



*Lej. 375*

**Universidad Nacional Autónoma de México**

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL**

**LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y LOS  
CERTIFICADOS DE PARTICIPACION**

**T E S I S**

Que para obtener el título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P r e s e n t a :**

**Ferdinando Nabor Robles Pérez**

México, D. F.

1982



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 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, Y  
LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

INTRODUCCION.

CAPITULO 1.-LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS Y EL FIDEICOMISO,  
COMO ANTECEDENTES NECESARIOS, PARA EL ESTUDIO -  
DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

- A.- ¿ Quien puede emitir certificados de parti-  
cipación y de vivienda ?.
- B.- El Fideicomiso.
- C.- El Patrimonio Fideicomitado.

CAPITULO II. LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

- A.- Régimen Legal.
- B.- Clases.
- C.- Naturaleza Jurídica.
- D.- Características.
- E.- El Objeto en los Certificados de Participa-  
ción.

CAPITULO III. LOS CERTIFICADOS DE VIVIENDA.

- A.- Concepto y Naturaleza Jurídica.

CAPITULO IV.-LAS CARACTERISTICAS DE LOS TITULOS DE CREDITO  
Y SU ENFOQUE AL CERTIFICADO DE VIVIENDA.

- A.- Literalidad.
- B.- Autonomía.
- C.- Incorporación.
- D.- Legitimación.

CAPITULO V.- DISPOSICIONES COMUNES PARA LOS CERTIFICADOS  
DE COPROPIEDAD Y DE VIVIENDA.

A.- Emisión.

B.- Contenido de los Certificados.

C.- Importancia Económica y Social.

CONCLUSIONES.

LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y LOS  
CERTIFICADOS DE PARTICIPACION

CAPITULO I

LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS Y EL FIDEICOMISO, CO-  
MO ANTECEDENTES NECESARIOS PARA EL ESTUDIO DE LOS -  
CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

No es el propósito profundizar sobre estos presupues-  
tos para la emisión de certificados de participación y de  
vivienda; únicamente me referiré a las actividades para --  
las que está facultada una institución fiduciaria y a la -  
naturaleza jurídica de los derechos sobre los bienes fidei  
comitados, haciendo algunas observaciones particulares que  
me parecen importantes destacar en estos temas y que ten-  
drán relevancia para sostener mi posición, respecto a los  
certificados de participación y de vivienda, como títulos  
de crédito, no representativos de derechos reales.

Antes de entrar al tema, es oportuno hacer una breve -  
mención del origen de los certificados de participación --  
en México; así, Gustavo Galindo Guarneros nos dice: " Que  
en derecho positivo mexicano, el origen de los certifica-  
dos de participación se remonta al decreto que reformó la

Ley General de Instituciones de Crédito el 30 de agosto -  
de 1933, cuando en el artículo 90 fracción IX, se refiere  
a las instituciones fiduciarias ", indicándonos que "El -  
legislador mexicano al poner en marcha nuestros certificados  
en el año de 1933, no sigue la práctica americana de -  
emitir certificados de participaciones en bienes a través  
de las compañías de inversión para hacer constar derechos  
sobre valores, situación esta que Batiza, retrata en la si  
guiente forma: Dice Batiza que los certificados de parti-  
cipación mexicanos no pueden relacionarse con ninguna otra  
institución sea de derecho nacional o extranjero, que no -  
sean los trust certificates o participating certificates -  
emitidos por los trust o sociedades de inversión; que el -  
trust de inversión, en esencia, es un organismo con fondos  
aportados por múltiples inversionistas, que adquieren valo-  
res bursátiles diversificados a fin de reducir los riesgos-  
en las inversiones, trust que emite certificados que presen-  
tan el derecho de propiedad de los tenedores, a una parte --  
alícuota de los valores en cartera y de sus rendimientos, mis  
mos que, decretados en forma de dividendos como en caso de --  
cualquier otra sociedad, tienen el carácter variable y aleatorio  
de esta clase de ingresos" , así nos sigue diciendo Galindo  
Guarneros, que " la emisión de certificados según la Ley de - -  
1933, consistía tanto en un instrumento para independizar --  
a los copropietarios y coacreedores en una liquidación de ---  
la incertidumbre sobre la suerte que correrían sus dere- - -

chos mientras se vieran mancomunados a las veleidades de los demás copropietarios o coacreedores, como en un instrumento para atribuir a una institución fiduciaria, confiable para todos, el poder de hecho sobre tales bienes; de esta manera se materializaban las diversas partes de interés mediante un certificado que pudiendo destinarse a la circulación, permitía la negociación de derechos sobre bienes indivisos". ( 1 )

A).- ¿ Quién puede emitir los certificados de participación y de vivienda ?.- El artículo 226 b, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que sólo las instituciones autorizadas en los términos de la ley respectiva, para practicar operaciones fiduciarias, podrán emitir dichos títulos.

De ahí la necesidad de analizar aunque sea brevemente, las operaciones más relevantes que realizan las instituciones fiduciarias, para efectos de nuestro estudio.

Así, el Contador Público, Raúl Rodríguez Ruiz, aclara que en el sistema bancario mexicano, prácticamente no hay instituciones establecidas con la finalidad exclusiva de actuar como fiduciarias, indicando que efectivamente, en la lista de instituciones de crédito legalmente autorizadas --

( 1 ) Galindo Guarneros Gustavo.- Certificados de Participación Expectativas y Frustraciones, bibliografía sobre el fideicomiso.- Universidad Nacional Autónoma de México.- Primera Edición 1972.- P. 12, 13, 17 y 22.

para operar como fiduciarias y desempeñar la sindicatura en los términos de la Ley de Quiebras y Suspensiones de Pagos, publicada en el Diario Oficial del 24 de enero de 1969, de las 932 oficinas de instituciones de crédito privadas, ( matrices, sucursales y agencias ) que integran dicha lista, solo 3 instituciones una en el Distrito Federal y dos en ciudades del interior, realizan, en volumen reducido, operaciones fiduciarias exclusivamente; todas las demás instituciones, a su autorización para actuar fiduciariamente, agregan la de operar en alguno o algunos de los grupos de banca y crédito. ( 2 )

Los artículos 44 a 46 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, reglamentan dichas instituciones y las operaciones fiduciarias, de manera esencial, estando autorizadas a practicar operaciones de fideicomiso, ser comisarios o miembros del Consejo de Vigilancia de Sociedades, llevar contabilidad y libros de actas, y de registro de toda clase de sociedades y empresas; para ceder su domicilio para pagos, notificaciones desempeñar la sindicatura, los cargos de albacea interventor, depositario judicial, representante de ausentes o ignorados, tutor, curador, para emitir certificados de parti

( 2 ) Rodríguez Ruiz Raúl C.P.- El Fideicomiso y la Organización Contable Fiduciaria.- Primera Edición .- Ediciones Contables y Administrativas, S.A. México, D.F., P.57.

cipación y de vivienda, para recibir en depósito, administración o garantía, por cuenta de terceros, toda clase de bienes y para desempeñar toda clase de mandatos y comisiones. Como es de verse la actividad bancaria de dichas instituciones no es esencialmente activa ni pasiva, no concede créditos, ni se allega capitales; son operaciones llamadas neutras porque sólo prestan servicios bancarios. En opinión de Acosta Romero, ni siquiera puede decirse que propiamente sean servicios que sólo una institución bancaria puede prestar, " sino más bien, es un servicio profesional o técnico el que realiza este tipo de instituciones que inclusive, pueden ser prestadas por otras personas " ( mandato, comisión, síndico, albacea, llevar contabilidad, administrar bienes, etc. ) ( 3 )

Ahora bien del artículo 46 de la propia L.G.I.C.O.A., se deduce que a las fiduciarias les está prohibido adquirir en propiedad inmuebles, con excepción de los necesarios para oficinas y administración, y no pueden realizar, por cuenta propia otra clase de operaciones que las autorizadas. En síntesis, la mayoría de las operaciones fiduciarias son neutras y pueden ser practicadas por otras --

( 3 ) Acosta Romero Miguel.- Derecho Bancario, Primera Edición.- Editorial Porrúa.- México 1978, P. 336.

personas, al no ser exclusivamente bancarias; no pueden allegarse capitales ni concederlo, ni adquirir inmuebles por cuenta propia salvo las excepciones legales.

Indicando Alcibar y Binda que " Los bancos sirven de intermediarios entre los capitales que buscan colocación y el trabajo que busca capitales, poniendo en relación a los capitalistas con las personas que pueden hacer fructificar el capital, facilitando, en consecuencia la pronta colocación de éste, cuando se halla disponible, colocación que regulan y aseguran; compensando la oferta y la demanda, haciendo reproductivas aún las pequeñas sumas disponibles. ( 4 )

Es necesario ir aportando nuestro particular punto de vista, sobre las instituciones de crédito en general y las fiduciarias en especial.

Como es sabido, la función bancaria consiste " en la intermediación profesional en el comercio del dinero y del crédito " ( 5 ). La diferencia entre un prestamista y un banquero, es que el primero lucra con dinero propio, y el segundo con capital ajeno; el poderío económico y, por lo tanto, político de la banca, se refleja en las leyes, en

( 4 ) Alcibar Jorge Raúl y Binda Hugo Alberto.- Técnica y Organización Bancaria.- Ediciones Macchi.- Paraguay, Buenos Aires.- 1961.- P. 5.

( 5 ) Cervantes Ahumada Raúl.- Títulos y Operaciones de Créditos.- Editorial Herrero, 8a. Edición.- México 1973, P.200.

donde, por su inegable intervención, ya sea en el proceso legislativo o por sus prácticas bancarias llegan a desnaturalizarse las instituciones jurídicas; así se habla de una inconcebible propiedad fiduciaria, de promesas de venta que no lo son, y no obstante que, como afirma Floris Margadant, " en interés de la seguridad jurídica, la dogmática no permite generalmente, que la fantasía de las partes añada más derechos reales a las que el derecho positivo ha reconocido expresamente ". ( 6 ). En derecho bancario se habla de los derechos reales de uso, usufructo, dominio, etc., sin corresponder las facultades que se otorgan, a las categorías expresas y limitadas de los derechos reales regulados por el Derecho Común, queriendo crear entonces nuevos derechos reales, lo que no es posible como hemos visto, y porque sólo el legislador civil las puede reglamentar. Además de lucrar con dinero ajeno, los bancos quieren hacerlo con el máximo de seguridad y con un régimen de privilegios, que por consecuencia tendrán que ser cristalizados en normas jurídicas, es por ello que el legislador mercantil conduce a equívocos, situaciones erróneas etc., como las antes mencionadas. En particular, las instituciones fiduciarias, se dedican pro

( 6 ) Floris Margadant S. Guillermo.- Derecho Romano.- Editorial Esfinge, 4a. Edición; México, 1970.- P. 228.

fesionalmente a. prestar servicios que otras personas pueden desempeñar como ya vimos, pero tratándose de fideicomisos, el fiduciario no puede ser otro que un Banco concesi<sub>o</sub>onado, en los términos del artículo 350 de la L.G.T.O.C., ¿ por que razón ? veamos; Cervantes Ahumada afirma; " sólo la solvencia de los Bancos y la vigilancia que sobre ellos ejerce el Estado, han establecido las bases para la aplicación extensiva del fideicomiso." ( 7 )

Haciendo referencia Luis Muñoz, a que " En México la Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926, en su artículo 60., define el fideicomiso propiamente dicho como un mandato irrevocable en virtud 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, a beneficio de un tercero, llamado fideicomisario o beneficiario."(8)

En la exposición de motivos de la L.G.T.O.C., puede apreciarse que el motivo más importante es " el control " que se desea tener por el Estado, de las actividades del fideicomiso. En nuestro punto de vista, más solvencia y control se puede observar en las instituciones nacionales

( 7 ) Ob. Cit., P. 288.

( 8 ) Muñoz Luis.- El Fideicomiso.- Editorial Cárdenas, - Editor y Distribuidor.- Primera Edición.- México 1973.-P. 3.

de crédito, las cuales operan como fiduciarias, fideicomisos constituidos por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de este modo canalizar los honorarios correspondientes a las instituciones nacionales. También podrán ser controlados los fideicomisos si el fiduciario fuese cualquier tercero, ya que al ser necesaria la inscripción del acto constitutivo en el Registro de Propiedad, el registrador tendrá conocimiento del mismo, dando aviso a las autoridades correspondientes, y los interesados quedarían obligados a proporcionar los informes que se les requieran, bajo protesta de decir verdad, a las autoridades respectivas, este tercero deberá tener la solvencia moral y económica necesaria, otorgar caución, etc., y tomar todas aquellas medidas que dieran seguridad al negocio. Recuérdese que en caso de quiebra, el síndico obra por derecho propio y con bienes y capital ajeno, pudiendo revocar el nombramiento no sólo en la fiduciaria (que por lo general se niegan), sino también en las Cámaras de Industria y Comercio, o comerciantes individuales o colectiva solvente. No; la razón principal del artículo 350 es que los Banqueros quieren abarcar más en la intermediación de bienes y capitales ajenos, con el máximo de seguridad y privilegios. Dicho de otro modo, trabajar con bienes ajenos (no respondiendo de su legitimidad, sólo de su existencia), obtienen ganancias seguras, que de no ser redituables, pueden renunciar al fi

deicomiso, y las personas que son empleadas para la prestación de servicios en las fiduciarias, no se consideran como trabajadores del Banco, sino que son pagados con los capitales fideicomitidos, como se desprende de los artículos 45 fracciones V y XIV, y 137, de la L.G.I.C.O.A., 346 y 356 de la L.G.T.O.C., es en razón de los intereses privados de la Banca, por las cuales se cometen tantos desatinos legales, y otros, los menos, por conveniencia pública, pero en ambas causas gravitando el desconocimiento de las más elementales instituciones jurídicas, como son los derechos reales, los contratos preparatorios de compraventa con todas sus modalidades, arrendamiento, etc.

Ahora bien, ¿ Por que mencionamos al fideicomiso como un antecedente necesario en nuestro tema ? . Los artículos 228 c y 228 m, II, de la L.G.T.O.C., preven que para los efectos de la emisión de certificados de participación podrán constituirse fideicomisos y que al emitirlos se hará constar una relación del acto constitutivo del fideicomiso, base de la emisión. En atención a ello, considero que dichos certificados de participación, así como el de vivienda presuponen la existencia de un fideicomiso; consecuentemente surge la necesidad de analizarlo.

Así José Pintado Rivero nos dice que, " La Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios del 24 de diciembre de 1924, es el primer ordenamiento positivo

mexicano que menciona al fideicomiso. Esta Ley no reglamenta el Fideicomiso propiamente dicho, sino que anunció la expedición de una Ley especial de Bancos que se dedicarían a este tipo de operación. ( 9 )

B).- También se ha dicho del Fideicomiso que es un acto mercantil, negocio unilateral, exclusivamente bancario, tres son sus elementos: El Fideicomitente, quien es el creador del negocio, gravando sus propios bienes al destinarlos a un fin; el Fiduciario, que es quien deberá realizar el fin del Fideicomiso y el Fideicomisario o sea la persona que recibirá los beneficios del negocio.

También nos señala Vázquez del Mercado 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. Objeto del fideicomiso pueden ser toda clase de bienes y derechos salvo aquellos que conforme a las leyes sean estrictamente personales del titular ". ( 10 )

Aún cuando hay mucho de que hablar, sobre la naturaleza jurídica y elementos personales del fideicomiso, me abstendré de referirme a ellos, pues para el tema central, es de

( 9 ) Pintado Rivero José.- Derechos y Obligaciones del Fiduciario.- Estudio de Derecho Mercantil Comparado.- Publicación del Seminario de Derecho Mercantil y Bancario de la Facultad de Derecho, de la U.N.A.M.- México 1952.- P. 39.

( 10 ) Vázquez del Mercado Oscar.- Asambleas y Fusión de Sociedades Mercantiles.- Primera Edición.- Editorial Porrúa, S.A. México 1976.- P. 123.

mayor importancia estudiar la naturaleza de los derechos sobre los bienes dados en fideicomiso; sin embargo, hemos de apuntar que el fideicomiso no crea una persona jurídica pues no hay disposición legal que así autorice a pensarlo.

C).- El Patrimonio Fideicomitado.- " Los derechos reales son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en la forma máxima que permita el derecho, ( en cuyo caso hablamos del derecho de propiedad ), o en una forma reducida como sucede en los diversos desmembramientos de la propiedad." ( 11 ).- Los artículos 830, 980, 1049 y 1050 del Código Civil Federal, definen los derechos reales, -- que a nuestro trabajo interesan, estableciendo que el propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes; que el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos; el uso dá derecho a percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usufructuario y su familia; y la habitación dá a quien tiene ese derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia.

( 11 ) Floris Margadant.- Op. Cit.- P. 228.

Ahora bien, se ha querido encontrar en el artículo 353 en relación con el 351 de la L.G.T.O.C., el fundamento para afirmar que el fiduciario tiene, respecto de los bienes fideicomitidos, un derecho real, al que se le denomina --- propiedad fiduciaria, ya que no encaja en ninguno de los --- enumerados. Veamos; no tiene la propiedad por que no puede gozar de ella en beneficio propio; debe solo realizar los actos tendientes al fin a que destinó los bienes el --- fideicomitente; además, porque extinguido el fideicomiso, los bienes que hubieren quedado en poder del fiduciario, serán devueltos forzosamente al fideicomitente, o a sus --- herederos. La necesidad de inscribir el fideicomiso en el Registro de Propiedad, no obedece a una traslación de dominio o desmembramiento de la propiedad, sino a dar seguridad a la institución fiduciaria y a los terceros, respecto de los negocios que efectuen sobre los bienes fideicomitidos. Es a mi modo de ver, una obligación personal --- que el fideicomitente se impone por declaración unilateral de voluntad, ( así como el embargo es un derecho personal no real, que el ejecutante tiene sobre los bienes del ejecutado, y que deben inscribirse en un registro de propiedad, para darle publicidad y que perjudique a terceros (ver artículo 352 L.G.T.O.C.). Tampoco tiene el fiduciario derecho de usufructo, uso o habitación, ya que están impedidos para obtener esos derechos, según lo dispone el artí-

culo 348 de la L.G.T.O.C.; en otras palabras: si el fideicomitente destina la propiedad, el usufructo, uso, etc. de sus bienes, JAMAS el fiduciario puede adquirir la calidad de fideicomisario; entonces no puede ser el beneficiario - o titular de esos derechos. Llegando a la siguiente conclusión; el fiduciario no tiene derechos reales sobre los bienes fideicomitados y, en esa virtud, no es titular de ningún derecho, ya que no es beneficiario. Algunos afirman que la institución fiduciaria tiene la " titularidad " del patrimonio fideicomitado, esto es también erróneo. En primer término, recordemos que sólo una persona puede ser titular de derechos y obligaciones, nunca un patrimonio, y - por otra parte, no puede haber dos titulares de los mismos derechos; ¿ quién es el titular de los bienes fideicomitados con exclusión de cualquier otro, oponible a todo tercero?, veamos: El artículo 351 de la L.G.T.O.C., dispone expresamente que los bienes dados en fideicomiso se considerarán afectados al fin que se destinan; pero, como hemos visto, un patrimonio no puede ser titular de derechos y -- obligaciones, el propio artículo agrega, en consecuencia, - sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran o sea, que las facultades del fiduciario respecto de los bienes fideicomitados, solo serán en la medida de la voluntad del fideicomitente, que es el auténtico titular, tan es así que el pro--

pio numeral reconoce al creador del fideicomiso los derechos que se hubiere reservado, los que se deriven del propio fideicomiso y, aún más, los que hubiese adquirido, antes de crear el fideicomiso, por el fideicomisario o terceros. El artículo 356 de la propia ley establece, que la institución fiduciaria tendrá todos " los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso," en mi opinión el fiduciario no tiene más derecho que cobrar sus servicios profesionales y no es un derecho lo que tiene para cumplir con el fideicomiso; es una obligación, ya que el derecho implica la posibilidad de hacer o no hacer algo, el mismo artículo 356 dice, " estará obligado a cumplir el fideicomiso conforme al acto constitutivo " y el artículo 346 en relación con el 345 de la L.G.T.O.C., nos da la norma sobre quien es el titular de los bienes, diciendo: en virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito, encomendando la realización de ese fin, a una fiduciaria, y sólo puede ser fideicomitente quien tenga capacidad sobre dichos bienes para afectarlos. Dicho de otro modo el fideicomitente, único titular de ciertos bienes y derechos los afecta a un fin, por declaración unilateral de voluntad, encomendándole a una institución fiduciaria, quien aceptando está obligada sin poder traspasarlo, a la realización de ese fin, obrando la institución por instrucciones del titular, quien no puede disponer de esos bienes.

en tanto el fideicomiso los grave, para la seguridad de la fiduciaria y de terceros. A otra conclusión no podemos llegar después de analizar los artículos anteriores y los siguientes.

El 358 de la L.G.T.O.C., obliga a la fiduciaria a devolver los bienes afectados que hubieren quedado en su poder una vez extinguido el fideicomiso, al fideicomitente o sus herederos. El 45 Fracción III, de la L.G.I.C.O.A., establece que la fiduciaria llevará contabilidad especial -- respecto a cada contrato de fideicomiso de los bienes que se les confían y que en ningún caso estos bienes estarán -- afectados a otras responsabilidades que las derivadas del -- fideicomiso mismo, y en la fracción VI del propio artículo, agrega que la fiduciaria deberá ajustarse estrictamente a las instrucciones del fideicomitente y de no hacerlo ( aún cuando algunos dicen que el fiduciario es titular del patrimonio ) responderá de la malversación de los bienes dados en fideicomiso, o de sus frutos o productos. Entonces, si no puede la fiduciaria disponer de los bienes, frutos o productos, no puede hablarse de que sea su titular; éste -- es el fideicomitente, y el fiduciario sólo es un obligado; no tiene derechos reales, sólo personales derivados del negocio jurídico, no de una relación directa entre fiduciaria y cosa, que sea oponible a terceros.

Otro artículo que funda nuestra posición es el 46 de la -

L.G.I.C.O.A., y por el cual a las fiduciarias les está prohibido responder al fideicomitente del incumplimiento de los terceros, y que los créditos en contra de éstos deben transferirse al fideicomitente o al fideicomisario según el caso.

Más aún, no pueden los Bancos tener en propiedad inmuebles, excepción de los necesarios para su objeto directo, según lo prevé el artículo 27 Fracción V Constitucional, y después de lo dicho anteriormente, ¿ Que necesidad tienen las fiduciarias de ser propietarios de los bienes fideicomitados ?, absolutamente ninguna ya que la inscripción en el Registro de Propiedad, de la declaración de voluntades del fideicomitente, en afectar sus bienes por cierto tiempo, da la seguridad que se requiera para la realización del negocio jurídico.

Jorge Alfredo Domínguez Martínez nos dice que, " El Fideicomiso es un negocio jurídico, al señalar que la simple lectura de los quince artículos que se contienen en el capítulo de la L.G.T.O.C., correspondientes al fideicomiso, pone inmediatamente de manifiesto el campo tan grande en el que puede desplazarse la autonomía de la voluntad privada, cuando tiene lugar la celebración de una de esas operaciones; más aún, precisamente por ello, no hay otra figura jurídica en toda la legislación perteneciente al Derecho Privado, que cuente con la versatilidad de ésta.

Lo anterior se corrobora con las posibilidades siguientes: el fin al que se destinan los bienes fideicomitidos -- puede ser cualquiera, siempre y cuando sea lícito ( Art. -- 346 ); puede designarse o no fideicomisario y no sólo ello sino además, es factible la designación de dos o más, en -- cuyo caso nada impide que haya beneficiarios simultanea o sucesivamente ( Arts. 347 y 348 ). El fideicomitente está -- facultado por la ley para designar una o más fiduciarias -- para el desempeño del cargo todas a la vez o en forma sucesiva ( Art. 350 ). El objeto del fideicomiso, por su parte, podrá estar representado por cualesquier bienes o derechos hecha salvedad de los personalísimos ( Art. 351 ); está expresamente previsto que la voluntad del fideicomitente para constituir el fideicomiso puede manifestarse por acto inter vivos o por testamento ( Art. 352 ).

En fin, todas las consideraciones anteriores sólo permiten afirmar que el fideicomiso debê considerarse como una especie de los negocios jurídicos, en oposición a los actos stricto sensu. ( 12 )

( 12 ) Domínguez Martínez Jorge Alfredo.- El fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico.- Primera Edición.- Editorial Porrúa, S.A. México 1972.- P. 34 y 35.

Ahora ya hemos hablado de que los bienes aportados se confían a la fiduciaria y que ésta no puede ir más allá de las instrucciones del fideicomitente, por lo que apuntaré mi conclusión: si las operaciones de las fiduciarias son neutras, no pueden allegarse capitales a su propia cuenta, sólo para terceros; si sólo prestan servicios profesionales y si no tienen, por lo tanto, derechos reales sobre los bienes fideicomitados, sino la obligación de realizar un fin de acuerdo a las instrucciones del dueño de los bienes que se les confían, y si no se consideran como mandatarios ¿ que clase de derechos acreditan los certificados de participación y de vivienda que emiten con base a un fideicomiso ?. Por otra parte, ya basta de desnaturalizar las instituciones jurídicas; a ciertos contratos que no lo son, se les llama ( contratos) de adhesión; hay disposiciones " testamentarias " en las leyes agrarias que ni por asomo se asemejan al testamento, y ahora, a la obligación que tiene el fiduciario de realizar las instrucciones del fideicomitente, sobre los bienes que este último le confía, y por lo cual recibe el pago de los servicios que presta, se le quiere llamar de propiedad, cuando no puede servirse de la cosa en provecho propio, en ningún aspecto.

## CAPITULO II

## LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

A).- Régimen Legal.- Los certificados de participación se encuentran regulados principalmente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. En el texto original del primer ordenamiento citado no estaban considerados, motivo por el cuál, con la reforma hecha el 30 de diciembre de 1946, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día siguiente, se le adicionó el Capítulo V bis, de su título segundo, en una serie de veintiún artículos ( 228-a al 228-v ). Por lo que respecta al segundo cuerpo legal, éste contiene diversos dispositivos haciendo referencia a dichos títulos en su capítulo VI relativo a las operaciones fiduciarias y específicamente a los artículos 44 inciso i y 45 fracción V.

Raúl Cervantes Ahumada expresa que aquella adición fue promovida por el Ejecutivo Federal, previos estudios hechos por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., con el objetivo de facilitar la construcción de viviendas populares, ante el déficit de habitaciones en el país, tomando como antecedente inmediato el éxito de los llamados certificados de participación de la Nacional Fi-

nanciera, S.A., emitidos conforme a su ley orgánica, en los cuales se hace constar " la participación que tienen distintos copropietarios en títulos o valores, o en grupos de ellos, que se encuentran en poder de la institución o vayan hacer adquiridos para ese objeto ", siendo nominativos o al portador. ( 13 )

Independientemente de los ordenamientos legales invocados, también se ocupan de los certificados de participación, la Ley Orgánica del Banco de México, la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., y la Ley para promover la Inversión Mexicana y regular la inversión extranjera.

B).- Clases.- Antes de pretender la construcción teórica de una definición genérica de los certificados de participación, es menester realizar un previo y cuidadoso análisis de sus diferentes clases, determinando su respectiva naturaleza jurídica, con el objeto de encontrar sus características diferenciales y comunes, como puntos de referencia de aquellos títulos relacionados con la vivienda de interés social, que en última instancia, son el tema central de nuestra investigación.

( 13 ) Cervantes Ahumada Raúl.- Títulos y Operaciones de Crédito.- 9a. Edición.- Editorial Herrero S.A. 1979 México, D. F. P.-163

Conforme al artículo 228-a de la L.G.T.O.C., los certificados de participación son de tres clases: de productos, de copropiedad y de liquidación.

Los certificados de participación de productos, incorporan, " el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga un fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita ".

Los llamados certificados de participación de copropiedad, incorporan " el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores ", que tenga en fideicomiso irrevocable la institución fiduciaria.

Los certificados de participación de liquidación, -- otorgan el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de bienes o valores, hecho por una sociedad fiduciaria que los tenga en fideicomiso irrevocable.

Atendiendo a la naturaleza de los bienes fideicomitados, materia de la emisión, los certificados de participación serán ordinarios cuando aquellos sean muebles o -- inmobiliarios si son inmuebles.

Sin embargo, estos títulos siempre serán bienes muebles, a excepción del certificado de copropiedad, ( artículos 228-b y 228-d, de la L.G.T.O.C. ).

Cuando la sociedad emisora de los certificados de participación, previo consentimiento y aprobación del representante común de los tenedores, concerte y obtenga préstamos para el mejoramiento e incremento de los bienes inmuebles materia de la emisión, deberá emitir por este concepto certificados fiduciarios de adouo, los cuales serán títulos de crédito contra el fideicomiso respectivo y preferentes en su pago, estos certificados, según creo son títulos de carácter obligacional, ( artículo 228-f de la L.G.T.O.C.).

Los certificados de participación por razón de su circulación, pueden ser nominativos, ( en sentido estricto ) o al portador, o nominativos con cupones al portador, ( artículo 228-1 de la L.G.T.O.C.). Así mismo tendrán la categoría de amortizables cuando además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, tienen el de recibir el reembolso del valor nominal de los títulos, y si la sociedad fiduciaria no hiciere el pago a su vencimiento, el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de los bienes, derechos o valores fideicomitados, o bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores, ( artículo 228-j de la L.G.T.O.C.). Los no amortizables no obligan a la sociedad emisora a pagar el valor nominal de los certificados a los tenedores en nin-

gún tiempo, pero conceden el derecho a los rendimientos, y además establece el artículo 228-k, " al extinguirse " el fideicomiso base de la omisión y de acuerdo con las resoluciones de la Asamblea General de Tenedores de Certificados, la sociedad emisora procederá a hacer la adjudicación y venta de los bienes fideicomitidos, y la distribución del producto neto de la misma, en los términos del artículo 228-a ".

Por último, el artículo 44-i de la L.G.I.C.O.A., establece la posibilidad de emitirse certificados de participación, que incorporen el derecho de los tenedores a una cuota en el producto de liquidaciones realizados por una institución fiduciaria, que tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico.

Cabe mencionar que Joaquín Rodríguez Rodríguez clasifica los certificados de participación en: fiduciarios, de copropiedad y de acreedores. ( 14 )

Para este autor los certificados fiduciarios son los de productos, propiedad y liquidación, regulados por el artículo 228-a de la L.G.T.O.C., los de copropiedad y de acreedores son aquellos que se encuentran previstos por

( 14 ) Rodríguez Rodríguez Joaquín.- Derecho Bancario.- 4a. Edición.- Revisada y Autorizada por José V. Rodríguez del Castillo.- Editorial Porrúa., S.A. México 1979. P. 473.

el artículo 44-i de la L.G.I.C.O.A.

Como se puede observar hace una distinción entre el -- certificado de copropiedad, señalado en el inciso b del -- artículo 228-a de la L.G.T.O.C., y el expresado en el artículo 44-i de la L.G.I.C.O.A., por mi parte pienso que las citadas disposiciones normativas no aluden a dos certificados de participación diferentes entre sí, sino a una sola clase, que es el de copropiedad.

C).- Naturaleza Jurídica.- En cuanto a los certificados de participación, de productos, de liquidación, así como los de acreedores que señala la ley bancaria, considero que no representa mayor problema determinar su naturaleza jurídica, pues evidentemente incorporan derechos personales o de crédito.

Sobre los certificados de copropiedad es necesario ser más cautelosos en su análisis, pues los términos usados para su identificación, aparentemente no provocan ninguna duda en cuanto a su naturaleza, pero, en realidad, originan una serie de conclusiones.

Cervantes Ahumada, expresa que el certificado de propiedad es un título representativo que acredita un derecho de copropiedad, a favor de sus tenedores, sobre los bienes constitutivos del fondo fiduciario común, pero cuya titularidad radica en la institución bancaria autorizada para realizar operaciones de fiducia que los emite. ( 15 )

( 15 ) Cervantes Ahumada Raúl.- Ob. Cit.- P. 165.

De lo anterior se deduce que para este jurista, el -- título de referencia es representativo de derechos reales.

Por otro lado, Joaquín Rodríguez Rodríguez, opina que este título otorga al tenedor, en su calidad de fideicomisario acreedor, el derecho de una parte de los bienes fideicomitidos, al extinguirse el fideicomiso; es decir, el certificado dá la facultad de exigir cosa cierta, sujeta a plazo o a condición, pero no es un derecho real, porque la propiedad corresponde a la institución fiduciaria. ( 16 )

Como ya se ha expuesto en el capítulo anterior a mi manera de ver el problema, la constitución de un fideicomiso no convierte a la institución fiduciaria en propietario de los bienes fideicomitidos, por las razones señaladas; por otra parte, pensamos que el certificado de participación de copropiedad no incorpora ni representa un derecho real, sino que es un documento probatorio, para acreditar su tenedor, el derecho personal o de crédito que tiene en contra del Banco emisor, criterio que en seguida trataré de fundamentar, en las siguientes consideraciones.

1a.- En primer lugar, estos certificados, a diferencia de los otros tipos, no tienen la categoría de títulos de -- crédito, sino únicamente de documentos probatorios tal como -

( 16 ) Rodríguez Rodríguez Joaquín.- Ob. Cit. P. 468.

Lo estipula el último párrafo del artículo 228-b de la -- L.G.T.O.C., que al tenor expresa: " ... Los certificados que las sociedades fiduciarias expidan haciendo constar -- la participación de los distintos copropietarios en bie-- nes títulos o valores que se encuentren en su poder, no -- producirán efectos como títulos de crédito y serán consi-- derados solamente como documentos probatorios.... "

2a.- Si bien es cierto que el artículo 228-e prevé -- que la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de emisión correspondiente, ello no implica que tal disfrute sea en virtud de un derecho real, pues la fracción V del artículo 45 de la L.G.I.-C.O.A., estipula que cuando una institución fiduciaria -- hubiere emitido certificados, haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes títulos o valores en su poder, se entenderá que el Banco emisor, promete una parte alícuota de esos bienes, siendo responsable únicamente de su existencia.

Si relacionamos esta disposición normativa con el artículo 228-k de la L.G.T.O.C., tendremos que la institución fiduciaria promete que al extinguirse el fideicomiso base de la emisión, y de acuerdo a las resoluciones de la asamblea general de tenedores de certificados, procederá a ---

realizar la adjudicación respectiva; es decir, se obliga a celebrar el contrato traslativo de dominio, conforme a lo prometido. Tal interpretación la confirma el artículo 228-v de la propia ley, al establecer: " La prescripción de las acciones para el cobro en efectivo o adjudicación, tratándose de certificados no amortizables, se regirá por las reglas de derecho común, y principiará a correr el -- término correspondiente en la fecha que señale la asamblea general de tenedores, que conozca la determinación del fideicomiso correspondiente. La prescripción operará en todos los casos, en favor del patrimonio de la Secretaría de Salubridad y Asistencia.

Es evidente que el tenedor de un certificado de copropiedad, al extinguirse el fideicomiso, sólo tiene el derecho personal en contra del fiduciario para que le adjudique la parte alícuota de los bienes fideicomitados, y tal derecho deberá ejercitarlo dentro del tiempo fijado por el Código Civil, pues de no hacerlo, se produce la prescripción de sus acciones, operando en favor de la Secretaría de Salubridad y Asistencia. Tal prescripción es liberatoria de la obligación a cargo de la institución fiduciaria.

Esta disposición normativa no tendría razón de ser si - mediante dicho certificado de participación, se incorporan a un derecho real de propiedad o copropiedad, pues ninguna -- trascendencia tendría la liberación de la obligación del fi

duciario de adjudicar lo prometido por razón de la prescripción, ya que el propio certificado sería justo título para acreditar el dominio y posesión del inmueble y, en todo caso el transcurso del plazo de prescripción, sólo beneficiará en última instancia al tenedor del documento y no a la Secretaría de Salubridad y Asistencia.

3a.- La Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, en vigor desde el 8 de mayo de 1973, establece que los derechos derivados de fideicomisos sobre inmuebles en zonas prohibidas, pueden ser adquiridos a través de certificados de participación inmobiliarios por extranjeros, emitidos por instituciones fiduciarias autorizadas para tal efecto.

De acuerdo con el artículo 18 de esta ley, los fideicomisarios extranjeros que sean titulares de los certificados tendrán el derecho de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitado, previsto en el artículo 228-e de la L.G.T.O.C., pero este derecho es sólo de carácter personal, no pudiendo en ningún caso adquirir en propiedad dicho inmueble, ni tampoco derecho real alguno sobre él; es decir, la promesa de adjudicación a que se refieren los artículos 45 Fracción V de la L.G.I.C.O.A., y 228-k de la L.G.T.O.C., solo es válida para las personas de nacionalidad mexicana adquirentes de los certificados, y para los extranjeros se entenderá que las instituciones

Fiduciarias prometen una parte alícuota del activo a valor neto que resulten de la venta de los inmuebles al extinguirse el fideicomiso.

D).- Características.- A continuación se señalan las características más importantes de los certificados de participación de productos y de liquidación, tal como se regulan en la L.G.T.O.C., en cuanto a los certificados de copropiedad sus características han sido anotadas en este capítulo, y posteriormente serán relacionadas con el certificado de vivienda.

a).- Son títulos de crédito y en consecuencia, son casos mercantiles ( artículos 1o., 228-a y 228-b ).

b).- Son títulos nominados por encontrarse expresamente reglamentados por ley.

c).- Son títulos obligacionales por el objeto del documento, por consiguiente atribuyen a su titular un derecho personal o de crédito a cargo del emisor, ( Art. 228-n, inciso a y c ).

d).- Por la forma de su creación, son títulos seriales o de masa, ( Art. 228-m, frac. V, 228-n, frac. IV y 228-l ).

e).- Atendiendo a la forma de su circulación son títulos nominativos o al portador, ( Art. 228-l ).

f).- Por la sustantividad del documento, es un título principal que lleva como accesorios los cupones respectivos ( Art. 228-l ).

g).- Es un título causal o concreto por estar vinculado al acto jurídico constitutivo del fideicomiso irrevocable, de tal manera que puede incluir sobre validez y eficacia, ( Arts. 228-a y 228-c ).

h).- Como consecuencia de lo mencionado en el numeral anterior, de acuerdo con la calidad del sujeto emisor, derivan estos títulos de un acto jurídico mercantil bancario unilateral de fiducia, (Arts. 228-a, 228-b y 228-m ).

E).- El objeto en los Certificados de Participación.- El objeto primordial de los certificados de participación, no es solamente el de facilitar la construcción de viviendas populares, ya que la naturaleza y mercabilidad del valor atribuido a los bienes objeto de la emisión de certificados, bienes en simple tenencia por parte de la institución fiduciaria, constituye la piedra angular de la emisión de certificados de participación, a tal grado que podríamos aventurarnos a decir que los certificados tienen diferente naturaleza, cuando menos en sentido económico, según el tipo y clase de bienes y derechos que sean su materia.

Los certificados de Participación implican una transferencia de bienes a una institución fiduciaria, en cuyo poder y dominio, dichos bienes se independizan de los transferentes por virtud de la propia transmisión, lo que permite patrimonializar el contenido de los certificados, para res-

ponder exclusivamente del valor de los mismos. Todo lo anterior en el concepto de que el emitente es la institución fiduciaria que adquiere los bienes.

Los certificados de participación constituyen un título que está hecho para mostrar un valor, mismo del que participan los tenedores de los mismos, con la tendencia de que dichos títulos pueden ser negociados, inclusive al portador lo cual representa la intención del legislador de dar a los títulos un valor representativo, en sí mismos, independiente de los actos iniciales de aportación o transferencia de bienes a la institución fiduciaria. Por supuesto, los certificados se emiten porque los transferentes de bienes y de derechos a la institución fiduciaria así lo requieren; éstos a su vez podrán disponer de los certificados emitidos.

De lo anterior resulta que los certificados de participación, por lo que se refiere a los bienes y derechos que los constituyen, deben primordialmente satisfacer el requerimiento de que dichos bienes y derechos sean idóneos para hacerse representar en un valor, acto jurídico y económicamente para circular y convertirse en dinero.

Así, cuando un bien o derecho tiene un contenido de valor de cambio tan inestable, que ni siquiera puede ameritar una apreciación o estimación inicial del valor, no se ve como puedan emitirse certificados con fundamentos en los mismos, pero cuando se trata de bienes cuyo valor depende

de cierto mantenimiento o conservación que no se ha previsto hacer, o de cierta inversión con la que no se ha asegurado contar en el acto constitutivo de fideicomiso, tampoco veo justificada la emisión de certificados que, aún teniendo como base un bien con un contenido económico valioso, pueden volatizarse por sólo el transcurso del tiempo.

Por ello, puede afirmarse que no todos los bienes y derechos son susceptibles de ser objeto de una emisión de certificados de participación, dado que por la misma naturaleza de estos valores destinados a la circulación, y a convertirse en dinero, requieren bienes y derechos idóneos para amparar el valor que inicialmente se les atribuye, o que se supone deben tener en un momento dado.

De esta forma, deberá ser reconocida para el tenedor el que se formará un juicio de valor sobre los mismos y sobre los certificados que los representan, juicio un tanto subjetivo y un tanto por su cuenta y riesgo, situación ésta común y corriente en la estimación de valor de la totalidad de los bienes y derechos que están dentro del comercio.

## CAPITULO III

## LOS CERTIFICADOS DE VIVIENDA.

Al entrar en vigor el programa financiero de la vivienda de interés social y hecha la reforma a la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, los autores del programa consideraron que faltaba establecer una operación bancaria en la que, mediante la práctica de un ahorro sistemático, los beneficiarios pudieran disfrutar de inmediato de una vivienda y el importe amortizarlo en un plazo determinado, difiriendo los gastos inherentes a estas operaciones, como son, los de traslación de dominio e hipotecas; a su vez, proteger los intereses de los beneficiarios en caso de que por un motivo dado se vieran imposibilitados de continuar pagando sus cuotas mensuales, pudiendo rescatar parte de los fondos entregados.

Para el objeto mencionado, a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se le adicionó la fracción 228-a bis, creando los certificados de Vivienda, como a continuación lo enunciamos.

A.- Concepto y naturaleza jurídica.

Según decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de Diciembre de 1963, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito fue adicionada con el ar-

título 228-a bis., el cual establece " los certificados de vivienda son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas a que se transmita la propiedad de una vivienda; gozando se entre tanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen ".

Por otro lado, en Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 31 de diciembre de 1963, se adicionó el inciso i bis del artículo 44 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, para establecer que las instituciones fiduciarias están autorizadas para emitir los certificados de vivienda.

Por ser de capital importancia para realizar el análisis de la naturaleza jurídica de este título, a continuación se transcribe el artículo 44-i bis de la L.G.I.-C.O.A., sus párrafos segundo y tercero.

" Dichos títulos serán nominativos, pagaderos mediante una cuota inicial convencional y el resto a través de cuotas periódicas transmisibles por herencia o por las demás causas que señalen el acta de emisión, conferirán derecho al uso de una vivienda durante todo el tiempo en que se esté cumpliendo con las obligaciones que imponga -

el certificado, y, al liquidarse todas las prestaciones previstas, a que se transmita la propiedad del inmueble, con todos sus derechos accesorios ".

" En caso de incumplimiento o abandono del plan, los suscriptores perderán el derecho al uso del inmueble debiendo proceder a su desocupación y tendrán derecho a recuperar parte de los fondos entregados, de acuerdo con los valores de rescate que se fijen, de las cuales deberá, en su caso, ser deducido el monto de las obligaciones pecunarias que el título imponga al suscriptor y éste no haya cumplido ".

Para el Dr. Pedro Astudillo Ursúa, el certificado de vivienda es un título representativo de derechos reales; al comentar el artículo 19 de la L.G.T.O.C., expresa lo siguiente:

" En realidad el concepto común y corriente de mercancía, está ligado con el concepto de bienes muebles y los títulos representativos no solamente, comprenden las mercancías en sentido común y corriente, sino que se refieren a derechos reales sobre toda clase de bienes tanto muebles como inmuebles"( 17 ).

( 17 ) Astudillo Ursúa Pedro.- Los Títulos de Crédito, Parte general.- Tesis Doctoral.- México, D. F. 1978.- P. 250 y s.

El Dr. Raúl Cervantes Ahumada, al manifestar que con el artículo 228-a bis de la L.G.T.O.C., se trata de facilitar la adquisición de viviendas para quienes las necesitan, opina:

" El texto del artículo contiene un error; se supone que la causa del certificado de vivienda es un contrato de promesa de venta, cuando en realidad, se trata de una venta en abonos, con derecho a los valores de rescate en caso de incumplimiento o abandono por parte del comprador. Si ya se determinaron la cosa, el precio y la forma de pago, y la cosa se entregó al comprador, la venta ya está consumada y por lo tanto la propiedad se ha transferido al comprador, la confusión que el artículo produce podrá dar lugar a inconvenientes prácticos, por lo que sería preferible un ajuste técnico del texto; debería reconocerse que se trata de compraventas consumadas, y que el único pendiente por parte del vendedor es la formalización de titularidad, no la transferencia de la propiedad." ( 18 ).

Con todo el respeto que me merecen los juristas mencionados, desisto de sus respectivas opiniones, fundando para ello los siguientes razonamientos.

( 18 ) Cervantes Ahumada Raúl.- Ob. Cit.- P. 167.

1o.- Si bien es cierto que el certificado de vivienda es un título nominativo, no por ello deja de ser únicamente un documento probatorio, de acuerdo con lo señalado por el párrafo tercero del artículo 228-b de la L.G.T.O.C., -- aplicable según lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 44-i bis, de la L.G.I.C.O.A., interpretado a contrario sensu. Además la causa de este título no puede ser un contrato de promesa de venta.

2o.- El contrato de promesa de venta es aquel en virtud del cual, una parte o ambas, se obligan, en cierto tiempo, a celebrar un contrato determinado, según se desprende de los artículos 2243, 2244 y 2246, del Código Civil.

" La promesa de venta es un contrato por el cual una -- persona se obliga a vender una cosa y la otra está conforme con esa obligación, pero sin obligarse a comprar. Existe solo la obligación para el propietario, que es el único que se ha obligado a vender; pero constituye una obligación definitiva si es aceptada por el beneficiario y queda al arbitrio de éste exigir o no su celebración " ( 19 )

Por otra parte, el artículo 2245 del Código Civil establece claramente que el contrato de promesa, " sólo dá origen a obligaciones de hacer, consistentes en celebrar el -- contrato respectivo de acuerdo con lo ofrecido".

( 19 ) Treviño García Ricardo.- Contratos Civiles y sus Generalidades.- 2a. Edición.- Librería Font, S.A., Guadalajara, Jal.- México 1975. P. 101.

Como se puede observar, de acuerdo con lo anterior, el certificado de vivienda no es un documento probatorio de un contrato de promesa, pues conforme a los artículos 228-a bis de la L.G.T.O.C., y 44 inciso i de la L.G.I.C.O.A., dicho título es pagadero mediante una cuota inicial convencional y el resto a través de cuotas periódicas, gozándose entre tanto el aprovechamiento directo del inmueble, y aunque otorga al tenedor sólo el derecho a que le trasmita la propiedad de una vivienda estamos en presencia de una compraventa consumada, cuya modalidad será explicada con posterioridad. Para mayor abundamiento a continuación transcribo la siguiente tesis jurisprudencial:

"COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA. Las llamadas promesa de venta, en que no contiene exclusivamente una obligación de hacer, sino una de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisfacen los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que hubieren empleado las partes".

(Quinta época: Tomo XLIII, Pag. 3462.- Cfa. de Terrenos Mexicanos, S.A., Tomo LI, Pag. 79.- Kondo Isuke.- Tomo LIII, Pag. 473.- Cfa. De Terrenos Mexicanos, S.A., Tomo LXX, Pag. 2226.- Hernández --

Rodolfo. Tomo LXXXVII, Pag. 342.- Alfonso Rangel!"

( 20 )

3o.- Si ya se ha determinado que el certificado de vivienda es un título probatorio de una compraventa consumada, debemos especificar cual es su modalidad.

Para el Dr. Cervantes Ahumada, según hemos dicho, se trata de una compraventa en abonos, por mi parte pienso que en realidad es una compraventa en abonos con reserva de dominio.

En ambos casos, el vendedor hace entrega de la cosa y el comprador se obliga a pagar totalmente el precio en partidas periódicas, la principal diferencia se encuentra en que, la venta en abonos produce el efecto traslativo de dominio de inmediato; es decir, el vendedor transfiere la propiedad de la cosa objeto del contrato al comprador antes del pago total del precio. En la venta en abonos con reserva de dominio, no se transfiere la propiedad de la cosa objeto del contrato, al comprador antes del pago total del precio, sino precisamente hasta que el precio ha sido totalmente satisfecho.

En virtud de lo anterior se considera que este último supuesto es el que está previsto en el artículo 228-a bis de la L.G.T.O.C., al disponer en su primera parte que " - Los certificados de vivienda son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas -  
( 20 ) Apéndice al Seminario Judicial de la Federación.-1917 -1975, Tercera Parte, Segunda Sala, México 1975.- Tesis Jurisprudencial Número 115, P. 332.

estipuladas, a que trasmita la propiedad de una vivienda ", lo cuál queda confirmado en el artículo 44-i bis de la L.G. I.C.O.A., al expresar, en la última parte de su párrafo segundo que al liquidarse todas las prestaciones previstas -- que transmitirá la propiedad del inmueble con sus derechos -- accesorios para la institución fiduciaria.

4o.- Por último opino que el certificado de vivienda no es un título representativo de derechos reales, ya que el artículo 2315 del Código Civil, taxativamente dispone que -- mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste la ha recibido, será considerado como arrendatario de la misma, por consiguiente de esta hipótesis únicamente se derivan derechos de carácter personal o de crédito entre el fiduciario y el tenedor del documento. Es más conforme a los artículos 2311 y 2314 del citado ordenamiento -- jurídico, si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado el precio, tiene derecho de exigir al comprador, por el uso de ella el pago de un alquiler o renta -- que fijarán peritos, además una indemnización por el deterioro de la cosa. Por otro lado, el comprador tendrá derecho a que le restituyan las prestaciones que hubiere hecho con sus respectivos intereses legales.

Si comparamos los artículos citados del Código Civil, -- con los artículos 228-a bis de la L.G.T.O.C., y 44-i bis de la L.G.I.C.O.A., comprobaremos que guardan una perfecta iden

tividad, salvo algunas diferencias de carácter secundario, pues estos dispositivos establecen que en caso de incumplimiento o abandono del plan, los suscriptores perderán el derecho al uso del inmueble, debiendo proceder a su desocupación y tendrán derecho a recuperar parte de los fondos entregados de acuerdo a los valores de rescate que se fijan, de los cuales deberá, en su caso, ser deducido el monto de las obligaciones pecuniarias que el título imponga al tenedor, y éste no haya cumplido.- Como se puede observar, al igual que en el Código Civil, la institución fiduciaria y el suscriptor del título deben restituirse las prestaciones que hubieren hecho, con la diferencia de que en esta ley se fijan valores de rescate y deducciones en forma unilateral por el fiduciario y en aquella se determinan por medio de peritos.

Ya que hemos hecho alusión a este punto, considero que es importante exponer las diferentes situaciones por las que un tenedor de un certificado de vivienda, puede perder los derechos que se consignan en el título, mismas que deberá contener el mencionado documento de la siguiente forma:

En primer término, los derechos que se consignan en el certificado de vivienda, pueden perderse por la falta de pago de las cuotas periódicas, que se señalan en el mismo título.

También será causa de la pérdida de los derechos, el que el tenedor del título deje de pagar el impuesto predial que cause la vivienda que ocupe, los derechos por consumo de agua y cualesquiera otras prestaciones fiscales que se impusieren a la vivienda, así como dejar de cubrir las primas de los seguros.

La fiduciaria en su carácter de administradora, tendrá en todo tiempo el derecho de exigir que se le compruebe estar al corriente en cualquiera de estas prestaciones, debiendo otorgar a los tenedores un plazo de gracia de 30 días hábiles para la presentación de los comprobantes respectivos, transcurrido el cual, la citada administradora podrá hacer los pagos insolutos y demandar la pérdida de los derechos del tomador, así como repetir por el importe de estos pagos sobre las cantidades que pudieren pertenecer a éste, por concepto de valores de rescate.

El plazo de gracia de 30 días, en cualquiera de los dos casos anteriores, no podrá ser disfrutado por el tenedor del certificado más de una vez por año.

Cuando se trate de inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio, la fiduciaria podrá demandar la pérdida de los derechos, cuando el tomador del título deje de pagar las cuotas que deriven de los servicios generales, de los de administración y mantenimiento del inmueble, así como cuando deje de pagar la parte alí-

cuota que a la vivienda corresponda tanto en las prestaciones fiscales, como en la prima del seguro que ampare las partes comunes del edificio.

Por último, además de los casos que señale el reglamento de usuario, será igualmente una causal para la pérdida de los derechos, el hecho de que el tenedor del título dé a la vivienda un uso inadecuado, o un destino distinto del que se ocupe exclusivamente para habitación de su familia, o personas que dependan económicamente de él.

No obstante el plazo de gracia que el reglamento otorga al tenedor del certificado en los casos de mora, también prevé que aún cuando haya sido declarada por la autoridad judicial, la pérdida de los derechos consignados en el título, todo tenedor podrá por una sola vez recuperar los derechos en forma automática, siempre que se haya tratado de incumplimiento de obligaciones pecuniarias y el tenedor compruebe a la fiduciaria haber hecho los pagos pendientes o restituya, hasta antes de que se ejecute la sentencia las sumas que se hubieren pagado por su cuenta y cubra en su totalidad los gastos y costos del juicio.

Pero, en el supuesto de que sea irremediable la pérdida de los derechos por el tenedor, la naturaleza del certificado de vivienda es la de no ser amortizable y el artículo 228-a bis, ordena que solo se puede recuperar una parte de las cuotas pagadas de acuerdo con los valores de

rescate que se fijen en el respectivo reglamento, el cual sólo podrá ser expedido y modificado con la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, ya que solamente en los términos de este reglamento, la fiduciaria ejercerá sus facultades de administración.

Así pues, el reglamento establece que en concepto del valor del rescate, se devolverá a los tenedores, en una cantidad igual a la que hubieren entregado a cuenta del capital del valor del certificado, pero con las deducciones de que hablaremos posteriormente. El rescate deberá ser pagado por la fiduciaria en un plazo no superior a 30 días - a partir de la fecha en el que el tomador, ya ha desocupado la habitación y hecho el endoso del certificado en favor de la persona que apruebe la fiduciaria.

Las deducciones que deberán hacerse de los valores de rescate son las siguientes:

a).- La cantidad que se adeude por concepto de pago de intereses del certificado, hasta el momento de la desocupación, más el importe de una mensualidad de intereses, cuando de mutuo acuerdo se den por terminadas las relaciones jurídicas derivadas del título, o en caso contrario hasta el momento en que se presente la demanda relativa a la pérdida del derecho del tenedor.

b).- Todas las sumas que hubiere pagado la emisora por cuenta del tenedor, ya sea por conceptos de seguros, pres-

caciones fiscales o gastos que se deriven de los servicios generales de administración y mantenimiento, tratándose de edificios de condominios que sean a cargo de la vivienda o de las partes comunes del inmueble hasta el mismo momento que anteriormente se indica.

c).- Las prestaciones mensuales que como pena convencional, el tenedor debe cubrir desde la presentación de la demanda en su caso, hasta que desocupe y entregue la vivienda; así como los gastos y costos del juicio.

d).- Las sumas que importen las reparaciones que deban hacerse a la vivienda.

e).- Para terminar este apartado diremos que el artículo 44-i bis de la L.G.I.C.O.A., deja entrever que a los certificados de vivienda les es aplicable el artículo 228-v de la L.G.T.O.C., lo cual considero improcedente.

Este dispositivo señala el caso de prescripción de las acciones para pedir la adjudicación en propiedad del inmueble, que de no hacerse, operará en favor del patrimonio de la Secretaría de Salubridad y Asistencia.

Si bien es cierto que este título representa el derecho a que se transmita la propiedad de una vivienda mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, pensamos que al pagarse el último abono, automáticamente y de pleno derecho se dá el efecto traslativo de dominio -

del inmueble, en favor del titular del documento y al mismo tiempo queda fuera del patrimonio fideicomitido, aunque la institución fiduciaria no expida escritura de propiedad correspondiente. En esta hipótesis, el problema sería únicamente la falta de formalización de la transmisión, el cual podría subsanarse mediante el ejercicio de la acción pro-forma a que se refieren los artículos 1833 y 2232 del Código Civil, y en el último extremo de los casos, el transcurso del tiempo sólo produce efectos favorables para el titular del certificado.

Por lo que respecta a su transmisión, en virtud de ser los certificados de vivienda, títulos de crédito, pueden ser objeto de transmisión, en el propio título, por lo que el tomador debe designar beneficiario y en caso de fallecimiento del mismo, el título se transmitirá a dicho beneficiario.

Función Económica de los Certificados de Vivienda.  
La Función económica de los certificados de vivienda, es relativamente poca, por la razón de que estos certificados han sido sustituidos o desplazados por los certificados de participación inmobiliaria que expiden el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

Sin embargo no se puede dejar de reconocer que la intención del legislador al crear estos títulos, fue la de imprimir a estos, la dinámica económica y jurídica con --

que han desarrollado los certificados de participación -  
inmobiliaria, así como la positiva función que en pro de  
la vivienda han desempeñado.

## CAPÍTULO IV.

LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS DE CREDITO Y  
SU ENFOQUE AL CERTIFICADO DE VIVIENDA.

La doctrina considera que las características de los títulos de crédito son: la literalidad, la autonomía, la incorporación y la legitimación. A continuación se expondrá brevemente cada una de las características antes mencionadas enfocando su estudio al certificado de vivienda como título que son, representativo de derechos y obligaciones para sus tenedores.

Felipe de J. Tena, nos dá a conocer las palabras del Maestro Rocco, quien señala " Los títulos de crédito son aquellos documentos a los que va unido un derecho de crédito, de modo que quien tiene el documento tiene también el derecho, y nos sigue diciendo J. Tena, es esta una función especialísima de tales documentos. Un documento, por lo común desempeña una función meramente probatoria, esto es, demostrativa simplemente de la existencia de una relación jurídica, pero sin tener con ella ninguna conexión necesaria: la relación existe por sí, con independencia del documento, el cuál precisamente está destinado a probarla, la supone. La relación produce en este caso todos sus efectos, aunque el documento falte con tal de que sea --

posible demostrarla en otra forma. Pero puede ocurrir que al documento se le haya reservado una función más importante, que encierre un valor no solamente probatorio, sino -- constitutivo, cabe que el documento sea condición necesaria para la existencia de la relación jurídica, como sucede en todos aquellos casos en que se exija para la declaración de voluntad la forma escrita. No surge entonces la relación jurídica si la voluntad no se exterioriza en la indicada forma, y no hay por lo mismo relación jurídica cuando falta el documento. ( 21 )

A).- Literalidad.- En términos generales, por literalidad se entiende, la medida de la obligación que tiene el deudor de hacer efectiva ésta a favor del acreedor.

Como nos dicen Gualtieri y Winishy, " El carácter de literalidad, común a todos los títulos circulatorios, significa que el contenido, extensión modalidades de ejercicio y todo otro posible elemento principal o accesorio del derecho cartular, son únicamente los que resultan de los términos en que está redactado el título.

En otras palabras: el acreedor no puede invocar y el deudor no puede oponer al tercer poseedor de buena fe excepciones

( 21 ) Felipe de J. Tena.- Derecho Mercantil Mexicano, Con exclusión del Marítimo.- Sexta Edición.- Editorial Porrúa,-- S.A. México 1970, P. 303.

que no esten fundamentadas exclusivamente en el texto del título ". ( 22 )

La obligación que tiene el deudor de hacer efectiva ésta a favor del acreedor es la característica que se da en el certificado de vivienda, con las peculiaridades propias de este título ya que como hemos mencionado anteriormente, los certificados de vivienda se rigen por la escritura de emisión que el fiduciario realiza al poner en circulación al título, por lo que la literalidad en este documento está condicionada como título causal que es, precisamente el acta de emisión y subsidiariamente al reglamento expedido por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

De esta forma en el certificado de vivienda dicha característica, funciona en razón directa de la mención que deberá contener el título mismo, con respecto a la vivienda o localidad a la que tendrá derecho de usar o disfrutar el tenedor.

En la práctica, en los certificados que tratamos, se detalla con precisión la vivienda objeto del título, especificándose superficie y colindancias, así como derechos -

( 22 ) Giuseppe Gualtieri e Ignacio Winisky.- Títulos circulatorios, 5a. Edición Corregida y aumentada, Victor P. De Zavaglia, Editor, Buenos Aires, 1976 P. 65 y 66.

y obligaciones del tenedor, surtiéndose plenamente esta característica.

B).- Autonomía.- Por lo que se refiere a la autonomía, y siguiendo el criterio del maestro Cervantes Ahumada que al respecto señala, que por autonomía debe entenderse, el derecho que tiene el titular del título de crédito como un derecho independiente, en el sentido de que toda persona que lo adquiere, adquiere un derecho propio y distinto del que tenía o podría tener quien se lo transmitió.

En el certificado de vivienda, la autonomía, se puede apreciar según la fase operativa en que el documento se encuentre, ya que, se advierte que si el título se está amortizando el nuevo adquirente está condicionado a la aceptación previa que la sociedad fiduciaria haga de él, toda vez que dicha sociedad emisora está facultada según el acta constitutiva de la emisión, para realizar la selección y aceptación de los presuntos adquirentes.

Ahora bien, si el certificado de vivienda se encuentra amortizado, la característica de la autonomía funcionará plenamente, ya que el titular del documento ha salido ya de la esfera de acción de la sociedad emisora, como propietario que es ya del título.

C).- Incorporación.- Sobre las características de la incorporación y entendiendo por ésta, la facultad que tiene el título, de llevar incorporado un derecho y condicio-

nar el ejercicio de éste por la exhibición del documento, en el certificado de vivienda, la característica que nos ocupa se manifiesta totalmente, ya que sin la exhibición del título, el tenedor de la vivienda no podrá hacer uso de la localidad que lo ampara o acreditarse como propietario de la misma.

En otros términos, la razón del tenedor del certificado de vivienda para usar y disfrutar de ésta, se encuentra supeditada a la posesión del título mismo.

Nos señala Mantilla Molina " Esta cosa mercantil que es el título de crédito contiene un derecho literal; con metáfora muy generalizada, que reconoce como padre a un ilustre jurista alemán Savigny, puede decirse que en el papel esta incorporado un derecho literal, se ha censurado el hablar de la incorporación del derecho en el título, ciertamente, no es una expresión con estricto valor científico; pero como metáfora es, sin duda útil: sugiere un complejo de conceptos predicables de los títulos de crédito, quizá podría decirse, simplemente, que la firma de un documento que satisface los requisitos de determinado título de crédito añade al papel una cualidad que antes no tenía: el ser vehículo de un derecho ". ( 23 )

( 23 ) Mantilla Molina L. Roberto.- Títulos de Crédito -- Cambiarlos.- Editorial Porrúa, S.A. México 1977. P. 38.

D).- Legitimación.- Sobre esta característica el Maestro Cervantes Ahumada nos dice:

La legitimación, es una consecuencia de la incorporación ya que para ejercitar el derecho es necesario legitimarse exhibiendo el título de crédito.

La legitimación tiene dos aspectos: activo y pasivo.

La legitimación activa, consiste en la propiedad o cualidad que tienen los títulos de crédito de atribuir a su titularidad, o a quien lo posee legalmente, la facultad de exigir el pago de la prestación que en él se consigna a la parte obligada en el documento. Sólo el titular del documento puede legitimarse como titular del derecho incorporado y exigir el cumplimiento de la obligación relativa.

En su aspecto pasivo, la legitimación consiste en que el deudor obligado en el título de crédito, cumple una obligación y por lo tanto, se libera de ella, pagando a quien aparezca como titular del documento.

También nos señala Vittorio Salandra que " la primera función que cumple el título emitido es la de servir de medio exclusivo de legitimación para el ejercicio del derecho en el consignado. " ( 24 )

( 24 ) Vittorio Salandra.- Curso de Derecho Mercantil Obligaciones Mercantiles en General. Títulos de Crédito, Títulos Cambiarios, Traducción de Jorge Barrera Graf. Editorial Jus.- México 1949. P. 128.

Así pues, sobre esta característica debemos señalar, que en el certificado de vivienda, el titular de dicho certificado para poder exigir la prestación consignada literalmente en el documento, habrá de legitimarse en los términos que la misma ley disponga, esto es, el titular se legitimará, de conformidad a las reglas que rigen a los títulos nominativos, con la salvedad de aparecer también en los registros que para tal efecto lleva la sociedad fiduciaria emisora.

De lo expuesto, se puede llegar a la conclusión que con respecto a esta característica, estamos en presencia de una aparente doble legitimación, ya que por una parte serán aplicables las normas de los títulos nominativos y por otra la de los títulos a la orden.

## CAPITULO V

DISPOSICIONES COMUNES PARA LOS CERTIFICADOS DE  
COPROPIEDAD Y DE VIVIENDA.

Es evidente que los certificados de participación, de copropiedad y de vivienda tienen una gran identificación, así como diferencias profundas. En éste capítulo se señalará el primer aspecto, tomando en cuenta lo estipulado por el artículo 44-i bis de la L.G.I.C.O.A., al establecer que los certificados de vivienda les serán aplicables, en lo conducente, las disposiciones contenidas en el capítulo V Bis de la L.G.T.O.C., que regula los certificados de participación en general a excepción de los artículos 228-f, 228-g, 228-i, 228-k, 228-l, 228-t, y en forma especial el 228-q y 228-v.

A).- Emisión.- La emisión se hará previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora, expresada en escritura pública, misma que deberá contener los siguientes requisitos: ( artículo 228-m ).

I.- La denominación, el objeto y el domicilio de la sociedad emisora.

II.- Una relación del acto constitutivo del fideicomiso, base de la emisión.

III.- Una descripción suficiente de los derechos o cosas materia de la emisión.

IV.- Un dictámen pericial practicado sobre los bienes fideicomitidos, materia de la emisión, por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., tomando como base el valor comercial de los inmuebles.

V.- El importe de la emisión, con especificación del número y valor de los certificados que se emitirán y de las series y subseries, si las hubiere.

VI.- La naturaleza de los títulos y los derechos que confieran.

VII.- La denominación de los respectivos títulos.

VIII.- Los datos de registro que sean procedentes para la identificación de los bienes materia de la emisión y de los antecedentes de la misma.

IX.- La designación de un representante común de los tenedores de certificados y la aceptación de éste, con su declaración de haber verificado la construcción del fideicomiso base de la emisión, y de haber comprobado la existencia de los bienes fideicomitidos y la autenticidad del peritaje practicado sobre los mismos.

Además para los certificados de vivienda en el acta de emisión deberá consignarse los siguientes datos: ( artículo 44-i bis de la L.G.I.C.O.A.).

I.- Las condiciones de trasmisibilidad de los títulos.

II.- La forma y términos en que los suscriptores cumplirán con el compromiso de desocupar los inmuebles por abandono o incumplimiento del plan, de acuerdo con los procedimientos convencionales que se establezcan.

III.- Todas las facultades que correspondan a la institución fiduciaria como administrador de los bienes y al representante común de los tenedores.

IV.- La forma en que deberán contribuir los usuarios de los inmuebles a los gastos regulares de conservación y mantenimiento, tanto de sus viviendas como de los servicios generales.

V.- Los términos del fideicomiso, cuando incluya la autorización para la fiduciaria, para obtener créditos hipotecarios en favor del patrimonio fideicomitado, con la garantía de éste.

VI.- Las características de los certificados como las relativas a la denominación del título, valor nominal, condiciones y forma de pago; tabla de valores de rescate; los requisitos de cuyo cumplimiento depende de que se conceda el uso de la vivienda, así como el derecho de rehabilitación que se otorgue a los tenedores y las condiciones de su ejercicio.

Además de las menciones que señale la ley, los certificados de vivienda deberán contener las siguientes:

I.- Que se trate de certificados de vivienda, con expresión de la fecha en que se expiden de su valor nominal y de la vivienda a que se refieren.

II.-El monto de las cuotas periódicas que en concepto de capital e intereses, han de cubrirse por los títulos, con indicación del lugar y fecha en que deben liquidarse tales exhibiciones; así como la posibilidad de cubrir total o parcialmente en forma anticipada el precio de estos valores.

III.Los derechos y obligaciones que otorguen los que a continuación mencionamos brevemente.

El certificado de vivienda conferirá a sus tenedores los siguientes derechos.

Habitar la vivienda a que se refiere el título desde la adquisición de éste, una vez satisfechos los requisitos que señale el certificado; a que se le otorguen las escrituras de propiedad correspondiente a las viviendas de que se trate; y en su caso, a percibir los valores de rescate, mediante las deducciones que procedan.- Además, el de cubrir el importe del certificado anticipadamente total o parcialmente.

El tenedor tendrá las siguientes obligaciones.

Efectuar el pago oportuno de las cuotas correspondientes en las oficinas de la fiduciaria, o en el lugar que ella indique dentro de la misma ciudad; endosar el título

a la persona que apruebe la fiduciaria por convenio entre el tenedor y la fiduciaria, o cualquier incumplimiento -- que produzca la pérdida de los derechos del tenedor; ocupar la vivienda exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él, cuidando que la vivienda no sufra más deterioro que el derivado de su uso normal; pagar puntualmente el impuesto predial y prestaciones fiscales que cause la vivienda y los derechos por consumo de agua, pagar las primas de seguros y desocupar y entregar la vivienda en buen estado de conservación cuando exista el respectivo convenio entre el tenedor y la fiduciaria, o bien por cualquier incumplimiento que produzca la pérdida de los derechos del tenedor, - ( artículo 5 y 6 del Reglamento de Certificados de Vivienda ).

Las instituciones que funjan como fiduciarias en la -- emisión de certificados tendrán además de los derechos y -- obligaciones que señale la ley, y los establecidos en el -- acta del fideicomiso y según los términos del reglamento -- mencionado, el derecho a recaudar las cuotas periódicas -- establecidas, y la obligación de entregar, cuando proceda, los valores de rescate que correspondan a los tenedores, -- así como las de otorgar a las personas que hayan satisfecho todos los requisitos que imponga el certificado, la -- escritura de propiedad de la vivienda a que se refiere el --

título, ( artículos 1o., 2o., y 3o., del Reglamento de -  
Certificados de Vivienda ).

B).- Contenido de los certificados.- Los certificados de participación deberán contener los siguientes requisitos:

a).- La mención de ser certificados de participación, de copropiedad o certificados de vivienda.

b).- La designación de la sociedad emisora y la firma autógrafa del funcionario de la misma, autorizado para suscribir la emisión correspondiente.

c).- La fecha de expedición del título.

d).- El importe de la emisión, con especificación del número y valor nominal de los certificados que se emitan

e).- Lugar y modo de pago.

f).- La especificación, en su caso de las garantías especiales que se constituyan para la emisión, con la expresión de las garantías inscritas en el Registro Público.

g).- El lugar y la fecha del acta de emisión con la especificación de la fecha y número de la inscripción relativa en el Registro de Comercio.

h).- La firma autógrafa del representante común de los tenedores de los certificados.

i).- En los certificados de vivienda deberá establecerse la tabla de valores de rescate y los requisitos necesarios para conceder el uso de la vivienda y la forma como deberán contribuir los tenedores para la conservación y mantenimiento de los inmuebles.

j).- En el certificado de copropiedad deberá hacerse constar que la sociedad emisora, promete una parte alícuota de los bienes, respondiendo de su existencia ( artículo 45-v ).

Cabe aclarar que los términos y condiciones de las emisiones de certificados de copropiedad y de vivienda, deberán ser aprobados por la Comisión Nacional Bancaria, así como los textos de las actas de emisión y de los certificados, y cualquier modificación de ellos. Además en el otorgamiento de un acta de emisión o de modificación deberá concurrir un representante de dicho organismo ( artículo 228-o de la L.G.T.O.C. ).

La carencia de vivienda, es un grave problema que afecta actualmente a nuestro país ante la creciente demanda de habitación y ante el desproporcionado crecimiento demográfico que estamos contemplando, principalmente en el Distrito Federal, resultando por tal motivo inaplazable la construcción masiva de viviendas que paralelamente conlleven satisfacción de las necesidades -

sociales.

El gobierno federal está tratando de resolver este problema ya que por medio de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, quien a través del Banco de México, S.A., orienta la inversión de un cierto porcentaje de los ahorros captados por la banca privada, al financiamiento de construcción de viviendas de bajo costo, o mejor conocidas como viviendas de interés social.

La vivienda de interés social, está enmarcada dentro de los límites de capacidad de pago, de las familias cuyos ingresos, le permiten cubrir el costo de una vivienda mínima necesaria, para poder desarrollarse física y socialmente, es decir, está dirigida a personas de modestos recursos.

El Consejo Interamericano Económico y Social ( C.I.E.S.), define a la vivienda de interés social, como aquella que es accesible, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos, proporcionándoles alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro y que esté dotada de los servicios sociales correspondientes.

El gobierno federal al poner en marcha el Programa Financiero de la Vivienda, introdujo una serie de innovaciones a la práctica bancaria con el objeto de lograr un plan crediticio de alcances nacionales.

Dentro de estas innovaciones podemos enmarcar a los certificados de participación que han pretendido ser un instrumento más para solucionar el problema habitacional en nuestro país.

C).- Importancia Económica y Social.

El Dr. Raúl Cervantes Ahumada expresa que el certificado de participación aplicado al campo inmobiliario fue pensado para facilitar la construcción de viviendas populares. Teóricamente funcionará mediante la construcción de un edificio de departamentos, con el cuál se constituiría un fondo fiduciario común, expidiéndose tantos títulos como departamentos tuviera el edificio, los cuales serían pagados en abonos, facilitando con ello a los tenedores el convertirse en propietarios de sus respectivas habitaciones. ( 25 )

En esta forma los certificados de copropiedad representan los derechos sobre los inmuebles, realizando una función de movilización de la propiedad. Joaquín Rodríguez expresa, que estos títulos habían empezado a difundirse entre el público y cumplían en forma espléndida su función de movilizar la propiedad, precisamente por la confianza que el público les había otorgado por considerarlos como título de valores; sin embargo, con la adición del capítu-

( 25 ) Cervantes Ahumada Raúl.- Ob. Cit. P. 164.

lo V bis., de la L.G.T.O.C., por el decreto del 30 de diciembre de 1946, al estipularse que estos certificados no producían efectos como títulos de crédito y serán considerados únicamente como documentos comprobatorios, disminuyó su aplicación práctica ( 26 )

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que no existe ningún dispositivo legal señalando que este título pueda pagarse en cuotas periódicas, u otorgase alguna facilidad para que las clases populares estén en condiciones de adquirir una vivienda; además no debe de olvidarse que el fiduciario sólo promete una parte alícuota de los bienes al extinguirse el fideicomiso.

Es lógico suponer que el certificado de copropiedad no ha tenido el éxito deseado, si consideramos que los fines de su regulación legal fueron los de facilitar la construcción de viviendas populares, lo cual se confirma con la adición al artículo 228-a bis., de la L.G.T.O.C., y del inciso i bis., del artículo 44 de la L.G.I.C.O.A., por decreto del mes de diciembre de 1963, introduciéndose de esa manera el certificado de vivienda.

Pensamos que con este certificado de vivienda, teóricamente es más preciso y evidente el propósito social de su creación, para facilitar a las clases económicamente débiles, la posibilidad de adquirir una vivienda digna pues representa dicho título precisamente, el derecho a que se le

trasmite la propiedad de una vivienda, mediante el pago en abonos de las cuotas estipuladas, disfrutándose, sobre tanto, el inmueble respectivo. En estas condiciones, se proporciona mayor seguridad jurídica que el certificado de copropiedad, a su legítimo tenedor, ya que al liquidarse la totalidad del precio, automáticamente se convierte en propietario, sin necesidad de una adjudicación por parte del fiduciario y sin peligro de la prescripción a que se refiere el artículo 228-v de la L.G.T.O.C.

Por otro lado, constituye una garantía para los titulares del documento el hecho de que sea una institución bancaria concesionada para realizar operaciones de fiduciaria, quien responda civilmente con su capital y reservas de los daños y perjuicios causados por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso base de la emisión de los certificados, sin perjuicio de la responsabilidad penal incurrida por los gerentes o demás funcionarios de la institución que ejecuten actos culpables susceptibles de producir una responsabilidad. Así mismo, cuando el fiduciario, al ser requerido, no rinda cuentas de su gestión, dentro de un plazo de 15 días, o cuando sea declarado, por sentencia ejecutoria, culpable de las pérdidas o menoscabo sufrido por los inmuebles dados en fideicomiso, o responsable de esas pérdidas o menoscabo por negligencia grave, procederá su remoción, estas ac-

ciones para pedir cuentas y exigir la responsabilidad civil, corresponde a los tenedores legítimos de los certificados o sus representantes legales, y el propio fideicomitente ( Artículos 45 Fracción XII y 138 de la L.G.I.C.O.A.).

Prácticamente, parece ser que la constitución de un fideicomiso, con la respectiva emisión de certificados de vivienda, no es el medio más idóneo para crear las condiciones necesarias, por medio de las cuales se facilite la adquisición de una vivienda popular por quien la necesite. Dicho certificado de acuerdo con su regulación legal, no es más que un documento probatorio, en la forma que reviste un contrato de compraventa en abonos con reserva de dominio, celebrado entre el fiduciario facultado para ello y el tenedor del título en su carácter de comprador. En todo caso, quienes resultan beneficiados son el fideicomitente y la institución fiduciaria.

El primero porque mediante la constitución del fideicomiso se evita una serie de problemas jurídicos y administrativos, y por lo tanto económicos, dejando a salvo sus intereses, a excepción de los riesgos naturales imprevisibles de toda actividad humana; el segundo asume la titularidad y responsabilidad de todos los problemas de aquel, recibiendo por esto una prestación económica por los servicios profesionales realizados, generalmente a cargo de los adquirentes de las viviendas. A la postre, esta intermedia-

ción resulta más onerosa para los supuestos destinatarios del beneficio.

En realidad, el problema habitacional en México se ha tratado de solucionar por otros cauces, es el gobierno federal, a través de diversos organismos descentralizados de la administración pública, quien ha proporcionado las condiciones favorables para que las personas de escasos recursos adquieran viviendas conocidas como de interés social.

Así tenemos que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ( INFONAVIT ) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ( FOVISSSTE ), son los organismos que en los últimos años han fomentado la construcción de miles de viviendas; y actualmente lo realizan en la siguiente forma:

a).- Otorgando créditos para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas, mediante la celebración de contratos de mutuo con interés y garantía hipotecaria.

b).- Cuando dichos organismos han construido conjuntos habitacionales, transmiten el aprovechamiento directo de las respectivas viviendas, a través de un documento denominado " Certificado de Entrega de Vivienda." De su lectura y análisis encontramos que jurídicamente constituyen contratos privados de compraventa en abonos y, por tal ra-

zón, el efecto traslativo de dominio se produce de inmediato, además contiene diversas cláusulas, pactándose su rescisión para el caso de incumplimiento de las obligaciones consignadas en ellos.

Cabe mencionar que dichos títulos son muy semejantes, de acuerdo con sus características, al certificado de vivienda ya analizado, a excepción de que éste, sólo puede ser expedido por una institución fiduciaria, y documenta un contrato de compraventa en abonos con reserva de dominio.

Pero a pesar de los esfuerzos de las instituciones antes mencionadas, la realidad actual nos demuestra, que esos esfuerzos por abatir el problema habitacional en la República Mexicana, no han sido otra cosa que inconsistentes planes y programas, que se antojan pálidos entre el gigantesco y desmesurado requerimiento habitacional.

Los siguientes datos que se exponen a continuación, nos darán una idea de la magnitud del problema existente.

De acuerdo a los informes que arrojó el pasado censo poblacional llevado a cabo en nuestro país, en el año de 1980 y cuyos resultados en materia habitacional conocimos a principios de 1981, existe un déficit de 400 000 viviendas en nuestro país.

Las instituciones que se encargan de tratar de solucionar este problema como son el INFONAVIT y el FOVISSSTE,

reciben anualmente un promedio de 600 000 solicitudes de vivienda, de las cuales solamente pueden satisfacer en un 10% la demanda antes mencionada, ya que su presupuesto actual es de 30 000 millones de pesos.

Ante la expectativa anterior, considero que es necesario pensar hasta donde sería provechoso fusionar estos organismos antes mencionados y crear en un futuro cercano -- una Secretaría de la Vivienda, cuyos objetivos principales serían, el de reducir costos de operación, cumplir con una mejor organización y administración, y por consecuencia -- buscar una solución más rápida y sistemática al problema habitacional en nuestro país.

Por último se hace la aclaración de que, después de -- haber hecho algunas investigaciones en diversas instituciones bancarias, autorizadas para realizar operaciones -- de fiduciaria, se informó que los certificados de vivienda, no los han manejado; inclusive, desconocen su función y mecanismo de emisión. Ignoro si en algún otro lugar de la República Mexicana hayan tenido éxito, pues en la bibliografía consultada en varios boletines y folletos conteniendo literatura bancaria que se tuvo al alcance, no -- se hace mención alguna.

## CONCLUSIONES

1a.- La actividad bancaria de las instituciones fiduciarias es esencialmente neutra. No concede crédito, ni se allega capitales, son servicios profesionales o técnicos, la mayoría de ellos, que inclusive pueden ser prestados por cualquier persona.

2a.- El poderío económico y, por lo tanto, político de los Bancos en razón de sus propios intereses, ocasiona que las leyes les concedan privilegios y garantías especiales, las cuales desembocan en desatinos y errores técnicos, provocando confusión respecto a las más elementales, instituciones jurídicas como la propiedad, los contratos, etc.

3a.- El fideicomiso es un negocio exclusivamente bancario, pero las razones para ello no son suficientes para fundarlo ya que el control de los mismos, bien podría realizarse por otros medios.

4a.- El fideicomiso no crea una persona jurídica y no pudiendo ser el titular de los bienes fideicomitidos, el patrimonio, afectación o la fiduciaria, dicha titularidad recae en el fideicomitente.

5a.- Por imperativo constitucional, la fiduciaria no puede tener propiedad sobre inmuebles que no sean necesarios para sus operaciones y el fideicomiso no es una excepción.

6a.- El Derecho da a quien lo tiene la posibilidad de hacer o no hacer algo, lícitamente. La fiduciaria no se encuentra en estas condiciones, ella debe hacer lo que el fideicomitente le ha encomendado, por ello, la fiduciaria sólo tiene derecho a cobrar sus servicios profesionales y obligación de realizar el fin previsto, ( incluyendo las acciones que debe intentar en relación con los bienes fideicomitidos ), siendo el único titular de esos bienes el fideicomitente.

7a.- La llamada propiedad fiduciaria, considerada como la titularidad del patrimonio fideicomitido, no encuentra cabida en la clasificación de los derechos reales, que por seguridad jurídica son limitados por el legislador civil, único facultado para ampliarlos, más aún, el fiduciario no tiene derecho alguno sobre los bienes fideicomitidos, ya que no puede ser beneficiario de los mismos ( fideicomisarios ).

8a. La necesidad de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, el acto constitutivo del fideicomiso, es con el objeto de dar seguridad a los terceros y a la propia fiduciaria, del cumplimiento de la obligación del fideicomitente, en no disponer de los bienes que afectan por su propia voluntad y que confían a la fiduciaria para la realización del fin perseguido, de acuerdo a sus instrucciones, pero en manera alguna obedece a una traslación de dominio, -

uso, usufructo u otro derecho real, ni origina titularidad distinta respecto de sus bienes a la del fideicomitente, ya que:

9a.- La fiduciaria no tiene ningún derecho real sobre los bienes fideicomitados, pues no los aprovecha en su propio beneficio, toda vez que, además de lo anterior, extinguido el fideicomiso debe entregar los bienes a quien sea titular, entregando además los créditos que no hubieran hecho efectivos, no respondiendo del incumplimiento de los terceros, ni de la legitimidad de los derechos sobre los bienes, por lo que el saneamiento queda a cargo del auténtico titular de los bienes fideicomitados.

10a.- Sólo las instituciones fiduciarias pueden emitir certificados de participación y de vivienda, teniendo como base la creación de un fideicomiso.

11a.- Los certificados de participación en general se fundamentan en un acto jurídico mercantil bancario unilateral de fiducia.

12.- Los certificados de participación de productos y de liquidación son títulos de crédito nominados, nominativos o al portador, amortizables o no amortizables, principales, causales y seriales que incorporan derechos de carácter personal.

13a.- Los certificados de copropiedad y de vivienda son documentos probatorios, nominativos, no amortizables, causales y seriales.

14a.- Dichos certificados deben ser aprobados por la Comisión Nacional Bancaria, así como las condiciones y términos de emisión, suscribiendo las actas respectivas al representante de este organismo.

15a.- Los certificados de copropiedad y de vivienda, formalizan un derecho de aprovechamiento directo sobre inmuebles, fideicomitidos, de naturaleza personal, no real.

16a.- Los certificados de copropiedad son documentos que formalizan el derecho que tienen sus tenedores legítimos, para que se les adjudique una parte alícuota de los bienes fideicomitidos, al extinguirse el fideicomiso base de la emisión, conforme a lo prometido por una institución fiduciaria, siendo responsable ésta de su existencia.

17a.- El certificado de vivienda documenta un contrato privado de compraventa en abonos con reserva de dominio, sobre un inmueble específicamente determinado.

18a.- Los certificados de vivienda representan una mayor seguridad jurídica que el certificado de copropiedad, para sus tenedores, atendiendo al fin social perseguido.

## B I B L I O G R A F I A

- 1.- Galindo Guarneros Gustavo      Bibliografía sobre el Fidei-  
comiso.- UNAM.- 1a. Edición -  
1972.
- 2.- Rodríguez Ruiz Raúl      El Fideicomiso y la Organiza-  
ción Contable Fiduciaria. ---  
1a. Edición      .- Ediciones  
Contables y Administrativas,  
S.A., México.
- 3.- Acosta Romero Miguel      Derecho Bancario.- 1a. Edi-  
ción Ed. Porrúa.- México ---  
1978.
- 4.- Alcibar Jorge Raúl      Técnica y Organización Banca-  
Binda Hugo Alberto      ria.- Ed. Macchi.- Paraguay,  
Buenos Aires 1961.
- 5.- Cervantes Ahumada Raúl      Títulos y Operaciones de Cré-  
dito.- 8a. Edición.- Ed. He-  
rrero, México 1973.
- 6.- Floris Margadant S. Gmo.      Derecho Romano.- 4a. Edición  
.- Ed. Esfinge.- México 1970
- 7.- Muñoz Luis      El Fideicomiso.- 1a. Edición  
.- Ed. Cárdenas.- México ---  
1973.

- 8.- Pintado Rivero José           Derechos y Obligaciones del Fideuciario.- UNAM.- México 1952.
- 9.- Vázquez del Mercado Oscar   Asambleas y Fusión de Sociedades Mercantiles.- 1a. Edición.- Ed. Porrúa, S.A.- México 1976.
- 10.- Domínguez Martínez Jorge A. El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico.- 1a. Edición.- Ed. Porrúa, S.A.- México 1972.
- 11.- Cervantes Ahumada Raúl       Títulos y Operaciones de Crédito.- 9a. Edición.- Ed. Herrero, S.A.- México,
- 12.- Rodríguez Rguez. Joaquín   Derecho Bancario.- 4a. Edición Ed. Porrúa, S.A.- México 1979.
- 13.- Astudillo Ursua Pedro       Los Títulos de Crédito, Tesis - Doctoral.- México 1978.
- 14.- Treviño García Ricardo      Contratos Civiles y sus Generalidades.- 2a. Edición.- Ed. --- Font.- Guadalajara, Jal.- México 1975.

- 15.- Felipe de J. Tena                      Derecho Mercantil Mexicano  
6a.- Edición.- Ed. Porrúa,-  
S.A.- México 1970.
- 16.- Giuseppe Gualtieri                    Títulos Circulatorios.- 5a.  
Ignacio Winisky                            Edición.- Ed. Buenos Aires-  
1976.
- 17.- Mantilla Molina L. Roberto            Títulos de Crédito Cambia--  
rios.- Ed. Porrúa, S.A.- --  
México 1977.
- 18.- Vittorio Salandra                      Curso de Derecho Mercantil,  
Ed. Jus.- México 1949

## ORDENAMIENTOS LEGALES CONSULTADOS

- 1.- Código de Comercio y Leyes Complementarias.
- 2.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 3.- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y Disposiciones Complementarias.
- 4.- Ley del I.S.S.S.T.E.
- 5.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 6.- Ley Orgánica de la Administración Pública.
- 7.- Código Civil, para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.
- 8.- Ley Federal del Trabajo.
- 9.- Ley y Reglamentos del INFONAVIT
- 10.- Reglamento de Trabajo de los Empleados Bancarios.
- 11.- Tesis Jurisprudencial No. 115
- 12.- Reglamento de Certificados de Vivienda.



EXP. 5383A

EST. NO. 9 - 201

CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA

EN LA CIUDAD DE MEXICO ESTADO DE D.F. A LOS 3 dias del mes de DICIEMBRE DE 1981 se reunió en la vivienda ubicada en el modulo SOCIAL PASEOS DE CHURUBUSCO

EL C. LIC. CARLOS VILLEGAS ZUNIGA

EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE DEL FONDO DE LA VIVIENDA DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, EN LO SUCESIVO "EL FONDO", ENTREGA AL (LA) C.

EN LO SUCESIVO "EL ADJUDICATARIO", LA POSESION DE LA VIVIENDA CON LAS CARACTERISTICAS QUE A CONTINUACION SE MENCIONAN:

VIVIENDA TIPO M3-B1-E UBICACION EDIF DEPTO MEDIDAS Y COLUMBIANIAS

EN VIRTUD DE QUE "EL ADJUDICATARIO" FUE SELECCIONADO PARA EL OTORGAMIENTO DE UN CREDITO POR PARTE DE "EL FONDO" PARA QUE LO DESTINE A ADQUIRIR UNA VIVIENDA DE LAS QUE FINANCIA "EL FONDO", Y POR HABER LLEGADO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA LA PROCEDENCIA DEL CREDITO, "EL FONDO" EN ESTE ACTO ENTREGA A "EL ADJUDICATARIO" LA POSESION ORIGINARIA DE LA VIVIENDA DESCRITA, EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ACTO JURIDICO POR EL CUAL "EL FONDO" ADQUIRIÓ EL INMUEBLE

EL PRESENTE CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA CONSTITUYE UN ACTO PREVIO EN LA FIRMA DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA OBLIGANDES "EL ADJUDICATARIO" A FIRMARLO EN EL MOMENTO EN QUE "EL FONDO" LE LO REQUIERA COMO CONSECUENCIA DE LAS INSTRUCCIONES QUE FORMULE "EL FONDO" EN LOS FERMOS Y CONDICIONES QUE SE SEÑALAN. "EL ADJUDICATARIO" MANIFIESTA EN ESTE ACTO CONOCER LOS TERMINOS DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA Y ACEPTA SU CLAUSULADO SIN RESERVA NI LIMITACION ALCUNA.

EN CASO DE QUE "EL ADJUDICATARIO" NO FIRME EL CONTRATO ANTES CITADO, O A SU CONSENTIMIENTO AL "FONDO" PARA QUE DISPONGA LIBREMENTE DE LA VIVIENDA, Y COMO CONSECUENCIA "EL ADJUDICATARIO" RENUNCIA A LA TITULARIDAD DEL CREDITO EN BENEFICIO DE "EL FONDO", SE SE HABIEREN HECHO REDUCCIONES POR CONCEPTO DE AMORTIZACION DEL CREDITO CONCEDIDO AL "ADJUDICATARIO", SERAN APLICADAS COMO RENTA POR EL USO DE LA VIVIENDA.

COMO RESULTADO DE LA REVISION QUE SE PRACTICO A LA FINCA Y SUS SERVICIOS, "EL FONDO" Y "EL ADJUDICATARIO" QUE CONCURRAN AL ACTO RECONOCEN QUE LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA TOTALMENTE TERMINADA Y EN CONDICIONES DE SER HABITADA DELDE LUGO, DECLARANDO "EL ADJUDICATARIO" QUE LIBERA A "EL FONDO" DE TODA RESPONSABILIDAD YA QUE ESPRESAMENTE CON ANTERIORIDAD HA CONOCIDO LA CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA QUE SE LE ENTREGA Y HA HECHO REVISION DE LA MISMA, Y EN ESTE ACTO LA RECIBE A SU ENTERA SATISFACCION CON TODOS LOS ELEMENTOS Y ACCESORIOS QUE SE DETALLAN MAS ADELANTE.

"EL ADJUDICATARIO" ACEPTA A PARTIR DE ESTE MOMENTO LA CONSERVACION Y MANTENIMIENTO A SU CARGO, ASI COMO LOS GASTOS QUE ORIGINEN ESTOS CONCEPTOS EN LA PROPORCION QUE CORRESPONDA A SU VIVIENDA, FIRMANDO PARA TAL EFECTO DOCUMENTO COLATERAL, QUE ENUMERA LAS CUOTAS CORRESPONDIENTES POR TAL CONCEPTO.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

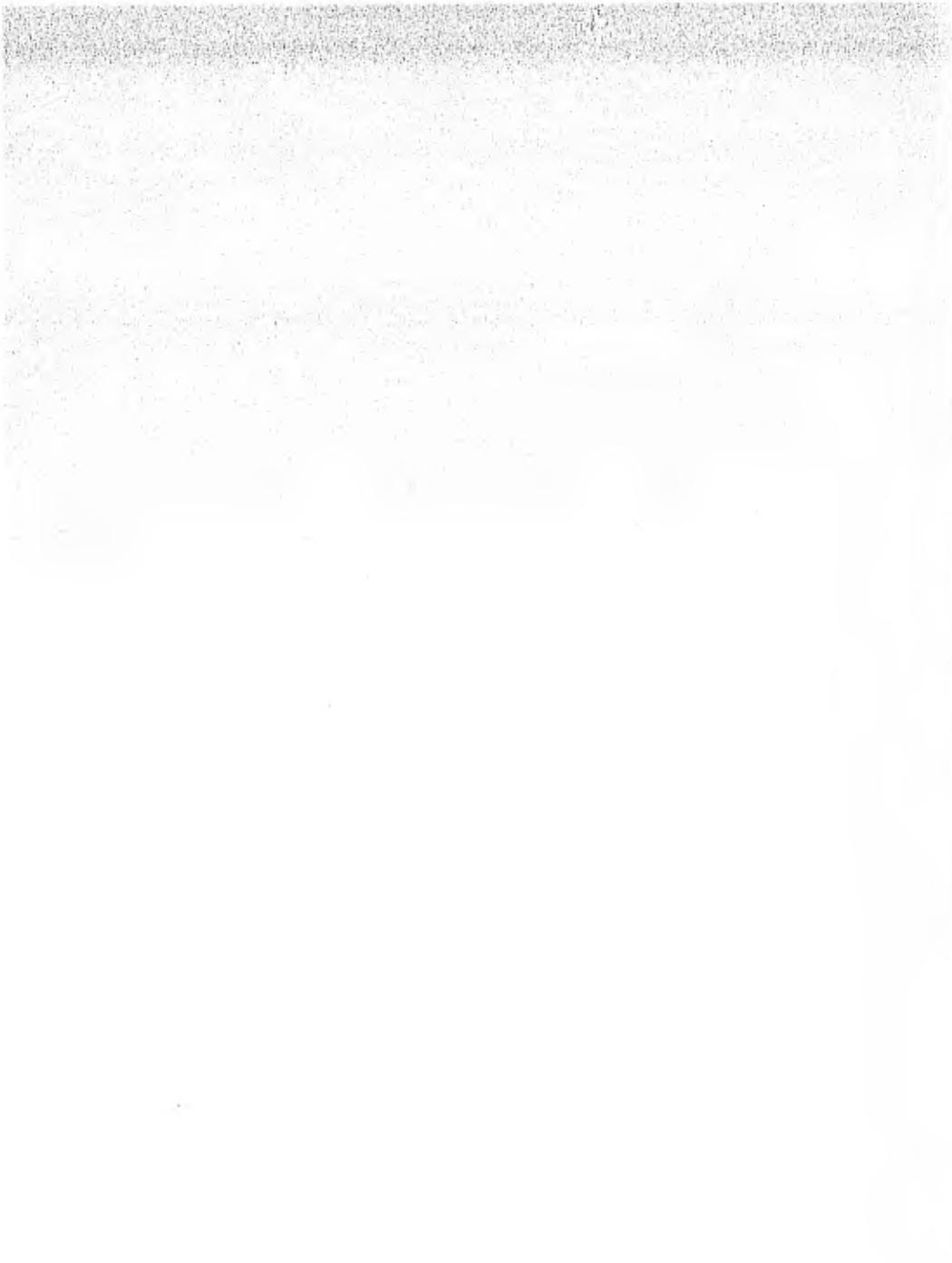
"EL ADJUDICATARIO" RECONOCE QUE CON LA ENTREGA REAL DE LA VIVIENDA QUE POR MEDIO DE ESTE ACTO SE ESTA REALIZANDO, CONSERVA LAS OBLIGACIONES ENUMERADAS EN ESTE DOCUMENTO ASI COMO LA OBLIGACION DE LIQUIDAR EL CREDITO, CON INTERESES DEL 4% ANUAL SOBRE SALDOS ABSOLUTOS, POR CONCEPTO DEL COSTO DE LA VIVIENDA ESTIPULADA EN EL CONTRATO MENCIONADO, EL ABONO QUINCENAL INICIAL SERA DE \$ 2,843.04

Y SE INCREMENTARA EN FORMA PROPORCIONAL A LOS AUMENTOS GENERALES DE SALARIO, POR LO QUE SE ESTIMA EL PLAZO DE AMORTIZACION DEL CREDITO EN P.T. 10 ASES.

"EL ADJUDICATARIO" CONVIENE EN QUE LA VIVIENDA ES UN MEDIO ACTIVO DE PARTICIPACION SOCIAL Y COLABORADA CON SUS VECINOS EN LA CONSERVACION Y ADMINISTRACION DEL MODULO SOCIAL, EN DONDE SE ENCUENTRA UBICADA, CON ASISTORIA DE "EL FONDO", FIRMANDO PARA TAL EFECTO DOCUMENTO COLATERAL QUE AUTORIZA A "EL FONDO" PARA QUE EFECTUE EL DESCUENTO CORRESPONDIENTE DE SU SALDO POR TAL CONCEPTO. ESTA CUOTA SE INCREMENTARA TAMBIEN EN FORMA PROPORCIONAL A LOS AUMENTOS GENERALES DE SALARIOS.

"EL ADJUDICATARIO", DE ACUERDO CON LOS ARTICULOS 30 FRACCION V OY 11 Y FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVIDO DEL ESTADO, ASI COMO EL ARTICULO 902 FRACCION III DE LA LEY DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, ACEPTA Y AUTORIZA ESPRESAMENTE A "EL FONDO" PARA QUE SOJICITE A LA ENTIDAD U ORGANISMO DONDE PRESTA SUS SERVICIOS, QUE EFECTUE LOS DESCUENTOS DE SU SALARIO PARA CUBRIR LOS ABONOS CORRESPONDIENTES HASTA LA TOTAL AMORTIZACION DEL CREDITO OTORGADO SI LA ENTIDAD U ORGANISMO NO EFECTUA EN CUALQUIER MOMENTO LOS DESCUENTOS OPORTUNAMENTE. "EL ADJUDICATARIO" SE OBLIGA A ENTREGAR MENSUALMENTE A LA CAJA DEL PENSIONADO, EN EFECTIVO O POR VOUCHER POSTAL O BANCARIO, LAS AMORTIZACIONES VENCIDAS.

C.V. \$ 784,739.10 M.N.



**Impresiones**  
**Artes al Instante, s.a. de c.v.**  
REP. DE COLOMBIA No. 8, 1er. PISO  
ICASESO CON HIRAMEL  
MEXICO 1, D. F.  
528 04 72                      529 11 19