



Universidad Nacional Autónoma
de México

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
DERECHO

CERTIFICADO DE VIVIENDA
Y FIGURAS CONEXAS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

JESUS MANILLA OLIVAS

M-002783

Santa Cruz Acatlán, Edo. de México

Agosto 1979



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

A mis padres:

Rafael Manilla Martínez

y

Rosa Olivas de Manilla

Con gratitud infinita.

A mis hermanos:

Rafael, Luis, Ezequiel,

Alonso y Teté

Con cariño.

A mi esposa:

Glosia Susana Abrego Molina
por su impulso y apoyo para
la realización de este tra-
bajo.

Al Lic. Arturo Sánchez Olmedo
por la dirección de esta tesis
y la confianza que depositó en
mi.

Gracias.

A la maestra

Carmelita Molina Rivero

por su impulso

A Carmen, Tere, Cecilia,

Ernesto, Jorge, Jesús,

Mario y Catalina

con afecto.

A los Licenciados

Enrique Alonso Aguilar Borrego

Rubén Rodríguez Salazar

Horacio Calderón León, y

Hortencia Plata Luna

con la seguridad de mi estimación

A los Licenciados

Marco Antonio Maldonado U, y

Alcides del Torno Abreu

por sus valiosos comentarios.

A Banca Somex, S.A.

Banco de Obras y Servicios

Públicos, S.A.

Instituto del Fondo Nacional

de la Vivienda para los Traba

jadores.

Y mi pueblo habitará en mora
da de paz, en habitaciones -
seguras, y en recreos de re-
poso.

Isaias 38:18

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

La finalidad que persigo en la elaboración de este trabajo, -
consiste fundamentalmente en demostrar la necesidad de emitir el -
Certificado de Vivienda, ya que en la actualidad únicamente existe
en el ámbito jurídico y no en el mundo fáctico.

El Certificado de Vivienda, siendo un título de crédito con --
todas las características inherentes al mismo, viene a substituir
la costosa protocolización de los contratos de compraventa inmo-
liaria, en razón de que constituye un título de propiedad, confec-
cionado con el objeto de que se aplique a las viviendas de interés
social, las que son adquiridas por personas de escasos recursos --
económicos, a las cuales les resultaría sumamente difícil erogar -
en forma inmediata, un gasto tan gravoso, como sería el pago del -
traslado de dominio y el impuesto del timbre, amén de los gastos y
honorarios notariales que se originan de una compraventa normal.

Con lo anterior, no quiero decir que el traslado de dominio -- no se cubra, sino que únicamente se difiere al momento de la suscripción del Certificado, dando tiempo al adquirente de reunir los recursos económicos suficientes para cumplir con esa obligación -- Fiscal.

Para lograr el objetivo anterior, es necesario que en el presente trabajo, se consigne un análisis, aunque sea somero, de lo que es la figura jurídica del Fideicomiso, ya que el Certificado de Vivienda, debe ser emitido necesariamente, por una Institución Fiduciaria, previa autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, porque en la mayoría de los casos, en el Fideicomiso que se crea para la construcción de casas de interés social, el Gobierno Federal actúa como fideicomitente, sin excluir por ésto, a ciertos organismos públicos descentralizados, constituidos especialmente para mejorar el problema habitacional del país, siendo un -- ejemplo de ellos el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Co

munidad Rural y de la Vivienda Popular (I.N.D.E.C.O.).

En razón de que el título de crédito que nos ocupa, aún no se ha emitido, se ha tratado de subsanar esta deficiencia, a través -- de un contrato atípico e innominado, al que se le ha dado el nom-- bre de "Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vi-- vienda", en el cual el adquirente y la fiduciaria se obligan, en -- un tiempo determinado, a suscribir el Certificado de Vivienda, que como ya he señalado, es un título de crédito con todas las caracte-- rísticas inherentes al mismo, situación que nos conduce necesaria-- mente a cuestionarnos lo siguiente:

¿ Es posible en el mundo jurídico, celebrar un contrato de na turaleza civil, como lo es el de Promesa, en el que las partes con tratantes se obliguen a suscribir en un tiempo determinado un titu lo de crédito ?, y a contrario sensu ¿ Porqué no ?.

Al surgir este contrato, se ha dado el paso definitivo para la elaboración real del Certificado de Vivienda, porque con él se han

obtenido los objetivos propuestos al momento de su nacimiento, tales como el de no causar el impuesto del timbre, que en la promesa de compraventa es necesario cubrir al momento de su celebración, - así como lograr que el impuesto de traslado de dominio, se difiera como ha quedado establecido, al momento de la suscripción del título de propiedad.

Siendo figuras conexas al Certificado que nos ocupa, el Certificado de Participación y el Certificado de Entrega de Vivienda -- del I.N.F.O.N.A.V.I.T., es conveniente examinarlos, porque el primero contiene en su reglamentación gran parte de la legislación que regula al de Vivienda, debido a que éste último, fué originado por el de Participación, constituyendo así una estrecha relación entre ambos.

El Certificado de Entrega de Vivienda del Infonavit, lo incluyo en este estudio, en virtud de que es un acto previo a la escrituración, que surte efectos ante terceros y no se encuentra regula

do ni en la Ley que crea al Instituto Nacional del Fondo de la Vivienda para los Trabajadores, ni en el Artículo 123 Constitucional, además de ser muy semejante al Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda.

C A P I T U L O P R I M E R O

E L F I D E I C O M I S O

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS

2.- NATURALEZA JURIDICA

A) ELEMENTOS PERSONALES

B) OBJETO DEL FIDEICOMISO

C) FORMA DEL FIDEICOMISO

3.- MODALIDADES DEL FIDEICOMISO

4.- FORMAS DE EXTINCION DEL FIDEICOMISO

5.- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS.

Para lograr un análisis completo de lo que es el Certificado de Vivienda, es necesario remontarnos al negocio jurídico que le da origen y que es conocido con el nombre de Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene su más lejano antecedente en las instituciones jurídicas romanas que lo aplicaban de dos formas diferentes:

- a) En el campo del Derecho Hereditario "El Fideicomiso"; y
- b) En el ámbito de las personas vivas "El Pacto Fiduciario".

En el Fideicomiso, el autor de la sucesión transmitía por testamento a una persona con capacidad suficiente para heredar, una parte o la totalidad de sus bienes, para que ésta a su vez, lo transmitiera a otra también capaz.

El Pacto Fiduciario consistía en que una persona transmitía a otra bienes de su propiedad a fin de que el adquirente los empleara en un objeto determinado.

De esta última forma se conocieron dos clases de Fideicomiso: Fiducia con Amigo y Fiducia con Acreedor; La Fiducia con Amigo, consistía en liberar al propietario de ciertos bienes de las obligaciones y derechos inherentes a la propiedad; La Fiducia con Acreedor transmitía a éste la propiedad del bien, quien se la apropiaba definitivamente en caso de que el deudor no cumpliera con la obligación adquirida a su debido tiempo.

Estas funciones con el paso del tiempo, fueron substituidas -

por la figuras que ahora conocemos como depósito, comodato y prenda, sin que por ello el Pacto Fiduciario desapareciera definitivamente de la vida romana.

En Inglaterra en el Siglo XII, aparecieron los primeros "Uses", o sea, la forma más primitiva del "trust", que consistía fundamentalmente en la transmisión de tierras a favor de un prestanombre - denominado "Feoffee to Use", quien las poseía en provecho de sí o de un beneficiario llamado "Cestui que Use".

Conforme fué pasando el tiempo, el "use" se convirtió en "trust", figura muy parecida que fué practicada con el propósito de evadir la Ley, cuando un caballero que salía a la guerra o quería evadir impuestos feudales, transmitía a una persona de su confianza los bienes que constituían su acervo patrimonial, para que éste los aplicara a la satisfacción de necesidades de la familia del autor del "trust". Era común que esta práctica se utilizara con el propósito de defraudar a los acreedores.

En razón de esta problemática, en 1535 se expidió una Ley denominada "Status of Uses" que consistía en que todas las personas que eran beneficiarias de un use, deberían considerarse como propietarias y poseedoras legales de los bienes sujetos a este régimen, con lo que la figura del intermediario desaparecía definitivamente. Esta Ley, permaneció vigente en Inglaterra hasta el año de 1925 en que fué derogada por la Law of Property".

En los Estados Unidos, colonia inglesa, el "trust" fué adopta

do en su ya evolucionada forma, por lo que no tuvo que pasar por to da la serie de problemáticas planteadas en su lugar de origen, por ello el "trust" norteamericano y el inglés son muy semejantes. Em pero la única diferencia importante que los separa, es que en los Estados Unidos, el Fiduciario tiende a ser profesionalizado (cobra por fungir como tal) y en Inglaterra esta función es individual y el Fiduciario no percibe compensación alguna por su trabajo.

Muchos otros han sido los antecedentes que dieron origen a es te Negocio Jurídico, pero básicamente los más importantes son los que acabamos de enunciar, por lo que ahora nos referiremos al desa rrollo histórico que en nuestro país ha tenido.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, de 24 de diciembre de 1924, se ocupó por primera vez del Fideicomiso como negocio bancario. En esta Ley no se hace referencia al Fideicomiso como operación de crédito, sino que sóloamente - se describen las funciones de los bancos de Fideicomiso. A este - respecto el Lic. O. Hernández en su libro de Derecho Bancario afirma: "esta Ley, sin abordar el problema de la naturaleza del fideicomiso, ni precisar sus características, ni reglamentar sus efectos, se redujo a disponer en un sólo artículo, que los bancos de - fideicomiso sirven al público en varias formas y principalmente ad ministrando los capitales que se les confían e interviniendo en la representación común de los suscriptores o tenedores de bonos."⁽¹⁾

Cabe hacer mención en este apartado, que las leyes mexicanas siempre han considerado que para que pueda existir fideicomiso, es

necesario que los bienes fideicomitidos sean aplicados a su objeto por una Institución Fiduciaria.

El C.P. Raul Rodríguez Ruiz, en su obra el Fideicomiso y la Organización Contable Fiduciaria, hace alusión a diversas Leyes y Proyectos que han servido como fundamento para nuestra legislación actual sobre el particular; estos son fundamentalmente los siguientes: (2)

- 1.- Proyecto de Vera Estañol, presentado en 1926;
- 2.- Ley de Bancos de Fideicomiso, de 30 de junio de 1926;
- 3.- Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, de agosto de 1926;
- 4.- Ley General de Instituciones de Crédito, de junio de 1932;
- 5.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación en agosto de 1932 y que actualmente es la que nos rige.

Como complemento a esta legislación, contenida en el Capítulo V de la L.G.T. y O.C., la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, en su Capítulo VI, se refiere a las operaciones fiduciarias.

2.- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomiso como actualmente lo conocemos, es el negocio - jurídico que se constituye mediante la declaración unilateral del fideicomitente, quien destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, encomendando la ejecución de esa afectación patrimonial a una Institución Fiduciaria.

De esta definición podemos desprender algunos elementos importantes:

a) El Fideicomiso es un negocio jurídico, porque produce consecuencias jurídicas, como es la afectación de bienes, motivada por actos humanos voluntarios, que se llevan a cabo para producir efectos de derecho.

b) Nace de una declaración unilateral de voluntad del fideicomitente que debe ser un sujeto capaz y con facultades suficientes para afectar ciertos bienes a un fin determinado, designando a una Institución Fiduciaria para que ella sea la encargada de llevar a cabo el objeto del Fideicomiso.

c) Los bienes afectados a un fin lícito y determinado, necesariamente salen del patrimonio del fideicomitente, quedando vinculados a un fin concreto y excluidos por este hecho, de su aplicación a otros fines.

El Fideicomiso, como negocio jurídico que es, debe contar con diversos elementos al momento de su formación, tales como:

- a) Personales: Fideicomitente, Fiduciario y Fideicomisario;
- b) Objeto, materia del Fideicomiso;
- c) Formales: Por testamento y por acto mercantil ordinario.

A) ELEMENTOS PERSONALES.

a) El Fideicomitente.- Es el autor del Fideicomiso, ya que -- por su sola declaración unilateral de voluntad lo hace nacer, sin que por ello sea necesario que permanezca después de la constitu-- ción, ya que desaparece o pasa a un segundo término, dependiendo -- ésto de las condiciones del contrato.

Debe encontrarse al momento de la constitución del Fideicomiso en pleno goce y ejercicio de su capacidad jurídica, por lo que todas las personas morales o físicas pueden llegar a ser Fideicomitentes. No importa que el autor del Fideicomiso sea nacional o ex-- tranjero, siempre y cuando actúe dentro de la gama de limitaciones y prerrogativas que nuestras leyes le impongan, en cuanto a las -- personas morales, deben estar a lo dispuesto por las leyes que las rijan.

El Fideicomitente, además de estas características propias de su personalidad jurídica, debe poseer las facultades necesarias pa-- ra afectar ciertos bienes al régimen de Fideicomiso.

Esto no significa que únicamente los propietarios pueden lle-- gar a formar un Fideicomiso, sino que lo pueden constituir el man--

datario, el albacéa, el tutor, el gerente de una sociedad mercantil, etc., siempre y cuando tengan las facultades suficientes que marca la Ley.

b) La Fiduciaria.- Es una institución de crédito que necesariamente debe gozar de una concesión especial otorgada por el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y del Banco de México, S.A. (Art. 2º. L.G.I.C. y O.A.)

Lo anterior no significa que todas las instituciones de crédito indefectiblemente deberán gozar de tal concesión, sino que ésta es otorgada discrecionalmente por la referida Secretaría.

Una vez obtenida la concesión, no puede ser revocada, sino únicamente en caso de que la institución de crédito haya incurrido en alguna falta grave, que amerite como sanción la revocación de la misma.

La Fiduciaria puede ser designada por el Fideicomitente en el acto constitutivo del Fideicomiso, o en un momento posterior si se ha reservado ese derecho; por el o los Fideicomisarios, o en su defecto por el Juez de Primera Instancia del lugar donde estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la Ley.

El Fideicomitente podrá designar a varias Instituciones Fiduciarias para que desempeñen el cargo conjunta o sucesivamente, es-

tableciendo el orden y las condiciones en que hayan de substituirse. Cuando la Institución Fiduciaria no acepte o por renuncia o remoción cese el desempeño de su cargo, deberá nombrarse a otra y si no es posible, cesará el Fideicomiso. (Art. 350 L.G.T. y O.C.)

Una vez que sea aceptado el cargo, la Fiduciaria, deberá hacerle del conocimiento tanto del Fideicomitente como del Fideicomisario. Las Instituciones Fiduciarias, requieren necesariamente de una o varias personas físicas para realizar sus funciones, éstas son designadas libremente por la Institución que responde directamente e ilimitadamente con su patrimonio del estricto cumplimiento del fin del Fideicomiso. Estas personas reciben el nombre de Delegados Fiduciarios.

c) El Fideicomisario.- Es la persona física o jurídica capaz de recibir el beneficio del Fideicomiso.

Nos hemos referido a la capacidad del Fideicomisario, porque es la característica fundamental que debe revestir, en razón de que nuestra legislación impone diversas limitaciones a ciertas personas para adquirir determinados bienes.

Entre estas limitaciones podemos señalar las que tienen los extranjeros para adquirir bienes inmuebles en una faja de 100 KM. en las fronteras de nuestro país y 50 KM., en nuestras playas. Asimismo, son incapaces para recibir el beneficio de un Fideicomiso testamentario, las personas que se encuentren en los presupues-

tos marcados en los Artículos 1316, 1322, 1323, 1324, etc., del Código Civil para el Distrito Federal y que se refieren a las causas por las que el heredero o legatario no puede recibir el legado o la herencia.

B) OBJETO DEL FIDEICOMISO.

Así como nuestro Código Civil en su Artículo 1794, señala como elementos de existencia de un contrato, el objeto y el consentimiento, en el Fideicomiso se requieren de estos mismos elementos existenciales. El consentimiento lo tenemos bastante claro en la declaración unilateral de voluntad expresada por el Fideicomitente, pero el objeto, materia de este negocio jurídico, es el que realmente le da relevancia, ya que los bienes que lo integran salen definitivamente del patrimonio del Fideicomitente y se aplican a un fin lícito y determinado.

Así el objeto del Fideicomiso se constituye con el conjunto de bienes o derechos ciertos y determinados, los cuales se aplican a un fin lícito y determinado.

Los bienes y derechos que pueden ser objeto del Fideicomiso se encuentran definidos en el Artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice: "Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que conforme a la Ley, sean estrictamente personales de su ti

tular".

Nuestro legislador en este Artículo no señala que los bienes que se encuentran fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la Ley, no pueden ser objeto de Fideicomiso.

Asimismo, tampoco pueden ser objeto de este negocio jurídico, los bienes cuya posesión o dominio del Fideicomiso, sean contrarios a la Ley.

Por lo anterior, podemos deducir, que el objeto del fideicomiso es el conjunto de bienes y derechos que se encuentran dentro del comercio en forma lícita y que no son personales de su titular, estos bienes y derechos constituyen un patrimonio autónomo, debido a que están afectados a un fin determinado y que no están dentro del patrimonio del Fideicomitente, ni del Fiduciario, ni tampoco del Fideicomisario, sino hasta que se realice el fin del Fideicomiso pasará a quien se hubiere destinado, transmitiéndole la propiedad.

C) FORMA DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomiso puede constituirse por testamento o por un acto mercantil entre vivos.

Cuando es por testamento, es evidente que éste debe constituirse en cualquiera de las formas que para testamento nuestro Código Civil señala, tales como Ológrafo, Público Abierto, Público -

Cerrado, etc., reuniendo los requisitos que dicho Ordenamiento especifica.

El acto de constitución del Fideicomiso testamentario, deberá ser otorgado por el Albacéa de la sucesión o por el Juez en su caso.

Cuando el Fideicomiso es originado por un acto mercantil ordinario, debe constar por escrito y ajustarse a la legislación común sobre la transmisión de los derechos o los bienes que se entreguen en Fideicomiso. (3)

Debemos hacer notar, que el Fideicomiso no se encuadra en la categoría de los actos que por su propia naturaleza son solemnes, por lo que los vicios que al momento de la constitución pudieran aparecer, podrán ser subsanados, convalidándose para darle plena eficacia y validez al acto desde el momento de la constitución. Sin embargo, a esta regla podemos oponer una excepción, que se refiere al fideicomiso testamentario, ya que el acto que le da origen, es solemne, y por lo tanto éste debe revestir esta formalidad ya que en caso contrario será nulo de pleno derecho.

3.- MODALIDADES DEL FIDEICOMISO.

Nos hemos referido al Fideicomiso en este Capítulo, porque es el único que puede dar origen al Certificado de Vivienda, por ello hemos considerado que un examen exhaustivo sobre el mismo, ocuparía todas las páginas de este trabajo perdiéndonos del objeto principal que es el análisis de un título de crédito en especial.

Por lo anterior, sólomente haremos una explicación somera de las modalidades que el Fideicomiso puede revestir.

Así tenemos que existen Fideicomisos Revocables, Irrevocables; Onerosos y Gratuitos; Fideicomisos sin Fideicomisario Determinado y con Fideicomisario Determinado; de Inversión, de Administración y de Garantía; de Voto; Públicos y Particulares.

a) Fideicomiso Revocable.- Es aquel en el que el Fideicomitente en el acto constitutivo se reservó el derecho de revocar unilateralmente el Fideicomiso.

b) Fideicomiso Irrevocable.- Se refiere a aquel en el que el Fideicomitente no se reservó el derecho de revocar el Fideicomiso en el acto Constitutivo.

c) Fideicomiso Oneroso y Gratuito.- Esta característica dependerá de si crea obligaciones o no, a cargo del Fideicomisario. A este respecto, el maestro Rodolfo Batiza en su libro Principios -- Básicos del Fideicomiso y de la Administración Fiduciaria, nos señala:

"Aunque no reconocida en forma expresa en la Ley, puede hacerse una clasificación del fideicomiso que lo distinga según sea oneroso o gratuito, aplicable por igual al contractual y al testamentario. En efecto, cuando el Fideicomiso represente una liberalidad para el Fideicomisario puede, como la donación ser puro, condicicional, oneroso o remuneratorio (Código Civil, Art. 2334). La disposición de bienes por testamento, a su vez, puede hacerse gravado con cargo al heredero o legatario. (Arts. 1362, 1394)"⁽⁴⁾

d) Fideicomisos sin Fideicomisario Determinado.- El Fideicomiso que se constituya sin señalar Fideicomisario, será válido, -- siempre que su fin sea lícito y determinado (Art. 347 L.G.T. y O.C.) Cuando no exista Fideicomisario Determinado o cuando éste sea incapaz corresponderá al que ejerza la patria potestad, al tutor, o -- al Ministerio Público, exigir a la Fiduciaria el cumplimiento del fin del Fideicomiso. (Art. 355 L.G.T. y O.C.)

e) Fideicomisos con Fideicomisario Determinado.- Pueden ser Fideicomisarios las personas jurídicas o físicas que tengan la capaacidad necesaria para recibir el provecho que el Fideicomiso implica. (Art. 348 L.G.T. y O.C.)

f) Fideicomisos de Inversión, Administración y Garantía.- El primero de estos Fideicomisos consiste en que el Fideicomitente -- hace el encargo a la Fiduciaria para que ésta haga préstamos con -- un fondo constituido al efecto.

El de administración es aquel en el que el Fideicomitente da

bienes inmuebles a la fiduciaria para que ésta se encargue de administrarlos y de realizar ciertos actos que se derivan de éste encargo como lo es celebrar contratos, realizar cobranzas, hacer reparaciones a los bienes, etc.

El Fideicomiso de Garantía es aquel que se constituye para garantizar deudas ya sea del Fideicomitente o de un Fideicomisario Determinado.

g) Fideicomiso de Voto.- Este tiene la finalidad de unificar criterios en una empresa, es además el equivalente al "Voting Trust".

h) Fideicomiso Público.- Son los que constituye el Gobierno Federal actuando como Fideicomitente único del mismo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (Art. 16, del Decreto de 10 de enero de 1979, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de Febrero del mismo año).

i) Fideicomisos Particulares.- Son aquellos que constituyen los particulares con un fin determinado pero no secreto, Vg. administración, de voto, etc. (5)

4.- FORMAS DE EXTINCION DEL FIDEICOMISO.

El Fideicomiso, puede extinguirse por diferentes causas que expresamente señala la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su Artículo 357 y que a continuación transcribo:

I.- Por la realización del fin para el cual fué constituido;

II.- Por hacerse éste imposible;

III.- Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición -- suspensiva de que dependa o no, haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el Fideicomiso, o en su defecto, dentro del plazo de veinte años siguientes a su constitución;

IV.- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto;

V.- Por convenio expreso entre el Fideicomitente y el Fideicomisario;

VI.- Por revocación hecha por el Fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el Fideicomiso; y

VII.- En el caso del párrafo final del Artículo 350."

Estas causas de extinción del Fideicomiso, por sí mismas se explican, a excepción de la Fracción VII que nos remite al Artículo 350 de la misma Ley. Este Artículo se refiere al supuesto en que se nombren a varias Instituciones Fiduciarias, para que conjunta o separadamente realicen el fin del Fideicomiso.

También señala que, cuando alguna Institución Fiduciaria no -
acepte o por renuncia o remoción, no cumpla con el fin del Fideicom
miso, deberá designarse a otra para que la sustituya. En caso de
ser imposible esta designación y no pueda substituirse a la Fidu--
ciaria, el Fideicomiso cesará.

5.- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.

El Artículo 359 de la L.G.T. y O.C., específicamente señala - los fideicomisos que por disposición de la Ley se encuentran prohibidos, mismos que a continuación ennumeramos:

"I. Los fideicomisos secretos.

II. Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del fideicomitente; y

III. Aquellos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de treinta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tenga fines de lucro."

Me parece sumamente acertado el que nuestro legislador incluya en la reglamentación del Fideicomiso a los Fideicomisos Prohibidos, en razón de que éstos últimos no dan seguridad al Fideicomitente cuando se trata de secretos; en el caso de los Fideicomisos constituidos en beneficio de diferentes personas que deban substituirse por muerte de la anterior, etc., el legislador se adecúa perfectamente a lo dispuesto en el derecho común y que se refiere

a que los no concebidos a la muerte del testador, son incapaces de heredar al mismo. Asimismo me parece lógica la Fracción Tercera - del referido Artículo 359 en su última parte, ya que al permitir - los Fideicomisos con duración mayor de treinta años para el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico sin fines de lucro, deja la puerta abierta para que éstas organizaciones realicen investigaciones a largo plazo, acelerando con ésto el progreso nacional.

De este Capítulo podemos concluir que el Fideicomiso es el -- instrumento jurídico con base al cual se emite el Certificado de -- Vivienda. Fideicomiso cuyas características serán:

- 1.- Oneroso;
- 2.- Irrevocable;
- 3.- Mixto (por ser de administración, inversión o Garantía);
- 4.- Inmobiliario. (por su materia)

Si el Fideicomiso reúne estas características, podrá dar origen al Certificado de Vivienda que en el Capítulo siguiente estudiaremos.

C A P I T U L O S E G U N D O

I.- C E R T I F I C A D O D E V I V I E N D A

II.- C O N T R A T O D E P R O M E S A D E S U S C R I P C I O N D E C E R T I F I C A D O D E V I V I E N D A .

- I -

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO
DE PARTICIPACION.

2.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIA
RIO NO AMORTIZABLE.

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA.

El Certificado de Vivienda, se encuentra definido en el Artículo 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice:

"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, gozándose entretanto el 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".

En concordancia con este Artículo, la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, en su Artículo 44 i bis, señala:

"Las sociedades o las instituciones de crédito que disfruten de "concesión" para llevar a cabo operaciones fiduciarias estarán autorizadas en los términos de esta Ley:

1) También estarán autorizadas para emitir los certificados de vivienda a que se refiere el artículo 228 a último párrafo, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sobre los bienes inmuebles afectos en fideicomiso".

De ambos Artículos podemos deducir que el Certificado de Vivienda es:

1.- Un título de crédito;

- 2.- Es representativo de derechos;
- 3.- Es un bien mueble;
- 4.- Debe ser emitido por una Institución Fiduciaria;
- 5.- Ampara derechos crediticios a sus tenedores sobre un inmueble.

1.- Es un título de crédito, en tanto se ajusta a lo estipulado en el Artículo 5º., de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que establece:

"Son títulos de crédito los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna."

Lo anterior no significa que para poder ejercitar el derecho que en el título se especifica, es necesario que el tenedor del título al momento de ejercitar la acción de él derivada, lo exhiba ante la autoridad competente (Juez Civil), por lo que, si una persona tiene el derecho pero carece del título, es imposible que ejercite su acción.

De lo anterior podemos decir, allanándonos a lo que la mayoría de los tratadistas en derecho mercantil sostienen, y que el maestro Cervantes Ahumada en su libro "Títulos y Operaciones de Crédito" señala, que "las características de los títulos de crédito son: Incorporación, Legitimación, Literalidad y Autonomía".⁽¹⁾

Incorporación.- El título de crédito que es un documento que lleva incorporado un Derecho, de tal forma que el derecho va íntimamente unido al crédito, y su ejercicio está condicionado a la --

exhibición del documento.

Legitimación.- Es una consecuencia de la incorporación, tiene dos aspectos, activo y pasivo. La legitimación activa, consiste en la propiedad. Sólo el titular del documento puede legitimarse como titular del derecho incorporado, exigiendo el cumplimiento de la obligación relativa. En su aspecto pasivo, la legitimación consiste en que el deudor obligado en el título de crédito, cumple su obligación y por lo tanto se libera de ella.

Literalidad.- El derecho incorporado en el título es literal, es decir, tal derecho se medirá en su extensión y demás circunstancias por la letra del documento, por lo que literalmente se encuentra consignado en él.

Autonomía.- Es autónomo el derecho que cada titular sucesivo tiene sobre el título y sobre los derechos en él incorporados, esta característica es la que determina que el derecho está unido al documento, ya que éste es probatorio del crédito, y es válido si reúne los requisitos que la misma Ley enuncia.

2.- Es representativo de Derechos.- Esto se deduce de la legitimación, en razón de que el documento (Título de crédito), no es un derecho en sí mismo, sino que es representativo de derecho, exigible únicamente al momento de la presentación del título.

3.- Es un bien mueble en tanto no se encuentra adherido al suelo y puede ser transportado sin perder por ello, su naturaleza física.

4.- Debe ser emitido por una Institución Fiduciaria.- Esto se deriva del ya citado Artículo 44 i bis, en razón de que, las únicas instituciones autorizadas para emitir el Certificado que nos ocupa, son las Fiduciarias.

5.- Ampara derechos crediticios a sus tenedores sobre el inmueble.- Este punto es el que determina realmente la relación cartular ya que quien crea un título de crédito, crea una cosa mueble mercantil que incorpora derechos y la obligación derivada de la Ley es la firma puesta en el título, por lo que el tenedor de éste Certificado tiene el derecho de exigir todas las prerrogativas que en él se contengan.

Asimismo, los títulos de crédito, tienen la peculiaridad de ser cosas mercantiles, según lo establecido en el Artículo 1º. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que a la letra dice:

"Son cosas mercantiles los títulos de crédito".

por lo que esta característica es inherente al título mismo y por ello no pierde su mercantilidad, aunque el que los suscriba o demente no sea un comerciante.

Los títulos de crédito han sido clasificados para su estudio, atendiendo a sus características particulares, por lo que el Certificado de Vivienda, como título de crédito que es, se encuentra incluido dentro de los títulos nominados, reales, seriales, principales, causales y nominativos.

Analizando cada una de estas características, tenemos que el Certificado, materia de este estudio, es:

Nominado.- En tanto se encuentra reglamentado en el Artículo 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Real.- Porque el objeto principal del título, consiste en un derecho real sobre el inmueble, materia del Certificado, mismo que se adquiere al momento del pago total de las cuotas estipuladas en el Certificado.

Serial.- Porque es creado en serie; esto significa que se elaboran los documentos necesarios, hasta cubrir la totalidad de los bienes fideicomitidos, que se destinan a la creación de viviendas de interés social.

Principal.- En razón de que no depende de otro título para que pueda tener existencia propia.

Causal.- Porque no se desvincula del Fideicomiso que le dió origen.

Nominativo.- Debido a la materia, objeto del Certificado, necesariamente debe emitirse a favor de una persona determinada, ya que el documento lleva aparejado el derecho de usar el inmueble sobre el que recae. Asimismo esta característica es forzosa porque se encuentra estipulada en el Artículo 44 i bis de la Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares que con anterioridad ya hemos citado.

Los títulos de crédito pueden ser transmitidos por endoso, --

por cesión de derechos, etc. (Art. 26 L.G.T. y O.C.)

El endoso es una cláusula accesoria e inseparable del título en virtud de la cual, el acreedor cambiario, pone a otro en su lugar transfiriéndole el título con efectos limitados o ilimitados.

El endoso debe ir anotado en el documento mismo o en hoja adherida a él, ya que una transmisión anotada en papel separado fuera del título, no surtirá efectos cambiarios. (Art. 29 L.G.T. y O. C.).

La principal función del endoso, es la de legitimar al endosatario por medio de una cadena ininterrumpida de endosos.

Los elementos personales del endoso son:

a) El endosante, que es la persona que transfiere el título;

y

b) El endosatario, que es la persona a quien el título se ~~transfiere~~ transfiere.

El endoso para que sea válido debe contener: el nombre del endosatario, la firma del endosante o de la persona que suscribe a su ruego o en su nombre y el tipo o clase de endoso que es, lugar y fecha. (Art. 29 L.G.T. y O.C.)

De lo anterior se desprende que existen varios tipos o clases de endoso que son:

Endoso en Blanco o Incompleto.- Este tipo de endoso se refiere al que se hace sin llenar los requisitos antes enunciados, transmitiendo el título sin llenar el endoso, o bien dándoselo a un nue

vo tenedor para que éste los llene.

Endoso al Portador.- Este tipo de endoso surte efectos iguales al del endoso en blanco. (Art. 32 L.G.T. y O.C.)

Endosos Plenos y Limitados.- Es pleno, el que se transmite en propiedad y limitado, los que se elaboran en procuración o garantía. (Art. 33 L.G.T. y O.C.)

Endoso en Propiedad.- Transmite el título en forma absoluta. El tenedor endosatario adquiere la propiedad del documento y al -- adquirir tal propiedad, adquiere también la titularidad de todos -- los derechos inherentes al documento. (Art. 24 L.G.T. y O.C.)

Endoso en Procuración.- No transfiere la propiedad, pero da -- facultad al endosatario para presentar el documento o la acepta-- ción para cobrarlo judicial o extrajudicialmente, para endosarlo -- en procuración y para protestarlo en su caso. (Art. 35 L.G.T. y O. C.) .

Endoso en Retorno.- La Ley contempla la posibilidad de que el título venga a parar por endoso, a manos de un obligado en el mismo título, a esto se le llama endoso en retorno.

Endoso en Garantía.- Atribuye al endosatario todos los derechos y obligaciones de un acreedor predatario, respecto del título endosado y los derechos inherentes, comprendiendo las facultades del endoso en procuración. (Art. 36 L.G.T. y O.C.)

El endoso únicamente funciona en forma plena, mientras el título no está vencido porque hasta entonces es válido el crédito en

él incorporado.

La cesión de derechos se considera como un convenio por el cual una persona llamada cedente, transmite a otra llamada cesionario, los derechos que tiene contra su deudor. (Art. 2029 C.C.)

Diferencias entre el endoso y la cesión de derechos.

E N D O S O

CESION DE DERECHOS.

1.- En cuanto al funcionamiento de la autonomía, si el título se transmite por endoso, la autonomía funciona plenamente. El endosatario adquiere un derecho suyo, independiente del derecho que tenía quien le transmitió el título, por lo que no pueden oponérsele las excepciones que pudieron oponérsele al endosante.

Si el título se transmite por cesión, pueden oponerse al cesionario las excepciones que pudieron formularse al cedente.

2.- En cuanto a la forma el endoso es un acto de

La cesión no es formal.

naturaleza formal.

3.- El endoso debe constatar precisamente en el título.

4.- Con el hecho de endosar un documento, el endosante se convierte ordinariamente en deudor, obligado al pago del título - en caso de que el principal obligado no pueda cubrir el monto de la deuda.

5.- Los derechos y obligaciones derivados de un endoso, no provienen de un contrato, sino de un acto unilateral.

6.- En el endoso no se cede como cosa principal - un crédito, lo que existe en realidad es la transferencia de una cosa mueble.

7.- Un título de crédito no se puede endosar parcial

La cesión puede hacerse por separado.

Cuando el cedente otorga un crédito, responde en los términos de derecho civil de la existencia del crédito, pero solamente de su existencia y no de la insolvencia del deudor.

La cesión es un contrato, los derechos y obligaciones que nacen de la cesión, nacen de un contrato entre el cedente y el cesionario.

La cesión siempre tiene por objeto un crédito, se cede un crédito como cosa principal.

Un crédito puede ser cedido parcialmente.

mente, sino que debe -
transmitirse en su tota
lidad.

§.- El endoso nunca po- La cesión puede ser condicional.
drá ser sometido a con-
dición alguna.

De las contradicciones en que incurre el Reglamento del Certi-
ficado de Vivienda, así como de la falta de concreción en que cae
el Artículo 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones -
de Crédito, me permito proponer una nueva redacción al ya referi-
do Artículo.

"Los Certificados de Vivienda, son títulos de crédito que re-
presentan la propiedad de una vivienda, misma que se le transmiti-
rá al tomador, mediante el pago de las cuotas estipuladas, gozándo-
se entre tanto, el aprovechamiento directo del inmueble; y en caso
de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuo-
tas de acuerdo con los valores de rescate que se fijan."

2.- CARACTERISTICAS INTRINSECAS Y APLICACION DEL CERTIFICADO DE VI
VIENDA.

Hasta el momento, sólo hemos estudiado la naturaleza jurídica del Certificado de Vivienda, por lo que ahora analizaremos sus características intrínsecas y su uso práctico.

Estos títulos son nominativos, pagaderos mediante una cuota inicial convencional y el resto a través de cuotas periódicas ---- transmisibles por herencia o por las demás causas que señale el acta de emisión; confieren derecho al uso de la vivienda, durante todo el tiempo en que se esté cumpliendo con las obligaciones implícitas del Certificado, y del acta de emisión, al liquidarse todas las prestaciones previstas, a que se transmita la propiedad del inmueble con todos sus derechos y acciones.

En caso de incumplimiento o abandono del plan, perderán el derecho al uso del inmueble, debiendo de proceder a la desocupación inmediata, tendrán derecho a recuperar parte de los fondos entre--gados, de acuerdo con los valores de rescate que se fijen.

A los Certificados de Vivienda y a las operaciones relacionadas con los mismos, les serán aplicables en lo conducente, las disposiciones contenidas en el Capítulo V bis de la Ley General de --Títulos y Operaciones de Crédito, a excepción de las que expresa--mente marcan los Artículos 228 f, 228 g, 228 i, 228 l y 228 q, que en resumen se refieren a la designación del representante común de

los tenedores.

En el acta de emisión deberá hacerse constar lo siguiente:

1.- Las condiciones de transmisibilidad del Certificado de Vivienda.

2.- La forma y términos en que los tomadores cumplirán con el compromiso de desocupar los inmuebles en los casos previstos en el punto precedente, de acuerdo con los precedimientos convencionales que se establezcan.

3.- Todas las facultades que correspondan a la Institución Fiduciaria como administradora de los bienes.

4.- La designación del representante común de los tenedores y sus facultades.

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

6.- Los términos del Fideicomiso cuando incluya la autoriza--ción de la Institución Fiduciaria, para obtener créditos hipoteca--rios en favor del patrimonio fideicomitado, con la garantía de és--te.

7.- Las características de los Certificados de Vivienda.

a) La mención de ser Certificado de Vivienda.

b) El valor nominal del Certificado de Vivienda.

c) La tabla de valores de rescate de los Certificados de Vi--vienda.

d) Los elementos de cuyo cumplimiento depende se conceda el uso de la vivienda.

e) Las condiciones de pago del Certificado de Vivienda.

Además de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la Comisión Nacional Bancaria expidió la Circular No. 520 de 19 de noviembre de 1964, en que hacía del conocimiento de las instituciones y departamentos fiduciarios el Oficio de la Secretaría de Hacienda No. 305-38276 de 27 de octubre de ese año que contenía el Reglamento sobre Certificados de Vivienda elaborado con fundamento en la fracción i-bis del artículo 44 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. El Reglamento contiene diez y seis artículos que regulan en detalle la emisión de esta clase de certificados. Por Circular No. 522 de 28 de enero de 1965 la Comisión Nacional Bancaria comunicó a las instituciones y departamentos fiduciarios el Oficio No. 305-3626 del mismo mes, en que la Secretaría de Hacienda modificaba el artículo 16 de dicho Reglamento en lo relativo a la transmisión de certificados de vivienda. La Comisión Nacional Bancaria giró la circular No. 616 de 29 de abril de 1972 en que notificó a las instituciones y departamentos fiduciarios el Oficio No. 305-I-C-8635 de 24 de febrero anterior referente a la reforma del artículo 1º, sobre el seguro que debe tomarse contra incendio, terremoto y explosión, asimismo la referida comisión expidió la Circular 639 que --

igualmente hace pequeñas modificaciones al citado Reglamento. (2)

Estas circulares son tal vez el Ordenamiento jurídico más importante que sobre la materia se ha escrito y por ello considero necesario agregarlas a este trabajo.

A N E X O "A"

CIRCULARES 520, 522, 610 Y 639 DE LA COMISION NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS.

REGLAMENTO SOBRE CERTIFICADOS DE VIVIENDA

Artículo 1o.— En toda emisión de certificados de vivienda los inmuebles a que se refieran deben estar debidamente asegurados contra incendio, terremoto y explosión.

Artículo 2o.— El acta de emisión deberá contener, además de las menciones que establece la ley, las siguientes:

I.— El derecho que se hubiera reservado el fideicomitente, o en su caso el que haya conferido a la fiduciaria para señalar a los tomadores de los títulos.

II.— La circunstancia de que los certificados de vivienda sólo podrán ser tomados por aquellas personas que llenen los siguientes requisitos:

a).— Tener la capacidad económica para cubrir las cuotas que se fijen.

b).— Contratar un seguro de vida e invalidez y mantenerlo en vigor, hasta el pago total del título, para que el importe de aquel sea aplicado a cubrir el adeudo que exista al tiempo de ocurrir el siniestro.

III.— La especificación de los derechos, obligaciones y facultades que correspondan a la emisora y los tomadores.

IV.— Las causas que determinen la pérdida o en su caso la recuperación de los derechos del tenedor sobre el título.

V.— La forma y los términos convenidos por la emisora y los tenedores para la desocupación del inmueble en los casos en que deba procederse a ésta.

VI.— En la hipótesis del artículo 10, fracción I, las bases para el señalamiento y recaudación de las cuotas relativas y servicios generales y de administración.

VII.— La designación de una institución de crédito, como representante común de los tenedores.

VIII.— Las bases para el funcionamiento de la asamblea de tenedores de certificados de vivienda.

Artículo 3o.— Las instituciones que funjan como fiduciarias en la emisión de los certificados de vivienda, tendrán, además de los que señala la ley y los que se le confieran en el acta constitutiva del fideicomiso, los siguientes derechos y obligaciones:

I.— Recaudar las cuotas periódicas establecidas.

II.— Entregar cuando proceda, los valores de rescate que corresponda.

III.— Administrar los inmuebles. En ejercicio de estas funciones deberá:

a).— Entregar las viviendas a los tomadores de los títulos, recabando de éstos, en ese momento, una declaración del estado en que se encuentra la vivienda y sus instalaciones.

b).— Cuidar que las viviendas no sufran perjuicios o deterioros.

Podrán prorrogarse las facultades de Administración de la emisora en el supuesto previsto por la fracción II del artículo 9o.

IV.— Otorgar a las personas que hayan satisfecho todos los requisitos que imponga el certificado, la escritura de propiedad de la vivienda a que se refiera el título.

Artículo 4o.— Los certificados de vivienda deberán contener, además de las menciones que señala la ley, las siguientes:

I.— Que se trata 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 las obligaciones que otorguen.

IV.— Las condiciones en que puede producirse la pérdida o recuperación de los derechos que al mismo tenedor confiere el título.

V.— La formalización del convenio a que se refiere la fracción V del artículo 2o.

VI.— Las facultades que a la fiduciaria confiere el artículo 3o. y

VII.— La declaración del tomador de que conoce y acepta el reglamento de usuarios.

Artículo 5o.— Los certificados de vivienda conferirán a sus tenedores los siguientes derechos:

I.— A habitar la vivienda a que se refiere el título, desde la adquisición de éste.

II.— A que se le otorguen las escrituras correspondientes a la vivienda de que se trate, una vez satisfechos los requisitos que señale el certificado.

III.— En su caso, a percibir los valores de rescate, menos las deducciones que procedan.

IV.— El de pagarlo anticipadamente total o parcialmente.

Artículo 6o.— El tenedor de un certificado de vivienda asumirá las siguientes obligaciones:

I.— Efectuar el pago oportuno de las cuotas correspondientes.

II.— Endosar el título a la persona que apruebe la fiduciaria en los casos previstos por el artículo 16, fracción II y III.

III.— Ocupar la vivienda exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él, cuidando que aquélla no sufra más deterioro que el derivado de su uso normal.

IV.— Pagar el impuesto predial que cause la vivienda que ocupe y cubrir con la oportunidad debida tanto dicho impuesto como los derechos por consumo de agua y cualesquiera otras prestaciones fiscales que se impusieren a la misma.

V.— Pagar las primas de los seguros contra incendio, terremoto y explosión que amparen la vivienda.

VI.— Desocupar la vivienda y entregarla en buen estado de conservación en los casos previstos por las fracciones II y III del artículo 16.

Artículo 7o.— Los pagos de las cuotas periódicas a que se refiere la fracción I del artículo 6o., deberán hacerse en las oficinas de la fiduciaria en el lugar que ella indique para tal efecto, dentro de la misma ciudad.

Artículo 8o.— Una vez que el tenedor de un certificado de vivienda haya satisfecho todas las obligaciones en él consignadas, tendrá derecho a que dentro de un plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud escrita, se le otorguen a su costa y ante el notario que señale, las escrituras de propiedad de la vivienda a que se refiere el certificado.

Si el tenedor no ejercitare este derecho en el plazo de un año, contado a partir del momento en que haya cubierto la última prestación pecuniaria a su cargo, la emisora podrá en términos de la ley promover lo necesario para la escrituración de la propiedad.

Artículo 9o.— Cuando los certificados de vivienda se refieran a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio se observarán, además las siguientes disposiciones:

I.— La fiduciaria ejercerá sus facultades de administración, en los términos del reglamento de usuarios correspondiente, que sólo podrá ser expedido y modificado con aprobación de la Comisión Nacional Bancaria.

II.— Se formalizará un convenio en el cual se exprese la conformidad del usuario y/o del tenedor del certificado de vivienda, para que la Fiduciaria continúe ejercitando sus facultades de administración sobre los conjuntos, hasta que el número de usuarios y/o tenedores alcance un 75% de la totalidad. Al llegar a este porcentaje, los usuarios y/o tenedores deberán tomar a su cargo la administración del conjunto de que se trate y designar a la persona física o moral que se haga cargo de la misma. A tal efecto, la propia fiduciaria hará entrega formal de dicha administración.

III.— El tenedor del título asumirá la obligación de pagar las cuotas por gastos que deriven de los servicios generales, los de administración y de mantenimiento del inmueble, que deberán cubrirse en el lugar que señala el artículo 7o., y en cuanto a las obligaciones consignadas en el artículo 6o., fracciones IV y V, comprenderán además, la de cubrir la parte alícuota que a la vivienda corresponda tanto en las prestaciones fiscales que llegaren a imponerse sobre los bienes comunes, como en la prima del seguro que ampare la partes comunes citadas.

IV.— El derecho a usar el inmueble que se refiere el título, comprende también la utilización de los servicios generales.

V.— El tenedor y quienes vivan con él deberán usar adecuadamente las partes comunes del conjunto y los servicios generales, y observar una conducta compatible con los intereses de los demás usurarios, en los términos del reglamento correspondiente.

Artículo 10o. En el mismo caso a que se refiere el artículo anterior, la fiduciaria tendrá también las siguientes facultades:

I.— Fijar las cuotas relativas a servicios generales y de administración, conforme a las bases que señale el reglamento de administración respectivo y proceder a su recaudación.

II.— Fijar y recaudar las cuotas correspondientes a la parte alícuota de los gravámenes fiscales que se mencionan en la parte final del primer párrafo de la fracción III del artículo 9o., siempre que las autoridades correspondientes no individualicen tales créditos.

III.— Atender los servicios generales propios del condominio y designar y remover libremente al personal que se encargará de prestarlos.

IV.— Cuidar del mantenimiento del orden.

Artículo 11.— La fiduciaria podrá demandar la pérdida de los derechos que se consignan en el título a favor del tomador, en los casos siguientes:

I.— Falta de pago de las cuotas periódicas señaladas en el título.

II.— Falta de pago de las cuotas consignadas en los artículos 6o., fracciones IV y V y 9o., fracción III.

III.— Dar a la vivienda un uso inadecuado o un destino distinto al señalado en fracción III del artículo 6o.

IV.— Los demás casos que señale el reglamento de usuarios.

Tratándose de la falta de pago de las prestaciones que deben cubrirse a la fiduciaria, sólo podrá demandarse la pérdida de los derechos que consigna el título, cuando la mora sea de dos meses y haya transcurrido además un plazo de gracia de 30 días naturales, contados a partir de la fecha en que por escrito se requiera de pago al tenedor.

La administradora tendrá en todo tiempo el derecho de exigir que se le compruebe estar al corriente en el pago de cualquiera de las prestaciones fiscales o por concepto del seguro que previenen las fracciones IV y V del artículo 6o., debiendo otorgar a los tenedores un plazo de gracia de treinta 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 pudieran pertenecer a éste por concepto de valores de rescate.

El plazo de gracia a que se alude en los dos párrafos anteriores no podrá ser disfrutado por el tenedor del certificado más de una vez por año.

Artículo 12.— Aun cuando haya sido declarada la pérdida de los derechos consignados en el título, cada tenedor de él podrá por una sola vez recuperarlos 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 costas del juicio.

Artículo 13.— Cualquiera que sea la causa por la que se termine la relación jurídica derivada de la suscripción del certificado de vivienda, su tenedor podrá recuperar, de acuerdo con lo que se consigna en el siguiente artículo, el valor de rescate que corresponda.

Los valores de rescate, o en su caso, el saldo respectivo, solamente podrán entregarse hasta que se haya desocupado la localidad y hecho el endoso del certificado.

Artículo 14.— En concepto de valor de rescate de los certificados de vivienda, se devolverá a los tenedores una cantidad igual a la que hubieran entregado a cuenta de capital del valor del certificado. Este rescate deberá ser pagado en un plazo no superior a los 30 días contados a partir de la fecha en que se cumplan los requisitos del segundo párrafo del artículo 13 del presente.

Artículo 15.— De las sumas que correspondan a los tenedores de certificados de vivienda por concepto de valores de rescate, deberán deducirse:

I.— 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 derivadas del título, o en caso contrario hasta el momento en que se presente la demanda relativa a la pérdida de los derechos del tenedor.

II.— Todas las sumas que hubiere pagado la emisora por cuenta del tenedor, ya sea por concepto de seguros, prestaciones fiscales o gastos a que se refiera la fracción III del artículo 9o., que sea a cargo de la vivienda o de las partes comunes hasta el mismo momento a que se refiera la fracción I de este artículo.

III.— Las cantidades 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.

IV.— En su caso también, los gastos y costas del juicio.

V.— Las sumas que importen las reparaciones que deban hacerse en la vivienda.

Artículo 16.— Los certificados de vivienda podrán transmitirse:

I.— De acuerdo con las normas jurídicas aplicables a este tipo de operaciones.

II.— Por convenio entre el tenedor y la fiduciaria.

III.— Por cualquier incumplimiento que produzca la pérdida de los derechos del tenedor

En los supuestos de las fracciones II y III, el tenedor del certificado deberá, en forma previa a la recepción de los valores de rescate, endosarlo en favor de la persona que apruebe la Institución Fiduciaria.

Considero oportuno hacer algunas anotaciones y comentarios a las anteriores circulares, en razón de la importancia que revis---ten.

Los Artículos 1º. y 2º., señalan claramente las características que los Certificados de Vivienda deben poseer, además incertan una cláusula extraordinaria, que se refiere a la obligación que --- impone al futuro tenedor de adquirir un seguro de vida, invalidez o siniestro por terremoto, a favor de la fiduciaria. Esta precaución tiene dos ventajas fundamentales: La primera es que da seguridad a la Fiduciaria de que en caso de que el tenedor perezca o -- sufra algún accidente que lo imposibilite, o que el inmueble materia del Certificado, sufra algún daño físico considerable, se le -- liquide el valor total que aparece especificado en el título; la segunda da garantía a los herederos del tenedor, de gozar del in--mueble por tiempo indefinido, sin necesidad de heredar a la par -- del inmueble, un adeudo sobre el mismo.

El Artículo 3º., señala las obligaciones y facultades de la -- Fiduciaria, así como los actos de administración sobre los bienes Fideicomitidos.

El Artículo 4º., enumera los requisitos intrínsecos del Certificado de Vivienda, particularizando cada uno de sus elementos. En la última fracción se hace alusión a un reglamento de usuarios que el tenedor debe conocer; éste debe ser expedido por la fidu--ciaria, basándose para ello en el acta constitutiva que da origen

al Fideicomiso.

La fracción I del Artículo 5º., se refiere al derecho que obtiene el tenedor de usar la vivienda desde la adquisición del Certificado; la fracción II y tal vez la más importante se refiere a que una vez liquidado y satisfechos todos los requisitos que el -- Certificado consigna, se transferirá la propiedad del inmueble al tenedor, como lo establece el Artículo 228 a bis de la L.G.T. y O. C.

El Artículo 6º., por sí mismo se explica, en razón de que únicamente marca ciertas obligaciones que el tenedor de un título de crédito debe cumplir con el inmueble que dicho título ampara.

El Artículo 7º., señala el domicilio convencional en donde -- han de ser pagadas las cuotas estipuladas.

El Artículo 8º., fija un plazo al tenedor que ya ha satisfi-- cho todos los requisitos marcados en el Certificado, para que li-- bremente señale notario y escriture el inmueble que ocupa. Asimismo, se le da un plazo perentorio para que haga lo anterior, en caso contrario, la Fiduciaria será libre de nombrar al notario que ella misma elija.

Este Artículo, desde mi punto de vista no interpreta el espí-- ritu del legislador, que es precisamente la transmisión de la propiedad de viviendas a personas de escasos recursos económicos, por medio del Certificado de Vivienda y no de algún contrato que necesariamente deba ser elevado a Escritura Pública, por lo que consi-

dero que el referido Certificado de Vivienda además de ser un título de crédito es un título de propiedad, que no requiere para su plena eficacia de su elevación a Escritura Pública, sino únicamente su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El Artículo 9º., señala los inmuebles que además de estar bajo el Certificado de Vivienda, se encuentran bajo el régimen de -- Condominio, con respecto a las zonas comunes, se estará a lo establecido por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal de 28 de diciembre de 1972.

El Artículo 10, únicamente se refiere a las obligaciones adicionales de la Fiduciaria con respecto a los bienes fideicomitidos.

En el Artículo 11 se señala específicamente, las causas por -- las que el tenedor puede perder el derecho a disfrutar el inmueble Este Artículo, se adecúa a las características que el Artículo --- 228 a bis de la L.G.T. y O.C. estipula, en lo relativo al incumplimiento de lo señalado en el título o al abandono del inmueble.

El Artículo 12, otorga una gracia a los adquirentes, que consiste en poder recuperar por una sólo vez sus derechos sobre la vienda, siempre que se trate de obligaciones en dinero hasta antes de que la sentencia cause estado.

Los Artículos 13, 14, 15 y 16, establecen el derecho que posee el tenedor del Certificado de Vivienda, para recuperar los llamados valores de rescate. que consisten en la devolución que se le hace al mismo. de parte del dinero que ha aportado a capital, pues es -

sabido de todos, que el pago que ha hecho a la Fiduciaria por el inmueble, es distribuido repartiendo, aproximadamente, la mitad a capital y el resto a interés, de lo que resulta que el tomador a quien se quiere proteger devolviéndole los valores de rescate, ha sufrido una pérdida en su patrimonio, toda vez que se pueden considerar los intereses que no recupera, como pago del uso del bien en cuestión, lo que nos lleva a concluir que los multicitados valores de rescate carecen de ayuda efectiva para el tenedor.

Otra peculiaridad que es importante hacer notar, es la que se señala en el Artículo 16 y que se refiere al hecho de que el tenedor del Certificado de Vivienda, necesariamente debe endosarlo a favor de la persona que designe la Fiduciaria, limitando de este modo, el derecho que posee como tal, de endosar libremente el título de crédito.

El Reglamento de Certificado de Vivienda, contenido en las señaladas circulares, contiene una posición sumamente ambigua en lo que se refiere a que si el Certificado de Vivienda es simplemente un acto previo a la escrituración o es en sí mismo un título de propiedad. En lo personal considero, que es un título de crédito que ampara el derecho de propiedad de la vivienda, sin que sea requisito indispensable la elevación a Escritura Pública del título, ni que el mismo sea un acto previo a la escrituración.

C I T A S

(1) Cervantes Ahumada Raúl.

Títulos y Operaciones de Crédito.

Editorial Herrero, S.A.

Página 10.

(2) Batiza Rodolfo.

Principios Básicos del Fideicomiso
y de la Administración Fiduciaria.

Editorial Porrúa, S.A.

Página 179.

- 1.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS.
- 2.- CONTRATOS DE PROMESA EN GENERAL.
- 3.- ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE PROMESA
DE SUSCRIPCION DE CERTIFICADO DE VIVIENDA.

1.- CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS.

Para que pueda nacer al mundo fáctico el Certificado de Vivienda, es necesario que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, otorgue la autorización correspondiente a la Fiduciaria, para que ésta a su vez, emita el referido Certificado, y posteriormente lo entregue al adquirente.

Empero, como la aludida Secretaría a la fecha aún no ha emitido la autorización de carácter general para emitir el Certificado de Vivienda a las Instituciones Fiduciarias, por lo que para cubrir la citada deficiencia, ha adoptado la figura conocida con el nombre de Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda.

Este contrato, que por cierto es muy sui generis, reviste la curiosa característica de que la obligación que de él deriva, es la de suscribir un título de crédito, mezclando de este modo el derecho civil con el derecho mercantil.

Antes de referirnos a la naturaleza jurídica de este contrato, considero necesario hacer referencia a los contratos en general, así como a los de promesa en particular, que se encuentran reglamentados en nuestro Código Civil para el Distrito Federal.

Al decir de nuestro Ordenamiento citado "convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (Art. 1792), y más adelante agrega: "Los conve--

nios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos". (Art. 1793)

Como en este estudio lo que analizamos es un contrato, examinaremos detenidamente lo que son, qué elementos lo integran, así como qué formalidades deben revestir.

Volviendo a nuestra definición de contrato, observamos dos elementos importantes que de ella emanan: la producción y transferencia de obligaciones y derechos.

La obligación en términos jurídicos, ha sido definida por la Suprema Corte de Justicia de la siguiente manera: "La obligación es un vínculo jurídico que nos constituye en la necesidad de dar, hacer o prestar alguna cosa, por lo que la obligación supone: a) un lazo jurídico que liga necesariamente al deudor con el acreedor y del que se deriva el derecho que éste tiene para exigir que aquél le de, haga o preste, y deber jurídico que corresponde al deudor de dar, exigir, hacer o prestar; b) un hecho reductible a valor pecuniario que es el objeto o fin del lazo jurídico. Desde este punto de vista esencial, lo característico de las obligaciones se patentiza en el vinculum juris, y en el onus conventionis de la doctrina, por lo cual para que la obligación de origen al ejercicio del derecho en ella contenido, se hace indispensable acreditar ambos elementos." (Semanao Judicial de la Federación. T. XLVII, -- pag. 4200).⁽¹⁾

De lo anterior podemos deducir que:

1.- Las obligaciones son vínculos jurídicos, que en este caso particular emanan de un contrato, por el que se constriñen las partes a cumplir con prestaciones de dar, hacer o no hacer.

2.- Crean además, derecho, o sea, le dan al titular correlativo de la obligación, la facultad de exigir al obligado la prestación contenida en el contrato.

Así tenemos que las obligaciones pueden ser de dar, hacer o no hacer, pero en el caso particular del contrato aquí estudiado - las obligaciones de él derivadas son de hacer, y más adelante explicaremos en qué consisten.

Los contratos, se encuentran integrados por varios elementos de existencia, de forma, etc., por lo que nuestro Código Civil señala en su Artículo 1794 los elementos existenciales del mismo, -- enunciando como tales al consentimiento y al objeto.

Evidente es que el consentimiento debe ser otorgado sin error, dolo, violencia o lesión, porque de lo contrario sería invalidado el contrato, según se desprende del Artículo 1812 del citado Código.

El objeto del contrato, se reduce a la cosa que el obligado - deba dar, o al hecho que deba hacer o no hacer (Art. 1824 C.C.), - mas para que la cosa, materia del contrato, pueda ser objeto del mismo, es necesario que exista en la naturaleza, que sea determinado o determinable en cuanto a su especie y que se encuentre dentro del comercio (Art. 1825 C.C.), también el referido objeto, debe --

ser lícito y posible (Art. 1827 C.C.), por lo que algún bien del dominio público de la Nación, en ningún caso podrá ser objeto de un contrato de compraventa mientras no varíe su situación jurídica, en razón de estar excluido del comercio, tampoco podría serlo el contrato que se refiera a la compraventa de estupefacientes, ya que la circulación, venta y posesión de los mismos se encuentra prohibida por nuestra legislación penal.

No todos los contratos deben revestir una forma específica, sino que pueden celebrarse por escrito, oralmente, etc., sin que por ésto sean inválidos (Art. 1832 C.C.), sólo aquellos que la Ley expresamente les señale una forma determinada, deberán revestirla, so pena de invalidez. (Art. 1833 C.C.)

Los contratos para su estudio y por sus características intrínsecas, han sido clasificados por diversos tratadistas en: unilaterales, bilaterales, onerosos, instantáneos, de tracto sucesivo, principales, accesorios, etc., más, siendo objeto de este análisis el multicitado contrato de promesa, debemos concretarnos únicamente a explicar aquellos que le caracterizan, por lo que para llevar un orden progresivo en este estudio, primero debemos analizar lo que es el contrato de promesa en términos generales.

2.- CONTRATO DE PROMESA EN GENERAL.

Aunque en nuestro Código Civil, el concepto de esta figura no es claro, ya que en su Artículo 2243, sólo nos dice "Puede asumirse contractualmente la obligación de celebrarse un contrato futuro" el maestro Rojina Villegas, en su libro Compendio de Derecho Civil Contratos, Tomo IV, lo define de la siguiente manera:

"La promesa es un contrato por virtud del cual una parte o -- ambas, se obligan dentro de cierto tiempo a celebrar un contrato -- futuro determinado".⁽²⁾

Las características de esta figura contenidas en la definición que antecede son las siguientes:

1.- Es un contrato que debe hacerse por escrito.

2.- Pueden obligarse una o más partes.

3.- Nace la obligación de celebrar un contrato determinado -- dentro de cierto tiempo.

1.- Es un contrato en tanto produce obligaciones y derechos.-
(Art. 1793 C.C.)

2.- Puede ser unilateral o bilateral; cuando es unilateral, -- ambas partes (para que exista contrato, siempre debe haber acuerdo de voluntades de dos o más partes), expresan su consentimiento, pero las obligaciones sólo recaen sobre una de ellas. Cuando es bilateral, las partes se obligan recíprocamente. (Arts. 1835 y 1836 -- C.C.)

3.- Este punto es el más importante del contrato preliminar, ya que le da la característica de que las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo dentro de cierto tiempo, que reúna los elementos esenciales del definitivo.

3.- ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE PROMESA DE SUSCRIPCION DE -- CERTIFICADO DE VIVIENDA.

Dicho lo anterior, ya podemos ocuparnos del contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, que si bien es cierto, entraña el cuestionamiento siguiente: ¿ es posible obligarse mediante un contrato de naturaleza civil, como lo es el de promesa a suscribir un título de crédito, que evidentemente es una cosa -- mueble mercantil ?. Me inclino a pensar que no es posible, y más adelante explicaré porqué, más en la práctica, dicho sea de paso, se da y lo más curioso es que funciona tan bien, que la Institu--ción Fiduciaria por medio de él, adquiere una seguridad jurídica - de tal magnitud, que se ha dado el caso muchísimas veces, de que - el adquirente de una casa de interés social, por falta de pago sea lanzado de la misma, virtud del contrato de promesa señalado.

Si en un contrato de promesa las obligaciones son solamente de hacer y no de dar, cómo es posible que en el contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, que a continuación agregó, se especifiquen obligaciones de dar, de hacer y de no hacer.

CONTRATO DE PROMESA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE SOCIEDAD MEXICANA DE CREDITO INDUSTRIAL, S.A. EN SU CARACTER DE FIDUCIARIA DEL GOBIERNO FEDERAL, REPRESENTADA POR SU DELEGADO-FIDUCIARIO ESPECIAL LIC. Y POR OTRA EL SR.

CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES Y CLAUSULAS.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Por contrato de fecha 6 de marzo de 1969, el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, constituyó en Sociedad Mexicana de Crédito Industrial, S.A. a quien en lo sucesivo se le denominará como la FIDUCIARIA, un Fideicomiso que tiene por objeto la urbanización de los terrenos ubicados en Atzacualco, D.F., cuya titularidad le transmitiría Corporación Continental, S.A. y la edificación en los mismos del conjunto Obrero Habitacional "C.T.M." integrado por viviendas de interés social, para ser enajenadas mediante la emisión de Certificados de Vivienda.

SEGUNDO.- En cumplimiento del fideicomiso antes referido, la FIDUCIARIA ha contratado la urbanización de los terrenos antes mencionados, y la construcción en los mismos de 2,500 unidades de habitación del tipo interés social.

TERCERO.- a quien en lo sucesivo se designará como el SUScriptor manifiesta que tiene interés en adquirir una de las unidades de habitación a que se hace referencia en el punto anterior, y que reúne los requisitos que para las casas del tipo interés social se encuentran fijados.

CUARTO.- A la fecha, no se ha perfeccionado la transmisión de los derechos que debe operar Corporación Continental, S.A. por lo que las partes celebran el presente contrato conforme a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- EL SUScriptor promete suscribir el certificado de vivienda que, en su oportunidad emita la Fiduciaria, sobre la unidad de habitación tipo, E-3 correspondiente al lote No. Depto. de la Manzana 5 del conjunto Obrero Habitacional "C.T.M." de Atzacualco, D.F.

SEGUNDA.- El certificado que emita la FIDUCIARIA se sujetará en cuanto a los - -
 derechos y obligaciones que otorgue y a los requisitos que debe satisfacer, a lo dis -
 puesto por los artículos 228-a-Bis. de la Ley General de Títulos y Operaciones de -
 Crédito, y por los artículos 1 al 16 inclusive del Reglamento y su reforma sobre emi -
 sion de certificados de vivienda, expedidos por la Secretaría de Hacienda y Crédi -
 to Público y dados a conocer por la Comisión Filial Bancaria en sus circulares -
 520 y 522 y cuyo texto queda anotado en el anexo "A" de este contrato.

TERCERA.- El precio del certificado que a su emisión deberá constar en el mismo, -
 será la cantidad de \$ 74,000.00 (SETENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 -
 M. N.) pagadero en la forma que a continuación se indica:

a).- La cantidad de \$ 7,500.00 (SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 MIL -
) por concepto de enganche que el SUSCRIPTOR tiene pagado a la -

fecha.

b).- El saldo, o sea, la cantidad de \$ 66,500.00 (SESENTA Y SEIS MIL QUINIE -
 NIENTOS PESOS 00/100 M) en un plazo de 15 años, mediante 180 mensualidades
 IGUALES sucesivas de \$ 720.99 (SETECIENTOS VEINTI
 TE PESOS 99/100 M. N.), cada una a partir del día primero del mes siguien -
 te a la fecha en que tome posesión de la casa especificada en la cláusula primera de
 este contrato, conforme a la tabla de amortización que como anexo "C" se agrega a
 este contrato formando parte del mismo.

EL SUSCRIPTOR deberá pagar también, los gastos de administración y cobranza que -
 mediante una cuota revisable cada dos años fijará la fiduciaria.

CUARTA.- Se obliga el SUSCRIPTOR, a tomar un seguro de vida e invalidez hasta -
 por el saldo insoluto del certificado y un seguro de daños sobre el inmueble materia -
 de este contrato que cubra los riesgos de incendio, terremoto y explosión, así como -
 a mantenerlos en vigor hasta cubrir el costo total del certificado.

LA FIDUCIARIA será designada beneficiaria irrevocable de tal seguro.

QUINTA.- LA FIDUCIARIA se obliga a poner a disposición del SUSCRIPTOR el cer -
 tificado de vivienda, en un término de 180 días a partir de la fecha de este
 contrato. La FIDUCIARIA notificará al SUSCRIPTOR por escrito, que tiene el certi -
 ficado a su disposición y goza de un plazo de 30 días hábiles para que lo suscriba.

SEXTA.- Las partes convienen expresamente en que todos los efectos jurídicos deri -
 vados de la suscripción del certificado, se retrotraerán a la fecha de este contrato, -

en la inteligencia, de que las cantidades a que se refiere la cláusula tercera, se abonarán a partir de la citada fecha a cuenta de las obligaciones pecuniarías correlativas que imponga el certificado.

SEPTIMA.- Al recibir el SUSCRIPTOR la Unidad de habitación, asumirá las mismas obligaciones y derechos que le corresponderían como si ya fuera el suscriptor del certificado, establecidos en los ordenamientos indicados en la cláusula segunda.

El uso de la vivienda, se regirá por el reglamento de usuarios que aparece como anexo "B" de este contrato, y que se considera formando parte de este mismo documento para cuyo efecto lo firman las partes.

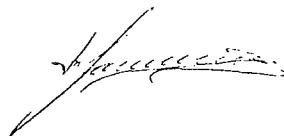
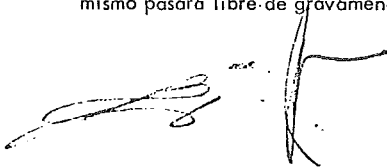
OCTAVA.- Si el SUSCRIPTOR deseara desistirse de la operación antes de que se emita el certificado, deberá notificarlo por escrito a la FIDUCIARIA. Se considerará que el SUSCRIPTOR se desiste de la operación si no ocupare su casa dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que reciba la notificación de la FIDUCIARIA en el sentido de que el local está a su disposición, o no suscribe el certificado dentro del plazo a que se refiere la cláusula cuarta.

En estos casos, el SUSCRIPTOR percibirá por concepto de valor de rescate una cantidad igual a la que por concepto de capital hubiere entregado a cuenta del valor del certificado, de la cual la FIDUCIARIA podrá hacer las deducciones que autorice el artículo 15 del Reglamento mencionado en la cláusula segunda, y además un 2% del valor total del certificado como compensación por gastos de trámite e investigación de la solicitud de adquisición.

En caso de que el SUSCRIPTOR hubiera ocupado la casa o departamento, solo contra la desocupación y entrega de la misma a la FIDUCIARIA, se le cubrirán las cantidades que le corresponden conforme a esta cláusula.

NOVENA.- Todos los pagos que deba efectuar el SUSCRIPTOR por virtud de este contrato, se realizarán en las oficinas de la FIDUCIARIA en la unidad o en las que ésta señale.

DECIMA.- Ambas partes están conformes en que el inmueble al cual quedará referido el certificado cuya suscripción se promete en este documento, podrá estar sujeto a gravámen hipotecario en términos de la autorización que para tal objeto el Gobierno Federal concedió a la FIDUCIARIA, pero llegado el momento de la transmisión de propiedad que sea consecuencia del certificado, el inmueble materia del mismo pasará libre de gravámenes.



UNDECIMA.- EL SUSCRIPTOR está conforme en que la FIDUCIARIA trasmita por cesión o cualquier otro acto, sus derechos y obligaciones a otra Institución de Crédito, siempre y cuando esta trasmisión sea previamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria.

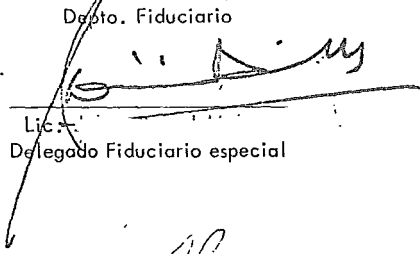
La trasmisión sólo surtirá efectos para el suscriptor, a partir de la fecha en que la Institución a cuyo favor se haga, se lo notifique por escrito, debiendo estar transcritas en la notificación las autorizaciones de referencia.

DUODECIMA.- Serán pagados por el SUSCRIPTOR los gastos y honorarios que se originen en el caso de que éste prefiera en lugar del certificado de vivienda y una vez que hubiere pagado la totalidad de las cuotas estipuladas, la titulación en propiedad mediante escritura notarial.

Para todo lo relativo a la interpretación y cumplimiento de este contrato las partes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los tribunales del Distrito Federal, renunciando expresamente al fuero que por su domicilio pudiere corresponderles.

Hecho y firmado por triplicado en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los dos días del mes de Abril de mil novecientos veintena conservando el SUSCRIPTOR un ejemplar y la FIDUCIARIA los restantes.

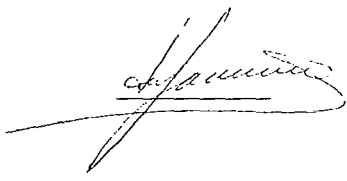
SOCIEDAD MEXICANA DE
CREDITO INDUSTRIAL, S.A.
Dpto. Fiduciario



Lic.
Delegado Fiduciario especial


TESTIGO

EL SUSCRIPTOR




TESTIGO.



De las cláusulas Primera y Segunda del contrato antes incerto se deduce la bilateralidad, en razón de que el Suscriptor se obliga a suscribir un título de crédito (Certificado de Vivienda) materia de este contrato, y la Fiduciaria se constriñe a emitir el susodicho Certificado.

En las cláusulas de la Tercera a la Sexta, se encuentran especificadas las obligaciones de dar, por lo que éste contrato pierde su característica esencial que es la de dar origen a obligaciones únicamente de hacer, claramente señaladas en el Artículo 2245 del Código Civil para el Distrito Federal.

En la cláusula Séptima del contrato de Promesa que estudiamos, en el párrafo segundo, se establece que el uso de la vivienda se regirá por un reglamento especial y que además se considerará parte del contrato.

En el reglamento de usuarios, que se anexa al final de este capítulo, se establecen obligaciones de no hacer y que se encuentran en los Artículos 1, 2, 4, 5, 6 y 8, que en resumen dicen que no se podrá hacer modificaciones tanto en el interior como en el exterior, si no es con el permiso por escrito de la Institución Fiduciaria, además sigue diciendo que tampoco se puede cambiar de destino las viviendas, que no es otro que el de habitación y no se podrá usar otro combustible que el de gas natural que al efecto se ha instalado en toda la Unidad Habitacional. Todo lo anterior puede causar la rescisión del contrato como ya ha sucedido y que -

previene el Artículo 10 del mencionado reglamento.

Las prohibiciones tienen su razón de ser, como lo son la de no afectar las estructuras principales de la construcción, del mismo modo que cambiar el objeto de la vivienda, pues si se ha determinado que es para habitación, no es posible que si la necesita la convierta en comercio, en cuanto al combustible es por la propia seguridad de los contratantes, empero esas justificaciones no son sino para los casos extremos en que se infrinja dicho reglamento.

En la cláusula Novena del contrato de promesa aquí analizado, se vuelve a hacer mención sobre la obligación de dar. Todas las demás disposiciones contenidas en el mismo, por sí mismas se explican.

El contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, antes estudiado, por analogía puede ser comparado con el de promesa de venta, en razón de la tesis jurisprudencial que la Suprema Corte de Justicia ha elaborado al respecto de las llamadas promesas de venta y que a continuación transcribo:

"Las llamadas promesas de venta en que no se contiene exclusivamente una obligación de hacer, sino de dar, o se entrega la cosa y se paga el precio en su totalidad o en parte, satisface los elementos necesarios para la existencia de la compraventa, independientemente de la terminología defectuosa que se hubiere empleado por las partes."⁽³⁾

En virtud de lo anterior, deducimos que, en mi personal punto de vista, el mal llamado contrato de Promesa de Suscripción de Cer

tificado de Vivienda, no es otra cosa que un contrato de compraventa de tracto sucesivo (contrato de tracto sucesivo, es aquel en -- que las prestaciones que se deben las partes son, de una o de ambas, periódicas) que, nunca podrá dar origen a un Certificado de Vivienda, ya que él mismo implica una relación deudor-acredor personificada por la Fiduciaria y el Adquirente, teniendo como objeto la vivienda de interés social, siendo imposible que un contrato de compraventa con vida propia, necesitara de otra figura de naturaleza mercantil como lo es el Certificado que nos ocupa, que reúne las mismas características de traslación de dominio. En suma, una y otra figura cumplen perfectamente su fin pero separadamente.

Podemos objetar aún más a esta figura; supongamos que el referido contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, efectivamente sea un contrato preliminar en toda forma y que las obligaciones que de él emanan se concreten a las de hacer, o sea a la de suscribir un título de crédito, resultaría si se lleva a cabo, que la Fiduciaria otorga al adquirente una cosa mueble mercantil, un título de crédito y por lo tanto, la obligación se trasladaría de hacer a dar una cosa mueble, por lo que perdería la característica especialísima de contrato preliminar.

Mucho más podemos oponer a estas reflexiones, mas lo cierto y que con anterioridad ya hicimos notar, es que sí funciona, y de éste se ha valido la Fiduciaria para darle una formalidad jurídica a la posesión de la vivienda, más pienso que lo único acertado so-

bre este particular, es que, insisto sobre este punto, ésta defectuosa figura jurídica desaparezca, para que en su lugar se de paso a un Certificado de Entrega de Vivienda, válido por muy poco tiempo, que reúna las características del Certificado de Vivienda y -- que al momento de la emisión de éste último, deje de tener eficacia.

ANEXO "B"

REGLAMENTO DE USUARIOS

La Sociedad Mexicana de Crédito Industrial, S.A. Departamento Fiduciario, en su carácter de propietaria fiduciaria del Conjunto Obrero Habitacional "C.T.M." de Atzacualco D.F., expide el presente reglamento que forma parte integrante del Contrato de promesa, como se indica en la cláusula séptima del mismo, al cual deberán sujetarse los usuarios de las unidades de habitación que componen el mencionado conjunto.

Artículo 1o.- Mientras no se haya cubierto la totalidad del valor del certificado de vivienda, el usuario no podrá modificar el interior de la casa que ocupa sin autorización expresa y por escrito de la Fiduciaria. Cuando tales modificaciones se autoricen, deberán realizarse bajo la vigilancia y dirección de la persona que al efecto designe la Fiduciaria.

Artículo 2o.- Tampoco podrán realizarse modificaciones sin autorización por escrito de la fiduciaria en las fachadas de las casas, las que sólo podrán ser modificadas con el consentimiento mencionado, siempre que con dicha modificación se conserve la armonía, el buen aspecto y la uniformidad de la Unidad.

Artículo 3o.- Los usuarios no harán ni dejarán hacer a las personas que ocupan las unidades de habitación, nada que pueda menoscabar la buena apariencia del conjunto de edificios.

Artículo 4o.- La reparación de las juntas en las azoteas, y de los muros divisorios de los terrenos, corresponderá a los usuarios colindantes. Los acabados de las casas serán conservados y reparados por cuenta del usuario, quien deberá observar en todo caso lo dispuesto en el artículo 1o. de este reglamento.

Artículo 5o.- Es obligación de todos los usuarios respetar el destino de los bienes y servicios generales del conjunto.

Artículo 6o.- Las casas del conjunto serán destinadas EXCLUSIVAMENTE PARA HABITACION, en consecuencia, queda terminantemente prohibido a los usuarios cambiar el destino total o parcialmente de las unidades de habitación.

Artículo 7o.- Ningún ocupante de las unidades de habitación podrá entorpecer el movimiento en las banquetas, andadores, retornos o calles en la Unidad, con objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos.

Artículo 8o.- Los usuarios consumirán exclusivamente como combustible en sus casas, el gas natural que se les proporciona mediante las instalaciones generales y particulares existentes.

Artículo 9o.- Los usuarios que tengan quejas sobre algo que afecte la tranquilidad de la Unidad o de parte de ella o que sea perjudicial o molesto para sus moradores, deberá dirigirse a la Fiduciaria quien, si estimara justificada la queja, procederá como corresponda.

Artículo 10.- La fiduciaria tendrá derecho de solicitar la rescisión del contrato de promesa, al usuario que no cumpla con lo establecido en los artículos 1, 2, 4, 6 y 8 del presente reglamento, o que reiteradamente infrinja las demás prohibiciones contenidas en el propio reglamento.

Artículo 11.- Queda prohibido a los usuarios, utilizar aparatos de sonido u otros instrumentos que, por el volumen con que se operen perturben la tranquilidad de los vecinos.

Artículo 12.- Se obliga al usuario a cubrir oportunamente los impuestos y derechos que correspondan de su casa habitación así como a mostrar los comprobantes respectivos a la fiduciaria cuando ésta lo solicite.

C I T A S

(1) Obra citada por Rafael de Pina.

Derecho Mercantil Mexicano, Tomo III

Editorial Porrúa, S.A.

Página 25.

(2) Rojas Villegas Rafael.

Compendio de Derecho Civil, Tomo IV

Editorial Porrúa, S.A.

Página 26.

(3) Jursiprudencia 110 (Quinta Epoca
Sección Primera, Vol. Tercera Sala.-

(Apéndice al Tomo CXVIII), se publicó
con el mismo título No. 244.

Página 479.

C A P I T U L O T E R C E R O

I.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION

II.- CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO DE
CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIO NO AMOR
TIZABLE.

III.- CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA DEL INFONAVIT.

- I -

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE
VIVIENDA.

2.- CARACTERISTICAS INTRINSECAS Y APLICACION
DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA.

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION.

Al decir del maestro Rodolfo Batiza, los Certificados de Participación " se inspiran en los Trust certificates o participating certificates, emitidos por los "Trust de inversión" (Investment -- trust) surgidos en Inglaterra a mediados del pasado siglo y que -- pasaron después a los Estados Unidos".(1)

El trust de inversión, consiste fundamentalmente en un fondo aportado por múltiples inversionistas, quienes adquieren valores - bursátiles diversificados a efecto de reducir los riesgos en las - inversiones. Los Certificados que se emiten son los que representan el derecho de propietarios a los tenedores, de una parte al cuo ta de los valores en cartera así como sus rendimientos.

En México, por primera vez se reglamentó el Certificado de -- Participación, por Decreto de 31 de agosto de 1933, el cual adicio nó el Artículo 90 de la Ley de Instituciones de Crédito y Organi-- zaciones Auxiliares y que dice:

"Las sociedades y departamentos autorizados al efecto, confor me al artículo 3º. para actuar como Fiduciarias, podrán igualmente:

I.-

IX.- Emitir certificados nominativos que podrán ser negocia-- bles, haciendo constar la participación de los distintos copropie-- tarios en bienes, títulos y valores que se encuentran en poder de la Institución o la participación de los acreedores en las liquida

ciones en que la Institución Fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico.

Cuando los certificados de participación hagan constar el derecho de copropietario o acreedor a una cantidad fija, se entenderá que la Institución emisora garantiza el pago de esa cantidad; cuando los certificados hagan constar solamente la participación del copropietario o del acreedor en una parte alicuota de los bienes o del activo, o del valor neto que resulte de la venta, o liquidación, la Institución Fiduciaria sólo será responsable de la existencia de los bienes o de la legitimidad del crédito".

Encontramos que la primera parte de este Decreto, parece adecuarse al concepto de trust de inversión, empero introduce un nuevo elemento tan amplio como el de "bienes", desvirtuando con esto dicho concepto. La segunda parte del Ordenamiento citado, tergiversa la propia naturaleza del trust certificate, en cuanto admite que en el Certificado, pueda hacerse constar la participación de acreedores en las liquidaciones en que el emisor tiene el carácter irrevocable de síndico o liquidador.

Por Decreto de 2 de junio de 1941, nace nuestra legislación vigente sobre la materia, denominada Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, misma que acoge los lineamientos establecidos por su antecesora y que se ocupa del Certificado de Participación en su Artículo 44, que a la letra dice:

"Las sociedades o instituciones de crédito que disfruten de -

M-0027183

concesión para llevar a cabo operaciones fiduciarias, estarán autorizadas en los términos de esta Ley:

a).....

i) Para emitir certificados haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en los bienes, títulos o valores -- que se encuentren en poder de la Institución o la participación -- de los acreedores en las liquidaciones en que la Institución Fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico."

A esta Ley, le complementa por Decreto de 30 de diciembre de 1946, el capítulo V bis de la Ley General de Instituciones de Crédito, la cual en su Artículo 228 a, señala:

"Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

a) El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita;

b) El derecho a una parte alícuota de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores;

c) O bien el derecho a una parte alícuota del producto neto -- que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores."

Además nos establece la propia Ley, que los Certificados serán bienes muebles, pudiendo solamente emitirlos las instituciones de crédito autorizadas para actuar como Fiduciarias. Únicamente --

tendrán el carácter de documentos probatorios aquellos Certificados que se expidan para hacer constar la participación de distintos copropietarios de bienes, derechos o valores que se encuentren en su poder.

También, los Certificados de Participación, podrán ser ordinarios o inmobiliarios, ésto dependerá de los bienes objeto de la emisión, ya que si se trata de muebles serán ordinarios, siendo inmuebles, lógicamente, serán inmobiliarios. Sobre éstos últimos, se puede establecer en el acta de emisión el aprovechamiento directo sobre el bien fideicomitido en favor del tenedor del Certificado, cuyo alcance, extensión y modalidades estarán comprendidos en el acta de emisión.

La sociedad emisora, puede, previo consentimiento del representante común de los tenedores, concertar y obtener préstamos para el mejoramiento e incremento de los bienes inmuebles materia de la emisión, emitiendo, por este concepto, "Certificados Fiduciarios de Adeudo", éstos serán títulos de crédito en contra del Fideicomiso correspondiente y preferentes en su pago a los Certificados de Participación.

Cuando la institución de crédito (emisora) esté autorizada para practicar operaciones de financiamiento en los términos de Ley, podrá garantizar a los tenedores de los Certificados que emita, un mínimo de rendimiento.

En cuanto al monto nominal de una emisión de Certificados de

Participación, será fijado mediante dictamen que se formule en base a un peritaje practicado a los bienes fideicomitidos materia de la emisión, por conducto de Nacional Financiera S.A., o el Banco de Obras y Servicios Públicos S.A. (antes Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas S.A.) respectivamente, según se trate de bienes muebles o inmuebles. Cuando éstos formulen su dictamen deberán de tomar en cuenta el valor comercial de los bienes, y si se trata de Certificados amortizables, se estimará un margen prudente de seguridad para la inversión de los tenedores de estos Certificados. El dictamen que hagan las instituciones será definitivo.

Los Certificados de Participación pueden ser o no amortizables; los primeros dan a sus tenedores derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos que corresponda y el reembolso del valor nominal; en cuanto a los segundos, la sociedad emisora no está obligada a hacer el pago nominal de los Certificados, en ningún tiempo, al terminar el Fideicomiso base de la emisión y de acuerdo con las resoluciones de la asamblea general de tenedores de dichos Certificados, procederá (la Fiduciaria) a adjudicar o vender los bienes fideicomitidos y a distribuir el producto neto de la misma.

La emisión de los Certificados será por series en denominaciones de cien pesos, o múltiplos de esta suma, además pueden ser al portador o nominativos con cupones al portador. Cualquiera de los tenedores podrá pedir la nulidad de la emisión que se haga, --

sin tomar en cuenta lo que ha quedado asentado anteriormente .

Los requisitos de la emisión se harán previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora, expresada en escritura pública y en la que se hará constar: la denominación, objeto y domicilio de la sociedad; la relación del acto constitutivo del fideicomiso base de la emisión; el dictamen pericial (avalúos) que hagan las instituciones antes mencionadas; el importe de la emisión con especificación del número y valor de los certificados que se emitan y de las series y subseries si éstas las hubiese; la naturaleza de los títulos; si son amortizables, del mínimo rendimiento garantizado, los plazos, condiciones y forma de la amortización; el pago de los productos o rendimientos; los datos de registro que sean procedentes para la identificación de los bienes materia de la emisión, así como de los antecedentes de la misma; la aceptación del representante común de los tenedores del Certificado de Participación, con la declaración de haber verificado la constitución del Fideicomiso y de comprobar la existencia de los bienes fideicomitidos, así como de la autenticidad del peritaje efectuado sobre los bienes por las instituciones de crédito antes referidas.

Cuando los Certificados se ofrezcan para su venta, sin que se contenga en la propaganda los datos requeridos y que han quedado marcados en el párrafo anterior, responderán por los daños y perjuicios que se ocasionen a aquellos a los que se les impute tal omisión. Los requisitos que deberá contener el Certificado de Par

ticipación son los siguientes:

- 1.- La mención de ser Certificado de Participación.
- 2.- La especificación de ser ordinario o inmobiliario.
- 3.- La designación de la sociedad emisora y la firma autógrafa del funcionario de la misma, autorizado para suscribir la emisión correspondiente.
- 4.- La fecha de expedición del título.
- 5.- Importe de la emisión, con especificación del número y del valor nominal de los Certificados que se emitan.
- 6.- El mínimo rendimiento garantizado y el término señalado para el pago de productos o rendimientos, de la misma manera del capital y los plazos.
- 7.- Condiciones y forma en que los Certificados han de ser amortizados.
- 8.- El lugar y modo de pago del Certificado de Participación inmobiliario no amortizable.
- 9.- En su caso, el señalamiento de las garantías especiales que se constituyan para la emisión con la expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público.
- 10.- El lugar y fecha del acta de emisión con anotación de la fecha y número de la inscripción relativa en el Registro de Comercio y la firma autógrafa del representante común de los tenedores del Certificado.

Para los términos y condiciones de la emisión de Certificados

y los textos de las actas de emisión, así como de las modalidades en ellos contenidos, deberá existir la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros. Asimismo, en caso de otorgamiento de un acta de emisión o de modificación, deberá concurrir un representante de la ya citada Comisión.

En el acta de emisión se puede estipular que los Certificados serán reembolsados por sorteos; en este caso, se estará a lo dispuesto por el Artículo 222 de la L.G.T. y O.C.

El cobro de los cupones de los Certificados, podrá hacerse -- dentro de los tres años siguientes, contados a partir de la fecha en que se venzan los plazos estipulados para hacer la amortización o, en caso de sorteo, desde la fecha en que se publique la lista a que se hace mención en el Artículo 222 de la L.G.T. y O.C.; si estos no son cobrados, la acción correspondiente para exigir el pago de los mismos, prescribirá en tres años.

La prescripción de los derechos operará conforme al derecho común, y correrá a partir del momento que señale la asamblea de tenedores, misma que conoció de la terminación del Fideicomiso correspondiente.

El Fideicomiso, base de la emisión, no podrá extinguirse mientras existan saldos insolutos por concepto de créditos a cargo de la masa fiduciaria, ya sea de Certificados o de participación en los frutos o rendimientos de los mismos.

He esperado hasta este momento para analizar una figura que -

considero debe ser estudiada por separado, debido al papel que juega dentro de los Certificados de Participación, así como en el acto de emisión, ella es el Representante Común de los Tenedores de Certificados. Este cargo se confiere aún antes de que existan --- los propios tenedores de Certificados, su función es como lo dice su nombre, la de representar a los tenedores en diversos actos ante la Fiduciaria.

El cargo de Representante Común, es personal y será desempeñado por el individuo designado al efecto o por los representantes - ordinarios de la institución de crédito o por la sociedad financiera o Fiduciaria, que deberán ser nombrados exprofeso para el cargo, dicho Representante, no podrá ser tenedor de los Certificados.

El Representante Común, actúa como mandatario de los tenedo--- res con las siguientes facultades y obligaciones:

- 1.- Podrá otorgar poderes judiciales;
- 2.- Verificará los términos del acto constitutivo del Fideicomiso base de la emisión.
- 3.- Comprobará la existencia de los derechos y de los bienes, dados en Fideicomiso y en su caso, que los bienes inmuebles estén asegurados contra siniestros, mientras no se amortice totalmente - su valor o por el importe de los Certificados en circulación cuando éste sea mayor que aquel;
- 4.- Recibirá y conservará los fondos relativos como depositario aplicándolos al pago de los bienes adquiridos o de su construo

ción, en los términos que señale el acta de emisión, cuando el importe de éstos sea destinado para la adquisición o construcción de bienes.

5.- Autorizará con su firma los Certificados que se emitan.

6.- En su caso, ejercerá todas las acciones o derechos que al conjunto de tenedores de Certificados correspondan, por el pago de intereses o de capital consignados en las garantías señaladas para la emisión.

7.- Asistirá a los sorteos, si éstos los hubiere.

8.- Convocará y presidirá la asamblea general de tenedores de Certificados y ejecutará sus decisiones.

9.- Recabará de los funcionarios de la institución emisora -- todos los datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, inclusive los relativos a la situación financiera en el Fideicomiso base de la emisión.

Es importante hacer notar que los tenedores tienen derecho a agruparse en una asamblea general que los represente, recayendo -- sus decisiones sobre todos los tenedores sean éstos disidentes o -- estén ausentes, siendo válidas, siempre y cuando éstas sean acordes con la L.G.T. y O.C.

Hasta ahora hemos analizado al Certificado de Participación -- en general, los requisitos de éste y del acta de emisión, así como del Representante Común, por lo que ahora nos ocuparemos del Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable.

2.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE.

El concepto de Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable, no se adecúa a la definición de los participating certificate, que el maestro Rodolfo Batiza sostiene, además el señalado facultativo nos dice que: " se ha desnaturalizado debido a que debe recaer sobre valores bursátiles y no sobre bienes inmuebles "; añade que: " no se crea ningún atractivo a los inversionistas, sobre este certificado "(2)

Tomando en cuenta que el ya mencionado Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable, ha sido utilizado no como medio para promover la inversión, sino como la manera más fácil de promoción de habitaciones baratas o de interés social; el Banco de Obras y Servicios Públicos, S.A., los ha emitido para este fin, elaborando el Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable que a continuación agrego:

TITULO NUMERO

**BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS
PUBLICOS, S.A.**

**CONJUNTO URBANO PRESIDENTE LOPEZ MATEOS
(TORRE INSIGNIA)**

INSURGENTES NORTE 423

MEXICO 3, D.F.

DE NACIONALIDAD

con domicilio en

es titular de este certificado de participación Inmobiliaria no amortizable "Conjunto Urbano Presidente López Mateos", zona Nonoalco Tlatelolco, México, D.F., Serie "B", con valor nominal de \$ que forma parte de los 312 certificados que se expiden de conformidad con la escritura pública No. 85,639, por el Fondo Fiduciario de Habitaciones Populares sobre el edificio "TAMAULIPAS" construido en el predio marcado con el número 98 de la Av. Manuel González.

Este certificado en la medida y proporción de su valor nominal, concretamente representa la parte alícuota correspondiente sobre la propiedad del edificio antes mencionado y da derecho a su titular, bajo las condiciones y con limitaciones establecidas en la escritura pública respectiva, para ocupar el local comercial No. del propio inmueble así como para usar en común sus instalaciones generales.

La titularidad de este certificado implica para su beneficiario la adhesión incondicional a todo lo estipulado en la escritura de emisión que le sirve de base y le confiere e impone los derechos y obligaciones especificados en las cláusulas transcritas al dorso.

El Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., responderá con su capital, sus reservas y beneficios no distribuidos, por los daños y perjuicios que se causen por su falta de cumplimiento de las condiciones establecidas en la escritura pública de emisión y en la Ley o por la malversación que hiciere de los bienes, frutos y productos que forman parte del Fondo Fiduciario emisor o por los demás hechos que impliquen culpa en el cumplimiento de los cometidos aceptados por el propio Banco.

México, D.F., a de de 19

BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S.A.
DELEGADO FIDUCIARIO

ASOCIACION HIPOTECARIA MEXICANA, S.A. DE C.V.
REPRESENTANTE COMUN DE LOS TENEDORES
DE CERTIFICADOS

En estos Certificados, se contienen las limitaciones, derechos y obligaciones, tanto de la fiduciaria como de los tenedores, Además, debemos agregar, que señala todos los requisitos que marca la Ley respectiva sobre el particular.

Previamente a la emisión de éste Certificado, se expide al futuro tenedor del mismo, un contrato de compraventa con reserva de dominio que reviste varias peculiaridades y que más adelante analizaremos, por lo pronto y a efecto de profundizar sobre el particular, enunciaremos las características del multicitado Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable.

1.- Es un título de crédito, calidad que le otorga la L.G.T. y O.C. en su Artículo 228 'a', porque reúne los requisitos de un título de crédito que son la literalidad, legitimidad, incorporación y autonomía, características que se abordaron en el Capítulo de Certificado de Vivienda, pags. 21 y 22 de este trabajo.

2.- Es una cosa mueble mercantil, por ser título de crédito. (Arts. 1º. y 228 b de la L.G.T. y O.C.)

3.- Su origen es causal, debido a que nace de un Fideicomiso, sin que por ello deje de ser principal.

4.- Los derechos que de él se derivan, son posesorios y no traslativos de dominio.

5.- Cuando se extinga el Fideicomiso o se adjudiquen los bienes fideicomitados, (situación que parecer ser la más probable, ya que es difícil que los tenedores se desprendan de un bien raíz) o

se vendieran los mismos, se repartirá el producto neto de esa venta.

6.- Es inmobiliario, porque los bienes, materia del Fideicomiso, son precisamente bienes inmuebles.

7.- No amortizable, característica que consiste en que la sociedad emisora, no está obligada a pagar el valor nominal del Certificado a sus tenedores.

El Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable, tiene como finalidad la de facilitar la adquisición de viviendas -- sin los gastos que origina necesariamente la celebración de una -- compraventa, empero la Institución Fiduciaria, no ha tomado en -- cuenta que este Certificado es de inversión y que al término del -- fideicomiso no se conoce a ciencia cierta el fin de los bienes fideicomitidos, esto es si se les van a adjudicar a los tomadores de los Certificados o se venderán y se repartirá el producto de la -- venta, siendo esta incertidumbre una gran desventaja para la propia Institución Fiduciaria que los emite.

C I T A S

(1) Batiza Rodolfo.

El Fideicomiso.

Editorial Porrúa, S.A.

Página 442.

(2) Rodolfo Batiza.

IDEM.

Página 441.

- 1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA EN GENERAL
- 2.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.
- 3.- CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO
DE CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA -
NO AMORTIZABLE.

1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA EN GENERAL.

El contrato preparatorio al que tuvo que recurrir el Banco de Obras y Servicios Públicos, S.A., para elaborar con posterioridad el Certificado de Participación, fué el de compraventa con Reserva de Dominio.

Como ha quedado establecido en la teoría general de los contratos, en el inciso dedicado al contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, sólo me referiré a la compraventa en general y posteriormente a la modalidad de la misma que es la Reserva de Dominio.

Nuestra Legislación no define lo que es el contrato de Compraventa de manera especial, empero en el Código Civil para el Distrito Federal, en su Artículo 2248 se establece: "Habrá compraventa - cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga a pagar - por ello un precio cierto y en dinero". Rafael Rojina Villegas, - en su Compendio de Derecho Civil, Tomo IV, señala: "En la compra- venta de cosas ciertas y determinadas una de las partes transmite a la otra la propiedad de esos bienes, o de un derecho y ésta a -- su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero."⁽¹⁾

Por lo que se refiere a la compraventa de cosas en especie -- indeterminada, una de las partes se obliga a transferir la propie- dad de la misma y la otra, a pagar un precio cierto y en dinero. -

Para que se transmita el dominio, es menester que la cosa se haga cierta y determinada con conocimiento del comprador.

El contrato de compraventa es bilateral y oneroso, características que el referido maestro Rojina Villegas analiza de la siguiente manera: "La compraventa es un contrato bilateral, porque engendra derechos y obligaciones para ambas partes. Es oneroso porque confiere provechos y gravámenes recíprocos"⁽²⁾

Además de las anteriores características es formal cuando el objeto, materia del contrato, es un inmueble, porque éste debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad Local; será consensual cuando el objeto se refiera a muebles, porque el contrato de compraventa se perfeccionará solamente con el consentimiento, sin necesidad de reunir alguna otra formalidad.

Es conmutativo generalmente, porque las prestaciones que las partes se deben en la mayoría de los casos son ciertas y determinadas; es principal, en razón de que no depende para su existencia de ningún otro contrato; puede, además, ser de tracto sucesivo o instantáneo. En el primero de los casos los pagos se hacen en parcialidades, en el segundo el pago se hace al contado.

Los elementos de existencia de la compraventa son el consentimiento, que es la exteriorización de la voluntad de las partes, y el objeto que, en este caso, será la transferencia de la propiedad de una cosa o de un derecho, que puede ser inexistente si el precio no fué entregado o la cosa no existe ni física ni jurídicamente.

El precio debe ser cierto y en dinero, de no ser así nos en-contraríamos frente a un contrato de permuta, en cuanto que es con-dición sine qua non que el precio en una compraventa debe ser cierto, en dinero y precisable o precisado.

La obligación que nace de este contrato es de dar, como objeto directo; como objeto indirecto, es la transmisión de la propie-dad de una cosa y como contraprestación la entrega del precio pactado.

La cosa, objeto que se va a transmitir en propiedad, debe ser posible física y jurídicamente, ser determinado o determinable en cuanto su especie.

Además de los requisitos, de existencia ya enunciados, el con-trato de compraventa requiere de elementos de validez tales como - "la capacidad de las partes que intervienen en el acto, la volun--tad de las mismas y que ésta se encuentre libre de vicios; licitud en el objeto, motivo o fin del acto que se celebra, observancia de las partes, de la forma que exija la Ley para que se externe la --voluntad".⁽³⁾

Hemos enunciados a grandes rasgos las características de la -compraventa, por lo que ahora analizaremos los elementos, derechos y obligaciones de la Compraventa con Reserva de Dominio, que es --una modalidad de este acto jurídico.

2.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

Nuestro Código Civil, para el Distrito Federal, en su Artículo 2312 se refiere a la Compraventa con Reserva de Dominio en los siguientes términos:

"Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado."

La justificación de esta modalidad es la necesidad que todo - individuo tiene, tanto de comprar como de vender, debido a que vivimos en una sociedad de consumo, en la que las personas económicamente más débiles, formada por grandes mayorías, carecen del poder adquisitivo suficiente para adquirir bienes de consumo básico, viéndose obligadas por ésta causa, a vender su fuerza de trabajo, único patrimonio con el que cuentan. Así, podemos observar que -- esta gran mayoría se ve imposibilitada para obtener, fuera de los bienes de consumo básico, como son los alimentos, el vestido, etc., bienes inmuebles a precio de contado, por lo que los vendedores, a efecto de proteger su patrimonio, han adoptado la figura jurídica conocida como Hipoteca. Esta es llevada a la práctica por ser la forma más rápida con que el vendedor cuenta para recuperar el precio en dinero, objeto de la compraventa. Por lo anterior y con el fin de proteger a la clase desposeída, diversas instituciones oficiales han adoptado una forma más barata para vender que la Hipoteca. Esta consiste en que la vendedora se reserva el dominio del -

inmueble, hasta el momento en que el valor total del inmueble le es liquidado, recibiendo jurídicamente el nombre de contrato de Compraventa con Reserva de Dominio.

La modalidad de Reserva de Dominio, no es otra cosa que una condición suspensiva que se consigna en el contrato de compraventa; a este respecto el ya citado maestro Rojina Villegas nos señala:

"La venta con reserva de dominio, como su nombre lo indica, está supeditada a una condición suspensiva, consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, según el Código Civil, generalmente, en el pago posterior del precio."(4)

La condición suspensiva, al decir del tratadista Gutiérrez y González, es "El acontecimiento futuro de realización incierta, del cual depende la eficacia o exigibilidad de la obligación".(5)

Así tenemos que los elementos de la condición son:

a) Un acontecimiento futuro; y

b) Un hecho incierto.

a) Es aquello que sucederá mediata o inmediatamente, pero que nunca sucedió.

b) Es aquel en que las partes no tienen la certeza de que el hecho se realice o no, ya que no depende de su voluntad, sino de la naturaleza misma de los hechos.

Cabe hacer mención que el contrato de Compraventa con Reserva

de dominio, en razón de la condición suspensiva a que está sujeto, reviste obligaciones diferentes a las de la compraventa en general, siendo los principales puntos divergentes los siguientes:

1.- Compraventa en general.- Obligaciones a cargo del vendedor.

- a) Transferir el dominio de la cosa.
- b) Conservar la cosa o custodiarla hasta el momento de la entrega.
- c) Entregar la cosa.
- d) Garantizar la posesión útil y pacífica.
- e) Responder del saneamiento en caso de evicción.
- f) Pagar la mitad de los gastos de escrituración y el impuesto del timbre.

2.- Compraventa con reserva de dominio. Obligaciones a cargo del vendedor.

- a) Entregar la cosa.
- b) Garantizar la posesión útil y pacífica.
- c) Responder del saneamiento en caso de evicción.
- d) No enajenar la cosa vendida, hasta el momento de la transferencia del pleno dominio.

3.- Compraventa en general. Obligaciones del comprador.

- a) Pagar el precio.
- b) Pagar la mitad de los gastos de escrituración y registro.
- c) Pagar la mitad del impuesto del timbre.
- d) Recibir la cosa.

4.- Compraventa con reserva de dominio. Obligaciones a cargo del

comprador.

- a) Pagar el precio en el lugar estipulado, los días previamente se ñalados.
- b) Conservar en buen estado la cosa, haciendo los gastos no sólo - de los deterioros normales que se deriven del uso, sino de aquellos necesarios y que sean consecuencia de casos fortuitos, porque los derechos posesorios que adquiere, no son los de un simple arrendador, sino los de un propietario condicional.
- c) Cubrir la mitad del importe de los gastos por concepto de escri turación y registro, así como en su oportunidad la mitad del im--- puesto del timbre.

Las diferencias específicas entre ambos contratos son:

- a) La compraventa transmite la propiedad plena (uso, goce y disfru te); la compraventa con reserva de dominio no.
- b) La compraventa, generalmente, es instantánea; la compraventa -- con reserva de dominio es a plazos.
- c) La compraventa de inmuebles es elevada a Escritura Pública, si el valor del bien es superior a \$ 5'000.00; cuando no se encuentra sujeta a condición suspensiva, se hace al momento de la entrega de la cosa; si reviste esta modalidad, se protocolizará al momento en que la condición suspensiva desaparezca.
- d) El pago del impuesto del timbre en una compraventa normal, se - hace al momento de la escrituración; la compraventa con reserva de dominio no lo causa, según tesis jurisprudencial que a continua---

oión transcribos

"Impuesto del timbre no lo causan los contratos de compraventa con reserva de dominio.- Los contratos de compraventa con reserva de dominio y los de promesa de venta se diferencian substancialmente por sus características propias y por su alcance jurídico; - pues tanto que los primeros son una obligación de dar, los segundos de hacer; y así, la ley civil los define de manera diferente, considerando a la compraventa con reserva de dominio como un contrato traslativo de dominio, aunque condicionado el traslado hasta que el comprador haya pagado íntegramente el precio de la cosa, -- según lo regulan los artículos 2301 y 2315 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, y a la promesa de venta como un contrato preparatorio, regido por los artículos 2343 y 2247 del -- mismo ordenamiento. Por está, los contratos de compraventa referidos no deben causar el impuesto del timbre, como si fueran de promesa de venta y que señala la fracción XVIII de la tarifa de la -- Ley del Timbre, pues ni siquiera por analogía y para efectos fiscales pueden asimilarse, dado que, de acuerdo con lo mandado por el artículo 11 del Código Fiscal de la Federación, las normas de carácter tributario son de aplicación estricta; de donde, para que - el cobro de un impuesto sea fundado, se requiere que haya una ley que lo establezca y que la autoridad fiscal, al fijarlo, se ajuste a todos los preceptos de esa ley, ya que, de otro modo, el mandamiento para el cobro no es fundado ni motivado."(6)

Como dato importante es necesario señalar que la compraventa con reserva de dominio debe revestir la forma escrita, porque de lo contrario sería invalidado, por lo que en el siguiente inciso trataré de mostrar las conveniencias del contrato de Compraventa con Reserva de Dominio del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable.

3.- CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO DE CERTIFICADO
DE PARTICIPACION INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE.

Hasta ahora, únicamente nos hemos referido a la compraventa -
en general y a su modalidad que es la Reserva de Dominio, por lo -
que ahora nos ocuparemos del contrato de Compraventa con Reserva -
de Dominio del Certificado de Participación Inmobiliario no Amortiz
zable que a continuación agregó:

El contrato antes incerto, además de las características del comprador, señala los derechos posesorios que tiene sobre el inmueble objeto del contrato, la cantidad de mensualidades en que se ha de pagar el Certificado, el precio nominal del mismo, la tabla de amortizaciones semestrales, las cuotas de administración, así como su incremento anual, el lugar y fecha de pago de las referidas mensualidades, las obligaciones del comprador con respecto al inmueble, dependiendo de las características de la vivienda, si es departamento o casa unifamiliar, las causas de rescisión del mismo, la tabla de valores de rescate, la competencia a la que se someten las partes, en caso de que se haga necesaria la intervención judicial, y las causas en las que el comprador quiera abandonar el contrato.

Todas estas declaraciones y cláusulas, son enteramente incongruentes, debido a que los efectos que se buscan con este contrato se pueden obtener por medio del Certificado de Participación, por lo que cuando añade que "cuando se hayan terminado de pagar las mensualidades se emitirá el Certificado de Participación", éste ya no es necesario, pues la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que una vez que se haya cubierto el valor de los Certificados y cuando se termine el Fideicomiso, se optará por la adjudicación de los bienes materia de la emisión, o por la venta de los mismos y la entrega del valor neto de éstos.

C I T A S

(1) Rojina Villegas Rafael.

Compendio de Derecho Civil, Tomo IV

Editorial Porrúa, S.A.

Página 56

(2) Rojina Villegas Rafael.

IDEM.

Página 58

(3) Gutiérrez y González Ernesto

Derecho de las Obligaciones.

Editorial Cajica, Puebla, México.

Página 185

(4) Rojina Villegas Rafael.

Op. Cit.

Página 60

(5) Gutiérrez y González Ernesto

Op. Cit.

Página 187

(6) Revisión Fiscal 183/1964. Fraccionadora Gustavo A. Madero, Resuelta el 7 de Septiembre de 1964 por unanimidad de 5 votos. Ponente: Mtro. José Rivera Campos, Srío. Lic. José Tena Ramírez, 2a. Jala. - Informe 1964.

Página 99

- III -

- 1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. (INFONAVIT)

- 2.- CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA.
 - a) DERECHOS POSESORIOS.

1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. (INFONAVIT)

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, otorga créditos para que los laborantes que se encuentren bajo el amparo del Apartado A del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, adquieran una de las viviendas que promueve o financia, siempre y cuando dicho trabajador reúna diversos requisitos, entregando para tal efecto al mismo, la posesión originaria de una vivienda.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, encontró su origen en el Artículo 123, apartado A de nuestra Carta Magna, que a la letra dice:

"El Congreso de la Unión, sin contravenir las bases siguientes deberá expedir leyes sobre el trabajo, de las cuales regirán:

A. Entre los obreros, jornaleros, empleados, domésticos, artesanos, y de manera general, todo contrato de trabajo.

XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de los trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar

a éstos, crédito barato y suficiente para que adquirieran en propiedad tales habitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una Ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha Ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas.

Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad".

La Ley Federal del Trabajo, reglamentaria del Artículo 123 -- Constitucional, apartado A, en su Artículo 136 señala:

"Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, está obligada a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Para dar cumplimiento a esta obligación, las empresas deberán aportar al Fondo Nacional -- de la Vivienda, el cinco por ciento sobre los salarios ordinarios de los trabajadores a su servicio".

En el Capítulo III de la Ley Federal del Trabajo se sientan las bases para la creación del Instituto Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, misma que fué creada por Decreto de 21 de --

abril de 1972, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 del mismo mes y año y que tiene por objeto crear sistemas de financiamiento, que permitan a los trabajadores obtener créditos ta-ratos y suficientes para adquirir en propiedad dichas viviendas -- para la construcción, reparación o mejoras de sus casas habitación y para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos.

En cuanto a los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, - serán administrados por un organismos integrado en forma tripartita por representantes del Gobierno Federal, de los Trabajadores y de los Patrones, mismos que tendrán a su cargo la coordinación y - financiamiento de los programas de construcción de sus casas habi-tación, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajado-res. Determinarán asimismo, las sumas que se asignarán al financia-miento de programas de casas habitación, y los que se aplicarán pa- ra la adquisición, construcción, reparación o mejoras de dichas ca- sas, de igual manera para el pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Al efectuarse la aplicación de recursos, se distribui-rán equitativamente entre las distintas empresas o grupos de traba-jadores. Para el otorgamiento de créditos individuales, se proce-derá en su caso, a un sistema de sorteos.

2.- CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA.

El caso que nos ocupa en este apartado, es el que se refiere a que el Instituto, en cumplimiento al Artículo 45 de la Ley que lo creó, otorgue financiamiento y asignación de créditos para casas habitación a trabajadores.

Cuando el Instituto ya ha seleccionado al trabajador beneficiado con una casa habitación, de las que financia, a la par que le entrega el referido inmueble, le da un Certificado de Entrega de Vivienda como el que a continuación agrego:



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
SUBDIRECCION JURIDICA DEPARTAMENTO DE CONTRATOS

CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA

Nº 148745

No. de Cto.:

EN LA CIUDAD DE MEXICO, ESTADO DE D.F.,

A LOS 3 DIAS, DE AGOSTO DE 19 78, SE REUNIERON EN

UNIDAD HABITACIONAL CULHUACAN V.I.C.T.M.

EL SR. C. P. v.

EN SU CARACTER DE REPRESENTANTE DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO EL INFONAVIT, ENTREGA AL SR.

....., EN LO SUCESIVO EL TRABAJADOR, LA POSESION

DE LA VIVIENDA CON LAS CARACTERISTICAS QUE ENSEGUIDA SE MENCIONAN.

VIVIENDA TIPO: 21867-L

UBICACION CALLE EDIFICIO 3 A DEPARTAMENTO 401

LOTE MANZANA No. OFICIAL

COLINDANCIAS Y MEDIDAS

En virtud de que el Trabajador mencionado fue seleccionado, para el otorgamiento de un crédito por parte del INFONAVIT, para que lo destine a adquirir una vivienda de las que promueve o financia este Instituto, y por haber llenado los requisitos establecidos para la procedencia del crédito, el INFONAVIT en este acto entrega al Trabajador la posesión originaria de la vivienda descrita, en cumplimiento a lo dispuesto en el acto Jurídico por el cual el INFONAVIT adquirió el inmueble, y en el contrato de obra en el que el INFONAVIT, como gestor de negocios del trabajador, ordeno y financio la construcción de la vivienda.

El presente Certificado de Entrega de Vivienda constituye un acto previo a la escritura de propiedad del lote de terreno y construcción que se entregan en este acto; por lo que el INFONAVIT se obliga a realizar los actos necesarios para transmitirle la propiedad correspondiente, mediante escritura pública.

Como resultado de la revisión que se practicó a la línea y a sus servicios, el INFONAVIT y el trabajador que concurren al acto reconocen que la vivienda descrita se encuentra totalmente terminada y en condiciones de ser habitada desde luego, declarando el trabajador que la recibe a su entera satisfacción, liberando al INFONAVIT de toda responsabilidad ya que el trabajador con anterioridad ha conocido la vivienda que ahora se le entrega y todos los elementos accesorios que se enmarcan en el inventario que se detalla más adelante.

Son derechos y obligaciones del Trabajador:

1a.—El trabajador reconoce que con la entrega real de la vivienda que por medio de este acto se esta realizando, adquiere todas las obligaciones inherentes a los actos antes expresados, así como la de cubrir el crédito que el INFONAVIT le ha otorgado y en este acto ejercita por la cantidad de \$ 265,000.00 (DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100) Moneda Nacional.

2a.—El trabajador en cumplimiento con lo establecido por los artículos 97 fracción III y 110 fracción III de la Ley Federal del Trabajo, acepta y autoriza expresamente a su póliza para que a partir del primero bimestre fiscal empuere a hacer los descuentos de su salario para cubrir los abonos correspondientes; hasta la total amortización del crédito obligado, previo el aviso que para tal efecto pre el INFONAVIT.

3a.—El Trabajador se obliga a amortizar el crédito que se le ha concedido mediante pagos mensuales calculados sobre un 18 % del salario mensual que percibe; y para tal efecto, dicho salario se determinará con base en la cantidad que en efectivo reciba por cuota diaria.

4a.—El trabajador autoriza al INFONAVIT para que controle un seguro por el valor que se estime para la parte destructible del inmueble que ampara este Certificado, contra riesgos ya incendio, rayo y/o explosión, huracán, quedando comprendido el importe total de las cuotas respectivas dentro del monto total del crédito. El aumento de la cuota incrementará el saldo del crédito.

En la póliza respectiva deberá designarse al INFONAVIT como beneficiario, quedando la misma en su poder para ser renovada cuantas veces sea necesario. Este seguro estará en vigor por todo el tiempo que permanezcan insolutas total o parcialmente las prestaciones a favor del INFONAVIT.

5a.—En cumplimiento de los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley Constitutiva del INFONAVIT, el trabajador tiene el carácter de miembro de la Caja de Seguros del propio Instituto, con los derechos y obligaciones que se establecen en los Estatutos para la Caja de Seguros del INFONAVIT; en consecuencia, el trabajador y el INFONAVIT convienen:

a) En caso de muerte del titular de este Certificado, se cancelará el saldo insóluto del crédito sin más pagos que los ya vencidos, con cargo a la Caja de Seguros, y se procederá a formalizar la transmisión de propiedad de la vivienda descrita anteriormente en favor de quien corresponda según el orden de prelación establecido por las fracciones a, b, c, d, e y f del artículo 40 de la Ley Constitutiva del INFONAVIT.

b) En caso de incapacidad total permanente del trabajador, el Instituto lo liberará de la obligación de cubrir su crédito, sin más pagos que los ya vencidos, y asimismo, le transmitirá la propiedad libre de todo gravamen o limitación de dominio.

6a.—El trabajador se obliga a erogar los gastos por la conservación, mantenimiento, composuras, acondicionamiento o cualquier otro necesarias de utilidad o de ornato, posteriores a esta fecha, liberando al INFONAVIT de toda responsabilidad, por lo que el inmueble queda bajo el cuidado y responsabilidad exclusiva del trabajador incluyendo los desperfectos por el no uso de la casa.

PAGO DE IMPUESTOS

7a.—El Trabajador se obliga a cubrir a partir de esta fecha el pago de los impuestos, cuotas de cooperación a cargo del inmueble, derechos por servicio de agua y gastos por mantenimiento del conjunto en caso de condominio o copropiedad en los términos que se establezcan y cualquier otro impuesto o derecho relacionado con la posesión del inmueble, asimismo cuotas por servicio de luz, gas, teléfono o algún otro.

8a.—El Trabajador conviene en que el INFONAVIT de por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito y en consecuencia, en su caso inmediato la totalidad del mismo, o en su caso la devolución de la vivienda, asimismo devolver la posesión del inmueble, en los siguientes casos:

A) Si el trabajador desare de cubrir por dos meses consecutivos el pago de las cuotas de amortización del crédito, hecha la salvedad de que el trabajador deje de estar sujeto a una relación de trabajo y no exista tiempo pendiente sobre la subsistencia de esa relación laboral del INFONAVIT, en cuyo caso por una sola vez y sin causa de fuerza mayor, una prórroga por un plazo máximo de doce meses a partir de la fecha en que dejó de prestar sus servicios, dentro de la que se contarán en forma continua. Cuando el período de suspensión dure hasta doce meses. Esta prórroga se suspenderá cuando el trabajador vuelva a estar sujeto a una relación laboral con el INFONAVIT, o si el trabajador no este sujeto a otra relación laboral, y existiere el tiempo pendiente sobre la subsistencia de la relación de trabajo, el INFONAVIT procederá a hacer efectivas sus cuotas.

Cuando el trabajador no vuelva a tener relación con el INFONAVIT en forma desfavorable para el trabajador y siempre que si no se encuentre sujeto a otra relación laboral, el INFONAVIT otorgará la prórroga por un plazo máximo de doce meses a partir de la fecha en que se dio el saldo.

B) Si el trabajador no presta en cualquier forma material la presión, un habitación o algún otro derecho real sobre el inmueble según la conformación del INFONAVIT, en cuyo caso:

C) Si el trabajador abandona o muere sustancialmente la construcción sin el consentimiento expreso del INFONAVIT, o si el trabajador abandona o muere sustancialmente la vivienda que se construye a un fin distinto al de habitación, el saldo del compromiso del INFONAVIT será por entero.

TRABAJADOR 001

El presente instrumento se otorga en virtud de un acuerdo de libre voluntad entre las partes, en el cual se establece el pago de un crédito hipotecario a cargo del mismo inmueble, en favor de la Institución de Crédito FONAVIT, inscrita en el Registro de la Propiedad.

E. Si el trabajador no da aviso por escrito al FONAVIT en el caso de que cambie de patron dentro de los quince dias siguientes a aquel en que tenga lugar el cambio.

F. Si con posterioridad a este acto se descubre que el trabajador proporciono datos falsos para la obtencion del credito ejercido con anterioridad.

G. Si con posterioridad a este acto el trabajador habita la vivienda por miembros ajenos a la familia.

H. Si el trabajador incurre en alguna otra de las obligaciones que constan en este acto y que se contienen en el presente Certificado.

Asimismo el trabajador convence con el FONAVIT en habitar la vivienda asimismo por lo cual se obliga a ocuparla en un plazo de 30 dias naturales contados a partir de la entrega del presente Certificado. Este plazo podria ser prorrogado diez a quince dias por escrito copia al FONAVIT.

Cuando transcurran 30 dias despues de la prorroga que hubiere autorizado el FONAVIT con el trabajador sin que este habite su vivienda, se tendrá por no cumplido su obligación y se hará constar este hecho mediante Certificación Judicial o Notarial procediéndose a la recuperación de la posesion y a la cancelación del crédito para lo cual se avisara a la Oficina de Crédito correspondiente. En este caso los gastos que ocasiona la certificación serán por cuenta del trabajador.

Para efectos de la recuperación de la posesion de la vivienda que se entrega se considera que el hecho de que el trabajador, sin notificarlo al FONAVIT, dejare de habitar su vivienda será considerado como la manifestación indubitante de renuncia a su derecho adquirido, procediéndose ademas a la cancelación de su crédito.

El trabajador y el FONAVIT convienen en que si el primero deja de estar sujeto a una relacion laboral y transcurrida la prorroga legal de doce meses, establecida por el artículo 41 de la Ley del Instituto para que vuelva a estar sujeto a esta relacion laboral, sin que esto suceda, podran variar las condiciones de amortización del crédito que el Instituto le ha otorgado, así como la tasa de intereses, para lo cual el trabajador se obliga a dar aviso al Instituto de su situación en el termino de 30 dias, para que se establezca el nuevo sistema de amortización.

Realizado el supuesto anterior, sera causa de rescisión de contrato con perjuicio para el trabajador, la falta de pago de dos o mas abonos mensuales; por ende el trabajador todo derecho sobre la vivienda objeto de este Certificado, debiendo entregar la posesion de la misma al FONAVIT en un plazo de 30 dias contados a partir de la fecha en que incurra en incumplimiento.

Firmar por duplicado este documento las personas que intervienen, quedando un ejemplar en poder del trabajador y el resto en poder del FONAVIT por conducto de quien lo representa.



 FONAVIT EL TRABAJADOR
 C.P. INVENTARIO

INSTALACION ELECTRICA

TABLERO _____
 SALIDAS DE ALUMBRADO _____ SALIDAS DE CONTACTOS _____
 SALIDAS DE TIMBRES _____ LAMPARA(S) _____
 OTROS ACCESORIOS _____

INSTALACION HIDRAULICA, SANITARIA Y DE GAS

SANITARIO(S) CON TANQUE BAJO Y ACCESORIOS COMPLETOS _____
 LAVABO CON ACCESORIOS COMPLETOS Y _____
 LLAVES _____
 REGADERA(S) CON _____ LLAVES DE EMPOTRAR Y _____
 FREGADERO _____ CALENTADOR DE AGUA _____
 LAVADERO(S) _____ SALIDAS DE GAS _____
 OTROS ACCESORIOS _____

VENTANERIA Y VIDRIOS

VENTAS DE _____
 _____ CON VIDRIOS COMPLETOS

CARPINTERIA Y CERRAJERIA

PUERTAS DE _____
 OTROS ACCESORIOS _____
 CHAPAS DE ENTRADA _____
 CHAPAS DE SOBREPONER _____ CHAPAS DE COMUNICACION _____
 OTROS ACCESORIOS _____

Este documento, establece en el párrafo primero, que se entrega la "posesión originaria" de la vivienda; en el párrafo segundo señala que este Certificado es un acto previo a la escritura de -- propiedad.

Antes de proseguir con el análisis de este documento, es necesario definir lo que es la posesión originaria.

A) POSESION ORIGINARIA.

Ningún tratadista ha elaborado un concepto de lo que es la posesión en general, por lo que a guisa de concepto utilizaré el que el maestro Floris Margadant en su libro Derecho Romano señala y que es el que sigue:

"En un rincón del palacio de la ciega diosa de la justicia, - vive una extraña solterona. Su carácter es complicado y causa muchos trastornos a la pacífica convivencia de los conceptos jurídicos, sin embargo, se la tolera, ya que no se puede prescindir de - ella. Aunque de rancio abolengo jurídico, no pertenece a la alcurnia de los auténticos derechos; pero debido a sus frecuentes intimidades con el derecho de propiedad, permitimos que viva en la antecámara de éste. Me refiero a la posesión."⁽¹⁾

Difícil sería analizar esta figura sin señalar lo que el Código Civil para el Distrito Federal en su Artículo 791 establece: -- "es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de he--

cho, salvo lo dispuesto en el Artículo 793. Posee un derecho el - que goza de él."

El Artículo a que nos remite este precepto, se refiere a que cuando una persona tiene en su poder una cosa, virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario - de la misma, y que la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las órdenes e instrucciones que de él ha recibido, no se considera poseedor.

La posesión originaria la tiene, el que posee a título de propietario, según lo establece el Artículo 791 del C.C., señala, además, que cuando el propietario en virtud de un acto jurídico, entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente, en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pig-noraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores.

Por lo que a la persona que se le concede la posesión, virtud de la voluntad del poseedor originario, tiene la llamada posesión derivada.

Siguiendo el punto de vista de Savigny, podemos decir que los elementos de la posesión son el corpus y el animus. Estos dos --- elementos consisten, el primero, en el conjunto de hechos o actos materiales de uso, goce o transformación que una persona ejerce y realiza sobre una cosa; el segundo de los elementos se refiere a - el ejercicio de los actos materiales de detentación de la cosa ---

con la intención de conducirse como propietario a título de dominio.

En el corpus, no interesa que no sea propietario de la cosa - el que la posee, sino que basta que la tenga y se realicen respecto de ella, los actos que le son implícitos al contenido del derecho de propiedad. En cuanto al animus, es el elemento psicológico de usar la cosa como propietario.

Del párrafo anterior, podría deducirse que quien tiene la posesión derivada, por virtud de algún contrato, puede adquirir la - originaria, con sólo el ánimo de ser propietario, más esto no es - posible, en razón de que la posesión originaria se adquiere por un acto unilateral y la posesión derivada por un acto bilateral, por lo que el poseedor derivado, requiere de la voluntad de su contraparte para obtener, ya no la posesión originaria, sino la propiedad de la cosa.

El maestro Gutiérrez y González, al hacer el análisis de la - tesis de Savigny sobre la posesión, nos señala que la misma se - pierde por las siguientes causas:

- 1.- Si se deja de tener el animus.
- 2.- Si se deja de tener el corpus.
- 3.- Si se dejan de tener el animus y el corpus, o
- 4.- Si se pierde jurídicamente la cosa".⁽²⁾

Por el Certificado de Entrega de Vivienda, la Institución otorga al trabajador, la posesión originaria, mas consideramos que el

Instituto también la detenta, pues el trabajador se considerará como propietario de la vivienda, siempre y cuando no la abandone o no deje de abonar las cantidades que en el referido documento se especifican. En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones que el mismo señala, la Institución no podría ejercitar su acción rescisoria contra el trabajador, en razón de que el documento aquí estudiado no es un contrato, lo que en todo caso podría mandar ante los tribunales competentes, sería la reivindicación de la vivienda, pues como lo establece el Código Civil para el Distrito Federal en su Artículo 791, la posesión originaria la detenta el propietario, que es la propia Institución, por lo que lo que se transfiere al trabajador es la posesión derivada.

Siguiendo el análisis del Certificado de Entrega de Vivienda del INFONAVIT, observamos que:

- 1.- El crédito que se otorga al trabajador, corresponde al salario que devenga por día conforme al Artículo 143 de la Ley Federal del Trabajo.
- 2.- Autoriza el INFONAVIT al patrón para que se le descuenta de su salario al trabajador, el porcentaje que marque la Ley, si es salario mínimo el 12 % de la cuota diaria que perciba, si es superior al mismo, el 18 %.
- 3.- El trabajador autoriza al INFONAVIT, para que en su nombre y representación contrate un seguro por el valor del inmueble, que amparará al mismo contra los riesgos de incendio, rayo o explosión

y huracán, siendo beneficiario de dicho seguro el INFONAVIT.

4.- El trabajador se obliga a cubrir los impuestos que se impongan sobre el inmueble que detente.

Las demás cláusulas que se establecen, hacen alusión a los diferentes derechos y obligaciones que tanto el trabajador como la -- Institución poseen.

Es importante señalar, que el Certificado aquí estudiado, surte efectos ante terceros como son el pago de consumo de Luz ante -- la Comisión Federal de Electricidad, el pago del impuesto predial ante las autoridades fiscales, etc., ésto se debe a que el posee--dor del Certificado, es un propietario en potencia del bien que -- ocupa, con la única condición de que cumpla con el pago del crédi--to que se le ha concedido.

C I T A S

(1) Margadant S. Guillermo Floris.

Derecho Romano.

Editorial Esfinge, S.A.

Página 234

(2) Gutiérrez y González Ernesto

Patrimonio y Sucesiones.

Editorial Cajica, Puebla México.

Página 444

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA.- El Fideicomiso que da origen al Certificado de Vivienda, se puede clasificar como: Oneroso; Inmobiliario; Mixto (porque puede ser de Administración y de Garantía) e Irrevocable.

SEGUNDA.- Hemos visto que las diferentes figuras jurídicas -- aquí analizadas, tienden a coadyuvar en la solución del problema -- habitacional de nuestro país, por diferentes medios jurídicos, tales como el Certificado de Vivienda, el Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable y los actos previos a éstos que -- son: el Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda; el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio de Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable y el acto previo -- a la transmisión de la Unidad de Habitación otorgada por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que es el Certificado de Entrega de Vivienda.

TERCERA.- El Certificado de Vivienda, debe emitirse, por la Fiduciaria, revistiendo las características y menciones que señala el Artículo 44 i bis, de la L.G.I.C. y O.A., conteniendo la obligación de transmitir la propiedad, al tomador del mismo, una vez que cumpla con el plan de pagos periódicos estipulado, incribiéndose posteriormente, en el Registro Público de la Propiedad.

CUARTA.- En virtud de que el Artículo 228 a bis de la L.G.T. y O.C., tiene una redacción ambigua al no determinar con precisión el alcance del Certificado de Vivienda, propongo la siguiente redacción al mismo:

"Los Certificados de Vivienda, son títulos de crédito que representan la propiedad sobre una vivienda, misma que se le transmitirá al tomador, mediante el pago de las cuotas estipuladas, gozándose entretanto el 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."

QUINTA.- La figura del Representante Común de los Tenedores, tanto del Certificado de Vivienda, como del Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable, tiene diferencias específicas tales como:

EN EL CERTIFICADO DE VIVIENDA

1.- El representante común de los tenedores es necesariamente una Institución de Crédito, que puede ser la propia Institución Fiduciaria que emite el Certificado de Vivienda.

2.- No le son aplicables los - Artículos 228 f, 228 g, 228 i, 228 l y 228 q, de la L.G.T. y O.C.

EN EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE.

El representante común de los tenedores puede ser - cualquier persona física o moral, a excepción hecha de que no sea tomador del Certificado.

Le son aplicables todos - los Artículos relativos - que señala la L.G.T. y O. C., para la reglamentación del Certificado de Participación.

SEXTA.- El contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda, es una compraventa de tracto sucesivo, que, como ha quedado asentado en el Capítulo correspondiente, debe desaparecer para otorgarse en su lugar un Certificado de Entrega de Vivienda, válido hasta el momento en que se emita el Certificado de Vivienda.

SEPTIMA.- El Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable, es un documento de inversión, empero en la práctica es el medio para la adquisición de una vivienda, en razón de que al término del Fideicomiso, base de la emisión, no serán vendidos los inmuebles a que se refieren, sino que se pretende sean adjudicados en propiedad a los tenedores de dichos Certificados. Empero, la emisión ha resultado inútil, al elaborar el contrato de Compraventa con Reserva de Dominio de Certificado de Participación Inmobiliario no Amortizable, porque éste transmite la posesión del inmueble no como fin, sino como requisito marcado por la Ley.

El tenedor del Certificado de Participación Inmobiliario no -
Amortizable, evidentemente no desea ser inversionista, ni poseer -
un Certificado de inversión, sino simple y sencillamente, adquirir
un inmueble que destinará para cubrir su necesidad de habitación,
por ello y por lo que en el párrafo anterior señalamos, esta figu-
ra debe emitirse al momento de que se entregue la posesión del in-
mueble, o en caso de no ser posible, no aplicarlo a casas de inte-
rés social.

OCTAVA.- El Certificado de Entrega de Vivienda, es la crista-
lización de las luchas de los trabajadores, ganadas para obtener -
viviendas baratas, que reúnan las condiciones de salud e higiene -
que nuestra Carta Magna señala en su Artículo 123, al crear el ---
INFONAVIT, como una organización tripartita, obligada a proporcio-
nar, en la medida de sus recursos, a los no propietarios inscritos
en dicho Instituto, viviendas dignas, ya sea otorgándoles créditos
para la adquisición de las mismas, para la ampliación de las que -

ya poseen por necesidad de espacio, reparaciones urgentes, etc., o transfiriéndoles en propiedad alguna de las casas-habitación que el mismo Instituto financia o promueve.

Cuando al trabajador se le otorga un crédito para que adquiera una de las viviendas que el INFCNAVIT financia, el Instituto le entrega la posesión derivada del inmueble al trabajador y un documento denominado Certificado de Entrega de Vivienda, que es el acto previo a la escrituración, o sea, a la transferencia del pleno dominio del mismo al beneficiario. Este Certificado, cumple perfectamente su función, que es la de brindar una seguridad jurídica, tanto al Instituto como al tenedor.

En virtud de lo anterior, es por lo que propongo que el acto previo al Certificado de Vivienda, sea un Certificado semejante a éste y no un Contrato de Promesa de Suscripción de Certificado de Vivienda.

NOVENA.- En virtud de que el Certificado de Vivienda, aún no

se ha emitido, y toda vez que las autoridades que sobre la materia he consultado, desconocen las causas de esta omisión, propongo el siguiente Proyecto de Certificado de Vivienda, que se ajusta a las normas contenidas en nuestra Legislación vigente sobre el particular.

C E R T I F I C A D O D E V I V I E N D A

CERTIFICADO DE VIVIENDA que emite (Nombre de la Institución - Fiduciaria), y que Suscribe (Nombre del Tomador).

A N T E C E D E N T E S

(I.- El del Fideicomiso mediante el cual la Institución Fiduciaria adquirió la propiedad del inmueble:

- a) Nombre del Fideicomitente.
- b) Objeto del Fideicomiso.
- c) Notario ante quien se constituyó el mismo y en qué fecha.

II.- En caso de que se haya contratado con otras Instituciones de Crédito señalarlo, créditos para fraccionar y urbanizar los terrenos dados al objeto del Fideicomiso.

III.- El Representante Común de los Tenedores es (Nombre de la -- Institución de Crédito).

Quienes sujetan el presente Certificado a las siguientes:

C L A U S U L A S

Primera.- El tomador suscribe el presente título, respecto -- de la vivienda que se encuentra ubicada en _____ (localidad, municipio, delegación política, Estado).

Segunda.- El presente Certificado se sujeta a las disposiciones contenidas en el Reglamento de Certificados de Vivienda, emitido por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, así como del Reglamento de Usuarios, dado por la Fiduciaria, y principalmente a lo establecido por los Artículos 228 a bis de la Ley General de -- Títulos y Operaciones de Crédito y del Artículo 44 i bis de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Tercera.- El valor nominal del Certificado es de la cantidad de _____ (cifra y letra)
La cuota inicial convencional es de _____ (cifra y letra)
Las cuotas periódicas serán de _____ (cifra y letra)
En caso de que el adquirente no cubra las cuotas establecidas, pagará como interés moratorio el _____ %, mensual, en tanto persista el incumplimiento.

Cuarta.- El tomador se obliga a pagar los gastos de administración de la cobranza, que será modificable cada año, y que fijará la Institución Fiduciaria, con la autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, basándose en el acta de emisión.

Quinta.- El tomador se obliga y autoriza por este documento -- a la Institución Fiduciaria para que contrate en su nombre un seguro de daños sobre el inmueble materia del presente, y que cubrirá daños por incendio, terremoto o explosiones. Asimismo el tomador se obliga a tomar un seguro de vida a favor de la Fiduciaria por -- la cantidad del saldo insoluto del presente. En caso de que el to -- mador no adquiriera este último seguro en un plazo de 60 días hábi -- les contados a partir de la fecha de firma de este documento, la -- Institución Fiduciaria, lo hará en su nombre con la Institución de Seguros que ella misma designe.

Invariablemente la Institución Fiduciaria será beneficiaria -- de los seguros antes señalados.

Sexta.- El tomador tiene los mismos derechos y obligaciones de un poseedor, sobre la vivienda materia del presente, teniendo además la obligación de sujetarse al reglamento de usuarios que como anexo "A" se agrega.⁺

Séptima.- En caso de que el tomador desee abandonar el plan -- de este Certificado, deberá comunicarlo a la Fiduciaria con quince días de anticipación.

Octava.- Los valores de rescate serán de las cantidades que se hayan aportado a capital, deduciendo de los mismos los impuestos que el suscriptor haya dejado de pagar, así como el pago por las reparaciones al inmueble, que al momento de la desocupación se requieran hacerle.

Novena.- El domicilio donde se cubrirán las cuotas estipuladas será en las oficinas administrativas que la Fiduciaria instale en la propia Unidad o en cualquier otro lugar que designe la misma para tal efecto.

Décima.- El tomador está de acuerdo con la Fiduciaria para -- que ésta cancele el presente título por las siguientes causas:

- 1.- Cuando se deje de cubrir más de dos cuotas del precio de este Certificado.
- 2.- Por falta de pago de las cuotas de administración y cobranza, así como de los impuestos que cause la posesión derivada de la vivienda materia del presente.
- 3.- Cuando los derechos que tenga el tomador sobre el inmueble materia del presente, fueran gravados o embargados por terceros.
- 4.- El darle un fin distinto al de habitación al inmueble de que se trata.
- 5.- Hacer modificaciones en la vivienda, sin la previa autorización por escrito de la Fiduciaria.
- 6.- Dejar de pagar las primas correspondientes que sobre seguros se deban cubrir.

Décima Primera.- Para el caso de que el tomador quisiera transmitir el título a un tercero, se deberá hacer por endoso, con la previa autorización de la Institución Fiduciaria y del Representante Común de los Tenedores, mientras no se terminen de cubrir las cuotas estipuladas.

Décima Segunda.- El tomador se obliga a ocupar la vivienda, materia del presente, mientras no se terminen de cubrir las cuotas

⁺ Este reglamento ya fué analizado en el Capítulo Segundo.

exclusivamente como habitación, con las personas que dependan económicamente de él y que sean de su núcleo familiar.

Décima Tercera.- Cuando el tomador termine de cubrir las cuotas estipuladas, se le transmitirá la propiedad de la vivienda, objeto de este Certificado. Este título deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, con los requisitos que éste señale, para que surta efectos ante terceros, corriendo los gastos mencionados a cargo del tomador.

Décima Cuarta.- En cuanto a lo que no se encuentre específicamente señalado en el presente, se estará a lo dispuesto en las leyes que reglamentan al Certificado de Vivienda y al Código Civil que en su caso corresponda.

Décima Quinta.- Para todas las controversias que este documento pueda suscitar, así como para su interpretación, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad de _____ renunciando al fuero de su domicilio actual o futuro.

(LUGAR Y FECHA)

F I R M A S .

(NOMBRE Y FIRMA DEL SUSCRIP--
TOR)

(INSTITUCION FIDUCIARIA --
REPRESENTADA POR:

(AUTORIZACION DEL REPRESENTAN--
TE COMUN DE LOS TENEDORES.

P I F L I O G R A F I A

1.- FATIZA RODOLFO.

El Fideicomiso.

Editorial Porrúa, S.A.

México 1976

2.- BATIZA RODOLFO.

Principios Básicos del Fideicomiso y de
la Administración Fiduciaria.

Editorial Porrúa, S.A.

México 1976.

3.- CERVANTES AHUMADA RAUL.

Títulos y Operaciones de Crédito

Editorial Herrero

México 1976.

4.- DE ICAZA DUFOUR

El Certificado de Vivienda. Tesis Profe
sional.

Escuela Libre de Derecho

México 1967.

5.- DE PINA RAFAEL.

Derecho Civil Mexicano, Tomo II

Editorial Porrúa, S.A.

México 1973.

6.- DE PINA RAFAEL.

Derecho Civil Mexicano, Tomo III

Editorial Porrúa, S.A.

México 1975.

7.- ESTEVA RUIZ ROBERTO.

El Certificado de Participación Inmobiliario
Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras
Públicas, S.A.

México 1960.

8.- GALINDO GUARNEROS GUSTAVO.

Certificado de Participación Expectati-
vas y Frustraciones.

Editorial U.N.A.M.

México 1972.

9.- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO

Derecho de las Obligaciones.

Editorial Cajica

Puebla 1974.

10 GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO

Patrimonio y Sucesiones.

Editorial Cajica.

Puebla 1971.

11.- KRIEGER EMILIO

Manual del Fideicomiso

Banco Nacional de Obras y Servicios Públi-
cos, S.A.

México 1976.

12.- MANTILLA MOLINA ROBERTO L.

Derecho Mercantil.

Editorial Porrúa, S.A.

México 1975.

13.- REMUEJO HERNANDEZ VICTOR MANUEL

El Certificado de Vivienda. Tesis Profe-
sional.

Facultad de Derecho UNAM.

México 1974.

- 14.- RODRIGUEZ RUIZ RAUL,
El Fideicomiso y la Organización Contable
Fiduciaria.
Editorial ECASA México 1978.
- 15.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.
Compendio de Derecho Civil, Tomo IV.
Editorial Porrúa, S.A. México 1972.
- 16.- CONGRESO INTERAMERICANO DE VIVIENDA.
Ponente: Fondo de Operación y Descuento Banca
rio de la Vivienda (Fovi)
Expositor: Lic. Jesús Rodríguez Gómez
Relator: Lic. Oscar Vázquez del Mercado. México 1973.

L E G I S L A C I O N C O N S U L T A D A

- 1.- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
- 2.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO
- 3.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES AUXILIARES.
- 4.- LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRAJADORES.
- 5.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- 6.- CODIGO DE COMERCIO.
- 7.- LEY FEDERAL DEL TRABAJO.
- 8.- LEY GENERAL DEL TIMBRE.

I N D I C E

I N T R O D U C C I O N	I
C A P I T U L O P R I M E R O	
EL FIDEICOMISO	
1.- ANTECEDENTES HISTORICOS	1
2.- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO	5
A) ELEMENTOS PERSONALES	6
B) OBJETO DEL FIDEICOMISO	9
C) FORMA DEL FIDEICOMISO	10
3.- MODALIDADES DEL FIDEICOMISO	12
4.- FORMAS DE EXTINCION DEL FIDEICOMISO	15
5.- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS	17
C I T A S	19
C A P I T U L O S E G U N D O	
I.- CERTIFICADO DE VIVIENDA.	
1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA	<u>20</u>
2.- CARACTERISTICAS INTRINSECAS Y APLI- CACION DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA	30
C I T A S	38

M-0027163

II.- CONTRATO DE PROMESA DE SUSCRIPCION DE CERTIFICADO DE VIVIENDA	
1.- CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS	39
2.- CONTRATO DE PROMESA EN GENERAL.	43
3.- ANALISIS JURIDICO DEL CONTRATO DE PRO MESA DE SUSCRIPCION DE CERTIFICADO DE VIVIENDA	45
C I T A S	50

C A P I T U L O T E R C E R O

I.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION	
1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO - DE PARTICIPACION	51
2.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBI-- LIARIO NO AMORTIZABLE	61
C I T A S	64

II.- CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA - DE DOMINIO DE CERTIFICADO DE PARTICIPA CION INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE	
1.- CONTRATO DE COMPRAVENTA EN GENERAL	65
2.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO	68
3.- CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA - DE DOMINIO DE CERTIFICADO DE PARTICIPA CION INMOBILIARIO NO AMORTIZABLE	74
C I T A S	76

III.- CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA -	
DEL INFONAVIT.	
1.- FUNDAMENTO Y OBJETO DEL INSTITUTO DEL	
FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA --	
LOS TRABAJADORES (INFONAVIT)	77
2.- CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA	80
A) POSESION ORIGINARIA	81
C I T A S	86
C O N C L U S I O N E S	87
B I B L I O G R A F I A	98
I N D I C E	101

FE DE ERRATAS

Presentación del Capítulo Segundo Inciso I.

dice:

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO
DE PARTICIPACION

2.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIA
RIO NO AMORTIZABLE.

debe decir:

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE
VIVIENDA.

2.- CARACTERISTICAS INTRINSECAS Y APLICACION
DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA.

Página 22, renglón 10.

dice: extención.

debe decir: extensión.

Presentación del Capítulo Tercero Inciso I.

dice:

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE
VIVIENDA.

2.- CARACTERISTICAS INTRINSECAS Y APLICACION
DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA.

debe decir:

1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO
DE PARTICIPACION.

2.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIA
RIO NO AMORTIZABLE.