMITENTE ES NECESARIO SER TITULAR DE LOS BIENES Y DE LOS DERECHOS SOBRE LOS CUALES SE VA A REALIZAR LA AFECTACIÓN DEL FIDEICOMISO. ESTE REQUISITO ES INDISPENSABLE PARA PODER REALIZAR TRANSMISIÓN DE LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS AL FIDUCIARIO, - - QUIEN SERÁ EL ÚNICO TITULAR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. AHORA BIEN, LAS AUTORIDADES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS - TAMBIÉN PUEDEN SER FIDEICOMITENTES, ESTO LO EXPRESA EL ARTÍCULO 349 AL EXPRESAR QUE TAMBIÉN PUEDEN SER FIDEICOMITENTES LAS AUTORIDADES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS, SIEMPRE Y CUANDO LOS BIENES QUE VAYAN A SER LA MATERIA DEL FIDEICOMISO ESTEN BAJO SU GUARDA, CONSERVACIÓN O ADMINISTRACIÓN, O BIEN QUE CORRESPONDAN A DICHAS AUTORIDADES SU LIQUIDACIÓN REPARTO O ENAJENACIÓN.

C) DERECHOS Y FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE.-

LOS DERECHOS Y FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE PUEDEN QUEDAR ESPECIFICADOS EN LA SIGUIENTE FORMA:

I.- SEÑALAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO.

II.- DESIGNAR A LOS FIDEICOMISARIOS Y A LA O LAS INSTITUCIONES QUE DESEMPEÑEN CARGO DE FIDUCIARIO. (ARTÍCULOS 348 SEGUNDO PÁRRAFO Y 350 TERCER PÁRRAFO, LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO).

III.- RESERVARSE DETERMINADOS DERECHOS SOBRE LA MATERIA DEL FIDEICOMISO. POR EJEMPLO EN UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA SOBRE BIENES INMUEBLES, CUYA PROPIEDAD SE TRASMITÍA AL FIDUCIARIO ÚNICAMENTE CON EL FIN DE GARANTIZAR UNA OBLIGACIÓN PRINCIPAL, EL FIDEICOMITENTE PUEDE RESERVARSE EXPRESAMENTE EL USO O GOCE DE DICHS BIENES O DE SUS PRODUCTOS, SEGÚN LOS OCUPE DIRECTAMENTE O LOS TENGA ARRENDADOS A TERCERA PERSONA.

IV.- PREVEER LA FORMACIÓN DE UN COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS, DAR LAS REGLAS DE SU FUNCIONAMIENTO Y FIJAR SUS FACULTADES. (ART. 45, FRAC. IV PÁRRAFO III DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES DE 1941).

V.- EXIGIR AL FIDUCIARIO EL CUMPLIMIENTO DE

LA OBLIGACIÓN QUE TIENE DE RENDIR CUENTAS DE SU GESTIÓN, -- CUANDO SE HAYA RESERVADO EXPRESAMENTE ESTE DERECHO EN EL AC TO CONSTITUTIVO O EN LAS MODIFICACIONES DEL MISMO. (SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 138 DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES DE 1941).

VI.- EN LOS FIDEICOMISOS ONEROSOS EXIGIR EL FIDEICOMISARIO LA CONTRAPRESTACIÓN A QUE TENGA DERECHO. (AR TÍCULO 1837 DEL CÓDIGO CIVIL).

VII.- EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, EXIGIR DE - LA CONTRAPARTE EL CUMPLIMIENTO O LA RECISIÓN DEL FIDEICOMI- SO, CON EL RESARCIMIENTO CORRESPONDIENTE DE LOS DAÑOS Y PER JUICIOS CAUSADOS. (ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL).

D) OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.-

LA PRINCIPAL OBLIGACIÓN A CARGO DEL FIDEICO- MITENTE CONSISTE EN TRANSMITIR AL FIDUCIARIO LOS BIENES Y - DERECHOS MATERIA DEL FIDEICOMISO. ESTA OBLIGACIÓN SE FUNDA EN EL ARTÍCULO 346 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIO- NES DE CRÉDITO. ASIMISMO, EL FIDEICOMITENTE ESTA OBLIGADO - AL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES RECÍPROCAS DE LOS DERE- CHOS QUE SE RESERVE.

E) FIDUCIARIO.-

ES LA PERSONA QUE TIENE LA TITULARIDAD DE -
LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS Y QUE SE ENCARGA DE -
LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO. EL FIDUCIARIO
LLEVA A EFECTO LA REALIZACIÓN O CUMPLIMIENTO DE LOS FINES
POR MEDIO DEL EJERCICIO OBLIGATORIO DE LOS DERECHOS QUE LE
HA TRANSMITIDO EL FIDEICOMITENTE.

F) PERSONAS QUE PUEDEN SER FIDUCIARIOS.-

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL AR-
TÍCULO 350 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE -
CRÉDITO, LA FACULTAD DE DESEMPEÑAR EL CARGO DE FIDUCIARIO,
ES PRIVATIVA DE LAS INSTITUCIONES EXPRESAMENTE AUTORIZADAS
POR LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO. ESTA LEY -
EN SU ARTÍCULO SEGUNDO, FRACCIÓN IV, ESTABLECE QUE PARA LA
REALIZACIÓN DE OPERACIONES FIDUCIARIAS SE REQUIERE CONCE--
SIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL; EN ESTA MISMA LEY, EN SU ARTÍCULO
44, INCISO A, AGREGA QUE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS
ESTÁN AUTORIZADAS PARA PRACTICAR LAS OPERACIONES DE FIDEI-
COMISO A QUE SE REFIERE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERA-
CIONES DE CRÉDITO.

ADEMÁS, SE REQUIERE QUE EL FIDUCIARIO TENGA
LA CAPACIDAD SUFICIENTE PARA QUE SE LE PUEDAN TRANSMITIR -

LOS BIENES O DERECHOS MATERIA DEL FIDEICOMISO, POR EJEMPLO: EN EL CASO DE FINCAS RÚSTICAS EL FIDUCIARIO ÚNICAMENTE PUEDE ADQUIRIRLAS POR UN PLAZO DE DOS AÑOS COMO MÁXIMO TODA VEZ QUE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS, SIENDO SOCIEDADES ANÓNIMAS, NO PUEDEN ADQUIRIR INMUEBLES DE ESTA NATURALEZA (FRACS. I, IV Y V DEL ART. 27 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ART. 44 INCISO G DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES).

G) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.-

EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES ES CORRELATIVO AL EJERCICIO DE SUS DERECHOS, PUES ESTÁ OBLIGADO A EJERCITARLOS PARA LOGRAR LOS FINES DE FIDEICOMISO. LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO PUEDEN SER DE HACER, DE DAR Y DE NO HACER. DENTRO DE LAS OBLIGACIONES DE HACER, SE ENCUENTRAN PRIMORDIALMENTE LA DE EJECUTAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO; POR LO QUE SE REFIERE A LAS OBLIGACIONES DE DAR, PUEDEN CONSISTIR EN PAGAR AL O A LOS FIDEICOMISARIOS LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO; Y POR ÚLTIMO, LAS OBLIGACIONES DE NO HACER COMPRENDER LAS DE ABSTENERSE, DE NO HACER MAL USO DE LOS DERECHOS TRANSMITIDOS Y DE NO EXCEDERSE EN EL

EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE SE LE CONFIEREN (11).

EL ARTÍCULO 356 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE, ESTABLECE LAS REGLAS GENERALES PARA EL DESEMPEÑO DEL CARGO POR PARTE DEL FIDUCIARIO, LAS CUALES RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ (12) LO RESUMEN EN LA SIGUIENTE FORMA:

- 1A.- ES ESENCIAL QUE EL FIDUCIARIO ADQUIERA EL DOMINIO DE LOS BIENES SOBRE LOS QUE SE CONSTITUYEN EL FIDEICOMISO, LLEGANDO A SER TITULAR DE UN DERECHO DE DOMINIO CON MAS O MENOS LIMITACIONES, SEGÚN SE HAYA FIJADO EN EL ACTO CONSTITUTIVO.
- 2A.- EL FIDUCIARIO ASUME UNA SERIE DE ÓBLIGACIONES DE HACER, CUYO ALCANCE DEPENDE DE LA CLASE DE FIDEICOMISO DE QUE SE TRATE.
- 3A.- EL FIDUCIARIO ATIENDE AL DESEMPEÑO POR MEDIO DE UNO O MÁS FUNCIONARIOS (DELEGADOS FIDUCIARIOS DESIGNADOS AL EFECTO, DE CUYOS ACTOS RESPONDE DIRECTA E ILIMITADA

(11) MOLINA PASQUEL ROBERTO, LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO MÉXICO 1946. PÁG. 179.

(12) RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ JOAQUÍN, CURSO DE DERECHO MERCANTIL. MÉXICO 1947, PÁG. 538.

MENTE LA INSTITUCIÓN, SIN PERJUICIO DE LAS RESPONSABILIDADES CIVILES Y PENALES EN QUE PUEDA HABER INCURRIDO EL DELEGADO (ART. 45 FRAC. IV DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES).

4A.- EL FIDUCIARIO ASUME LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LOS BIENES Y DERECHOS RECIBIDOS EN SU INTEGRIDAD MATERIAL.

SE PUEDE CONCLUIR DICHIENDO QUE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO SE PUEDEN PRECISAR EN CADA CASO CONCRETO TENIENDO EN CUENTA, POR UNA PARTE, LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS BIENES Y DERECHOS QUE CONSTITUYEN LA MATERIA DEL FIDEICOMISO Y POR LA OTRA, LOS FINES QUE SE PERSIGUEN CON DICHA OPERACIÓN. O SEA, POR EJEMPLO: EL FIDUCIARIO NO ASUME LAS MISMAS OBLIGACIONES EN UN FIDEICOMISO QUE TENGA COMO FIN LIQUIDAR EL PASIVO DE UNA PERSONA DETERMINADA. EN EL PRIMER CASO, EL FIDUCIARIO PUEDE VENDER LOS BIENES FIDEICOMITIDOS ÚNICAMENTE EN EL SUPUESTO DE QUE EL FIDEICOMITENTE DEUDOR DEJE DE CUMPLIR CON LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL GARANTIZADA A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE; EN CAMBIO, EN EL FIDEICOMISO PARA LIQUIDACIÓN DE PASIVO, DEBE ESTABLECERSE, DESDE UN PRINCIPIO, QUE EL FIDUCIARIO PROCEDA A LA VENTA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, PARA QUE CON SU PRODUCTO PAGUE A LOS ACREEDORES DEL FIDEICO-

MITENTE EN LAS PROPORCIONES QUE CORRESPONDAN.

POR LO EXPUESTO ANTERIORMENTE, CONCLUYO DICHIENDO QUE NO SE PUEDE ESTABLECER UN CATÁLOGO COMPLETO DE LAS OBLIGACIONES Y DE LOS DERECHOS DEL FIDUCIARIO, QUE COMPRENDA TODOS LOS FIDEICOMISOS POSIBLES, POR LO QUE EL FIDUCIARIO, CUANDO ACTÚA SUJETÁNDOSE A LAS DECISIONES TOMADAS POR EL COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS QUEDARÁ LIBRE DE TODA RESPONSABILIDAD.

H) EL FIDEICOMISARIO.-

ES LA PERSONA QUE RECIBE LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO; PUEDE SERLO EL MISMO FIDEICOMITENTE, PERO JAMÁS PODRÁ SERLO EL FIDUCIARIO.

EL FIDEICOMISARIO NO ES UN ELEMENTO ESENCIAL DEL FIDEICOMISO, YA QUE PUEDEN DARSE FIDEICOMISOS SIN FIDEICOMISARIO. POR EJEMPLO (13) UN FIDEICOMISO EN QUE SE RECOJAN LOS PERROS CALLEJEROS, O SE FUNDE UNA CLÍNICA PARA DETERMINADA CLASE DE ENFERMOS. EN ESTOS CASOS NO HABRÁ FIDEICOMISARIO COMO SUJETO JURÍDICO Y LAS ACCIONES QUE A EL

(13) CERVANTES AHUMADA RAUL, TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. EDITORIAL HERRERO, S. A., OCTAVA EDICIÓN. MÉXICO 1973. PÁG. 294.

PUDIERAN CORRESPONDER SERÁN EJERCITADAS POR EL MINISTERIO PÚBLICO. (ART. 355 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE).

I) REQUISITOS PARA QUE UNA PERSONA SEA DESIGNADA FIDEICOMISARIO.-

SEGÚN EL ARTÍCULO 348 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE, PUEDEN SER FIDEICOMISARIOS LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TENGAN LA CAPACIDAD NECESARIA PARA RECIBIR EL PROVECHO DEL FIDEICOMISO. EN GENERAL, PODEMOS DECIR QUE SON POCOS LOS CASOS DE EXCEPCIÓN, UN CASO DE EXCEPCIÓN ES EL SIGUIENTE: NO PUEDE DESIGNARSE FIDEICOMISARIO A UN EXTRANJERO CUANDO EL FIN DEL FIDEICOMISO CONSISTE EN TRANSMITIRLE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA ZONA PROHIBIDA. (ART. 27 CONSTITUCIONAL Y ART. 1o. DE SU LEY REGLAMENTARIA). OTRO CASO DE EXCEPCIÓN ES EL DEL FIDUCIARIO, YA QUE COMO HE MENCIONADO EN EL PUNTO ANTERIOR, NO PODRÁ REUNIR EN SÍ MISMO LAS CALIDADES DE FIDUCIARIO Y FIDEICOMISARIO. EL LIC. CERVANTES AHUMADA HACE NOTAR QUE SE EXCEPTÚAN DE ESTA PROHIBICIÓN, POR DISPOSICIÓN LEGAL, LOS FIDEICOMISOS A FAVOR DEL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO, URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS, S.A., (HOY BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.A.).

J) DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO.-

LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO SE PUEDEN -
AGRUPAR EN LA SIGUIENTE FORMA:

- 1.- LOS DERECHOS QUE A SU FAVOR SE DERIVEN DEL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO.
- 2.- EXIGIR A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.

DENTRO DE ESTE DERECHO ENCONTRAMOS OTRAS FACULTADES QUE SE DERIVAN A FAVOR DEL FIDEICOMISARIO:

- A) EXIGIR AL FIDUCIARIO AVISO DENTRO DE LAS CUARENTA Y OCHO HORAS SOBRE:
 - 1.- LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN, ADQUISICIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
 - 2.- LA PERCEPCIÓN DE RENTAS, FRUTOS O PRODUCTOS DE LIQUIDACIÓN; Y
 - 3.- LOS PAGOS QUE SE HAGAN CON CARGO AL PATRIMONIO FIDUCIARIO, SALVO PROHIBICIÓN EXPRESA DEL FIDEICOMITENTE, O QUE NO PROCEDA POR OTRA CAUSA.
- B) EXIGIR LA RESPONSABILIDAD CIVIL AL FIDUCIARIO CAUSADA POR LA VIOLACIÓN DEL SECRETO PROPIO DEL FIDEICOMISO, - SALVO QUE LA REVELACIÓN SE HAGA A LAS AUTORIDADES EN JUICIO EN QUE EL FIDEICOMITENTE O FIDEICOMISARIO SEAN

PARTES.

- C) PEDIR CUENTAS AL FIDUCIARIO.
 - D) EXIGIR LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL A LA INSTITUCIÓN.
 - E) PEDIR LA REMOCIÓN DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.
- 3.- ATACAR LA VALIDÉZ DE LOS ACTOS QUE LA INSTITUCIÓN COMETA EN SU PERJUICIO, DE MALA FE.
 - 4.- ATACAR LA VALIDÉZ DE LOS ACTOS QUE AQUELLA INSTITUCIÓN COMETA EN SU PERJUICIO, EN EXCESO DE LAS FACULTADES -- QUE EL ACTO CONSTITUTIVO O LA LEY CONFIEREN.
 - 5.- CUANDO PROCEDA, REIVINDICAR LOS BIENES QUE A CONSECUENCIA DE ACTOS EXCESIVOS O DE MALA FE DE LA FIDUCIARIA, HAYAN SALIDO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.
 - 6.- ELEGIR INSTITUCIÓN FIDUCIARIA EN LOS CASOS SIGUIENTES:
 - A) CUANDO ÉSTA RENUNCIE.
 - B) CUANDO FUERE REMOVIDA.
 - C) SI EN EL ACTO CONSTITUTIVO NO FUERA DESIGNADA.
 - 7.- DAR SU CONSENTIMIENTO PARA REFORMAR EL ACTO CONSTITUTIVO, CUANDO SE TRATE DE FORMAR UN COMITÉ TÉCNICO O DE DISTRIBUCIÓN DE FONDOS.
 - 8.- EL FIDEICOMISARIO PUEDE TENER OTROS DERECHOS Y SUS CORRELATIVAS ACCIONES QUE NO SE PUEDEN DETERMINAR PREVIAMENTE SINO QUE RESULTAN DE LA SITUACIÓN LEGAL EN QUE LO COLOQUE LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO QUE HE ENUNCIADO SE EXPRESAN EN LOS ARTÍCULOS 350, 355 Y 356 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE, Y EN LOS ARTÍCULOS 45 FRACCIONES IV Y X Y 138 DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES EN VIGOR (14).

K) OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.-

PARA ESTABLECER LAS OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO DEBEMOS HACER DOS DISTINCIONES.

1A.- CUANDO SE TRATA DE FIDEICOMISOS CUYA CONSTITUCIÓN SE ESTABLECE UNILATERALMENTE POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, CON LA INTENCIÓN DE HACER UNA LIBERALIDAD AL FIDEICOMISARIO, YA SEA EN VIDA DEL FIDEICOMITENTE O DESPUÉS DE SU MUERTE. EN ESTA CLASE DE FIDEICOMISOS, EL FIDEICOMISARIO ÚNICAMENTE TIENE EL DERECHO DE RECIBIR LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO Y EN NINGÚN CASO SE ESTABLECEN OBLIGACIONES A SU CARGO, COMO CONTRA-PRESTACIÓN DE LA LIBERALIDAD DEL FIDEICOMITENTE. EN ALGUNAS OCASIONES PUEDEN ESTABLECERSE DIVERSAS CARGAS AL FIDEICOMISARIO, PERO ÚNICAMENTE TENDRÁN DICHAS CARGAS,

(14) MOLINA PASQUEL ROBERTO, OB. CIT. PÁG. 24.

EL CARÁCTER DE UNA SIMPLE MODALIDAD COMO LO TIENE EN LA DONACIÓN ONEROSA.

2A.- CUANDO SE TRATE DE FIDEICOMISOS CUYA CONSTITUCIÓN SE REALIZA CON EL ACUERDO EXPRESO DEL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO Y SE ESTABLECE UNA CONTRA-PRESTACIÓN A FAVOR DEL FIDEICOMITENTE, POR LA ENAJENACIÓN QUE REALIZA AL FIDUCIARIO, EN PROVECHO DEL FIDEICOMISARIO; EN ESTOS FIDEICOMISOS NOS ENCONTRAMOS CON LA CIRCUNSTANCIA DE QUE EN TODO CASO EL FIDEICOMISARIO ESTÁ OBLIGADO A REALIZAR LA CONTRAPRESTACIÓN CONVENIDA EN EL MISMO ACTO CONSTITUTIVO; COMO EJEMPLO TENEMOS LOS FIDEICOMISOS TRASLATIVOS, EN LOS CUALES, EL FIDEICOMITENTE TRANSMITE LA PROPIEDAD DE DETERMINADOS BIENES AL FIDUCIARIO, PARA QUE AL TÉRMINO DEL FIDEICOMISO SEAN TRANSMITIDOS AL FIDEICOMISARIO O A LA PERSONA QUE ÉSTE DESIGNE. EN ESTOS FIDEICOMISOS SE ESTABLECE, DESDE UN PRINCIPIO, QUE SE CONCEDERÁ EL USO Y GOCE DE DICHS BIENES AL FIDEICOMISARIO Y PARA COMPENSAR AL FIDEICOMITENTE POR LA ENAJENACIÓN REALIZADA AL FIDUCIARIO Y EN PROVECHO DEL FIDEICOMISARIO, ESTE ÚLTIMO SE OBLIGA A DAR UNA CONTRA PRESTACIÓN AL FIDEICOMITENTE, QUE GENERALMENTE CONSISTE EN DINERO.

CAPITULO III :

EL FIDEICOMISO EN LA LEGISLACION MEXICANA:

CAPITULO III

EL FIDEICOMISO EN LA LEGISLACION MEXICANA:

A).- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924.

ESTA LEY, DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1924, EN SU CAPÍTULO VIII SE REFIERE A LOS BANCOS DE FIDEICOMISO,

ESTABLECE QUE LOS BANCOS DE FIDEICOMISO, - SIRVEN A LOS INTERESES DEL PÚBLICO, EN VARIAS FORMAS Y PRINCIPALMENTE ADMINISTRANDO LOS CAPITALES QUE LES CONFIAN E INTERVINIENDO CON LA REPRESENTACIÓN COMÚN DE LOS SUSCRIPTORES O TENEDORES DE BONOS HIPOTECARIOS, AL SER EMITIDOS ÉSTOS O AL TIEMPO DE SU VIGENCIA; ADEMÁS AGREGA QUE LOS BANCOS DE FIDEICOMISO SE REGISTRAN POR LA LEY ESPECIAL QUE HA DE EXPEDIRSE. (15).

LA CONSAGRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN NUESTRO SISTEMA LEGAL FUE EL RESULTADO QUE SE TUVO EN LA PRIMERA -- CONVENCIÓN BANCARIA LLEVADA A EFECTO EN EL AÑO DE 1924, -- DONDE A INICIATIVA DEL SEÑOR ENRIQUE C. CREEL SE LLEVÓ A -- EFECTO EL PRIMER INTENTO SERIO PARA IMPLANTAR ESTA INSTITU-

(15) ARTÍCULOS 73 Y 74 DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DEL 16 DE ENERO DE 1925.

CIÓN EN NUESTRO MEDIO JURÍDICO. (16) DEBE NOTARSE QUE EL FIDEICOMISO MEXICANO, SE RESERVA A LOS BANCOS SOLAMENTE NO ERA INSTITUCIÓN DE DERECHO CIVIL, SINO UNA OPERACIÓN DE CRÉDITO QUE SÓLO COMO TAL SE INTRODUCIA EN LA LEGISLACIÓN, SIN CONSIDERAR SIQUIERA LA POSIBILIDAD DE LOS TRUSTEES PERSONAS PRIVADAS, SINO SÓLO LA DE LAS COMPAÑÍAS -- BANCARIAS DE TRUST, SOBRE ESTA UTILIDAD BASO SU DICTAMEN EL SEÑOR ENRIQUE C. CREEL.

B).- LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO Y LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1926.

LA LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO, DE 30 DE JUNIO DE 1926 PUBLICADA EL 17 DE JULIO DE ESTE MISMO AÑO, SE REFUNDIÓ EN LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 31 DE AGOSTO, PUBLICADA - EL 29 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, RAZÓN POR LA CUAL HAGO EL ESTUDIO CONJUNTAMENTE DE AMBAS LEYES. DESDE EL ASPECTO DOCTRINAL, ESTAS LEYES SIGUIERON FUNDAMENTALMENTE LA DOCTRINA PLANTEADA POR EL JURISTA ALFARO, CUANDO EN SUS ARTÍCULOS 6 Y 102 RESPECTIVAMENTE, ESTABLECEN QUE EL FIDEICOMISO PROPIAMENTE DICHO ES UN MANDATO IRREVOCABLE EN VIRTUD

(16) BATIZA RODOLFO, UNA NUEVA ESTRUCTURA DEL FIDEICOMISO EN MÉXICO, REVISTA EL FORO No. 1 JULIO-SEPTIEMBRE 1953 PAG. 6 Y 7.

DEL CUAL SE ENTREGAN AL BANCO, CON EL CARÁCTER DE FIDUCIARIO, DETERMINADOS BIENES PARA QUE DISPONGA DE ELLOS O DE SUS PRODUCTOS SEGÚN LA VOLUNTAD DEL QUE LOS ENTREGA, LLAMADO FIDEICOMITENTE, EN BENEFICIO DE UN TERCERO, LLAMADO FIDEICOMISARIO.

EN LOS ARTÍCULOS 7 Y 103 CORRELATIVOS SE PRESCRIBE QUE EL FIDEICOMISO SÓLO PUEDE CONSTITUIRSE CON UN FIN LÍCITO, ESTO ES, QUE NO SEA CONTRARIO A LA LEY, NI A LAS BUENAS COSTUMBRES. ÉSTA MISMA LIMITACIÓN SUBSISTE EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

LOS ARTÍCULOS 12 Y 108 RESPECTIVAMENTE DE LAS LEYES QUE ESTUDIAMOS, DEFINEN QUE LOS BIENES ENTREGADOS PARA LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO, SE CONSIDERAN SALIDOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMITENTE, EN CUANTO SEA NECESARIO. EN CONSECUENCIA, NO SERAN EMBARGABLES NI SE PODRÁ EJERCITAR SOBRE ELLOS ACCIÓN ALGUNA EN CUANTO PERJUDIQUE AL FIDEICOMISARIO. LO DISPUESTO EN ESTE ARTÍCULO NO IMPEDIRÁ QUE SE DEMANDE LA NULIDAD DEL FIDEICOMISO CUANDO ÉSTE SE HAYA CONSTITUIDO EN FRAUDE DE ACREEDORES, O SEA ILEGAL POR OTROS MOTIVOS.

EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 110 RESPECTIVAMENTE DE LAS LEYES QUE ESTUDIAMOS SE OTORGA AL FIDUCIARIO, EN CUANTO A LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, EL EJERCICIO DE TODAS LAS ACCIONES Y DERECHOS INHERENTES AL DOMINIO DE LOS MISMOS, AUN CUANDO NO SE HAYAN EXPRESADO EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, SEÑALANDO COMO UNICAS LIMITACIONES, EL QUE SE PUEDAN ENAJENAR, GRAVAR O PIGNORAR DICHOS BIENES EN BENEFICIO PROPIO DEL FIDUCIARIO, PUES ÚNICAMENTE SE PUEDEN REALIZAR DICHOS ACTOS DE DISPOSICIÓN CUANDO SE HAYAN OTORGADO EXPRESAMENTE TALES FACULTADES, O CUANDO SEAN INDISPENSABLES PARA LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO. EN TODO CASO, SE REALIZARÁN TALES ACTOS EN PROVECHO DEL FIDEICOMISARIO. EN ESOS ARTÍCULOS SE CONFIRMA EL CONCEPTO JURÍDICO QUE AMBOS CUERPOS LEGALES LE DIEPON AL FIDEICOMISO, DE UN MANDATO CON ENTREGA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS PARA BENEFICIO DEL FIDEICOMISARIO O PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES ESTABLECIDOS EN EL ACTO CONSTITUTIVO.

Los artículos 16 y 122 respectivamente de las leyes que estudiamos establecen los casos en los cuales se puede remover de su cargo al fiduciario y la forma procesal que se debe seguir, para obtener la remoción. Los casos que dan lugar a la separación del cargo del fiduciario son los siguientes:

A) CUANDO EL FIDUCIARIO TENGA INTERESES - PROPIOS OPUESTOS A LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO.

B) SI EL FIDUCIARIO MALVERSARE O ADMINISTRARE CON DOLO O CULPA GRAVE, LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

EN CUALQUIER CASO, EL FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISARIO O EL MINISTERIO PÚBLICO CUANDO SE TRATE DE MENORES, INCAPÁCES O DESVALIDOS, PUEDEN PEDIR A UN JUEZ - LA REMOCIÓN DEL FIDUCIARIO, TRAMITÁNDOSE SU DEMANDA COMO INCIDENTE Y CON SUJECCIÓN AL CÓDIGO DE COMERCIO. EL MISMO PROCEDIMIENTO SE ESTABLECE PARA PROMOVER LAS PROVIDENCIAS NECESARIAS, CUANDO LOS BIENES FIDEICOMITIDOS ESTUVIEREN - EN PELIGRO DE PÉRDIDA O MENOSCABO EN PODER DEL BANCO FIDUCIARIO.

LOS ARTÍCULOS 18 Y 114 RESPECTIVAMENTE DE LAS LEYES QUE ESTUDIAMOS, SE REFIEREN A LOS CASOS DE EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO Y QUE SON LAS SIGUIENTES:

A) POR CUMPLIMIENTO DEL OBJETO PARA EL CUAL FUE CONSTITUIDO..

B) POR HACERSE IMPOSIBLE SU CUMPLIMIENTO.

C) POR NO HABERSE CUMPLIDO DENTRO DE LOS 20 AÑOS SIGUIENTES A SU CONSTITUCIÓN LA CONDICIÓN SUSPENSIVA - DE QUE DEPENDE.

D) POR HABERSE CUMPLIDO LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EN SU CASO Y,

E) POR CONVENIO EXPRESO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO.

POR ÚLTIMO, LOS ARTÍCULOS 19 Y 115 RESPECTIVAMENTE DE LAS LEYES QUE ESTUDIAMOS, ALUDEN AL DESTINO QUE SE LES DARÁ A LOS BIENES CUANDO SE EXTINGUE EL FIDEICOMISO, INDICANDO QUE TANTO LOS BIENES FIDEICOMITIDOS COMO AQUELLOS VALORES CORRESPONDIENTES AL FIDEICOMISO SERÁN APLICADOS SEGÚN LO QUE SE HAYA PREVISTO EXPRESAMENTE EN EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y EN CASO DE QUE FALTE DISPOSICIÓN A ESTE RESPECTO, SE DEVOLVERÁ AL FIDEICOMITENTE O A QUIENES SUS DERECHOS REPRESENTA.

C).- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES:

ESTA LEY, DE FECHA 3 DE MAYO DE 1941, SE PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DEL 31 DE MAYO DEL MISMO AÑO Y ENTRÓ EN VIGOR A PARTIR DEL 2 DE JUNIO DE 1941. LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS SE REGLAMENTAN EN LOS ARTÍCULOS 44, 45, 46, 126, 127, 135, 136, 137, 138, Y 156. TIENE ESPECIAL IM-

PORTANCIA EL ANALISIS DE LA FRACCIÓN c) DEL INCISO II DEL ARTÍCULO 45, PORQUE CONFIRMA LA NATURALEZA DEL FIDEICOMISO QUE QUEDÓ TRAZADO EN LOS ARTÍCULOS 352, 356 Y 357, DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE YA QUE AL TRATAR DE LAS REGLAS A QUE SE SOMETERAN LA ACTIVIDAD DE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS Y AL INDICAR EN LA FRACCIÓN II LA PROPORCIÓN DE LAS RESPONSABILIDADES DE DICHAS INSTITUCIONES, CON RELACIÓN A SU CAPITAL, SOSTIENE LA TESIS DE QUE EL FIDUCIARIO ES EL TITULAR DE LOS DERECHOS FIDEICOMITIDOS, PUES SEÑALA ESPECIALMENTE EN EL INCISO e) QUE CUANDO SE TRATA DE OPERACIONES DE FIDEICOMISO POR LAS QUE LA INSTITUCIÓN EJERCITE COMO TITULAR DERECHOS QUE LE HAN SIDO TRASMITIDOS CON ENCARGO DE REALIZAR DETERMINADO FIN... EN ESTE PRECEPTO LEGAL EL LEGISLADOR EXPRESAMENTE SEÑALA EL FUNCIONAMIENTO JURÍDICO DEL FIDEICOMISO AL EXPRESAR QUE POR ESTA OPERACIÓN HAY TRANSMISIÓN DE DERECHO AL FIDUCIARIO, PARA LA REALIZACIÓN DEL FIN DETERMINADO.

D).- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO DE 1932.

ESTA LEY, DE FECHA 26 DE AGOSTO DE 1932 SE PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DEL 27 DE AGOSTO DEL MISMO AÑO Y ENTRÓ EN VIGOR A PARTIR DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1942. EL LEGISLADOR EN SU EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, INDICA QUE DICHA LEY

CONSERVA EN PRINCIPIO EL FIDEICOMISO EXPRESO A QUE ALUDE LA LEY DE INSTITUCIONES DE 1926, PROCURANDO CORREGIR LOS ERRORES Y LAGUNAS MAS EVIDENTES. EN LOS ARTÍCULOS 346 Y 347, SE ENCUENTRA EXPLICADA LA NATURALEZA DEL FIDEICOMISO, QUE EL LEGISLADOR DE 1932 LE ATRIBUYE SIGUIENDO LA TEORÍA DOMINANTE DE ESA ÉPOCA SOSTENIDA POR EL AUTOR FRANCÉS PIERRE LEPAULLE. DICHOS PRECEPTOS NOS DICEN QUE EN VIRTUD DEL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FIN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDANDO LA REALIZACIÓN DE ESE FIN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA; EL ARTÍCULO 347 AGREGA QUE EL FIDEICOMISO SERÁ VALIDO AUNQUE SE CONSTITUYA SIN SEÑALAR FIDEICOMISARIO SIEMPRE QUE SU FIN SEA LÍCITO Y DETERMINADO.

EL ARTÍCULO 357 ESTABLECE LAS CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO, ESTAS SON LAS SIGUIENTES:

I.- POR HACERSE ESTE IMPOSIBLE.

III.- POR HACERSE IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE QUE DEPENDA O NO HABERSE VERIFICADO DENTRO DEL TERMINO SEÑALADO AL CONSTITUIRSE EL FIDEICOMISO, EN SU DEFECTO, DENTRO DEL PLAZO DE 20 AÑOS SIGUIENTES A SU CONSTITUCIÓN;

IV.- POR HABERSE CUMPLIDO LA CONDICIÓN RESOLUTORIA A QUE HAYA QUEDADO SUJETO:

V.- POR CONVENIO EXPRESO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDEICOMISARIO:

VI.-POR REVOCACIÓN HECHA POR EL FIDEICOMITENTE CUANDO ÉSTE SE HAYA RESERVADO EXPRESAMENTE ESE DERECHO AL CONSTITUIR EL FIDEICOMISO Y

VII.- EN EL CASO DEL PÁRRAFO FINAL DEL ARTÍCULO 350 DICE: "EL FIDEICOMITENTE PODRÁ DESIGNAR VARIAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS PARA QUE CONJUNTA O SUCESIVAMENTE DESEMPEÑEN EL FIDEICOMISO, ESTABLECIENDO EL ORDEN Y LAS CONDICIONES EN QUE HAYAN DE SUSTITUIRSE. SALVO LO DISPUESTO EN EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, CUANDO LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA NO ACEPTE, O POR RENUNCIA O REMOCIÓN EN EL DESEMPEÑO DE SU CARGO, DEBERÁ NOMBRARSE OTRA PARA -- QUE LO SUSTITUYA. SI NO FUERE POSIBLE ESTA SUSTITUCIÓN, CE SARÁ EL FIDEICOMISO".

EL ARTÍCULO 358 NOS INDICA EL DESTINO DE -- LOS BIENES FIDEICOMITIDOS CUANDO OCURRE LA EXTINCIÓN DEL -- FIDEICOMISO, ASI COMO LOS REQUISITOS FORMALES QUE SE DEBEN SEGUIR CUANDO SE AFECTARON BIENES INMUEBLES O DERECHOS REALES IMPUESTOS SOBRE ELLOS.

EL ARTÍCULO 359 SEÑALA LOS FIDEICOMISOS PROHIBIDOS, ESTOS SON:

I.- LOS FIDEICOMISOS SECRETOS.

II.- AQUELLOS EN LOS CUALES EL BENEFICIO SE CONCEDE A DIVERSAS PERSONAS SUCESIVAMENTE QUE DEBAN - SUSTITUIRSE POR LA MUERTE DEL ANTERIOR, SALVO EL CASO DE QUE LA SUSTITUCIÓN SE REALICE EN FAVOR DE PERSONAS QUE - ESTEN VIVAS O CONCEBIDAS YA, A LA MUERTE DEL FIDEICOMI-- TENTE.

III.- AQUELLOS CUYA DURACIÓN SEA MAYOR - DE 30 AÑOS, CUANDO SE DESIGNE COMO BENEFICIARIO A UNA -- PERSONA JURÍDICA QUE NO SEA DE ORDEN PÚBLICO O INSTITUCIÓN DE BENEFICENCIA. SIN EMBARGO PUEDEN CONSTITUIRSE CON DURACIÓN MAYOR DE 30 AÑOS CUANDO EL FIN DEL FIDEICOMISO SEA EL MANTENIMIENTO DE MUSEOS, DE CARÁCTER CIENTÍFICO O ARTÍSTI-- CO QUE NO TENGAN FINES DE LUCRO.

LOS ARTÍCULOS DESCRITOS SON LOS FUNDAMENTA LES Y DE MAYOR IMPORTANCIA DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO DE 1932.

E).- PROYECTO DE REFORMAS AL CAPITULO V TITULO II DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO ELABORADO POR LA ASOCIACION DE BANQUEROS DE MEXICO:

LA ASOCIACIÓN DE BANQUEROS DE MÉXICO APROVE-

CHANDO VEINTE AÑOS DE EXPERIENCIA EN MÉXICO, DE ESTARSE APLICANDO LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, FORMÓ DOS COMISIONES PARA QUE REVISARAN Y ESTUDIARAN LAS REFORMAS LEGISLATIVAS DEL FIDEICOMISO, CON UN AFAN DE RESOLVER LOS MÚLTIPLES PROBLEMAS QUE HAN SURGIDO EN LA PRÁCTICA CON LA APLICACIÓN DE LA VIGENTE LEY DE TÍTULOS, OCASIONADOS POR LA INSUFICIENCIA DE SU REGLAMENTACIÓN. PARA RESOLVER EN FORMA CASI EXHAUSTIVA LOS PROBLEMAS MENCIONADOS, SE TRAZÓ LA ÚLTIMA COMISIÓN UN PROGRAMA TRIPLE, RELATIVO A LA REVISIÓN DE LA LEGISLACIÓN SUSTANTIVA, A LA INSUFICIENTE LEGISLACIÓN ADJETIVA QUE CONTIENE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES Y A LOS ASPECTOS FISCALES DEL FIDEICOMISO. ACTUALMENTE ESTA ÚLTIMA COMISIÓN ENCARGADA DEL ESTUDIO DE LAS REFORMAS, QUE SE ESTABLECIÓ DESDE 1949, HA EMITIDO SU DICTAMEN ÚNICAMENTE SOBRE LA PRIMERA PARTE DE SU PLAN.

EL TRABAJO ELABORADO POR LA COMISIÓN ES DEL TODO ENCOMEABLE Y PRESENTA SOLUCIONES A MUCHOS PROBLEMAS NO PREVISTOS EN LA LEY ACTUAL. UNA DE LAS REFORMAS DE DICHO PROYECTO ES EL SIGUIENTE: EL ARTÍCULO 346 - DE ESTE PROYECTO, SUPERANDO A LA LEY VIGENTE Y A LAS LEYES DE 1926, NOS DICE QUE EN EL FIDEICOMISO LA INSTITU--

CIÓN FIDUCIARIA ADQUIERE LA TITULARIDAD DE UN DERECHO QUE LE TRASMITE EL FIDEICOMITENTE, Y ESTA OBLIGADA A EJERCITARLO PARA LA REALIZACIÓN DE UN FIN O EN INTERÉS DEL FIDEICOMISARIO. EN ESTE ARTÍCULO SE ENCUENTRA TRAZADA CLARAMENTE LA DOCTRINA MAS ACERTADA SOBRE LA NATURALEZA DEL FIDEICOMISO.

CUANDO SE HABLA DE QUE EN EL FIDEICOMISO LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA ADQUIERE LA TITULARIDAD DE UN DERECHO NO SE TRATA DE UN CONCEPTO VACÍO DE CONTENIDO JURÍDICO POSITIVO SINO QUE EL FIDUCIARIO ADQUIERE LA TITULARIDAD POR QUE SE LE TRANSMITE LA FACULTAD DE EJERCICIO DE UN DERECHO, OBLIGANDO A DICHO FIDUCIARIO PARA QUE ESE EJERCICIO -- TIENDA A LA REALIZACIÓN DEL FIN DEL FIDEICOMISO, QUE SE ESTABLECE EN INTERES DEL FIDEICOMISARIO.

EN CONCLUSIÓN ESTE PROYECTO TRATA DE ACTUALIZAR EL CAPÍTULO V TÍTULO II DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO DE 1932, YA QUE ESTA RESULTA UN -- TANTO ATRAZADA RESPECTO A LA ACTUALIDAD.

F).- EL FIDEICOMISO EN EL PROYECTO DEL CODIGO DE COMERCIO:

LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y REVISIÓN DE -

LEYES DE LA ANTIGUA SECRETARÍA DE ECONOMÍA, (17) QUE ELABORÓ EL PROYECTO DEL CÓDIGO DE COMERCIO, APROVECHO LA EXPERIENCIA TENIDA EN MAS DE VEINTICINCO AÑOS DE VIDA DEL FIDEICOMISO, EN NUESTRO REGIMEN JURÍDICO, PUES EL PROYECTO DEL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE A LA REGLAMENTACIÓN DEL FIDEICOMISO EN ESE CÓDIGO, SE ENCUENTRÁ APEGADO A NUESTRA PRACTICA BANCARIA Y PROMETE NO SOLO RESOLVER LOS PROBLEMAS QUE A LA FECHA HAN SURGIDO CON LA APLICACIÓN DE LA DEFICIENTE REGLAMENTACIÓN CONTENIDA EN LAS LEYES VIGENTES, SINO VIGORIZAR EL USO DEL FIDEICOMISO, COMO UNA FORMULA EFICAZ QUE SE HACE NECESARIA EN LA VIDA ACUTAL DE LOS NEGOCIOS, - ALGUNAS REFORMAS DEL PROYECTO DE REFORMAS DEL CÓDIGO DE COMERCIO SON LAS SIGUIENTES: TIENE ESPECIAL IMPORTANCIA EL ARTÍCULO 923, DE DICHO PROYECTO, PORQUE SUPERA A LAS LEYES DE 26 Y DE 32, EN VISTA DE QUE ACLARA QUE EL FIDEICOMISO DEPENDIENTE DE CONDICIÓN SUSPENSIVA NO LLEGARÁ A TENER EXISTENCIA SI LA CONDICIÓN NO SE REALIZA EN EL TÉRMINO QUE SEÑALA EL ACTO CONSTITUTIVO, O EN SU DEFECTO, DENTRO DE LOS 20 AÑOS SIGUIENTES A LA FECHA DE DICHO ACTO. ESTE PRECEPTO VIENE A CORREGIR EL IMPERDONABLE ERROR EN QUE INCURRIERON LOS LEGISLADORES, PORQUE EXPRESAMENTE SEÑALA QUE SI EL FIDEICOMISO

(17) EL ARTÍCULO DEL PROYECTO DEL CÓDIGO DE COMERCIO CORRESPONDIENTE AL FIDEICOMISO FUÉ ELABORADO POR LA COMISIÓN REDACTORA INTEGRADA POR LOS SRES. LICENCIADOS JORGE BARRERA GRAF, RAÚL CERVANTES AHUMADA Y ROBERTO MANTILLA MOLINA.

MISO QUEDA SUJETO A UNA CONDICIÓN SUSPENSIVA, QUE NO LLEGA A CUMPLIRSE, NO TENDRA EXISTENCIA Y NO COMO LAS LEYES REFERIDAS QUE SEÑALAN ESTE ACTO COMO UNA CAUSA DE EXTINCIÓN -- DEL FIDEICOMISO MISMO.

EL ARTÍCULO 925 DEL MISMO PROYECTO ES MAS CLARO QUE EL ARTÍCULO 358 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO PORQUE EN TERMINOS SUPLETORIOS A LA VOLUNTAD DE LAS PARTES, SEÑALA COMO DESTINO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS CUANDO SE EXTINGUE EL FIDEICOMISO, SU REGRESO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMITENTE, QUEDANDO EN PIE LA POSIBILIDAD DE QUE A SU TÉRMINO, LOS BIENES FIDEICOMITIDOS - PASEN AL FIDEICOMISARIO O A UN TERCERO.

EL ARTÍCULO 926 DEL MISMO PROYECTO, EN SUS FRACCIONES I Y II, ES REPRODUCCIÓN DE LAS MISMAS FRACCIONES DEL ARTÍCULO 359 DE LA LEY VIGENTE QUE PREVÉ LOS CASOS DE LOS FIDEICOMISOS PROHIBIDOS Y ES MÁS CLARA Y PRECISA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 926 DEL PROYECTO PORQUE DICE SENCILLAMENTE: QUEDAN PROHIBIDOS....

CAPITULO IV:

DIVERSAS CLASES DE FIDEICOMISOS:

CAPITULO IV:

DIVERSAS CLASES DE FIDEICOMISOS:

A).- CLASIFICACION EN FUNCION DE LAS PERSONAS:

TOMANDO COMO BASE A LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL FIDEICOMISO, SE PUEDE INTENTAR EL ANALISIS PARTIENDO DE DIFERENTES PUNTOS DE VISTA, TALES COMO EL NÚMERO DE PERSONAS QUE INTEGRAN, CADA UNA DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN, LAS FUNCIONES DE LAS PARTES, SU CAPACIDAD, LAS FACULTADES DE QUE PUEDEN GOZAR ETC., HACIENDO UN ANALISIS DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN UN FIDEICOMISO SE PUEDE DECIR EN TERMINOS GENERALES LO SIGUIENTE:

EL FIDEICOMITENTE ES LA PERSONA QUE TRASMIETE AL FIDUCIARIO LOS BIENES QUE SON MATERIA DEL FIDEICOMISO TAMBIÉN SEÑALA LOS FINES DEL MISMO Y TIENE DERECHO A DESIGNAR AL FIDUCIARIO Y AL FIDEICOMISARIO. POR LO QUE CONSIDERO QUE EL FIDEICOMITENTE ES EL ELEMENTO ESENCIAL PARA QUE PUEDA CONSTITUIRSE UN FIDEICOMISO YA QUE ESTE PUEDE EXISTIR -- SIN QUE ESTEN DETERMINADOS DESDE EL MOMENTO DE SU CELEBRACIÓN EL FIDUCIARIO Y EL FIDEICOMISARIO. POR LO QUE SE REFIERE A LA FALTA DEL FIDUCIARIO, LA LEY PREVIENE LA FORMA DE DESIGNARLO CUANDO NO LA HAYAN NOMBRADO, (ART. 350 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE). PUEDE

EN EL CASO DE QUE EL FIDUCIARIO SEÑALADO NO ACEPTÉ EL CARGO Y ENTONCES SE HAGA IMPOSIBLE SU SUSTITUCIÓN, LO QUE TRAERÍA COMO CONSECUENCIA LA EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO, - COMO LO PREVIENE LOS ART. 359 ÚLTIMO PÁRRAFO Y 357 FRACCIÓN VII DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE. EL FIDEICOMISARIO PUEDE SER INDETERMINADO EN EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, PERO EL FIDEICOMITENTE DEBE ESTABLECER LAS BASES PARA SU DETERMINACIÓN EN TAL CASO. (ART. 355 PÁRRAFO FINAL DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO VIGENTE).

B).- FIDEICOMISOS REVOCABLES Y FIDEICOMISOS IRREVOCABLES:

LA FORMA EN QUE CONSTITUYE EL FIDEICOMITENTE EL FIDEICOMISO ES MATERIA DE UNA CLASIFICACIÓN.

CUANDO EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYE UN FIDEICOMISO POR CAUSAS QUE SE EQUIPARAN A UN CONTRATO GRATUITO, DEBE TENER LA FACULTAD DE RESERVARSE EL DERECHO DE REVOCAR O MODIFICAR EL FIDEICOMISO: EN OTRAS PALABRAS, LA REVOCABILIDAD ES CONSECUENCIA DEL ACTO GRATUITO.

CUANDO LOS MOTIVOS PROVIENEN DE CAUSAS QUE ASEMEJAN EL FIDEICOMISO A UN CONTRATO ONEROSO, O SEA

CUANDO EL FIDEICOMITENTE HA RECIBIDO O RECIBIRÁ UNA CONTRAPRESTACIÓN MOTIVADA POR ESA CAUSA, DICHO FIDEICOMITENTE NO TIENE DERECHO A REVOCARLO O MODIFICARLO, PORQUE LESIONARÍA A LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO; EN OTRAS PALABRAS, LA IRREVOCABILIDAD ES CONSECUENCIA DEL ACTO ONEROSO.

C).- CLASIFICACION EN FUNCION DE LA MATERIA DEL FIDEICOMISO:

LA MATERIA DEL FIDEICOMISO ESTÁ FORMADA POR LOS BIENES O DERECHOS QUE EL FIDEICOMITENTE TRASMITE AL FIDUCIARIO Y QUE SON NECESARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO ; POR LO QUE PUEDE SER MATERIA DEL FIDEICOMISO, CUALQUIER BIEN QUE SE ENCUENTRE DENTRO DEL COMERCIO Y CUALQUIER DERECHO QUE NO SEA DE CARACTER ESTRICAMENTE PERSONAL, PUES LO HARÍA INTRANSMITIBLE.

D).- CLASIFICACION EN FUNCION DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO:

ESTA CLASIFICACIÓN PARTE DE LOS FINES QUE PRETENDE ALCANZAR EL FIDEICOMITENTE AL CREAR EL FIDEICOMISO, ESTA CLASIFICACIÓN DEBE INTERPRETARSE A TRAVEZ DE LA ACTUACIÓN QUE TIENE EL FIDUCIARIO EN EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS TRANSMITIDOS QUE CONSTITUYEN EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

LA ACTUACIÓN DEL FIDUCIARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO SE PUEDE RESUMIR EN -- LAS SITUACIONES SIGUIENTES:

1º EL FIDUCIARIO RECIBE LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS PARA TRANSMITIRLOS AL FIDEICOMISARIO -- CUANDO SE HAYAN REUNIDO LOS REQUISITOS SEÑALADOS POR EL FIDEICOMITENTE (FIDEICOMISOS TRASLATIVOS),

2º EL FIDUCIARIO RECIBE LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS, PARA QUE CON ELLOS SE GARANTICE EL -- CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN PRINCIPAL (FIDEICOMISOS DE GARANTÍA),

3º EL FIDUCIARIO RECIBE LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS (DINERO O BIENES DE FACIL REALIZACIÓN) PARA PROCEDER A EFECTUAR LAS INVERSIONES SEÑALADAS EN EL -- ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, O PARA ENCARGARSE DE LA GUARDA, CONSERVACIÓN O EN GENERAL DE CUALQUIER OTRO ACTO -- DE ADMINISTRACIÓN DE LOS MISMOS, (FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS MISMOS, (FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN). De -- ACUERDO CON LO EXPUESTO ANTERIORMENTE, SE PUEDE CLASIFICAR EN TÉRMINOS GENERALES LAS ESPECIES DE FIDEICOMISOS EN:

- A).- FIDEICOMISOS TRASLATIVOS.
- B).- FIDEICOMISOS DE GARANTÍA.
- C).- FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN.

LA CLASIFICACIÓN ANTERIOR PARTE DEL SUPUESTO DE LAS FINALIDADES MISMAS DE CADA CONTRATO, PERO EN LA PRÁCTICA PUEDEN DARSE MUCHOS CASOS DE CONTRATOS DE FIDEICOMISOS QUE COMPRENDEN VARIAS FINALIDADES, DE MODO QUE CADA UNO DE ELLOS SE PUEDE ENCUADRAR EN LAS DIVERSAS CLASIFICACIONES ANTES SEÑALADAS. ÉSTA SITUACIÓN NO CONSTITUYE NINGÚN OBSTACULO PARA RESTAR VALIDÉZ A LA CLASIFICACIÓN ANTERIOR, PUES TALES CASOS SIEMPRE TIENEN UN FIN PREDOMINANTE QUE PERMITE TIPIFICAR CADA CONTRATO EN PARTICULAR.

EN TODO CONTRATO DE FIDEICOMISO EXISTE UNA FINALIDAD PREDOMINANTE EN QUE LA QUE NOS SIRVE DE BASE PARA DETERMINAR SU CLASIFICACIÓN INDIVIDUAL; APARTE DE ESTA FINALIDAD PRIMORDIAL, EL FIDEICOMITENTE PUEDE SEÑALAR OTRAS FINALIDADES SECUNDARIAS QUE CAREZCAN DE IMPORTANCIA PARA TOMARLAS COMO CRITERIO DE CLASIFICACIÓN.

NO OBSTANTE EXISTEN FIDEICOMISOS QUE TIENEN VARIAS CLASIFICACIONES DE LAS CUALES TODAS Y CADA UNA DE --ELLAS SON CONSIDERADAS COMO PRINCIPALES, POR EJEM: UN FIDEICOMISO PUEDE SER AL MISMO TIEMPO TRASLATIVO, DE GARANTÍA DE ADMINISTRACIÓN Y TESTAMENTARIO.

UN EJEMPLO DE LO MENCIONADO ANTERIORMENTE ES EL EJEMPLO QUE NOS DA EL LIC. CERVANTES AHUMADA EN EL SIGUIENTE CASO:

UNA VIUDA ANCIANA ERA PROPIETARIA DE DOS FINCAS DE VECINDAD, DE TIPO ANTIGUO. TENÍA UNA HIJA ENAJENADA Y UNA HERMANA MAYOR, LAS FINCAS NO PRODUCÍAN SUFICIENTES RENTAS, POR SU MALA CALIDAD. LA VIUDA CONSTITUYÓ UN FIDEICOMISO Y TRASLADÓ AL BANCO LA TITULARIDAD DE LAS FINCAS, PARA LOS SIGUIENTES FINES:

A).- SE ENCARGARÍA EL BANCO DE VENDER UNA DE LAS FINCAS.

B).- DEMOLERÍA LA OTRA FINCA, Y CON EL PRODUCTO DE LA VENTA DE LA PRIMERA, CONSTRUIRÍA EN EL TERRENO DE LA 2A. UN EDIFICIO MODERNO.

C).- SI NO ALCANZARE EL VALOR DE LA FINCA VENDIDA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, SE CONTRAERÍA UN CRÉDITO HIPOTECARIO, CON CREACIÓN DE CEDULAS, SOBRE EL EDIFICIO NUEVO.

D).- UNA VEZ TERMINADO EL EDIFICIO, EL BANCO LO RENTARÍA Y LOS PRODUCTOS SE DESTINARÍAN:

I.- A CUBRIR LAS EXHIBICIONES DE CRÉDITO HIPOTECARIO.

II.- A PAGAR AL HOSPITAL LA PENSIÓN DE LA ENAJENADA.

III.- A PAGAR UNA PENSIÓN FIJA A LA ANCIANA HERMANA DE LA FIDEICOMITENTE.

IV.- A PAGAR LAS PRIMAS DE SEGUROS Y CONTRATOS DE CAPITALIZACION DE LA FIDEICOMITENTE.

V.- A CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

VI.- EL REMANENTE SE LLEVARÍA MENSUALMENTE A LA FIDEICOMITENTE, A SU DOMICILIO.

E).- AL MORIR LA FIDEICOMITENTE, EL BANCO SEGUIRÍA ADMINISTRANDO LOS BIENES Y SE ENCARGARÍA DE ATENDER LOS GASTOS DE LA FIDEICOMISARIA ENAJENADA Y DE LA FIDEICOMISARIA HERMANA MAYOR DE LA FIDEICOMITENTE.

F).- AL MORIR LA ÚLTIMA FIDEICOMISARIA, EL BANCO ENTREGARÍA LA FINCA Y LOS REMANENTES DE PRODUCTOS, EN PROPIEDAD, A UNA INSTITUCIÓN DE ASISTENCIA DESIGNADA EN

EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO. (EL LIC. CERVANTES - AHUMADA AFIRMA TENER NOTICIAS DE QUE EL INDICADO FIDEICOMISO HA FUNCIONADO BIEN).

EL PRESENTE EJEMPLO ES UN CASO DE UN FIDEICOMISO TESTAMENTARIO, PORQUE MENCIONA QUE AL MORIR LA FIDEICOMITENTE EL BANCO SEGUIRÍA ADMINISTRANDO LOS BIENES Y SE ENCARGARÍA DE ATENDER LOS GASTOS DE LA FIDEICOMISARIA ENAJENADA Y DE LA FIDEICOMISARIA HERMANA MAYOR DE LA FIDEICOMITENTE. ES UN FIDEICOMISO TRASLATIVO PORQUE SE ENCARGARÍA EL BANCO DE VENDER UNA DE LAS FINCAS. ES UN FIDEICOMISO DE GARANTÍA PORQUE SI NO ALCANZARE EL VALOR DE LA FINCA VENDIDA PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO, SE CONTRAERÍA UN CRÉDITO HIPOTECARIO, CON CREACIÓN DE CEDULAS, SOBRE EL EDIFICIO NUEVO. ES UN FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, PORQUE UNA VEZ TERMINADO EL EDIFICIO, EL BANCO LO RENTARÍA Y LOS PRODUCTOS SE DESTINARÍAN:

I.- A CUBRIR LAS EXHIBICIONES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

II.- A PAGAR AL HOSPITAL LA PENSIÓN DE LA ENAJENADA.

III.- A PAGAR UNA PENSIÓN FIJA A LA ANCIANA HERMANA DE LA FIDEICOMITENTE.

M-0018358

IV.- A PAGAR LAS PRIMAS DE SEGUROS Y CONTRATOS DE CAPITALIZACIÓN DE LA FIDEICOMITENTE.

V.- A CUBRIR LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

VI.- EL REMANENTE SE LLEVARÍA MENSUALMENTE A LA FIDEICOMITENTE, A SU DOMICILIO.

POR LO EXPUESTO EN EL EJEMPLO ANTERIOR SE DEMUESTRA QUE PUEDE DARSE EL CASO EN UN FIDEICOMISO QUE -- COMPRENDA VARIAS FUNCIONES Y TODAS Y CADA UNA DE ELLAS SEAN PRINCIPALES Y NO SECUNDARIAS.

E).- FIDEICOMISOS TRASLATIVOS:

SON AQUELLOS QUE TIENEN COMO FIN QUE EL FIDUCIARIO TRANSMITA LA TITULARIDAD DE LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS AL FIDEICOMISARIO O A LA PERSONA QUE ÉSTE -- SEÑALE, UNA VEZ QUE SE HAYAN REUNIDO LOS REQUISITOS PREVIAMENTE ESTABLECIDOS.

OPERAN LOS FIDEICOMISOS TRASLATIVOS EN AQUELLOS CASOS EN QUE SE PRESENTAN ALGUNAS DIFICULTADES DE CARACTER LEGAL O DE TIPO PRACTICO, PARA QUE SE PUEDA REALIZAR LA OPERACIÓN MEDIANTE LAS FORMAS TRADICIONALES DE NEGOCIOS JURÍDICOS TRASLATIVOS, TALES COMO LA COMPRA VENTA, LA DONACIÓN O LA APORTACIÓN DE UN SOCIO A UNA SOCIEDAD.

ESTA ESPECIE DE FIDEICOMISOS SIRVEN DE AYUDA A LA LEGISLACIÓN VIGENTE, PREVIENDO DENTRO DE SU PROPIO ARTICULADO LA SOLUCIÓN DE MUCHOS PROBLEMAS QUE SE PRESENTAN EN LA PRACTICA Y QUE NO ENCUENTRAN SOLUCIÓN EN EL DERECHO TRADICIONAL.

F).- FIDEICOMISOS DE GARANTIA:

EN ESTA CLASE DE FIDEICOMISOS, SE TRANSMITE AL FIDUCIARIO LA TITULARIDAD DE CIERTOS BIENES O DERECHOS, PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN QUE ES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE.

LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA, POR SU PROPIA NATURALEZA, SON CONTRATOS ACCESORIOS PORQUE SIEMPRE SE LIGAN AL CONTRATO PRINCIPAL QUE LOS MOTIVA.

POR LO QUE LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA SIGUEN LA MISMA SUERTE QUE EL NEGOCIO PRINCIPAL, YA QUE UNA VEZ QUE SE CUMPLE DICHO NEGOCIO, EL FIDEICOMISO CONCLUYE Y COMO CONSECUENCIA DE DICHA EXTINCIÓN, EL FIDUCIARIO TRANSMITE AL FIDEICOMITENTE DEUDOR LOS BIENES O DEPECHOS FIDEICOMITIDOS, UNA VEZ QUE EL ACREEDOR FIDEICOMISARIO HAYA OTORGADO EL FINIQUITO CORRESPONDIENTE.

LA ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO QUE SE DESARROLLA A TRAVÉS DEL EJERCICIO DE LOS DERECHOS FIDEICOMITIDOS, PUEDE TENER DOS ASPECTOS DIFERENTES EN LOS FIDEICOMISOS DE GARANTÍA EL FIDUCIARIO EJERCITARÁ TALES DERECHOS, EN EL SUPUESTO DE QUE INCURRA EN MORA EL DEUDOR, O BIEN UNA VEZ QUE EL FIDEICOMITENTE HAYA CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL LE DEVOLVERA LOS BIENES QUE LE FUERON OTORGADOS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL.

COMO EL FIN PRINCIPAL EN ESTOS FIDEICOMISOS ES EL DE GARANTIZAR UNA OBLIGACIÓN PRINCIPAL, EL FIDEICOMITENTE PUEDE RESERVARSE EL USO Y GOCE DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. EN ESTOS CASOS DE RESERVA, SE ESTABLECE QUE DICHO FIDEICOMITENTE PERDERÁ TALES DERECHOS, EN EL SUPUESTO DE QUE NO CUMPLA CON SU OBLIGACIÓN PRINCIPAL.

EN CASO DE QUE EL FIDUCIARIO TENGA QUE HACER EFECTIVA LA GARANTÍA, POR INCUMPLIMIENTO DEL FIDEICOMITENTE, ES NECESARIO LO SIGUIENTE:

A).- QUE EXISTA SOLICITUD PREVIA DEL FIDEICOMISARIO ACREEDOR Y QUE SE COMPROBE EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN PRINCIPAL GARANTIZADA.

b).- QUE EL FIDUCIARIO PROCEDA A REQUERIR AL DEUDOR DE PAGO DE LAS PRESTACIONES ADEUDADAS, FIJÁNDOLE UN PLAZO RAZONABLE PARA QUE DICHO DEUDOR CUMPLA CON SUS OBLIGACIONES, PUES EN CASO CONTRARIO, EL FIDUCIARIO PROCEDERA A LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.

c).- QUE SE FIJE EN EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO EL PRECIO AL QUE SE DEBE REALIZAR LA GARANTÍA Y EN SU DEFECTO, QUE SE ESTABLEZCAN LAS BASES PARA FIJAR ESE PRECIO.

d).- QUE SE DETERMINE EL PROCEDIMIENTO QUE DEBA SEGUIR EL FIDUCIARIO PARA LA VENTA DE LA GARANTÍA.

e).- QUE SE ESTABLEZCA QUE EL DEUDOR TENDRÁ DERECHO AL TANTO, QUIEN PODRÁ EJERCITARLO EN SU PROPIO BENEFICIO O EN PROVECHO DE LA PERSONA QUE SEÑALE, Y QUE EN TODO CASO SERÁ PREFERIDO EN IGUALDAD DE CONDICIONES, A CUALQUIER TERCERO QUE DESEE ADQUIRIR LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS.

DE LOS INCISOS ANTERIORES SE DESPRENDE QUE EL FIDEICOMITENTE PUEDE RESERVARSE DETERMINADOS DERECHOS SOBRE LOS BIENES QUE CONSTITUYAN LA MATERIA DEL FIDEICOMISO.

G).- FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACION:

EN ESTA CLASE DE FIDEICOMISOS SE TRANSMITEN AL FIDUCIARIO DETERMINADOS BIENES O DEPECOS, PARA QUE DICHO FIDUCIARIO PROCEDA A EFECTUAR LAS OPERACIONES DE GUARDA, -- CONSERVACIÓN O COPRO DE LOS PRODUCTOS DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS QUE LE SEÑALE EL FIDEICOMITENTE, ENTREGANDO LOS PRODUCTOS O BENEFICIOS AL FIDEICOMISARIO.

EN ESTOS FIDEICOMISOS ENCONTRAMOS DOS ACTIVIDADES FUNDAMENTALES QUE PUEDEN PRESENTARSE EN LA PRÁCTICA.

A).- LA ACTIVIDAD DE INVERSIÓN QUE CONSISTE EN QUE EL FIDUCIARIO ADQUIERA, CON CARGO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, LOS BIENES QUE LE SEÑALE EL FIDEICOMITENTE.

B).- LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRACIÓN PROPIAMENTE DICHA, QUE CONSISTE EN QUE EL FIDUCIARIO, COMO TITULAR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, SE ENCARGUE DE LA GUARDA Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES QUE INTEGRAN DICHO PATRIMONIO, EFECTÚE EL COBRO DE LOS PRODUCTOS, Y TRANSMITA DICHOS PRODUCTOS AL FIDEICOMISARIO.

PUEDEN SER MATERIA DE ESTOS FIDEICOMISOS -- CUALQUIER ESPECIE DE BIENES O DERECHOS, EXCEPTO LOS DE EJER

CICIO ESTRICTAMENTE PERSONAL, SIEMPRE QUE SEAN PRODUCTIVOS EN SI MISMOS O SUSCEPTIBLES DE PRODUCIR UN RENDIMIENTO COMO LO SON LOS BIENES INMUEBLES, LOS VALORES O EL DINERO.

EN ESTE TIPO DE FIDEICOMISOS, EL FIDEICOMITENTE BUSCA UN RENDIMIENTO A TRAVÉS DE LA INVERSIÓN QUE EFECTÚA EL FIDUCIARIO. DICHO RENDIMIENTO PUEDE BENEFICIAR AL FIDEICOMITENTE MISMO, SI ES QUE SE DESIGNÓ COMO FIDEICOMISARIO, O TAMBIÉN PUEDE BENEFICIAR A OTRAS PERSONAS, SEGÚN LAS FINALIDADES QUE PERSIGA DICHO FIDEICOMITENTE.

ES CONVENIENTE QUE EN EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, SE PRECISE EL TIPO DE BIENES QUE DEBA ADQUIRIR EL FIDUCIARIO O LAS OPERACIONES QUE DEBA REALIZAR CON EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, SEÑALÁNDOLE EN TODO CASO, LAS REGLAS CORRESPONDIENTES A LAS QUE DEBE SUJETARSE.

CUANDO EL FIDUCIARIO ADQUIERE LOS BIENES QUE SE LE INDICAN EN LAS INSTRUCCIONES QUE LE OTORGA EL FIDEICOMITENTE; NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR LO QUE SE REFIERE AL RIESGO NORMAL DE LA OPERACIÓN, SINO ÚNICAMENTE SERÁ RESPONSABLE POR EL MENOSCABO QUE SUFRA EL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, OCACIONADO POR SU NEGLIGENCIA O MALA FE.

ESTOS FIDEICOMISOS SON CONVENIENTES EN LA PRÁCTICA, PORQUE A TRAVÉS DE SU OPERACIÓN SE PROTEGEN DETERMINADOS PATRIMONIOS CUANDO SU TITULAR ES UNA PERSONA, QUE POR CUALQUIER TIPO DE INCAPACIDAD, NO SOLO DE CARÁCTER LEGAL SINO DE INEXPERIENCIA EN LOS NEGOCIOS, PUEDEN EXPONERLOS A QUE SUFRAN MENOSCABO. CUANDO EXISTA ALGUNA INCAPACIDAD POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE, DEBERÁN LLENARSE -- LOS REQUISITOS QUE EL DERECHO COMÚN PREVIENE PARA LA CELEBRACIÓN DE LOS ACTOS JURÍDICOS QUE AFECTAN AL PATRIMONIO DE UN INCAPÁZ.

DENTRO DE LOS FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN CABE DESTACAR LA SINGULAR PROCEDENCIA QUE TIENEN ESTOS CONTRATOS PARA QUE A TRAVÉS DE LOS MISMOS LOS EXTRANJEROS PUEDAN USAR Y DISFRUTAR DE LOS BIENES INMUEBLES UBI CADOS EN LA ZONA PROHIBIDA O SEA DENTRO DE UNA FA'IA DE -- CIEN KILOMETROS A LO LARGO DE LAS FRONTERAS Y DE CINCUENTA EN LAS COSTAS YA QUE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN SU ARTÍCULO 27 FRACCIÓN I, -- ESTABLECE QUE DENTRO DE DICHA ZONA POR NINGÚN MOTIVO PODRÁN LOS EXTRANJEROS ADQUIRIR EL DOMINIO DIRECTO SOBRE -- LAS TIERRAS Y AGUAS.

ES POR ESO QUE "CON EL FIN DE ASEGURAR EL DESARROLLO ECONÓMICO DE LAS ZONAS FRONTERIZAS Y LITORALES

DEL PAÍS, EL PRESIDENTE LUIS ECHEVERRÍA ALVAREZ CON FECHA 29 DE ABRIL DE 1971 DICTÓ UN ACUERDO A LA SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES PARA AUTORIZARLA A FIN DE CONCEDER A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO PERMISOS PARA ADQUIRIR, COMO FIDUCIARIAS LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES DESTINADOS EXCLUSIVAMENTE A LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y TURÍSTICAS EN DICHA ZONA PROHIBIDA, SIEMPRE QUE EL FIN SEA PERMITIR SOLAMENTE LA UTILIZACIÓN O APROVECHAMIENTO DE DICHOS BIENES A PARTICULARES QUE PUDIENDO SER - EXTRANJEROS, TENGAN EL CARÁCTER DE FIDEICOMISARIOS O DE - TENEDORES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIOS NOMINATIVOS Y NO AMORTIZABLES,

CONSIDERANDO QUE EL APROVECHAMIENTO DE - LOS RECURSOS DEL PAÍS DEBE BENEFICIAR PREFERENTEMENTE A - LOS MEXICANOS, SE HA ESTADO INVITANDO A LOS INVERSIONIS-- TAS EXTRANJEROS, PARTICIPANTES TANTO EN FIDEICOMISOS YA - CONCEDIDOS COMO EN AQUELLOS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE AUTORIZACIÓN, A QUE SE ASOCIEN CON INVERSIONISTAS MEXI-- CANOS Y COMPARTAN CON ELLOS, SOLIDARIAMENTE, LOS RIESGOS Y BENEFICIOS DE LAS PROMOCIONES, FUNDAMENTALMENTE TURÍSTI-- CAS, QUE ESTÁN EMPRENDIENDO.

POR OTRA PARTE CABE DECIR QUE DEL CONCEP-- TO DE FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y PARTICULARMENTE EN

LO QUE SE REFIERE A FIDEICOMISO DE INVERSIÓN, HA TENIDO ESPECIAL IMPORTANCIA EL FIDEICOMISO SOBRE SEGURO DE VIDA PARA QUE LA INSTITUCIÓN ASEGURADORA, AL OCURRIR EL RIESGO PROTEGIDO, O SEA LA MUERTE DEL ASEGURADO, CUBRA EL IMPORTE DE LA INDEMNIZACIÓN CORRESPONDIENTE A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, QUIEN EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES PACTADOS A SU VEZ PROCEDA A LA INVERSIÓN DE LA MISMA, PARA DISTRIBUIR LOS BENEFICIOS QUE SE OBTENGAN ENTRE LOS BENEFICIARIOS QUE SEÑALE EL PROPIO FIDEICOMITENTE ASEGURADO Y UNA VEZ QUE SE CUMPLAN DE TERMINADOS REQUISITOS SEÑALADOS POR DICHO FIDEICOMITENTE, SE HAGA ENTREGA DE LAS PARTES ALICUOTAS DEL PATRIMONIO A LAS PERSONAS QUE ÉL SEÑALE.

H).- FIDEICOMISOS CONVENCIONALES:

EN ESTE GRUPO SE REUNEN TODOS LOS FIDEICOMISOS QUE SE CONSTITUYEN POR EL ACUERDO DE VOLUNTADES DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN ESTAS OPERACIONES (ARTÍCULO 352 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO). EN EL ACTO CONSTITUTIVO DE DICHO FIDEICOMISOS PUEDEN CONCURRIR LAS PARTES QUE EN ÉL INTERVIENEN, O ÚNICAMENTE PUEDE CONCURRIR EL FIDEICOMITENTE. EN ESTE ÚLTIMO CASO, PARA LOGRAR EL PERFECCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO, SE REQUIERE LA POSTERIOR ACEPTACIÓN DEL FIDUCIARIO Y DEL FIDEICOMISARIO.

LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA DEBE EXPRESAR SU ACEPTACIÓN PARA QUE SE OPERE LA TRANSMISIÓN A SU FAVOR DE LOS BIENES O DERECHOS QUE CONSTITUYEN SU MATERIA, PARA LA FORMACIÓN DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. LA ACEPTACIÓN DEL FIDEICOMISARIO PUEDE SER EXPRESA O SIMPLEMENTE TÁCITA, CUANDO DICHO FIDEICOMISARIO RECIBE LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO Y OTORGA EL RECIBO CORRESPONDIENTE A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

I).- FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS:

ESTA CLASE DE FIDEICOMISOS SE CONSTITUYEN SUJETÁNDOSE SUS EFECTOS A LA MUERTE DEL FIDEICOMITENTE. ESTOS FIDEICOMISOS, POR SU PROPIA NATURALEZA, DEBEN CONSTAR SIEMPRE EN EL TESTAMENTO DEL FIDEICOMITENTE, PUES A PARTIR DE SU MUERTE COMIENZAN A SUFRIR SUS EFECTOS.

POR LO QUE SE REFIERE A SU ASPECTO FORMAL, ES OPORTUNO HACER NOTAR QUE ESTE TIPO DE FIDEICOMISOS DEBE SUJETARSE A LAS FORMAS ESTABLECIDAS POR EL DERECHO COMÚN PARA LOS TESTAMENTOS.

GENERALMENTE SE ADOPTA LA FORMA DE TESTAMENTO PÚBLICO ABIERTO POR TENER MAYOR FACILIDAD DE REALIZACIÓN Y UN MENOR NÚMERO DE FORMALIDADES CON RELACIÓN A LAS OTRAS FORMAS TESTAMENTARIAS.

INTERESES DE GRUPOS O CLASES SOCIALES. EN CONSECUENCIA, LA INVERSIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN DE ESTE PATRIMONIO SE ENCARGA A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA DETERMINADA, PARA QUE A -- TRAVÉS DE LA OPERACIÓN DEL FIDEICOMISO SE PUEDAN LOGRAR LOS FINES QUE SE PROPONE EL LEGISLADOR.

GENERALMENTE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTOS FIDEICOMISOS, LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA DESEMPEÑA SU -- CARGO CON APEGO ESTRICTO A LAS RESOLUCIONES QUE DICTEN LOS COMITES TECNICOS, QUE SE ESTABLECEN EN LA LEY O EN EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO.

LAS REGLAS RELATIVAS A SUS FACULTADES Y A SU FUNCIONAMIENTO TAMBIÉN SE PUEDEN CONSIGNAR EN LA LEY O EN EL ACTO CONSTITUTIVO.

SON MÚLTIPLES LOS FIDEICOMISOS QUE SE HAN CELEBRADO EN EL CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO NO SÓLO POR LA LEY, SINO POR DECRETOS DEL EJECUTIVO FEDERAL CUMPLIENDO EN ESTA -- FORMA CON LAS FINALIDADES DE BENEFICIO, LAS QUE SE PUEDEN ALCANZAR A TRAVÉS DEL FIDEICOMISO.

K).- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS POR LA LEY:

LA LEY PROHIBE TRES CLASES DE FIDEICOMISOS:

A).- LOS FIDEICOMISOS SECRETOS; ES DECIR, AQUELLOS EN QUE SE OCULTA SU CONSTITUCIÓN, EL FIN QUE SE PERSIGUE O LA PERSONA DE LOS FIDEICOMISARIOS.

B).- LOS FIDEICOMISOS EN QUE EL BENEFICIO SE CONCEDA A DIVERSAS PERSONAS SUCESIVAMENTE, QUE DEBAN - SUSTITUIRSE POR MUERTE DE LA ANTERIOR. SE EXCEPTÚA EL CASO DE QUE LA SUBSTITUCIÓN SE REALICE EN FAVOR DE PERSONAS QUE ESTÉN VIVAS O CONCEBIDAS YA A LA MUERTE DEL FIDEICOMITENTE.

C).- LOS FIDEICOMISOS CUYA DURACIÓN SEA MAYOR DE TREINTA AÑOS, CUANDO SE DESIGNE COMO BENEFICIARIO A UNA PERSONA JURÍDICA QUE NO SEA DE ORDEN PÚBLICO O INSTITUCIÓN DE BENEFICENCIA. PUEDEN CONSTITUIRSE CON DURACIÓN MAYOR DE TREINTA AÑOS, CUANDO EL FIN DEL FIDEICOMISO SEA EL MANTENIMIENTO DE MUSEOS CIENTÍFICOS O ARTÍSTICOS NO LUCRATIVOS.

L).- TERMINO DEL FIDEICOMISO:

LAS FORMAS MAS COMUNES DE EXTINCIÓN DE UN FIDEICOMISO SON LAS SIGUIENTES:

A).- POR EL TRANSCURSO DEL TÉRMINO SEÑALADO POR LAS PARTES.

b).- PORQUE TRANSCURRA EL TÉRMINO MÁXIMO QUE SEÑALA LA LEY.

c).- PORQUE SE CUMPLA LA CONDICIÓN RESOLUTORIA A QUE SE HAYA SUJETADO ESTA OPERACIÓN.

d).- PORQUE SE CUMPLAN LOS FINES PARA LOS CUALES FUE CONSTITUIDO EL FIDEICOMISO.

e).- PORQUE SE HAGA IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.

f).- PORQUE TANTO EL FIDEICOMITENTE COMO EL FIDEICOMISARIO MANIFIESTEN EXPRESAMENTE SU CONFORMIDAD, EN EL SENTIDO DE DAR POR TERMINADO EL FIDEICOMISO.

g).- PORQUE EL FIDEICOMITENTE REVOQUE EL FIDEICOMISO CUANDO EXPRESAMENTE SE HAYA RESERVADO ESTE DERECHO.

h).- PORQUE RENUNCIE O SEA REMOVIDO EL FIDUCIARIO Y SE HAGA IMPOSIBLE SU SUSTITUCIÓN.

EL ARTÍCULO 357 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, ESTABLECE EN SU FRACCIÓN TER

CERA, COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO LA CIRCUNSTANCIA DE QUE SE HAGA IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE QUE DEPENDA, O PORQUE, NO SE VERIFIQUE DENTRO DEL PLAZO DE VEINTE AÑOS SIGUIENTES A SU CONSTITUCIÓN.

EN MI OPINIÓN PERSONAL ESTA FRACCIÓN EVIDENTEMENTE CONTIENE UNA REDACCIÓN ERRÓNEA, PORQUE EL HECHO DE QUE SE HAGA IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE UNA CONDICIÓN SUSPENSIVA A LA QUE SE SUJETA NO YA LA VIGENCIA DEL FIDEICOMISO, SINO SU PROPIA EXISTENCIA, NO PUEDE EXTINGUIR EL ACTO JURÍDICO QUE AÚN NO EXISTE, CONSECUENTEMENTE NO PODEMOS HABLAR DE UNA CAUSA DE EXTINCIÓN, SINO MÁS PROPIAMENTE DE UNA CAUSA QUE HA IMPEDIDO EL NACIMIENTO DEL FIDEICOMISO MISMO.

CREO CONVENIENTE REFERIRME A LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 359, QUE ESTABLECE LA PROHIBICIÓN DE ---AQUELLOS FIDEICOMISOS CUYA DURACIÓN SEA MAYOR DE TREINTA AÑOS, CUANDO SE DESIGNE COMO BENEFICIARIO A UNA PERSONA - JURÍDICA QUE NO SEA DE ORDEN PÚBLICO O INSTITUCIÓN DE BENEFICENCIA. INDEPENDIENTEMENTE DE ESTAS SALVEDADES, ESTE MISMO PRECEPTO AGREGA: "SIN EMBARGO, PUEDEN CONSTITUIRSE CON DURACIÓN MAYOR DE TREINTA AÑOS CUANDO EL FIN DEL FIDEICOMISO SEA EL MANTENIMIENTO DE MUSEOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO O ARTÍSTICO QUE NO TENGA FINES DE LUCRO".

CAPITULO V .

ANALISIS DE FUNCION DE INSTITUCIONES QUE PARTICIPAN

EN LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE

LA TIERRA EN EL ESTADO DE MEXICO.

CAPITULO V .

ANALISIS DE FUNCION DE INSTITUCIONES QUE PARTICIPAN EN LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE MEXICO:

A).- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ESTADO DE MEXICO:

EL ESTADO DE MÉXICO, SE ENCUENTRA SITUADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA REPÚBLICA MEXICANA, ENTRE LOS - 18° 27' Y 28°18' DE LATITUD NORTE Y ENTRE LOS 93°37' Y LOS - 100°27' DE LONGITUD OESTE EN RELACIÓN AL MERIDIANO DE GREEN WICH.

SUS LÍMITES SON: QUERÉTARO E HIDALGO AL - NORTE, HIDALGO, TLAXCALA Y PUEBLA AL ESTE, AL SUR, GUERRE RO Y MORELOS Y AL OESTE MICHOACÁN Y QUERÉTARO, ADEMÁS DEL DISTRITO FEDERAL QUE ESTA CASI ENCLAVADO DENTRO DE ÉL; SU EXTENSIÓN ES DE 21,461 Kms.²

LOS MATLATZINGAS, UNO DE LOS GRUPOS POBLA DORES DEL ESTADO ANTES DE SER CONQUISTADO POR LOS AZTECAS, YA TENÍA UN GRADO ELEVADO DE SU DESARROLLO POLÍTICO Y ECO- NÓMICO, SUPERIOR AL DE LOS OTOMÍES, QUE ERAN DE LA MISMA - FAMILIA LINGUISTICA, SIENDO SU DESARROLLO CULTURAL ESTIMU-

LADO POR LAS INFLUENCIAS QUE RECIBIERON DE LOS TOLTECAS, LOS TARASCOS Y LOS AZTECAS.

ADOPTARON EN GENERAL LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA DE LOS NAHOAS, PERO NO ASÍ EL SISTEMA DE SUCESIÓN DE GOBIERNO, PUES DEBIDO A LA FALTA DE UNIFICACIÓN NO PODÍAN CONCENTRAR EL BANDO DE UNA SOLA FAMILIA, SINO QUE CADA UNIDAD TENÍA EN SU PODER A FAMILIAS DIFERENTES.

FORMABAN UNA ESPECIE DE UNIÓN TRIARQUICA DE CIUDADES Y PUEBLOS, CUYO NOMBRE ERA "NEBUNIGTHA NITEPAN THINENETA", ASÍ DEBIDO A LA FALTA DE LA UNIÓN ERAN GOBERNADOS POR UN CONSEJO DE HOMBRES PROMINENTES QUE REPRESENTABAN A CADA UNO DE LAS CLASES DE LA TRIBU.

EN 1476 FUERON CONQUISTADOS POR LOS AZTECAS, LOS OTOMÍES, ENTRE ELLOS LA TRIBU DE MAZAHUAS, TAMBIÉN HABITARON EN EL TERRITORIO DEL ACTUAL ESTADO DE MÉXICO, EL VALLE DE MÉXICO FUE ASIENTO DE LA CULTURA TEOTIHUACANA, CUYA SEDE ERA LA DE TEOTIHUACAN DESDE DONDE DEJO SENTIR SU INFLUENCIA HACIA OTRAS CIUDADES, TAMBIÉN SE ASENTARON EN ESTE VALLE TRIBUS NAHUATLACAS, QUE FUERON LAS QUE FUNDARON TOLUCA, CON EL TRANSCURSO DEL TIEMPO LLEGARON A CONSTRUIR UN SEÑORÍO IMPORTANTE QUE FUÉ CONQUISTADO POR LOS MEXICAS.

SEGÚN LA LEYENDA, MALINACO FUÉ FUNDADA POR UNA HERMANA DE HUITZILOPOCHTLI; EN EL VIAJE QUE HICIERON - LOS AZTECAS AL VENIR AL NORTE, JILOTEPEC Y OTUMBA FUERON - FUNDADAS POR OTOMIES CUANDO CORTÉS SE HALLABA EN TEXCOCO - PREPARANDO EL SITIO DE LA GRAN TENOCHTITLÁN, LLEGARON LOS EMISARIOS QUE OTUMBA Y MALINACO OFRECIENDOSE COMO AMIGOS, YA EN EL SITIO, LOS DE OTUMBA PIDIERON AYUDA A CORTÉS PARA LUCHAR CONTRA LOS MATLATZINGAS, A QUIENES DOMINÓ GONZALO - DE SANDOVAL DESTRUYENDO SU SEÑORIO.

DESPUÉS DE LA CONQUISTA, TOLUCA PASÓ A FORMAR PARTE DEL MARQUEZADO DEL VALLE QUE FUÉ DADO A CORTÉS - POR CARLOS V, CON EL TIEMPO DESPOJARON AL CONQUISTADOR DE ESTE PUEBLO Y FUÉ DECLARADO CIUDAD EN 1677.

CONSUMADA LA INDEPENDENCIA, SE DIVIDIÓ EN TERRITORIO NACIONAL, SAN JUAN DEL PÍO Y QUERÉTARO, QUE FORMABAN PARTE DE LA INDEPENDENCIA DE MÉXICO, PASARON A DEPENDER DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

AL SER CREADO EL ESTADO DE MÉXICO, TUVO -- POR CAPITAL TLALPAN (ANTIGUA SAN AGUSTÍN DE LAS CUEVAS).

EL DÍA 2 DE MARZO DE 1824, SE REUNIÓ EN LA

CAPITAL DE LA REPÚBLICA EL PRIMER CONGRESO DEL ESTADO DE MÉXICO.

EL ESTADO DE MÉXICO, ADQUIRIÓ ESTA CATEGORÍA EN 1824 DESPUÉS DE HABER SIDO SUCESIVAMENTE PROVINCIA E INTENDENCIA DEL MISMO NOMBRE, EN EL ESTADO DE MÉXICO SE FORMARON EL DISTRITO FEDERAL Y LOS ESTADOS DE GUERRERO, HIDALGO Y TLAXCALA. LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1824 FUÉ TEMPORALMENTE CAPITAL DEL ESTADO Y DEL DISTRITO FEDERAL, DESPUÉS SE TRASLADO A TEXCOCO. EL 7 DE AGOSTO DE 1824 SE ESTABLECIÓ LA DIVISIÓN DEL ESTADO EN 8 DISTRITOS; ACAPULCO, CUERNAVACA, HUEJUTLA, MÉXICO, TAXCO, TOLUCA Y TULANCINGO.

POR VARIOS DECRETOS SE HICIERON SUCESIVAS DIVISIONES TERRITORIALES DEL ESTADO; MUCHAS VECES SE EXTINGUIERON Y OTRAS SE AGREGARON EN DIVERSOS PARTIDOS.

EL 16 DE ENERO DE 1827 EL CONGRESO CONSTITUYENTE LOCAL DISPUSO QUE FUERA TEXCOCO LA PRESIDENCIA DE LOS PODERES. EN LOS PRIMEROS DÍAS DE AGOSTO SIGUIENTE, SE TRASLADARON A TLALPAN, DONDE FUNCIONARIOS SE ESTABLECIERON HASTA EL 30 DE JUNIO DE 1830, HASTA QUE EL CONGRESO DEL ESTADO EXPIDIÓ UN DECRETO DICIENDO QUE EN TOLUCA SE VERIFICARÍAN ELECCIONES Y SE DECIDIRÍA A CERCA DE LOS PODERES. EL 5 DE JULIO DE 1830, EL CONGRESO LOCAL INSTALADO EN TLALPAN

DISPUSO QUE DICHO ORGANISMO RESIDIERA EN TOLUCA.

A PARTIR DEL 5 DE FEBRERO DE 1835 DE ACUERDO CON LA NUEVA CONSTITUCIÓN CONCEDIERA POR LAS SIETE LEYES, QUE CONFIRMABA EL SISTEMA CENTRAL, ADEMÁS DEL PODER LEGISLATIVO JUDICIAL, SE INSTITUYÓ EL PODER CONSERVADOR, QUEDANDO SUPRIMIDAS LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS. ESTOS RECIBIERON EL NOMBRE DE DEPARTAMENTOS, Y SUS GOBERNANTES ESTABAN ACOMPAÑADOS PARA EJERCER SUS FUNCIONES DE UN CONSEJO Ó JUNTA ADMINISTRATIVA QUE RECIBIERA EL NOMBRE DE JUNTA DEPARTAMENTAL, QUE FUNCIONÓ HASTA EL 22 DE AGOSTO DE 1846.

AL RESTABLECERSE LA FEDERACIÓN FUÉ NOMBRADO GOBERNADOR DEL ESTADO LIC. DON FRANCISCO MODESTO DE OLAGIBEL QUIÉN EL 9 DE AGOSTO DE 1846, DECLARÓ VIGENTE LA ANTIGUA -- CONSTITUCIÓN DEL ESTADO.

EL 7 DE FEBRERO DE 1845 LOS PODERES SE TRASLADARON A METEPEC CON INTERVENCIÓN DE LLEVARLOS A SULTEPEC CON MOTIVO DE LA INVASIÓN NORTEAMERICANA. EL CONGRESO EXTRAORDINARIO, NOMBRÓ AL LIC. MANUEL GRANADA, GOBERNADOR DEL ESTADO POR HABER SIDO APREHENDIDO OLAGIBEL.

EL 15 DE MAYO DE 1849 SE CREÓ UN NUEVO ES-

TADO CON EL NOMBRE DE GUERRERO QUE ABARCARÍA LOS DISTRITOS DE ACAPULCO, CHILAPA, TAXCO Y TLALPAN Y LAS MUNICIPALIDADES DE COYUCA PERTENECIENTES LOS TRES PRIMEROS AL ESTADO DE MÉXICO.

EL 16 DE ENERO AL 18 DE ENERO DE 1869, EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA LIC. DON BENITO JUÁREZ, PROMULGÓ UN DECRETO POR EL CUAL QUEDABA CONSTITUIDO UN NUEVO ESTADO DE LA FEDERACIÓN QUE RECIBIO EL NOMBRE DE HIDALGO.

LA PORCIÓN DE TERRITORIO DEL ESTADO DE MÉXICO, QUE PASÓ A FORMAR PARTE DEL ESTADO DE HIDALGO FUÉ -- COMPRENDIDA EN LOS DISTRITOS ACTOPAN, HUAZCAZALOYA, HUEJUTLA, PACHUCA, TULA, TULANCINGO, IXMIQUILPAN, ZACAOLPAN Y ZIMAPAN.

EL 16 DE ABRIL DE 1869 EL ESTADO DE MÉXICO SUFRE SU TERCERA DESMEMBRACIÓN PARA LA CREACIÓN DEFINITIVA DEL ESTADO DE MORELOS, CEDIENDO PARTE CONCEDIDA Y COMPRENDIDA EN LOS DISTRITOS DE CUERNAVACA, JONACATEPEC, TEYECALA Y YAUTEPEC.

FUÉ HASTA 1831 CUANDO TOLUCA, FUÉ NOMBRADA CAPITAL DEL ESTADO:

B).- LOCALIZACION DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL:

CIUDAD NETZAHUALCOYOTL, ESTA LOCALIZADA -
ENTRE LOS 19 02'3" Y LOS 19 30' DE LATITUD NORTE Y ENTRE -
LOS 98 58'3" Y 99 04'30" DE LONGITUD OESTE DE GREENWICH,
OCUPANDO UNA EXTENSIÓN DE 77.4 KILÓMETROS CUADRADOS Y SUS
LIMITES SON:

AL NORTE: CON LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC
Y TEXCOCO.

AL SUR: CON EL DISTRITO FEDERAL Y MUNI
CIPPIO DE LA PAZ.

AL ESTE: CON LOS MUNICIPIOS DE ATENCO, -
TEXCOCO Y CHIMALHUACAN.

AL OESTE: CON EL DISTRITO FEDERAL.

SE ENCUENTRA EN LOS LÍMITES DE LA PARTE -
ORIENTE DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ESTANDO A 9 KM. DEL ZÓCA-
LO DE LA MISMA.

SE ENTRA POR LA CALZADA DE IGNACIO ZARAGO
ZA HASTA LA ALTURA DEL KM. 9, SIGUE HASTA EL NORTE EN DON
DE SE ENCUENTRA EL PALACIO MUNICIPAL. LA OTRA ENTRADA ES
LA DEL KILÓMETRO 9 POR LA AV. PANTITLÁN HACIA EL NORTE HAS
TA EL BORDO DE XOCHIACA.

COMO QUEDARA SEÑALADO, LOS TERRENOS DEL MUNICIPIO, OCUPAN LO QUE FUERA EL FONDO DEL LAGO DE TEXCOCO, FORMACIÓN HIDROLÓGICA RESULTANTE DEL RELLENO PAULATINO CON SEDIMENTOS DE VARIADO ORIGEN, DE LO QUE ANTAÑO FUERA UNA DE LAS TANTAS DEPRESIONES QUE CARACTERIZAN LA GEOGRAFÍA DEL LLAMADO VALLE DE MÉXICO.

POR TANTO ESTOS TERRENOS CARECEN DE ACCIDENTES Y RESUELVEN EN CASI UNA PERFECTA HORIZONTAL. - POR LO TANTO NO EXISTEN ELEVACIONES DE NINGUNA ESPECIE DENTRO DE LOS ÁMBITOS MUNICIPALES DE ORDEN NATURAL O ARTIFICIAL.

EN LA REGIÓN EL SISTEMA HIDROLÓGICO ESTÁ CONSTITUIDO POR EL LAGO DE TEXCOCO, REDUCIDO A UNA PEQUEÑÍSIMA PARTE DE LO QUE ORIGINALMENTE FUERA. ESTE FENÓMENO SE DEBIÓ FUNDAMENTALMENTE A LAS OBRAS DE DRENAJE DE LA CIUDAD DE MÉXICO. YA QUE EN LA ACTUALIDAD TODA ZONA NORTE DEL MUNICIPIO SE ENCUENTRA PROTEGIDO POR EL BORDO DE XOCHIACA QUE ES EL QUE EN TIEMPO DE LLUVIAS SUBE AL NIVEL DEL LAGO E INUNDA EL ÁREA HABITADA, YA QUE ESTE LUGAR SE REDUCE A LO QUE QUEDA DEL LLAMADO RÍO DE LA COMPAÑÍA, QUE AÑOS ATRAS TUVIERA UNA GRAN IMPORTANCIA COMO ELEMENTO FORTALECEDOR DEL RIEGO NATURAL DE TODA LA BASTA ÁREA.

DICHO RÍO NACE EN LAS FALDAS DEL IZTACIHUATL, DENTRO DEL MUNICIPIO DE TLALMANALCO, CRUZANDO LOS MUNICIPIOS DE CHALCO, IXTAPALUCA Y LA PAZ, PARA DESEMBOCAR AL LAGO DE TEXCOCO. LA REGIÓN CARECE DE MANANTIALES, OJOS DE AGUA O VENEROS DE CUALQUIER TIPO Y EL AGUA POTABLE, SE OBTIENE DE POZOS MUY PROFUNDOS.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL NOMBRE

DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL:

TOMA SU NOMBRE DEL ILUSTRE REY POETA, HISTORIADOR, FILÓSOFO Y POLÍTICO DE TEXCOCO DEL PERÍODO PRE-CORTESIANO NETZAHUALCOYOTI (COYOTE HAMBRIENTO, 1391-1472). SU VERDADERO NOMBRE ERA ACOLMIXTLI (LEÓN FUERTE) Y CAMBIÓ SU NOMBRE POR QUE FUÉ PERSEGUIDO POR LOS ASESINOS DE SU PADRE.

ANTECEDENTES HISTORICOS DE CIUDAD

NETZAHUALCOYOTL:

AL BAJAR LAS AGUAS DEL LAGO DE TEXCOCO IBAN A --
PLANTEARSE PROBLEMAS CONSTITUCIONALES, LEGALES Y AGRARIOS.

AQUELLAS TIERRAS, DESDE EL PUNTO DE VISTA LEGAL LANZABAN UNA INTERROGANTE ¿ERAN DE PROPIEDAD PARTICULAR ¿PERTENECIAN A CHIMALHUACAN, EL PUEBLO RIBEREÑO QUE DURANTE MUCHO TIEMPO SUBSISTIÓ A COSTA Y A EXPENSAS DEL LAGO ¿ERAN DE PROPIEDAD FEDERAL O NACIONAL. DESDE LUEGO - FUÉ CHIMALHUACAN, EL QUE EN FORMA PAULATINA, GANÓ AQUELLOS TERRENOS DESCUBIERTOS Y SUS VECINOS OCUPARON PRIORITARIAMENTE EL SUELO DE ESA ÁREA, OCUPACIÓN MOTIVADA FUNDAMENTALMENTE POR LA CARENCIA DE TIERRAS PARA DEDICARLAS A LA AGRICULTURA, ASÍ CON EL TIEMPO, LA MAYOR PARTE DE ESAS TIERRAS DESECADAS, YA POR OCUPACIÓN DE HECHO O POR RESOLUCIONES -- PRESIDENCIALES, HAN DE PERTENECER A CHIMALHUACAN.

ESTE PUEBLO, EN HEROICA LUCHA POR RESCATAR AQUELLAS TIERRAS, CALCINADAS Y SALITROSAS, INHOSPITAS, Y MALIGNAS, HA DE LIBRAR CUENTAS Y APASTONADAS BATALLAS PARA REINVINDICAR UN SUELO QUE CONSIDERABA COMO SUYO.

AZAROSA Y DRAMÁTICA RESULTA LA HISTORIA Y LOS ANTECEDENTES DE PROPIEDAD DE LOS TERRENOS DESECADOS DEL LAGO DE TEXCOCO.

YA DESDE EL AÑO DE 1912, LA SECRETARÍA DE FOMENTO COLONIZACIÓN E INDUSTRIA, HABÍA DECLARADO QUE LAS AGUAS DEL LAGO DE TEXCOCO ERAN DE JURISDICCIÓN FEDERAL.

EN EL AÑO DE 1917, EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, VENUSTIANO CARRANZA, ORDENA EL DESLINDE Y MENSURA DE LAS TIERRAS QUE FORMARON EL VASO DEL LAGO DE TEXCOCO PARA DEFINIR LA PROPIEDAD QUE DEBERÁ DE CORRESPONDER A LA NACIÓN. DESPUÉS, EN 1919 SE DICTA UN ACUERDO FEDERAL CUYA IMPORTANCIA Y TRASCENDENCIA DEBERÍA HABERSE TOMADO EN CUENTA PARA EL FUTURO. ESE ACUERDO DECLARA QUE LOS TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN, QUE FORMARON EL VASO DEL LAGO DE TEXCOCO EN SUS TIERRAS DESECADAS NO SON DESTINABLES A LA COLONIZACIÓN U OTROS FINES DE INTERÉS GENERAL, NI A RESERVACIÓN PARA BOSQUES, POR NO SER ADECUADOS PARA ELLO, DEBIENDO PROCEDER A SU FRACCIONAMIENTO PARA FINES AGRICOLAS EN LOTES PARA SU VENTA O ARRENDAMIENTO A PARTICULARES Y DESDE LUEGO, SE AUTORIZABA A LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y FOMENTO, PARA LA VENTA Y ARRENDAMIENTO DE LOS MISMOS. EL PRECIO DE VENTA POR CADA HECTÁREA SERÍA A RAZÓN DE \$50.00 MONEDA NACIONAL.

AÑOS MÁS TARDE, CON FECHA 8 DE ABRIL DE 1922 FUERON DECLARADOS DE PROPIEDAD NACIONAL LAS AGUAS DE LOS CAU--SES DE LOS CANALES, BARRACAS, ARROYOS, RÍOS Y LAGUNAS COM--PRENDIDAS DENTRO DEL VALLE DE MÉXICO.

HABIENDOSE MEDIDO LOS TERRENOS DESECADOS QUE FORMARON EL VASO DEL LAGO DE TEXCOCO Y DEFINIDA LA PROPIEDAD QUE SOBRE DICHS TERRENOS CORRESPONDIA A LA NACIÓN, POR DIVERSOS ACUER-

DOS SE REITERÓ LA VENTA O ARRENDAMIENTO DE ESOS TERRENOS DE PROPIEDAD NACIONAL, EN LOTES DE 10 A 20 HECTÁREAS Y A UN PRECIO DE \$30.00 MONEDA NACIONAL.

POR DECRETO DEL 20 DE AGOSTO DE 1922, FUE DECLARADA DE UTILIDAD PÚBLICA LA BONIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DEL LAGO DE TEXCOCO Y EN ACUERDO DE ABRIL DE 1929, EL EJECUTIVO FEDERAL AUTORIZÓ SU VENTA A LOS PARTICULARES AL PRECIO DE \$1.00 POR CADA HECTÁREA, PARA DAR TODAVÍA MAYORES FACILIDADES EL PROPIO EJECUTIVO EXPIDIÓ EL DECRETO DEL 2 DE OCTUBRE DE 1931, FACULTÁNDOSE A LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA PARA ARRENDAR LAS TIERRAS POR UNA RENTA ANUAL DE 0.25 CENTAVOS POR HECTÁREA, AUMENTÁNDOSE EL NÚMERO DE LAS QUE PODRÍA POSEER CADA SOLICITANTE, QUEDANDO EXCLUIDOS ESOS BIENES DE LA AFECTACIÓN AL PAGO DE LA DEUDA PÚBLICA. EN DICHO ACUERDO, SE HABLABA DE QUE A FIN DE MEJORAR LA SALUBRIDAD PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EVITAR LAS TOLVANERAS QUE CONSTANTEMENTE ABATEN AL DISTRITO FEDERAL, CAUSA PRINCIPAL DE UN GRAN NÚMERO DE ENFERMEDADES DEL APARATO RESPIRATORIO QUE SUFREN SUS HABITANTES. SE HACIA NECESARIO EJECUTAR OBRAS INTERIORES DEL VASO DEL LAGO DE TEXCOCO Y LAS EXTENSIONES PROYECTADAS POR UNA COMISIÓN TÉCNICA DEL PARQUE AGRÍCOLA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DECLARÁNDOSE QUE LOS TERRENOS DESECADOS Y LOS QUE EN

LO FUTURO SE DESEQUEN, SERÍAN VENDIDOS EN LOTES QUE NO EXCEDIERAN DE 40 HECTÁREAS Y EL PRECIO DE LA VENTA SERÍA DE \$1.00 LA HECTÁREA.

COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, EL GOBIERNO FEDERAL, OTORGÓ TÍTULOS DE PROPIEDAD CORRESPONDIENTES A TERRENOS NACIONALES Y EN ESTA FORMA VARIOS PARTICULARES, NACIONALES Y EXTRANJEROS, POLÍTICOS INFLUYENTES Y ALGUNOS MILITARES, SE BENEFICIARON CON LAS AUTORIZACIONES CONCEDIDAS TANTO POR LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y FOMENTO, COMO LA DIRECCIÓN DE TERRENOS NACIONALES, AÚN A PESAR, DE QUE CON FECHA 28 DE MARZO DE 1938, EL EJECUTIVO DECLARÓ NULAS LAS TITULACIONES HECHAS SOBRE TERRENOS NACIONALES PROVENIENTES DE LA DESECACIÓN DEL LAGO DE TEXCOCO.

POSTERIORMENTE, SE DISPUSO QUE LOS TRABAJOS DE OBRAS DE BONIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DEL LAGO DE TEXCOCO QUEDARAN A CARGO DE LA SECRETARÍA DE RECURSOS HIDRÁULICOS, CON EXCLUSIÓN DE CUALQUIER OTRO ORGANISMO OFICIAL, CON LA SALVEDAD DE EN TODO CASO DEBERÍAN RESPETARSE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD Y LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DADOS A PARTICULARES, SIEMPRE QUE DICHOS TÍTULOS Y CONTRATOS HUBIESEN SIDO LEGALMENTE OTORGADOS.

COMO DE LAS OBRAS REALIZADAS POR EL GOBIERNO FEDERAL, LAS DEL LAGO CONTINUARAN BAJANDO DE NIVEL PARA DEJAR AL DESCUBIERTO CONSIDERABLES EXTENSIONES DE TERRENO, SE PROMOVIO NUEVAMENTE, EN FAVOR DE PARTICULARES, LA TITULACION DE UNA PARTE DE LOS TERRENOS DESCUBIERTOS Y EN OTROS CASOS SE RECONOCIO DERECHOS DE OCUPACION Y PROPIEDAD TAMBIEN EN FAVOR DE EXPEDIDO POR LA FEDERACION, EL 10 DE JUNIO DE 1971, SE FIJAN LOS NUEVOS LIMITES DEL VASO DE TEXCOCO, EN UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 14,500 HECTAREAS Y SE ACUERDA DESINCORPORAR DEL DOMINIO PUBLICO ESOS TERRENOS.

ORIGEN DE LA PROPIEDAD EN

CIUDAD NETZAHUALCOYOTL:

EN EL EX-VASO DEL LAGO DE TEXCOCO, CUYA DESECACION SE INTENSIFICO A PRINCIPIOS DE SIGLO, SURGIO EN 1930 EL POBLADO DE SAN JUAN PANTITLAN, QUE HABRIA DE SER EL INICIO DE LO QUE AHORA EXISTE COMO CUARTA CIUDAD DE LA REPUBLICA:
CIUDAD NETZAHUALCOYOTL:

POR RAZONES GEOLÓGICAS LOS TERRENOS DEL EX-VASO DEL LAGO DE TEXCOCO HAN IDO ADQUIRIENDO UN ALTO GRADO DE SALINIDAD LO QUE OCASIONA QUE EN FORMA NATURAL SE PRODUZCAN GRANDES TOLVANERAS EN TIEMPO DE SEQUIAS Y LA IMPERMEABILIDAD DE LA TIERRA PROVOCA SERIOS ENCHARCAMIENTOS EN TIEMPO DE AGUAS.

IGUALMENTE LA DESFORESTACIÓN ABSOLUTA DE LA ZONA HACE QUE EN LOS AÑOS 40s, YA SE APUNTE COMO UN SERIO PROBLEMA PARA LA CAPITAL DE LA REPÚBLICA LA MALA CALIDAD DE ESTOS TERRENOS Y LA FALTA DE AGUA INCREMENTABA SUS EFECTOS NOCIVOS.

ES PRECISAMENTE EN LA DECADA DE LOS 40s., EN EL AÑO DE 1945, CUANDO EL DISTRITO FEDERAL IMPONE LIMITACIONES A LOS FRACCIONADORES Y SE INICIA EL ÉXODO DE PERSONAS QUE AL NO ENCONTRAR OPORTUNIDAD EN LA METRÓPOLI BUSCAN EN SUS ZONAS ALEDAÑAS UN LUGAR DONDE VIVIR.

ANTE LA DEMANDA DE TERRENOS PROLIFERAN LOS GRANDES NEGOCIOS DE PERSONAS SIN ESCRÚPULOS QUE VENDEN PEQUEÑOS LOTES SIN NINGÚN SERVICIO PÚBLICO Y SE SIRVEN DE LA ILUSIÓN DE LOS COMPRADORES PARA DARLE PLUSVALÍA A LO QUE ELLOS HABÍAN ADQUIRIDO A PRECIOS IRRISORIOS.

PERO NO PARABA AHÍ LOS PROBLEMAS DE LO QUE HABRÍA DE SER EL MUNICIPIO 129 DEL ESTADO DE MÉXICO. EL ORIGEN DE LA PROPIEDAD ERA DE CARACTERÍSTICAS DIVERSAS, ASÍ, SE ENCONTRABAN TERRENOS EJIDALES, COMUNALES, NACIONALES, DE COMÚN REPARTIMIENTO Y PROPIEDADES PRIVADAS.

VALIENDOSE EN ALGUNOS CASOS DE LA BUENA FÉ O DE LA DESHONESTIDAD DE AUTORIDADES JUDICIALES Y NOTARIOS, LOGRARON MUCHOS FRACCIONADORES ADQUIRIR MEDIANTE LA USUCAPIÓN O POR ESCRITURAS DE DUDOSA LEGALIDAD GRANDES EXTENSIONES DE TERRENO QUE FRACCIONABAN, GENERALMENTE, SIN NINGUNA AUTORIZACIÓN LEGAL Y OTRAS VECES SIN CUMPLIR LAS OBLIGACIONES QUE LES IMPONÍAN LAS AUTORIDADES, OBTENIENDO IMPORTANTES UTILIDADES EN DETRIMENTO DE LA ECONOMÍA DE LAS MODESTAS FAMILIAS QUE CON LA ESPERANZA DE FINCAR SU HOGAR ERAN SORPRENDIDAS EN SU BUENA FE.

Así, SIN QUE PUDIERA ENCONTRARSE UNA SOLUCIÓN AL PROBLEMA QUE SE VEÍA AGIGANTADO DÍA CON DÍA, FUE TRANSCURRIENDO EL TIEMPO Y FUE CRECIENDO AQUEL PEQUEÑO CASERIO CONOCIDO COMO SAN JUAN PANTITLAN, DANDO ORIGEN A UN GRAN NÚMERO DE -- FRACCIONAMIENTOS IRREGULARES QUE, CON SUS CARACTERÍSTICAS YA DESCRITAS, SE DISTRIBUÍAN EN LOS MUNICIPIOS DE ECATEPEC, TEXCOCO, CHIMALHUACAN, LOS REYES LA PAZ Y ATENCO.

COMO PRIMERA MEDIDA EXITOSA PARA RESOLVER LOS GRANDES PROBLEMAS QUE REPRESENTA EL CRECIMIENTO ANÁRQUICO DE LA POBLACIÓN ABANDONADA, EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, A CUYO FRENTE SE ENCONTRABA ENTONCES EL DOCTOR GUSTAVO BAZ, CONSTITUYÓ EL 23 DE ABRIL DE 1963 EL MUNICIPIO DE NETZAHUALCOYOTL UNA EXTENSIÓN DE 62 KILÓMETROS CUADRADOS, AGRUPANDO EN ESA FORMA LAS COLONIAS QUE COMO HABÍAMOS DICHO, SE HABÍAN IDO FOR

MANDO.

NETZAHUALCOYOTL CONTABA, AL MOMENTO DE SU ERECCIÓN EN MUNICIPIO CON UNA POBLACIÓN DE 70 MIL HABITANTES, DE LOS QUE MAS DEL 59 POR CIENTO PROVENÍAN DEL DISTRITO FEDERAL, UN 10 POR CIENTO DEL ESTADO DE MÉXICO Y EL 31 POR CIENTO RESTANTE DE OTRAS ENTIDADES.

REGIMEN POLITICO DE CIUDAD

NETZAHUALCOYOTL:

CON MOTIVO DE LAS OBRAS DE DESAGUE DE LA CUENCA DE MÉXICO CON EL TÚNEL DE TEQUIXQUIAC, REALIZADAS PRINCIPIO DE SIGLO, SE ACELERÓ EL PROCESO DE DESECACIÓN DEL LAGO DE TEXCOCO, REDUCIÉNDOSE EL ÁREA DE EMBALSE.

PRONTO FUE INVADIDA POR LOS VECINOS DE LOS POBLADOS ALEDAÑOS, EN LA PORCIÓN PRÓXIMA A LA CARRETERA MÉXICO PUEBLA, PERO HASTA 1933 EL CRECIMIENTO DE ESAS POBLACIONES Y MUY PARTICULARMENTE, EL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CREÓ UNA FUERTE CORRIENTE DEMOGRÁFICA, DANDO ORIGEN A VARIAS COLONIAS EN TERRENOS DEL ANTIGUO VASO DEL LAGO DE TEXCOCO, ESTABLECIÉNDOSE EN EL MUNICIPIO DE CHIMALHUACAN LA MAYORÍA, OTRAS EN LA PAZ Y EN ECATEPEC.

LA CONSTRUCCIÓN DEL BORDO DE XOCHIACA, AL EVITAR QUE FUERAN INUNDADAS LAS COLONIAS POR ELEVACIONES EXTRAORDINARIAS DE NIVEL ESTIMULÓ LA FLUENCIA DE HABITANTES DENTRO DEL MUNICIPIO DE CHIMALHUACÁN.

EL ASENTAMIENTO DE VARIOS MILES DE PERSONAS OBLIGÓ DESDE 1947, A QUE EL GOBIERNO LOCAL DESIGNARA UN REPRESENTANTE RADICADO EN LAS COLONIAS QUE SE HICIERA CARGO DE DIVERSAS FUNCIONES ADMINISTRATIVAS, ESPECIALMENTE VIGILAR LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

LA EJECUCIÓN DE ALGUNAS OBRAS PÚBLICAS EN BARRIOS POPULARES DEL DISTRITO FEDERAL, DESPLAZÓ A QUIENES VIVÍAN EN ESAS ZONAS EN CONDICIONES PRECARIAS, MOVIÉNDOSE MUCHOS DE ELLOS A LAS COLONIAS DEL VASO DE TEXCOCO.

MERECE DESTACARSE EL HECHO DE QUE GRAN PARTE DE LA POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DE LAS COLONIAS TRABAJA EN EL DISTRITO FEDERAL.

DESDE 1961 SE INICIARON GESTIONES PARA ERIGIR UN NUEVO MUNICIPIO QUE COMPRENDIERA LAS COLONIAS ESTABLECIDAS ENTRE EL BORDO DE XOCHIACA Y LA CARRETERA MÉXICO-PUEBLA, EN LA PORCIÓN CORRESPONDIENTE AL ESTADO DE MÉXICO; PERO FUE ---

HASTA ENERO DE 1963 QUE EL PODER EJECUTIVO PRESENTÓ LA INICIATIVA DE LEY CORRESPONDIENTE, DESPUÉS DE CUIDADOSO ESTUDIO Y DE HABERSE HECHO UN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL PERÍMETRO DEL FUTURO MUNICIPIO. ADEMÁS SE CUIDÓ DISPUSIERA DE TERRENOS PARA PANTEÓN, SALIDA DE SUS AGUAS NEGRAS, ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, ACCESO A LAS CARRETERAS FEDERALES, ETC.

SEGÚN EL DECRETO RESPECTIVO, EL MUNICIPIO SE CREÓ A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 1964.

A) FIDEICOMISO DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL:

COMO INSTRUMENTO JURÍDICO Y SOLUCIÓN PARA REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL Y RESTABLECER EL EQUILIBRIO SOCIAL ALTERADO POR LOS LÍDERES DE LAS DIVERSAS ASOCIACIONES DE COLONOS, QUE HABIAN VENIDO A SUSTITUIR A LOS FRACCIONADORES EN LA ESPECULACIÓN Y COMERCIO DE TIERRAS, SE CREÓ EL CONTRATO FIDEICOMISO IRREVOCABLE TRASLATIVO DE DOMINIO CON EL PATRIMONIO COMPUESTO POR LOS TERRENOS QUE LOS FRACCIONADORES EN SU CALIDAD DE FIDEICOMITENTES APORTARON EN PROPIEDAD FIDUCIARIA A NACIONAL FINANCIERA, S. A.

LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN CIUDAD NETZAHUALCÓYOTL COMPRENDE TRES PRINCIPALES ASPECTOS:

- 1.- LA PROPIEDAD Y POSESIÓN JURIDICAMENTE PROTEGIDAS POR ESCRITURA PUBLICA.
- 2.- POSESIÓN DE BUENA FE FUNDADA EN DOCUMENTOS PRIVADOS EN VIRTUD DE NO HABERSE CUBIERTO A LOS PROPIETARIOS ORIGINALES EL PRECIO TOTAL DE LA COMPRAVENTA; EN ESTE SUPUESTO, LA FUNCIÓN DE FIDEICOMISO CIUDAD NETZAHUALCÓYOTL CONSISTE EN DAR FACILIDADES A LOS COLONOS PARA LA LIQUIDACIÓN DEL VALOR DE SUS PREDIOS, DE TAL FORMA QUE OBTENGAN LAS ESCRITURAS QUE DEN SEGURIDAD JURÍDICA A SUS TITULARES.
- 3.- POSESIÓN DE MALA FE O ILEGAL DE PREDIOS; PARA ESTE SUPUESTO EL FIDEICOMISO CONTEMPLA LA POSIBILIDAD DE LEGITIMAR LA POSESIÓN MEDIANTE LA VENTA DEL PREDIO A SU OCUPANTE; PARA EL CASO DE QUE LA OCUPACIÓN SE REALICE SOBRE UN LOTE CUYO ADQUIRENTE HA CUMPLIDO LA OBLIGACIÓN DE PAGO, A LA DEMANDA DE RESCISIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL Y LA SENTENCIA EJECUTORIADA, SE LEGITIMA LA POSESIÓN DEL OCUPANTE MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DEL

CONTRATO DE COMPRAVENTA RESPECTIVO; CUANDO LA OCUPACIÓN SE REALIZA SOBRE UN TERRENO CUYO TITULAR CONTRACTUAL LA RECLAMA, ADEMÁS DE PARTICIPAR EN EL PATROCINIO DEL EJERCICIO DE ACCIONES REALES POSESORIAS, FIDEICOMISO CIUDAD NETZAHUALCÓYOTL REALIZA ACTIVIDADES DE CONCILIACIÓN DE INTERESES TENDIENTES A OBTENER LA DESOCUPACIÓN VOLUNTARIA DEL INMUEBLE O SU CESIÓN DE DERECHOS ONEROSA A FAVOR DEL OCUPANTE.

SE ESTIMA QUE EN LA ACTUALIDAD EL FIDEICOMISO HA REGULARIZADO APROXIMADAMENTE UN 90% DE LOS 52,000 LOTES QUE INTEGRAN EN NUMEROS REDONDOS SU PATRIMONIO, INDEPENDIENTEMENTE DE LA REGULARIZACIÓN QUE COMPRENDE UN GRAN NÚMERO DE PREDIOS NO FIDEICOMITIDOS.

LOS DIVERSOS PROBLEMAS PLANTEADOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LAS NUEVAS DIRECTRICES MARCADAS POR LA FEDERACIÓN PARA SU SOLUCIÓN, HACEN APARECER DIVERSAS RAZONES QUE PROVOCAN LIMITANTES AL FIDEICOMISO PARA LA SOLUCIÓN INTEGRAL DE LA PROBLEMÁTICA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN CIUDAD NETZAHUALCÓYOTL, DENTRO DE LAS QUE DESTACAN:

1.- LIMITACIÓN EN CUANTO AL TERRITORIO FIDEI

COMITIDO, YA QUE NO COMPRENDE LA TOTALIDAD DEL MUNICIPIO DE NETZAHUALCÓYOTL.

- 2.- LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES SE DAN EN UNA BASTA ZONA METROPOLITANA QUE REBASA LOS LÍMITES GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE CIUDAD NETZAHUALCÓYOTL.
- 3.- EL PROPIO FIDEICOMISO EN CUANTO A SU OBJETO ES EMINENTEMENTE TEMPORAL.
- 4.- COMO FIGURA JURÍDICA DE NEGOCIO PRIVADO CARECE DE LA FACULTAD Y ATRIBUCIÓN DE AUTORIDAD PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA QUE ES EMINENTEMENTE DE INTERÉS PÚBLICO.
- 5.- EL CUMPLIMIENTO DE LA REGULARIZACIÓN DE LOS LOTES SE AGOTA EN LA INTERVENCIÓN -- RESPECTIVA POR LO QUE SU OBJETO SE VE LIMITADO EN EL TIEMPO.

B) REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.-

EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA INSTITUCIÓN DEPENDIENTE DEL EJECUTIVO ESTATAL QUE TIENE COMO OBJETO DAR PUBLICIDAD, MEDIANTE SU INSCRIPCIÓN O ANOTA-

CIÓN, A LOS ACTOS Y CONTRATOS REFERENTES AL DOMINIO Y OTROS DERECHOS REALES SOBRE BIENES INMUEBLES.

POR ACUERDO DEL OCHO DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y TRES DICTADO POR EL GOBERNADOR DE LA ENTIDAD, SE CREÓ LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ASIGNARLE NO SOLAMENTE LA COORDINACIÓN DE TODA LA FUNCIÓN REGISTRAL, SINO ADEMÁS, LA DE REALIZAR PROGRAMAS ENCAMINADOS A LA REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, PARA ASÍ CON UNA PROYECCIÓN DINÁMICA DE ALTO SENTIDO SOCIAL, BUSCAN RESOLVER AL ANTIGUO PROBLEMA DE LA IRREGULAR TENENCIA DE LA TIERRA QUE POR SU PROPIA CONDICIÓN, SE ENCONTRABA IMPEDIDA DE INGRESAR AL SISTEMA REGISTRAL.

PARA EL EFECTO, EN EL REGLAMENTO DE LA INSTITUCIÓN, SE ESTABLECIÓ EL DEPARTAMENTO DE REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES CUYA FUNCIÓN GENÉRICA CONSISTE EN PROMOVER LAS ACTIVIDADES TÉCNICAS, JURÍDICAS Y ADMINISTRATIVAS ENCAMINADAS A REGULARIZAR LAS PROPIEDADES INMUEBLES DENTRO DEL TERRITORIO ESTATAL, CON LA FINALIDAD OBJETIVA DE INCORPORARLAS AL SISTEMA REGISTRAL. ASÍ LA ACCIÓN DESARROLLADA FUE DIRIGIDA HACIA DOS GRANDES VERTIENTES: LA REGULARIZACIÓN DE PREDIOS RÚSTICOS UBICADOS EN EL INTERIOR DEL ESTADO Y LA REGULARIZACIÓN EN CENTROS DE POBLAMIENTO SITUADOS EN FRACCIONAMIENTOS Y COLONIAS DESARROLLADOS MAR-

GINALMENTE.

PARA LO ANTERIOR SE ESTABLECIERON, DESPUÉS DE LA NECESIDAD DE DETERMINAR EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD A REGULARIZAR, DOS CLASES DE PROCEDIMIENTO:

EL PRIMERO, DE CARACTER ADMINISTRATIVO, CONSISTENTE EN PROPONER LA EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA AL EJECUTIVO O LA EJECUCIÓN POR CRÉDITOS FISCALES POR CONDUCTO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE HACIENDA O LA INTERVENCIÓN ESTATAL TRATÁNDOSE DE FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS O NO Y LA RECTIFICACIÓN REGISTRAL PARA SUBSANAR POR ESA VIA, IRREGULARIDADES DE INSCRIPCIÓN.

EL SEGUNDO CONSISTE EN LA TRAMITACIÓN JUDICIAL MEDIANTE INSTITUCIONES COMO LA INMATRICULACIÓN, INFORMACIONES DE DOMINIO Y POSESORÍAS, DE LOS EXPEDIENTES RELATIVOS A LA REGULARIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES, A TRAVÉS DEL PATROCINIO Y ASESORIA A LOS PARTICULARES POR PARTE DE LA INSTITUCIÓN.

LAS ACTIVIDADES DESCRITAS PERSIGUEN COMO UNICO FIN LA INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE AL SISTEMA REGISTRAL Y CON ELLO, LA SEGURIDAD JURÍDICA QUE PROPORCIONA FRENTE A TERCEROS.

ESTA CONCEPCIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, NO CORRESPONDE A LA SOLUCIÓN INTE-

GRAL DE LA PROBLEMÁTICA Y SU NECESIDAD DE CONSIDERARLA DENTRO DE UNA POLÍTICA GLOBAL DE DESARROLLO URBANO, LAS RAZONES SON LAS SIGUIENTES:

LAS ACCIONES DEL EJECUTIVO FEDERAL TENDIENTES A RESOLVER EL PROBLEMA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DEBEN OBEDECER AL INTERÉS SOCIAL Y ORDEN PÚBLICO Y NO A LA FINALIDAD INSTITUCIONAL DE CONTROL REGISTRAL MEDIANTE LA INCORPORACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE A UN SISTEMA ESTABLECIDO PARA GOZAR DE PROTECCIÓN JURÍDICA CONTRA TERCEROS.

AL SURGIR COMO IMPERATIVO SOCIAL, LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA TIENE COMO FIN LEGITIMAR A SU POSEEDOR O DETENTADOR, CON INDEPENDENCIA A LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD QUE VIENE A SER PARA EL YA PROPIETARIO, UNA CIRCUNSTANCIA OPCIONAL.

LA ACCIÓN DE REGULARIZACIÓN PROYECTADA A FRACCIONAMIENTOS Y ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, REBASA EL OBJETIVO INSTITUCIONAL DEL REGISTRO PÚBLICO; PUES LA EXPEDICIÓN DE AUTORIZACIONES, QUE NO LE COMPETE, Y TÍTULOS SOLO PARA SU INSCRIPCIÓN, LEGITIMARÍA LO ILEGAL Y PUEDE LLEGAR A SER CONTRARIA AL USO Y DESTINO DEL SUELO Y CON ELLO, A POLÍTICAS ESPECÍFICAS DE DESARROLLO URBANO.

LA ACCIÓN DEL EJECUTIVO ESTATAL TENDIENTE A

REGULARIZAR LA PROPIEDAD INMOBILIARIA REQUIERE EN LA ACTUALIDAD DE UN PROCESO DOTADO DE AUTONOMÍA DE OBJETIVOS CON EFECTOS NO SOLO DE PROYECCIÓN REGISTRAL SINO TAMBIÉN EN EL ÁMBITO SOCIAL, FISCAL Y DE URBANIZACIÓN, QUE LO HACE TRASCENDER LAS LIMITACIONES QUE AHORA IMPONEN LAS PRÁCTICAS REGISTRALES.

LA FINALIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN CUANTO A LA TENENCIA DE LA TIERRA, NO SE DA EN CUMPLIMIENTO A LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL, AL CARECER DE LA FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA PARA ELLO.

c) AURIS.-

ES UN ORGANISMO PÚBLICO DESCENTRALIZADO DE CARACTER ESTATAL DENOMINADO INSTITUTO DE ACCIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL. CON PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO PROPIOS, TIENE POR OBJETO:

PROYECTAR Y CONSTRUIR VIVIENDAS ECONÓMICAS Y EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, PROCURANDO LA REGENERACIÓN DE ZONAS, DE TUGURIOS Y VIVIENDAS INSALUBRES E INADECUADAS, TANTO EN LAS ZONAS URBANAS COMO EN LAS RURALES.

CONSTRUIR DICHAS VIVIENDAS A BAJO COSTO PARA DESTINARLAS MEDIANTE LA VENTA O EL ARRENDAMIENTO, O SA-

TISFACER LAS NECESIDADES DE GRUPOS Y PERSONAS ECONOMICAMENTE DÉBILES.

PROMOVER Y ORGANIZAR FRACCIONAMIENTOS, REALIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN, DE COMUNICACIÓN, CONSTRUIR CASAS HABITACIÓN, EDIFICIOS PARA SERVICIOS PUBLICOS O PRIVADOS O DESTINADOS A FINES INDUSTRIALES, COMERCIALES O SOCIALES, -- CON FINES LUCRATIVOS.

COMPRAR, FRACCIONAR, VENDER, PERMUTAR, ARRENDAR, ACONDICIONAR, CONSERVAR, MEJORAR, EXPLOTAR, OPERAR Y - CONSTRUIR INMUEBLES POR CUENTA PROPIA DE TERCEROS.

PROMOVER Y AYUDAR ESTUDIOS RELACIONADOS CON SU OBJETO Y COOPERAR EN PROGRAMAS DIRIGIDOS A LOS SECTORES DE MAS BAJO INGRESO AÚN CUANDO LOS FONDOS QUE SE INVIERTAN NO SEAN RECUPERABLES, PREVIO ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

PROPONER A LAS AUTORIDADES MEDIDAS DE URBANIZACIÓN.

REALIZAR LAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES DIRECTAMENTE O POR MEDIO DE TERCEROS, CELEBRANDO EN ESTE CASO LOS CONTRATOS NECESARIOS PARA ASEGURAR QUE LAS OBRAS SE REALICEN A BAJO COSTO, DE ACUERDO CON ESPECIFICACIONES PRECISAS, DENTRO DE LOS PLAZOS QUE SE ESTIPULAN Y EXIGIENDO LAS GARANTÍAS ADECUADAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS MISMOS.

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DENTRO DE LAS ACTIVIDADES DE ESTE ORGANISMO SE HAN PRACTICADO APOYOS A DIVERSOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN VARIOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MÉXICO (ZOMEYUCAN, EL TENAYO, SAN LUCAS PATONI, COL. MARGARITA MAZA DE JUÁREZ, SANTA CECILIA ACATITLÁN, SAN ESTEBAN HUITZILACÁSCO, SAN JUAN TOTOLTEPEC, SANTA MARÍA TICOMÁN, SAN RAFAEL CHAMAPA Y LOS REMEDIOS), REALIZANDO CAMPAÑAS DE SENSIBILIZACIÓN, REUBICACIONES DE COLONOS, VISITAS DOMICILIARIAS, GIRAS DE TRABAJO Y RESOLVIENDO CONFLICTOS INDIVIDUALES.

EN GENERAL SE CONSIDERA QUE LAS ACTIVIDADES DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA NO DEBEN DE SER COMPRENDIDAS POR ESTE ORGANISMO YA QUE SUS FINES INSTITUCIONALES DE ACCIÓN URBANA SON COMPRENDIDOS ATENDIENDO AL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES MATERIALES DE LA VIVIENDA HUMANA, Y EN LO QUE ATAÑE A LAS ACCIONES DE INTEGRACIÓN SOCIAL SE CONCIBE EN BASE A PROGRAMAS DESTINADOS A RESOLVER REQUERIMIENTOS DE ORGANIZACIÓN, COMUNICACIÓN Y DE RECONOCIMIENTO MUTUO DE LOS HABITANTES DE COMUNIDADES HUMANAS, DE AHÍ QUE NO SON EXPLICITAMENTE TENDIENTES A LOGRAR LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LEGITIMACIÓN QUE IMPLICA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

POR OTRA PARTE EXISTE DUPLICIDAD DE FUNCIO--

NES INSTITUCIONALES ENTRE AURIS Y PLAN SAGITARIO QUE DEBEN EVITARSE POR ECONOMÍA DE POLÍTICAS DE REGULARIZACIÓN, LO -- QUE HACE NECESARIO DESINCORPORAR DE AURIS LAS FUNCIONES DE REGULARIZACIÓN QUE HA PRACTICADO.

D) PLAN SAGITARIO.-

LA INTEGRACIÓN DEL PLAN SAGITARIO OBEDECE A UNA ACCIÓN DE GOBIERNO ENCAMINADA A RESOLVER EL PROBLEMA DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE MÉXICO.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, ACTUALMENTE ESTE -- PLAN PRESENTA ALGUNAS NECESIDADES DE INSTITUCIONALIZACIÓN -- QUE LE PERMITAN COMPLEMENTAR DOS NECESIDADES:

INTEGRARSE COMO UN ORGANISMO FORMAL, CON UNA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA ADAPTABLE A LOS REQUERIMIENTOS DE SU PROBLEMÁTICA Y EN TAL, SUPERAR SU ACTUAL NATURALEZA DE -- SIMPLE ACCIÓN GUBERNAMENTAL.

INTEGRAR SUS ACTIVIDADES DENTRO DE LAS POLÍ- TICAS DE DESARROLLO URBANO, TRASCENDIENDO SUS ACTUALES LÍMI TES HACENDARIOS Y REGISTRALES.

LO SEÑALADO ESTABLECE QUE EL PLAN SAGITARIO REQUIERA UNA REESTRUCTURACIÓN JURÍDICA Y ADMINISTRATIVA QUE LE PERMITA FUNDAMENTAR SUS RESOLUCIONES, PLANEAR SUS PROGRA

MAS Y DOTAR DE UNA ORGANIZACIÓN FORMAL SU INTEGRACIÓN INSTITUCIONAL.

POR OTRA PARTE PLAN SAGITARIO TRASCIENDE EN SUS FUNCIONES LAS PRACTICAS REGISTRALES YA QUE, COMO SE HA VISTO, LA REGULARIZACIÓN ES UN PROCESO EN DONDE LA ACTIVIDAD DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ES UNA FASE MÁS, - SIN QUE POR SI MISMA CONSTITUYA EL OBJETIVO PROPIO DE LA REGULARIZACIÓN.

CAPITULO VI:

INSTITUCIONALIZACION DE LA REGULARIZACION DE

LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL

ESTADO DE MEXICO:

CAPITULO VI

INSTITUCIONALIZACION DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE MEXICO.

- A) INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO.
- B) INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE APOYO.
- C) INSTRUMENTACIÓN FINANCIERA.

EL ANÁLISIS DE FUNCIÓN DE LAS INSTITUCIONES NOS LLEVA A LA NECESIDAD DE BUSCAR UNA SOLUCIÓN QUE PROPICIE LA INTEGRACIÓN DE UN ORGANISMO CUYO OBJETIVO SE DE EN FUNCIÓN A LA SISTEMÁTICA RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, ASÍ COMO DE LOS DEMÁS FACTORES QUE SE SUSCITEN POR ESE ORIGEN.

CONFORME A LO SEÑALADO, ES MENESTER DEFINIR LAS DIVERSAS VARIABLES QUE CONFIGURAN EL CONTEXTO DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y EN BASE A ELLO, UBICAR EL ÁREA DE FUNCIONES QUE PERMITAN PRECISAR LOS OBJETIVOS DE UNA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE REGULAR LA TENENCIA DE LA TIERRA, INTEGRADA DENTRO DE UNA ESTRUCTURA QUE CONTEMPLE OTRAS FACETAS, YA QUE LA REGULARIZACIÓN ES EL PASO PREVIO PARA EL AVANCE DE DIVERSAS POLÍTICAS QUE CONTEMPLA EL SECTOR PÚBLI

CO MEXICANO COMO UNA RESPUESTA A LAS NECESIDADES DEMOGRÁFICAS DEL PAÍS.

LO ANTERIOR ESTABLECE QUE SE HAGA REFERENCIA DIRECTA A ASPECTOS FISCALES, REGISTRALES Y URBANÍSTICOS Y - EN FORMA DERIVADA, A PROBLEMAS JURÍDICOS CONCRETOS COMO SON LA INTEGRACIÓN DE ILÍCITOS PENALES Y CIVILES. DETERMINADAS LAS VARIABLES, SE PROCEDE A LA PRECISIÓN DE OBJETIVOS DEL ORGANISMO PROPUESTO QUE EN ATENCIÓN A LAS MISMAS, SE ENCARGAN DE QUE LA RIQUEZA INMOBILIARIA TENGA LA DEBIDA ACTUALIZACIÓN FISCAL, REGISTRAL Y URBANA Y AL MISMO TIEMPO RESUELVAN LOS CONFLICTOS DERIVADOS DE LA COMISIÓN DE ILÍCITOS PENALES, CIVILES Y ADMINISTRATIVOS, DANDO PARTICIPACIÓN A LAS AUTORIDADES COMPETENTES O ACTUANDO ELLA MISMA CON CARÁCTER DE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.

POR OTRA PARTE, EXISTE EL IMPERATIVO LEGAL - DERIVADO DE LOS PRECEPTOS DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, QUE COMPRENDE LA PARTICIPACIÓN TANTO DE LA FEDERACIÓN COMO DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS EN LOS PLANOS URBANÍSTICOS DEL PAÍS. (15) ESTO HA MOTIVADO LA NECESIDAD DE ORGANIZAR ESTRUCTURAS IDÓNEAS (SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS)

(15) LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. EDICIÓN I.E.E.S.A. 1A. EDICIÓN. MÉXICO 1976.

NOS Y OBRAS PÚBLICAS, COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, ETC.), EN ACATAMIENTO A LA LEY ALUDIDA.

LA PARTICULAR IMPORTANCIA URBANA DEL ESTADO DE MÉXICO PRESENTA TRASCENDENTES ASPECTOS, ESPECIALMENTE DE ÁREAS CONCURVADAS, CON LA CIUDAD DE MÉXICO, PARTICIPANDO DE SU PROBLEMÁTICA ÍNTEGRAMENTE, DE AHÍ QUE LA REALIZACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO URBANO TANTO A NIVEL ESTATAL COMO MUNICIPAL SEAN IMPRESCINDIBLES, ASÍMISMO LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO PREVEÉ LA INTEGRACIÓN DE UN ORGANISMO QUE A NIVEL CONSULTIVO SUPERVISE LAS POLÍTICAS URBANAS EN EL ESTADO. EN LA ACTUALIDAD SE ADVIERTE QUE EN EL DESARROLLO URBANO INTERVIENEN PARCIALMENTE DIVERSAS DEPENDENCIAS DEL EJECUTIVO LOCAL; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, HAY AUSENCIA DE UN ORGANISMO EJECUTIVO QUE COORDINE LAS DIVERSAS POLÍTICAS URBANAS EN EL ESTADO DE MÉXICO.

LO EXPUESTO INDICA LA NECESARIA CREACIÓN DE UN ORGANISMO ENCARGADO DE EJECUTAR POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO, QUE DE ACUERDO TANTO CON LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS COMO A LA DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO SEAN LAS SIGUIENTES:

- REALIZAR ACTIVIDADES TENDIENTES A LA REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA COMO CONTEXTO INDISPENSABLE PARA CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO URBANO.

- ESTABLECER LAS DIRECTRICES QUE PERMITAN UNA CORRECTA TITULACIÓN DE LA TIERRA.
- APLICAR EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.
- REALIZAR ACTIVIDADES DE COORDINACIÓN SOBRE POLÍTICAS URBANAS CON LOS DIVERSOS ORGANISMOS REFERENTES, COMO SON: SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS, COMISIÓN NACIONAL DEL DESARROLLO URBANO, COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO ORGANISMOS DEL MISMO TIPO DE LAS ENTIDADES LÍMITROFES Y MUNICIPIOS.
- REALIZAR ACTIVIDADES DE COORDINACIÓN CON LOS DIVERSOS MIEMBROS SEÑALADOS COMO PARTES INTEGRANTES DEL CONSEJO ESTATAL DEL PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO.

LA DINÁMICA ESPECIAL DE LA PROBLEMÁTICA SUGIERE QUE LA INTEGRACIÓN DE UNA INSTITUCIÓN PARA LA REGULIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO, SEA EN BASE A UNA NATURALEZA JURÍDICA DESCENTRALIZADA QUE PERMITA UNA TOMA DE DECISIONES ÁGIL Y CORRECTA ADECUACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL ORGANISMO EN ATENCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS QUE SE LE PLANTEEN.

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO.

SE SEÑALA EL SIGUIENTE ÍNDICE:

- A.- DIRECCIÓN GENERAL.
- B.- SUB-DIRECCIÓN GENERAL.
- C.- DIRECCIÓN JURÍDICA.
 - C-1 OFICINA DE CONTRATACIÓN Y ESCRITURACIÓN.
 - C-2 OFICINA DE ANÁLISIS Y DICTÁMEN JURÍDICO.
 - C-3 OFICINA DE LO CONTENCIOSO.
 - C-4 OFICINA DE CONTROL FISCAL.
- D.- DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.
 - D-1 OFICINA TOPOGRÁFICA.
 - D-2 OFICINA DE ESTUDIOS TÉCNICOS (PLANES DE DESARROLLO URBANO).
 - D-3 OFICINA DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.
- E.- DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA.
 - E-1 OFICINA DE PERSONAL.
 - E-2 OFICINA DE RECURSOS MATERIALES.
 - E-3 OFICINA DE ADQUISICIONES.
 - E-4 ARCHIVO Y REGISTRO DE ADQUIRIENTES - (COMPUTACIÓN ELECTRÓNICA).
 - E-5 OFICINA DE PLANEACIÓN Y PROGRAMACIÓN
 - E-6 OFICINA DE PAGOS.

E-7 OFICINA DE VEHÍCULOS.

F.- DIRECCIÓN DE RELACIONES HUMANAS.

F-1 OFICINA DE INFORMACIÓN SOCIAL.

F-2 OFICINA DE PRENSA.

LA FORMULACIÓN DEL REGLAMENTO INTERIOR, LOS MANUALES DE ORGANIZACIÓN Y MÉTODOS, DE PROCEDIMIENTOS, ASÍ COMO EL DISEÑO DE PAPELERÍA, SE REALIZARÍA UNA VEZ ACEPTADA LA ESTRUCTURA PROPUESTA.

INSTRUMENTOS JURIDICOS DE APOYO.

SE PROPONEN LOS SIGUIENTES:

- A.- ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE DECRETO PARA LA INTEGRACIÓN DE UN ORGANISMO DESCENTRALIZADO DEL SECTOR CENTRAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO ENCARGADO DE LA EJECUCIÓN DE POLÍTICAS TENDIENTES A LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y DESARROLLO URBANO EN EL ESTADO DE MÉXICO.
- B.- FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DEL ORGANISMO DESCENTRALIZADO ENCARGADO DE LA REGULACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y LA EJECUCIÓN DE POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO.

INSTRUMENTACION FINANCIERA.

- A.- LA CAPTACIÓN DE RECURSOS PUEDEN DERIVAR DE LOS DERECHOS DE REGULARIZACIÓN, EN PRINCIPIO.
- B.- ES NECESARIO UNA DOTACIÓN AUTORIZADA POR EL EJECUTIVO - LOCAL PARA LA SUBVENCION DE ESTE SERVICIO PÚBLICO.

LOS REQUERIMIENTOS FINANCIEROS Y EL DISEÑO - PRESUPUESTAL ES ACTIVIDAD POSTERIOR, UNA VEZ INSTITUÍDO EL ORGANISMO ENCARGADO DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO.

CAPITULO VII:

PROPUESTA DE ADICIONES, MODIFICACION Y DEROGACION

A DIVERSOS PRECEPTOS LEGALES.

CAPITULO VII:

PROPUESTA DE ADICIONES, MODIFICACION Y DEROGACION A DIVERSOS PRECEPTOS LEGALES.

EL ROMPIMIENTO DEL ÓRDEN JURÍDICO Y SOCIAL - QUE LOS ATAQUEA A LA PROPIEDAD Y POSESIÓN DE INMUEBLES HAN PROVOCADO EN DIVERSOS MUNICIPIOS DEL ESTADO QUE CIRCUNDAN - AL DISTRITO FEDERAL, HACEN APARECER LAS CRISIS EN QUE SE EN CUENTRAN ALGUNOS CONCEPTOS DEL DERECHO CIVIL, ANTES INAMOVIBLES, Y OBLIGA A PENSAR EN LA NECESIDAD DE DARLES UNA CORRECTA ADECUACIÓN SOCIOLOGICA QUE CORRESPONDA A LAS ACTUALES CIRCUNSTANCIAS HISTÓRICAS.

ASÍ, EN EL ÁMBITO CIVIL, EN EL IMPERATIVO DE SOMETER A ANÁLISIS INSTITUCIONES Y ACTOS ACTUALMENTE INCONGRUENTES CON LA REALIDAD.

LEGISLACION CIVIL.

HA SIDO PRÁCTICA CORRIENTE EN EL ESTADO DE MÉXICO LA TRANSMISIÓN DE BIENES INMUEBLES MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UN CONTRATO PRIVADO Y, AÚN TRATÁNDOSE DE BIENES INMUEBLES INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, POR EL SIMPLE ENDOSO DEL DOCUMENTO ANTE EL REGISTRADOR EN LA FOR-

MA PREVISTA POR EL CÓDIGO CIVIL. (16) LA NO SIEMPRE CLARA - - TRASCENDENCIA JURÍDICA Y ECONÓMICA PARA LOS CONTRATANTES, LA DESCONFIANZA, INSEGURIDAD JURÍDICA E INCOMPATIBILIDAD DEL CONTRATO PRIVADO EN ESTA ÉPOCA EN QUE LA IMPORTANCIA DE LAS TRANSACCIONES SOBRE INMUEBLES REQUIERE DE PULCRITUD Y ÓRDEN POR - SU SIGNIFICADO EN UN ADECUADO DESARROLLO URBANO, IMPONEN REGULAR CONVENIENTEMENTE LO RELATIVO A LAS OPERACIONES DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES REALIZADAS A TRAVÉS DE ESTA ESPECIE CONTRACTUAL EN FORMA DE QUE NO DE LUGAR A SIMULACIONES, NI RESULTE LESIVA PARA LOS INTERESES DE LAS PARTES O DEL FISCO, MEDIANTE UNA REFORMA LEGISLATIVA QUE NO ELIMINE COMPLETAMENTE LOS CONTRATOS PRIVADOS, PERO SÍ CONDICIONE SU OTORGAMIENTO. ASÍ, SE PROPONEN LAS SIGUIENTES MEDIDAS:

- DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 2171 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE.
- ELABORACIÓN DE UN NUEVO ARTÍCULO QUE PERMITA SOLO SE OTORGUEN EN INSTRUMENTO PRIVADO LAS ENAJENACIONES DE BIENES INMUEBLES QUE EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO REALICE PARA LA CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO FAMILIAR O A FAVOR DE LOS PARTICULARES A TRAVÉS DE LA INSTITUCIÓN ENCARGADA DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA CUANDO EL VALOR FISCAL DEL INMUEBLE NO EXCEDA DE \$100,000.00.

(16) CÓDIGO CIVIL. ARTÍCULO 2317.

- DEROGACIÓN DEL ARTÍCULO 707 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE PARA SU SUSTITUCIÓN MEDIANTE UNA REDACCIÓN QUE PERMITA EL INCREMENTO HASTA \$100,000.00 DEL VALOR MÁXIMO DE LOS BIENES - - AFECTOS AL PATRIMONIO DE LA FAMILIA.
- REFORMA A LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 1857 DEL CÓDIGO CIVIL QUE COMPRENDA LA SUPERSIÓN DE LO RELATIVO A LA AUTENTIFICACIÓN Y RATIFICACIÓN DE LAS FIRMAS DE LOS OTORGANTES ANTE FEDATARIO PÚBLICA, A FIN DE QUEDAR EN CONCORDANCIA CON LAS NUEVAS DISPOSICIONES QUE SE PROPONEN ELABORAR.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MEXICO.

LA RECIENTE PUBLICACIÓN DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO CONSTITUYE UNA NOVEDAD EN LA ESTRUCTURA LEGAL DE LA ENTIDAD; SIN EMBARGO, SE CONSIDERA QUE ESTE CUERPO REQUIERE SER ADICIONADO CON PRINCIPIOS QUE COMPRENDAN A LA REGULARIZACIÓN COMO PARTE INTEGRANTE DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO. EN BASE A LO ANTERIOR SE PROPONE:

- ADICIONAR A LA LEY DE DESARROLLO URBANO CON UN CAPÍTULO ESPECIAL QUE COMPRENDA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA COMO UNA CARACTERÍSTICA QUE PERMITA EL DESARROLLO DE POLÍTICAS URBANAS, YA QUE CUALQUIER ACTIVIDAD DE ESTE -

TIPO DEBE PARTIR DE UN SUPUESTO JURÍDICO COHERENTE QUE -- OTORGUE CERTEZA LEGAL A LOS DESTINOS QUE LOS PLANES URBANOS DEN AL SUELO.

- CREACIÓN DE UN ORGANISMO EJECUTIVO QUE SE RESPONSABILICE DE LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO, Y QUE, EN BASE A LA SECTORIALIZACIÓN ADMINISTRATIVA, COORDINE LAS POLÍTICAS DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y -- DESARROLLO URBANO.
- EL CAPÍTULO REFERENTE A LA REGULARIZACIÓN SE SUGIERE QUE DE BE INTEGRARSE EN BASE AL CONCEPTO Y OBJETIVOS SIGUIENTES:

CONCEPTO.

LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SERÁ UN REQUISITO PREVIO PRA EL PLANTEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO -- DEL ESTADO DE MÉXICO.

OBJETIVOS.

- ACTUALIZAR JURÍDICAMENTE LA TENENCIA DE LA TIERRA.
- LEGITIMAR A LOS TENEDORES DE LA TIERRA COMO PROPIETARIOS.
- PERMITIR EL DESARROLLO DE POLÍTICAS URBANAS ESPECIFICANDO LA NATURALEZA JURÍDICA DEL SUELO.

LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO DEBERÁN INDICAR

EN LA DESCRIPCIÓN DE SUS PROGRAMAS, SI LAS ÁREAS SUJETAS AL PLAN ENCUENTRAN O NO REGULARIZADAS LA PROPIEDAD DE SUS TENEDORES.

CUANDO LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO ABARQUEN ÁREAS PENDIENTES DE REGULARIZAR SU TENENCIA, DEMARCARÁN LAS ZONAS RESPECTIVAS - PROCEDIENDO A LA REGULARIZACIÓN EN FORMA - PRIORITARIA.

SE LIMITARÁN COMO ÁREAS REGULARIZABLES LOS ACTUALES ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, DE ACUERDO CON EL REGISTRO DE SU POLIGONAL, Y SOLO A ESTAS SE EXTENDERÁ LA ACCIÓN DE REGULARIZACIÓN, POR LO TANTO SE PROCEDERÁ A LA DECLARATORIA DE "NO REGULARIZABLE" A LAS EXCEDENCIAS DE ESTOS LÍMITES.

-- ACTUALIZACIÓN AL ARTICULADO GENERAL DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO.

ARTÍCULO 10.- ES DE INTERÉS SOCIAL Y DE ÓRDEN PÚBLICO LA REGULARIZACIÓN, EL PLANTEAMIENTO Y - LA NACIÓN...."

ARTÍCULO 70.- FRACCIÓN II.- PROCEDER A LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA COMO UN REQUISITO PREVIO A LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO.

ARTÍCULO 100.- LA REGULARIZACIÓN, EL PLANEAMIENTO Y LA ORDENACIÓN DEL USO Y DESTINO DEL SUELO, SE REFERIRÁ:

FRACCIÓN II.- REGULARIZACIÓN EN EL USO Y DESTINO DEL SUELO.

ARTÍCULO 110.- FRACCIÓN II.- POLÍTICAS SISTEMÁTICAS A LA RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DERIVADOS DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

ARTÍCULO 440.- EL MANEJO DE RESERVAS TERRITORIALES PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DEBERÁN DE REALIZARSE POR UNA INSTITUCIÓN ESPECÍFICA QUE DESIGNE EL EJECUTIVO.

CAPITULO VIII:

CONCLUSIONES :

CONCLUSIONES

1.- REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA -- TIERRA.- REGULARIZAR, DEL LATÍN REGULARIS, SIGNIFICA AJUSTAR A REGLA, HACER REGULAR, E INTERESA EN SU PROYECCIÓN A LA TENENCIA DE LA TIERRA EN CUANTO ADQUIERE LA ESPECIAL - CARACTERÍSTICA DE AJUSTAR UNA SITUACIÓN FÁCTICA A UN RÉGIMEN JURÍDICO ESTABLECIDO, LEGITIMADO AL POSEEDOR MEDIANTE LA EXPEDICIÓN DE UN TÍTULO, AL CONSTRUIRSE SOBRE LA BASE DEL VERBO TRANSITIVO REGULARIZAR, EN SU ACEPCIÓN HACER - REGULAR UNA COSA, PERMITE LA LEGITIMACIÓN DE UN HECHO QUE SE GENERA POR LA TENENCIA DE UN PREDIO,

2.- ACCIÓN DE ÓRDEN PÚBLICO.- CATALOGAR A LA REGULARIZACIÓN COMO UNA ACCIÓN DE ÓRDEN PÚBLICO, IMPLICA EL ADSCRIBIR ESTA FUNCIÓN A INSTITUCIONES PÚBLICAS, ES TO ES, INTEGRANTES DEL SECTOR ESTATAL, Y EN TAL, HACER -- PRESCINDIR DE ESTA ACCIÓN A ORGANISMOS PRIVADOS. LA ANTERIOR ACLARACIÓN ES IMPORTANTE PUES PERMITE ESTRUCTURAR LA OBLIGATORIEDAD TANTO DEL ESTADO COMO DEL PARTICULAR A INCORPORARSE A LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN.

3.- ACCIÓN DE INTERÉS SOCIAL.- DESDE UNA - PERSPECTIVA POLÍTICA, EL DOTAR DE SEGURIDAD JURÍDICA E IN

TEGRAR A POLÍTICAS DE DESARROLLO DE ACCIONES PARALELAS - QUE REPERCUTEN ESPECIALMENTE EN BENEFICIO DE LAS CLASES DE MAYOR DEBILIDAD ECONÓMICA, PROPICIÁNDOLES LA FORMACIÓN DE UN AMBIENTE SOCIAL MÁS ADECUADO A SU DESARROLLO.

4.- RECONOCIMIENTO FÁCTICO DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.- LA REGULARIZACIÓN PARTE DEL RECONOCIMIENTO DE UN HECHO, LA EXISTENCIA DE UN ASENTAMIENTO HUMANO, Y ESTA SITUACIÓN PRETENDE ADECUARLA A CÁNONES LEGALES Y URBANOS, TRATANDO DE QUE LA ESTRUCTURA NORMATIVA DE LA SOCIEDAD CONTEMPLE AL FENÓMENO EN FUNCIÓN A SU ASIMILACIÓN Y COMO MEDIDA PREVENTIVA QUE EN LO FUTURO IMPIDA NUEVOS DESARROLLOS ANÁRQUICOS.

5.- MANIFESTADOS EN UN CONTEXTO URBANO.- LA REGULARIZACIÓN EN LA ACTUALIDAD ES UNA ACCIÓN EMINENTEMENTE URBANA Y RESPONDE A UNA NUEVA PROBLEMÁTICA CUYO ORIGEN ES LA EXPANSIÓN DEMOGRÁFICA Y EL DESARROLLO ECONÓMICO DISPAR DE LAS REGIONES NACIONALES. ÉSTA CONCEPCIÓN PERMITIRÁ UBICAR LA ACCIÓN DE REGULARIZACIÓN DESVINCULÁNDO LA DE LAS POLÍTICAS AGRARIAS CON LAS QUE EN UN MOMENTO DADO PUDIERA SER IDENTIFICADA.

6.- INDEPENDENCIA DEL ORIGEN DE SU FORMA--
CIÓN.- LA ACCIÓN DE REGULARIZAR SE APLICA A TODO ASENTA--
MIENTO HUMANO IRREGULAR, INDEPENDIENTEMENTE DE LA CAUSA -
QUE LO FORMÓ. ESTO OBTIENE NO IMPLICA LA OBLIGACIÓN -
DEL ESTADO DE REGULARIZAR TODOS LOS ASENTMIENTOS ASÍ CA--
RACTERIZADOS, SINO QUE DEBE ENTENDERSE EN FUNCIÓN A QUE -
EL ESTADO ES LA ÚNICA ENTIDAD COMPETENTE PARA RESOLVER LA
IRREGULARIDAD DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, APLICANDO LAS
MEDIDAS JURÍDICAS QUE EL CASO ESPECÍFICO AMERITE PARA RE-
SOLVER LOS PROBLEMAS PLANTEADOS.

7.- INCORPORACIÓN A UN ORDEN JURÍDICO VI--
GENTE A LOS TENEDORES PRECARIOS.- LA REGULARIZACIÓN PRE--
TENDE, COMO OBJETO FINAL, INCORPORAR LOS PREDIOS QUE INTE-
GRAN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES A UN ORDEN JU-
RÍDICO ACTUAL Y OPERANTE, YA QUE LA IMPORTANCIA ECONÓMICA
Y SOCIAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE ASÍ LO EXIGE, RES-
PONDIENDO EN ESTA FORMA A LOS PLANTEAMIENTOS DE HECHO QUE
REALIZAN AL ESTADO LOS GRUPOS URBANOS.

8.- INCORPORACIÓN A POLÍTICAS DE DESARROLLO

URBANO.- POR ÚLTIMO, LA REGULARIZACIÓN PERMITE EL DESARROLLO EFECTIVO DE POLÍTICAS URBANÍSTICAS ADECUADAS. LO ANTERIOR DOTA A LA REGULARIZACIÓN COMO REQUISITO ESENCIAL PARA LOS PLANES NACIONALES, ESTATALES Y MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO.

SE HACE UNA CRÍTICA A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES QUE POR LA ÉPOCA DE SU EXPEDICIÓN O POR EL CONSTANTE EVOLUCIONAR ECONÓMICO Y SOCIAL DE LOS HABITANTES DEL ESTADO DE MÉXICO, HAN DEJADO DE SER DERECHO POSITIVO Y PERMITEN, EN ALGUNOS CASOS, UN COMERCIO IRREGULAR E ILÍCITO DE INMUEBLES Y EN OTROS, APARENTAN UNA IRREAL E INEFECTIVA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PARTICULAR QUE DEBE ESTAR A CARGO DEL GOBIERNO, SI ENTENDEMOS QUE LA PROPIEDAD EN CONCEPTO DE FUNCIÓN SOCIAL NO IMPLICA SU DONACIÓN GRATUITA NI LA IMPUNIDAD EN SU ATAQUE Y QUE ES PRECISO DESTERRAR LAS PRÁCTICAS DEMAGÓGICAS POR LAS QUE TENDENCIOSAMENTE SE APROVECHAN A LOS GRUPOS MARGINADOS, HACIÉNDOLES CREER QUE POR EL HECHO DE NO TENER TIERRA DONDE FINCAR SU HABITACIÓN, EL ESTADO TIENE LA OBLIGACIÓN DE PROPORCIONÁRSELAS. ASIMISMO TAMBIÉN SE PRETENDE SEÑALAR LA INSUFICIENCIA Y FALTA DE COORDINACIÓN DE LOS ORGANISMOS E INSTITU-

CIONES QUE ACTUALMENTE OPERAN EN EL ESTADO DE MÉXICO EN TORNO AL PROBLEMA DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, PARA SUGERIR MEDIDAS DE CARÁCTER JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO TENDIENTES A RESOLVER DICHO PROBLEMA, OFRECIENDO SOLUCIONES QUE, RECOGIENDO LAS SITUACIONES DE HECHO QUE SE PRESENTAN, SE ENCUENTREN ADECUADAS DENTRO DE UN MARCO LEGAL.

BIBLIOGRAFIA

SERRANO TRASVIÑA JORGE

APORTACIÓN AL FIDEICOMISO.
MÉXICO 1950.

VIESCA TREVIÑO ANDRES C.

EL FIDEICOMISO BANCARIO EN EL
DERECHO MEXICANO,
MONTERREY, N.L. 1953.

VILLAGORDOA LOZANO JOSE
MA.

DOCTRINA GENERAL DEL FIDEICO-
MISO.

MÉXICO, D.F. 1976.

EDICIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE --
BANQUEROS DE MÉXICO, A.C.

I N D I C E :

I N D I C E

<u>CAPITULO I :</u>	PAGINAS.
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL FIDEICOMISO.	
A) EL FIDEICOMISO EN ROMA.	1
B) EL FIDEICOMISO EN EL DERECHO GERMÁNICO.	5
C) EL FIDEICOMISO EN EL SISTEMA INGLÉS .	8
D) EL TRUST NORTEAMERICANO.	12
<u>CAPITULO II :</u>	
ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO.	
A) PERSONA (S) FIDEICOMITENTE.	15
B) PERSONA (S) QUE PUEDEN SER FIDEICOMITENTES.	15
C) DERECHOS Y FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE.	17
D) OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.	18
E) FIDUCIARIO.	19
F) PERSONA (S) QUE PUEDEN SER FIDUCIARIOS.	19
G) DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.	20
H) EL FIDEICOMISARIO.	23
I) REQUISITOS PARA QUE UNA PERSONA SEA DESIGNADA FIDEICOMISARIO.	24

J) DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO,	25
K) OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO,	27

CAPITULO III:

EL FIDEICOMISO EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA.

A) LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924,	29
B) LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO Y LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1926,	30
C) LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES,	34
D) LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO DE 1932,	35
E) PROYECTO DE REFORMAS AL CAPÍTULO V TITULO II DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO ELABORADO POR LA ASOCIACION DE BANQUEROS DE MÉXICO,	38
F) EL FIDEICOMISO EN EL PROYECTO DEL CÓDIGO DE COMERCIO,	49

CAPITULO IV :

DIVERSAS CLASES DE FIDEICOMISOS.

A) CLASIFICACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS PERSONAS.	43
B) FIDEICOMISOS REVOCABLES Y FIDEICOMISOS IRREVOCABLES.	44
C) CLASIFICACIÓN EN FUNCIÓN DE LA MATERIA DEL FIDEICOMISO.	45
D) CLASIFICACIÓN EN FUNCIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.	45
E) FIDEICOMISOS TRASLATIVOS.	51
F) FIDEICOMISOS DE GARANTÍA.	52
G) FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN.	55
H) FIDEICOMISOS CONVENCIONALES.	59
I) FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS.	60
J) FIDEICOMISOS CELEBRADOS POR DISPOSICIÓN DE LA LEY.	61
K) FIDEICOMISOS PROHIBIDOS POR LA LEY.	62
L) TERMINO DEL FIDEICOMISO.	63

CAPITULO V :

ANALISIS DE FUNCIÓN DE INSTITUCIONES QUE PARTICIPAN EN LA

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE MÉXICO.

A) ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ESTADO DE MÉXICO.	66
B) LOCALIZACIÓN DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.	72
C) ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL NOMBRE DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.	74
D) ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.	74
E) ORIGEN DE LA PROPIEDAD EN CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.	79
F) REGIMEN POLÍTICO DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.	82
G) FIDEICOMISO DE CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.	84
H) REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD.	87
I) AURIS.	91
J) PLAN SAGITARIO.	94

CAPITULO VI :

INSTITUCIONALIZACIÓN DE LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ESTADO DE MÉXICO.

A) INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS DE APOYO.	99
B) INSTRUMENTOS JURÍDICOS DE APOYO.	101
C) INSTRUMENTACIÓN FINANCIERA.	101

CAPITULO VII:

CAPITULO VII :

PROPUESTA DE ADICIONES, MODIFICACIÓN Y DEROGACIÓN DE
DIVERSOS PRECEPTOS LEGALES.

A) LEGISLACIÓN CIVIL.	103
B) LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MÉXICO.	105

CAPITULO VIII :

CONCLUSIONES:	109
---------------	-----

BIBLIOGRAFIA	114
--------------	-----

INDICE:	116
---------	-----
