

426  
29

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**



**ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA  
FUNCIONABILIDAD DEL FIDEICOMISO  
HABITACIONAL EN MEXICO.**



**FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA AUXILIAR DE  
EXAMENES PROFESIONALES**

**TESIS PROFESIONAL**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**ENRIQUE JUAREZ SAAVEDRA**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis está 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.

## INDICE.

### INTRODUCCION.

### CAPITULO PRIMERO.

#### ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO.

I. - ROMA.....	1
II. - EDAD MEDIA.....	5
III. - USE.....	8
1. - Ley de Manos Muertas.....	10
2. - Guerra de las Dos Rosas.....	11
IV. - LA LEY DE USOS.....	12
V. - EL TRUST.....	14
VI. - EL TRUST AMERICANO.....	18
VII. - ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICO	
MISO EN MEXICO.....	22
A). - Proyecto Limantour.....	22
B). - Proyecto Creel.....	24
C). - Ley General de Instituciones de Crédi-	
to y Establecimientos Bancarios de 1924..	25
D). - Proyecto Vera Estañol.....	26
E). - Ley de Bancos de Fideicomisos del 30	
de Junio de 1926.....	27
F). - Ley General de Instituciones de Crédi-	
to y Establecimientos Bancarios del 31	
de Agosto de 1926.....	28
G). - Ley General de Instituciones de Crédi-	
to de 1932.....	29

### CAPITULO SEGUNDO.

#### NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

I.- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO....	33
A).- El Fideicomiso como Negocio Fiduciario.....	33
B).- Teoría del Acto Unilateral de Voluntad.....	37
C).- El Fideicomiso como Operación Bancaria.....	40
D).- Teoría Contractual.....	41
II.- CONCEPTO DE FIDEICOMISO.....	44
A).- Conceptos Doctrinarios.....	45
B).- Concepto Legal.....	46
III.- ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO. 46	
A).- Fideicomitente.....	47
1.- Concepto.....	47
2.- Derechos del Fideicomitente.....	48
3.- Obligaciones del Fideicomitente.....	53
B).- Fiduciario.....	55
1.- Concepto de Fiduciario.....	56
2.- Quien puede fungir como Fiduciaria.....	57
3.- Derechos de la Fiduciaria.....	59
4.- Obligaciones de la Fiduciaria.....	61
C).- Fideicomisario.....	65
1.- Concepto.....	65
2.- Derechos del Fideicomisario.....	67
3.- Obligaciones del Fideicomisario.....	70
IV.- OBJETOS DEL FIDEICOMISO.....	71
V.- PATRIMONIO FIDUCIARIO.....	74
VI.- LA FORMALIDAD DEL FIDEICOMISO.....	78
A).- Formas de Constituir el Fideicomiso.....	80
1.- Escritura Privada.....	80
2.- Escritura Pública.....	81
B).- Requisitos de Forma en los Fideicomisos del Gobierno Federal.....	82
VII.- FINES DEL FIDEICOMISO.....	84
VIII.- CLASIFICACION DE LOS FIDEICOMISOS.....	86
A).- Fideicomisos Traslativos.....	87
B).- Fideicomisos de Inversión.....	88
C).- Fideicomisos de Garantía.....	89

D).- Fideicomisos de Administración.....	90
E).- Fideicomisos Testamentarios.....	91
IX.- MECANICA DEL FIDEICOMISO.....	94
X.- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.....	95
XI.- FORMAS DE TERMINACION DEL FIDEICO- MISO.....	97
XII.- EFECTOS DE LA TERMINACION DEL FI-- DEICOMISO.....	100
XIII.- REGIMEN LEGAL DEL FIDEICOMISO.....	101

### CAPITULO TERCERO.

#### PROBLEMATICA DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS.....	104
II.- CONCEPTO DE UNIDAD HABITACIONAL.....	114
III.- COMITE TECNICO Y DELEGADOS FIDU- CIARIOS.....	115
A).- Comité Técnico.....	115
B).- Delegados Fiduciarios.....	117
Delegados Fiduciarios Especiales.....	122
IV.- LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.....	124
A).- Concepto.....	126
B).- Contenido de los Certificados de Par- ticipación.....	126
C).- Clases de Certificados de Participa- ción.....	128
D).- Requisitos que debe llenar la Emisión de los Certificados de Participación.....	130
E).- Contenido de los Certificados de Parti- cipación.....	132

F).- Extinción de los Certificados de Participación.....	135
V.- LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION EN -- LOS FIDEICOMISOS DE UNIDADES HABITACIONALES.....	137
A).- Características de los Certificados de Vivienda.....	138
B).- Diferencias entre los Certificados de Vivienda y los Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables.....	141
C).- El Régimen de Propiedad en Condominios...	143
D).- Las Características Principales de un Inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio.....	145
VI.- ALGUNOS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO HABITACIONAL.....	147
A).- Concepto.....	148
B).- Características de los Fideicomisos de las Unidades Habitacionales.....	148
C).- Elementos Personales del Fideicomiso de las Unidades Habitacionales.....	150
D).- Documentación Técnica Requerida.....	151
E).- Objeto del Fideicomiso en los Fideicomisos de Unidades Habitacionales.....	152
F).- Base General del Fideicomiso de Unidades Habitacionales.....	153
1.- Las Partes.....	154
2.- Patrimonio Fideicomitado.....	154
3.- Fines del Fideicomiso.....	155
4.- Facultades de las Partes.....	157
5.- Comité Técnico.....	162
6.- Remoción de la Fiduciaria.....	162
7.- Procedimiento de Remoción.....	163
8.- Honorarios y Gastos.....	164
9.- Extinción del Fideicomiso.....	166
10.- Competencia Jurisdiccional.....	167

CONCLUSIONES.

BIBLIOGRAFIA.

## INTRODUCCION.

Es innegable que resulte la importancia cada vez mayor de la influencia del fideicomiso en sus diferentes formas, en la vida del ser humano, en razón de la comodidad de las actividades y operaciones que quisieran realizar con más de una autoridad o personas, para gestionar un sin número de fines o actos, sino es por medio de un servicio profesional que se encargue de cumplirlos, y es el fideicomiso la figura jurídica por la cual se puede llevar a cabo la realización de esos diversos fines, estableciendo dentro de un sólo contrato de fideicomiso diversas figuras de tipo contractual, como sería una compra-venta, un mandato, actos de administración, arrendamiento, etc..

En el desarrollo del fideicomiso a través de sus diversas manifestaciones, en su naturaleza más primitiva, en primera instancia sirvió para eludir las restricciones que imponían los diversos ordenamientos, a las personas que quisieran transmitir sus bienes y/o derechos, hasta alcanzar un gran desarrollo, que con el tiempo se ha logrado perfeccionar al grado de profesionalizarse en los ámbitos de la vida social, dando origen a diversos tipos de fideicomiso en los países anglosajones, influyendo de manera determinante en nuestro sistema jurídico

mexicano, que adquirió matices y características propias, como son; que la fiduciaria sólo puede ser una Institución Nacional de Crédito quien se encargará de la ejecución de los fines del fideicomiso, esto se debe a su capacidad profesional, su solvencia económica y a la estricta vigilancia a que se encuentra sometida por diversos Organismos encargados de la materia, constituyendo una garantía para las partes que intervienen en el fideicomiso.

Una de las variedades del fideicomiso, es el que se utiliza para la construcción de zonas habitacionales, en razón de que ofrece la seguridad a los promotores e inversionistas de estos complejos de vivienda, como son el INFONAVIT y el FOVISSTE (organismos que fueron creados para satisfacer la falta de viviendas en nuestro país), así como para el Gobierno Federal, Estatal o Municipal o de los particulares en general.

El presente estudio se compone de tres capítulos. En el primero de ellos, se estudian los antecedentes históricos del fideicomiso, así como su evolución en los distintos pueblos que impulsaron su desarrollo hasta alcanzar nuestros tiempos, en donde se sigue aplicando en los países anglosajones y que es conocido con el nombre de "Trust", creandose diversas formas de aplicación, lo que influyó directamente en la aplicación del -

fideicomiso en México. En el segundo capítulo, se estudian aspectos doctrinarios y jurídicos sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso, para poder definir su concepto, desarrollar su contenido, sus diversas clases y el procedimiento para constituirlo, su extinción y hacer mención a los distintos ordenamientos jurídicos que lo regulan, como figura jurídica compleja. Por último, en el tercer capítulo analizamos algunos aspectos sobre el problema que representa la falta de vivienda en nuestro país, así como dos elementos que intervienen dentro del contrato del fideicomiso y como son el Comité Técnico y los Delegados Fiduciarios, para pasar al análisis de los certificados de participación los cuales fueron utilizados en algún tiempo y que íntimamente se relacionaron con los fideicomisos para la construcción de zonas habitacionales, y del cual estudiamos parte de su estructura y de sus finalidades, siendo un medio por el cual se esta sufragando uno de los problemas más grandes que afronta nuestro país.

C A P I T U L O   P R I M E R O .

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO.

I.- ROMA. II.- EDAD MEDIA. III.- EL USE. IV.- LA  
LEY DE USOS. V.- EL TRUST. VI.- EL TRUST AMERICA-  
NO. VII.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO  
EN MEXICO.

## ANTECEDENTES HISTORICOS.

### I. - ROMA.

Los antecedentes del fideicomiso se remontan hasta la época del pueblo romano, citando para ello dos corrientes teóricas, que exponen su punto de vista sobre los orígenes del fideicomiso.

El origen de la palabra fideicomiso proviene del latín FIDEICOMMISSUM "que se desprende de su etimología FIDES que significa Fé y de la palabra COMMISSUS que es confiar" (1).

Esta figura fué utilizada por el pueblo romano, en especial por las personas que tenían la capacidad para testar, pretendiendo que su voluntad fuera más allá de su vida, respecto de sus bienes que transmitían a sus herederos, con el deseo de eludir las numerosas restricciones que imponían las leyes romanas a las personas que podrían heredar. Con el problema planteado por las leyes, para el caso de las personas que podrían heredar en sucesión testamentaria, fué por lo que se creó la figura del Fideicommissum, consistiendo en que el testador designaba a una persona que podría ser heredero legítimamente capacitado para que por medio de ella, transmitiera parte de sus bienes a la persona

---

(1) RABASA, OSCAR. El Derecho Anglocamericano. México 1982. pag. 260.

que quisiera favorecer, a través de la suplica que hacia el testador al heredero.

Como se puede notar el fideicomiso por principio de cuentas, fué una suplica por medio del cual el testador dirigía su encargo a una tercera persona, para que con el transcurso del tiempo se utilizará la figura del Fideicommissum, quien tendría que entregar los bienes a la persona que el testador elegía.

Al igual que la figura anterior, en Roma se creó otra institución, que para otros autores encuentran los orígenes del fideicomiso.

La institución a que nos referimos es la "FIDUCIA, siendo aquella mancipatio (forma solemne de transmitir la propiedad) hecha con la obligación del accipiens quien la recibía para después -remanciparla" (2).

Como se desprende de la definición anterior la Fiducia, -- consistía en una forma solemne de transmitir la propiedad, o una In Jure Assio, que se acompañaba de un Pactum Fiduciare, mediante la cual el Accipiens quien recibía la propiedad del bien transmitido para realizar determinados fines y entregar dichos bienes al propio Tradens o a una tercera persona.

---

(2) VILLAGORDOA LOZANO, JOSE M. Doctrina General del Fideicomiso - México 1978. pag. 1.

En el derecho romano se desarrollaron dos formas de aplicar la Fiducia que fueron:

1.- La Fiducia Cum Creditore, que sirvió a los romanos para garantizar el cumplimiento de determinadas obligaciones, operando de la siguiente manera: El Deudor quien para garantizar su adeudo, transmitía parte de sus bienes a sus acreedor, quien los recibía con tal fin y a su vez se obligaba, en virtud del Pactum Fiduciae a retransmitirlos al deudor, -- cuando hubiere pagado su adeudo. Para el caso de que el deudor no cumpliera con su obligación, el acreedor tendría el derecho implícito en el pacto fiduciario, de retener la cosa para sí o para enajenarla, es decir, la propiedad se consolidaba en el acreedor fiduciario y la deuda fiduciaria garantizada, se -- perdía totalmente para el deudor aun cuando el valor de su importe excediera a la obligación principal, sin que el acreedor estuviera obligado a devolver la diferencia al deudor.

2.- La Fiducia Cum Amico, que se utilizaba en los casos en que una persona quien recibía el bien que había sido -- transmitido, lo utilizaba y disfrutaba gratuitamente en su propio derecho, una vez realizados los fines para los que se habían creado, la persona que los recibía dichos bienes transmitidos tendría que cumplir con el Pactum Fiduciae para retrans

mitirlos.

Como se puede apreciar, estas dos figuras sirvieron para garantizar obligaciones de los deudores o bien para constituirse en beneficio de un tercero quien se obligaba a restituir el bien transmitido, y como lo resalta el maestro OSCAR RABASA estas figuras "tuvieron un gran auge para transmitir determinados bienes a una persona, que a su vez tenia que retransmitir a otra persona, en ese tiempo no existia ninguna regulacion que los sancionara, por lo que en la epoca del Emperador Augusto se ordeno que los Cónsules fueran las personas encargadas de cuidar el cumplimiento de los fideicomisos dando lugar a que se creara la Institucion del Pretor Fideicomisario, quien tenia a su cargo una jurisdiccion en la cual se ordenaba la ejecucion de los mandatos testamentarios que existieran". (3)

El Cónsul Travelio Máximo dispuso; que una vez transmitida la herencia en fideicomiso, todas las acciones que hubieran en favor o en contra del heredero pasaran a cargo de la persona que fuera la beneficiaria del fideicomiso.

Como anteriormente se estableció, el fideicomiso era una institucion de buena fé a cargo del fiduciario, para llevar (3) RABASA, OSCAR. Ob. cit. pag. 261.

a cabo la suplica que le hacia el testador. sin que le fuera remunerada, siendo una de las principales causas por la cual el heredero fiduciario con frecuencia renunciaba a ésta operacion. "Dandose cuenta de esta circunstancia se dictó el Senado Consulto Pegaciano, por virtud del cual se concedia al heredero fiduciario el derecho a conservar para sí la cuarta parte de la herencia en concepto de la Lex Falcidia, que autorizaba ésta retribucion, con respecto a los legados y del cual proviene el nombre de cuarta falcidia, para que después esta ley quedará comprendida en la Instituta de Justiniano, conforme a la cual el heredero fiduciario podía retener la cuarta parte de la herencia corriendo las acciones a cargo del fiduciario y del fideicomisario con relación a sus respectivas participaciones"(4).

## II. - EDAD MEDIA.

Dentro del derecho germánico encontramos tres instituciones que sirvieron de antecedentes al fideicomiso, siendo estas:

1. - La Prenda Inmobiliaria "Era el medio por el cual el deudor transmitía a su acreedor un bien inmueble, con fi-

---

(4) Op. cit. pag. 266.

nes de garantía a través de una carta, que recibía el nombre de Carta Venditionis, obligandose al mismo tiempo el propio acreedor mediante una contracarta a la restitución del primer documento y del inmueble transmitido en el caso de que el -- deudor puntualmente cumpliera con su obligación".(5)

Como se puede apreciar ésta figura germánica tiene -- gran semejanza con la institución romana de la Fiducia Cum - Creditor, con la única diferencia de que en la prenda inmobiliaria se entregaba la carta venditionis, constituyendo una ma yor seguridad par el deudor.

2.- El Manusfidelis, tiene gran relevancia en el derecho germánico, por ser una forma de evadir las prohibiciones que imponía éste, teniendo su mayor aplicación en materia su cesoria, manejandose de la siguiente manera: "Cuando una -- persona quería realizar una donación entrevivos o post ob --- itum, transmitía la cosa materia de la donación a un fiduciario, llamado Manusfidelis, mediante una carta venditionis e -- inmediatamente después de dicha transmisión - de ordinario - el mismo día - retransmitirla al verdadero beneficiario la co sa adquirida reservandose el donante un derecho más o me-- nos amplio de goce sobre la cosa donada, para que lo disfru-

(5) VILLAGORIOA LOZANO, JOSE M. Op. cit. pag. 5.

tara durante su vida". (6).

El manusfidelis era una persona escogida y perteneciente al clero. dado que la carta venditionis que se otorgaba a éste. expresaba los derechos más amplios e ilimitados para poder disponer de los bienes transmitidos en su provecho.

3.- El Salman o Treuband, que era aquella persona que desempeñaba el cargo de fiduciario, siendo la parte intermedia de la transmisión de un bien inmueble entre el propietario original y el adquirente definitivo.

Después de las épocas turbias del derecho romano y de la edad media, empezaron a surgir los sistemas jurídicos Europeos, tomando como referencia el fideicomiso puro y simple del derecho romano (siendo aquel en donde el fiduciario debería restituir total o parcialmente la herencia a un tercero), de modo que los bienes deberían de ser entregados por el fiduciario al fideicomisario inmediatamente después de la muerte del testador, sin esperar a la del fiduciario.

Con el transcurso del tiempo, éste tipo de fideicomiso romano dió paso a que surgiera el régimen de las substituciones fideicomisarias, desvirtuando su primitiva naturaleza, siendo un

(6) Op. cit. pag. 5.

sistema antieconómico e inconveniente del estancamiento de las riquezas inmobiliarias en poder de las familias aristócratas y de las instituciones religiosas, en virtud de ésta circunstancia se crea el régimen de Manos Muertas, porque al vincularse la propiedad rafa en un número determinado de personas, quedaban fuera del comercio.

El autor OSCAR RABASA, no señala que "El sistema de los fideicomisos sucesivos o de las substitutiones fideicomisarias, tuvo su mayor desarrollo durante la época de las Monarquías absolutas y de la nobleza." (7)

### III. - EL USE.

Los usos aparecieron en Inglaterra, sin tener un conocimiento exacto sobre el tiempo de su nacimiento, consistiendo en una transmisión de tierras, realizado por un acto entrevivos o por testamento en favor de un prestanombres quien poseía en provecho del beneficiario.

El origen de la palabra USE, deriva de la palabra "Opus del latín bárbaro o vulgar Ad Opus como equivalente en su representación." (8)

(7) RABASA, OSCAR. Op. cit. pag. 269.

(8) BATIZA, RODOLFO. El Fideicomiso, Teoría y Práctica. México - 1980. pag. 33.

El use estaba formado por una relación mediante la -- cual "una persona (feoffee to use) era revestida. según la Com- mon Law de un poder jurídico cuyo ejercicio resultaba un bene- ficio económico a favor de otra persona que era el Cestui que - use" (9).

La práctica Inglesá permitió que el propietario de una - tierra. traspasara el dominio de ésta a otra persona llamada - "Feoffe to use" (era el feudatario de uso). esto es. el cesiona- rio del dominio sujeto al Use que se creaba en favor de un ter - cero beneficiario. con el entendimiento entre las partes. de que aun cuando el cesionario fuera el dueño legítimo de la cosa. -- una tercera persona llamada "cestui que uso". es quien tiene - el Use de la cosa y quien disfrutaba de todos los beneficios y - prerrogativas del verdadero propietario respecto del mismo bien.

Los usos consistían en una obligación de carácter moral cuyo cumplimiento quedaba a la buena fé del prestanombres y - por lo tanto el beneficiario carecia de derechos protegidos por el orden jurídico. pero a cambio de esta situación los bienes se encontraban libres de los tributos y cargas que pasaban sobre - la propiedad.

---

(9) VILLAGORDOA LOZANO, JCSE M. OP. cit. pag. 10.

El use tuvo su origen esencialmente en dos acontecimientos importantes como fuerón:

1.- La Ley de Manos Muertas.

La ley de manos muertas, fué dictada por el parlamento Inglés en el año de 1217, en virtud de que en esa época en Inglaterra la Iglesia adquirió grandes extenciones de tierra y quienes para eludir las restricciones que imponía esta ley en materia de propiedad de bienes raíces a las corporaciones religiosas para que adquirieran y poseyeran las tierras, por destinarlas a fines distintos para los cuales se habían transmitido. "Ocasionando en un grupo sectario del parlamento Inglés el descontento de los perseguidores de esta institución, porque los bienes se encontraban fuera del comercio, originando el acaparamiento de riquezas por parte de la Iglesia, sin atender a los fines de beneficio social a que estaban destinados". (10)

Otra circunstancia que favoreció al Use, fué el resultado de las transmisiones de la tierra "para el uso de los frailes -- Franciscanos, a quienes las reglas del Use, prohibían que poseyeran en lo individual o comunalmente en calidad de propietarios sobre los bienes, adquiriendo en esa época el clero gran poderio y riqueza, al grado de obtener la cuarta parte del territorio In-

glés, orillando al clero a enajenar los bienes a una tercera -  
persona que fuera de su confianza".(11)

Otro empleo que se le dió al Use. fué el de defraudar  
a los acreedores. con lo que aparentaba el deudor que era in-  
solvente. porque transmitía los bienes a un fiduciario. a fin -  
de que los poseyera en su propio beneficio.

2.- El segundo acontecimiento es el de la Guerra de -  
las Dos Rosas.

Las guerras conocidas con el nombre de las Dos Rosas -  
fué el otro acontecimiento que origino el desarrollo del Use. -  
esto es. porque las personas que combatían en la guerra y e-  
ran vencidos. los vencedores tenían el derecho de confiscar -  
sus bienes. por considerar que cometían el delito de alta trai-  
ción a la patria. por eso las personas que iban a la guerra -  
podían transmitir a un cesionario sus bienes para que no le -  
fuerán confiscados sus bienes. quedando en posesión del terce-  
ro para el uso exclusivo del otorgante y sus herederos. aun--  
que el cesionario tenía la posesión legal. siendo la causa por  
la cual no se podían confiscar los bienes. porque el tercero -  
era ajeno al delito cometido. El cesionario. estaba obligado -

(11) BATIZA, RODOLFO. Op. cit. pag. 37.

por su honor, a permitir al cedente y a sus herederos al uso y disfrute de los bienes, por tenerlos confiados a su buena fé.

El Use como institución nueva, carecía de regulación jurídica, y el derecho del beneficiario del Use o en su caso -- sus herederos, no estaban protegidos ni sancionado por la ley, constituyendose en una práctica en donde sento sus bases, alcanzando su máximo desarrollo en la época de Enrique V. "El parlamento de ese tiempo tuvo que legislar para impedir que los Usos sirvieran a propositos abiertamente contrarios al orden público, creandose en el año de 1376 la Ley de Prohibiciones de transmisiones de bienes en fraude de acreedores. -- -- Creandose al año siguiente una ley que sancionaba con la nulidad de los actos en que el despojante de tierras transfería a otras personas desconocidas para su propio uso".(12)

#### IV.- LA LEY DE USOS.

A principios del siglo XV, siendo Monarca Enrique VIII, en el año de 1534 se dictó la promulgación de la Ley de Usos, y en virtud de que el sistema normativo aplicado por los tribunales de la Common Law de ese siglo era notoriamente rígido -

---

(12) Op. cit. pag. 38

afectaba directamente al procedimiento por su inflexibilidad del sistema de las formas de acción. "Durante esa época el desarrollo de los usos fueron de la exclusiva competencia de los tribunales de equidad y vistos de una forma liberal como simples derechos de crédito y no como derechos reales. aplicando algunas reglas de la Common Law, relativas a la propiedad, diciendo que el interés o el derecho del beneficiario se transmitiría a su muerte en favor de sus herederos, porque en los usos existía la cesión, estableciéndose que quienes reclamarán los bienes invocando el derecho legal del prestanombre, tales como el albacea, el heredero o cualquier adquirente a título gratuito, quedaban subordinados al Uso". (13)

Tiempo después los Usos se convirtieron en derecho consuetudinario, privando al Rey y a los grandes terratenientes de sus cuantiosos privilegios, porque el parlamento Inglés dictó en 1534 la Ley sobre Usos, que disponía que quien gozará de un Uso, sería considerado en lo sucesivo como propietario pero sujeto al Use de otra persona, la propiedad absoluta ya no estaría a nombre del cesionario, sino que, estaría a nombre del otorgante pasando íntegramente, eliminándose así el intermediarismo de cualquier persona, siendo el objeto de los autores de la Ley de Usos el de abolir la distinción entre

(13) Op. cit. pag. 39.

esa dualidad de dominios.

La creación de la ley de Usos dió lugar a disgustos -- por parte de los cesionarios. de tal forma que surgieron tres excepciones para dejar de cumplir con esa ley:

"1.- La primera fué la inaplicabilidad de la ley de Usos. cuando el Use se refiriera únicamente a bienes muebles.

2.- La segunda excepción fué. cuando el Use se constituía una labor positiva y de administración que debería realizar el Feoffe to use. recibiendo el nombre de TRUST.

3.- Por último cuando el Use se constituía sobre otro Use anterior. La ley estableció que los tribunales de derecho común. eran los encargados de aplicar la ley. Pero en cambio las cortes de Equidad determinaron que sí bien la persona favorecida con el primer Use era la propietaria legal. la beneficiaria con el segundo use. seguía siendo como antaño. y dueña en Equidad o titular de un derecho que resultaba a su favor por el segundo Use". (14)

#### V.- EL TRUST.

El Use después llamado Trust. se debió su origen a una infinidad de causas diversas. se empleó en un principio para un

---

(14) PIÑA MEDINA, JORGE. Las Instituciones Fiduciarias y el Fidei comiso en México. México. 1982 pag. 20.

número ilimitado de objetos caracterizados por el hecho de que el cesionario del dominio legal (trustee o fiduciario) no recibía la cosa para gozar o disfrutar de ella, sino para uso, beneficio y provecho del tercero designado (fideicomisario) a quien en realidad le correspondía la facultad de disposición.

Como anteriormente se expuso, en el año de 1534 se transformo la figura del Use por la del Trust, adquiriendo plena fuerza jurídica, en cuanto se refiere al dominio legal, en el derecho de la Common Law, que se encuentra en poder del cesionario (trustee o fiduciario) y el dominio y beneficio se encuentra en manos del beneficiario (cestui que trust o fideicomisario) de acuerdo con el derecho de equidad, obligando al fiduciario a cumplir con el encargo que se le había encomendado, dandose así un avance dentro del trust, dejando de ser un deber de conciencia para convertirse en una obligación jurídica, creada por el derecho de equidad sujeta a la jurisdicción de los jueces encargados de su aplicación.

Como lo señala el maestro OSCAR RABASA "El use nunca se considero como un derecho real, sino como un convenio en virtud del cual el fiduciario y sus causahabientes se obligaba personalmente para con el fideicomisario y quienes lo sucedían en su derecho. Mientras que el trust conforme al derecho

de equidad se equipara a un patrimonio real, siendo el fiducia--  
rio un mero instrumento para la disposición del objeto del fidei  
comiso. por lo que no puede tener este provecho tan solamente  
la retribución de sus servicios".(15)

El autor JORGE SERRANO transcribe la definición del --  
Restatement of the law of trust; diciendo que "El trust es una -  
relación fiduciaria con respecto a determinados bienes. por la--  
cual una persona que posee (trustee) esta obligado en derecho -  
de equidad a manejarlos en beneficio de un tercero (cestui que  
trust). Este negocio surge como resultado de un acto volitivo ex  
presado de la persona que crea el trust (settlor)".(16)

La definición del maestro JOSE MANUEL VILLAGORDOA  
del trust lo hace de la siguiente manera "Como la separación -  
que hace una persona llamada settlor. de un conjunto de bienes  
(inmuebles. muebles. créditos. etc.) de su fortuna y confiados a  
otra persona llamada trustee. para que haga de ellas un uso --  
prescrito. en provecho de un tercero. llamado cestui que trust."  
(17)

---

(15) RABASA, OSCA.. Op. cit. pag. 286.

(16) Citado por VILLAGORDOA LOZANO, JOSE M. Op. cit. pag. 18

(17) Op. cit. pag. 20.

El trust esta integrado por tres elementos personales - que son:

1.- El "SETTLOR" o FIDEICOMITENTE, es el creador del trust, y como tal es llamado creator o trustor, quien debe tener la capacidad de gozar y ejecutar, al crear el trust sobre sus derechos patrimoniales, desapareciendo al realizarse el fideicomiso. salvó que se reserve el derecho de revocarlo.

2.- El "TRUSTEE" o FIDUCIARIO, es quien se convierte en el titular legal del bien o derecho del fideicomitente, para ser trustee, no solamente se necesita tener la capacidad de gozar de los bienes y derechos que constituyen su materia, por que en caso de que no tenga la capacidad que se le requiera, - el tribunal de equidad cambiará al trustee, para que de esa -- forma no cause un perjuicio al beneficiario del trust.

3.- El "CESTUI QUE TRUST" o FIDEICOMISARIO, es la persona que puede gozar de los provechos y beneficios que se van creando en virtud del trust.

Como lo señala el maestro JOSE MANUEL VILLAGOR-DOA "En el derecho anglosajón, el Estado no puede ser trustee, porque no puede ser demandado, por cuanto hace a las de más personas, pueden ser trustee los extranjeros a menos que

estén inhabilitados por una disposición legal".(18)

Una característica distintiva del trust. es la que se desprende de que el settlor y el trustee puede recaer en una misma persona. siempre que tenga la capacidad suficiente para -- transmitir los bienes y derechos. sin que para ello haya una -- transmisión de los mismos. porque dichos bienes y derechos -- quedan dentro del patrimonio personal del settlor trustee. lo -- único que sucede es de que existe una separación de bienes. -- sin embargo, no pueden coincidir las personas del trustee y la del beneficiario dentro del mismo trust.

#### VI.- EL TRUST AMERICANO.

El sistema de equidad desarrollado en Inglaterra. fué -- aceptado por las colonias Americanas, administradas por los -- Gobernadores del Rey, siendo que la aceptación general de la -- equidad en los Estados Unidos de Norteamérica se adoptó también la práctica del trust.

La contribución de Norteamérica en favor del desarrollo del trust. fué el empleo del trust corporativo, otorgando a

---

(18) RABASA, OSCAR. Op. cit. pag. 293.

la empresa "The Farmers' Fire Insurance & Loan Company", - en la Ciudad de Nueva York en 1822, siendo más frecuente día con día en la vida de los Estados Unidos, con la característica de profesionalizarse a cambio de una compensación económica. Las instituciones que están facultadas para actuar como trustees, son los Trust Companies y los Bancos, por actuar en el campo de los negocios de administración de trust, dado como resultado la búsqueda activa de los negocios de esta clase, siendo muy distinto al que se realiza en Inglaterra.

Los antecedentes legislativos del Trust en los Estados Unidos de Norteamérica fueron:

1.- El Código de Derecho Sustantivo, para el Estado de Nueva York, proyecto de David Dudley Field, adoptado por el Estado de California, Dakota y Oklahoma.

2.- En Louisiana se realizó un breve estudio del trust en el año de 1920, abrogado en 1938, posteriormente substituido por el Louisiana Trust Code de 1964.

3.- En Texas en 1943 se promulgó la Ley sobre el Trust.

4.- El Restatement Law, que son las redacciones hechas

por el Instituto Americano de Derecho, compuesta por una serie de recompilaciones con el propósito de esclarecer y simplificar el derecho y adoptarlo a las necesidades sociales.

En la legislación Inglesa como Estadounidense se han creado nuevos tipos de fideicomiso anglosajón, correspondientes a las exigencias del patrimonio de las familias, sin producir inconvenientes de cualquier naturaleza, como fraudes o males propios de su origen, que la Ley de Usos quiso extirpar.

Por la extraordinaria importancia del fideicomiso o trust en la vida jurídica y económica del derecho anglosajón, conviene hacer mención a seis formas de manejar bienes por medio del fideicomiso.

"1.- El Trust de Inversión (investment trust) es cuando varias personas aportan bienes para constituir un fondo común - cuyo manejo se confía a una Trust Company.

2.- El Trust de Voto (voting trust) es cuando un grupo de accionistas o participantes en una empresa, encomiendan a una compañía fiduciaria ser un representante común. De esta manera consolidan una mayoría de votos que imprimen su voluntad a la marcha de la empresa en forma más o menos que lo permitan. Por medio de la Trust Company llega a controlar nú-

merasas empresas y se constituye en una institución dirigente de la economía privada.

3.- El trust creado con fines de monopolio (holdig -- trust), se constituye cuando una compañía fiduciaria recibe aportaciones de personas individuales o colectivas, dedicadas a actividades similares y manejando empresas destinadas para la realización de un fin económico común.

4.- El trust creado con fines de garantía, al cual recurrió el sistema ferroviario para superar el estado de postulación financiera en los que cayó a fines del siglo pasado, emitiéndose a la venta bonos o certificados que están garantizados por los bienes de la empresa emisora que entrega a la compañía fiduciaria, para que con su producto se paguen los intereses y que se redima puntualmente la emisión.

5.- El trust de herencia, es cuando el trustee se obliga a administrar los bienes del trustor a la muerte de éste, debiéndolos entregar al Cestui que trust al cumplirse la condición señalada por el trustor.

6.- El trust de administración, es cuando el trustee se obliga a tomar en administración los bienes del trustor". (19)

(19) Manual de Fideicomiso Mexicano. México 1976. pag. 18.

## VII.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL FIDEICOMISO EN MEXICO.

La aparición del fideicomiso en México, se debió a la influencia del trust Americano, a partir del año de 1900. Por que a partir de éste año comenzaron los antecedentes históricos del fideicomiso en nuestro país. aunque hay algunos autores que citan como primer antecedente el Trust constituido en los Estados Unidos. en virtud de que sirvió para garantizar - las emisiones de obligaciones o bonos. destinados a financiar la construcción de los ferrocarriles a las compañías Mexicanas. El Trust Deed. como fué llamado fué otorgado en el extranjero surtiendo efectos en México. al amparo del Código - Civil de 1884 y de la Ley de Ferrocarriles del 29 de abril de 1899.

A.- PROYECTO LIMANTOUR. El primer antecedente - directo del fideicomiso lo encontramos el 21 de noviembre de 1905. cuando el señor José Y. Limantour siendo Secretario - de Hacienda. envía al Congreso de la Unión. una iniciativa de ley. en la que facultaba al Ejecutivo Federal para expedir una ley. por la cual podrfan constituirse en la República. instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones - de agentes fideicomisarios.

El proyecto Limantour. en su exposición de motivos señalaba. "Que quienes seguian de cerca el giro y desenvolvimiento que en nuestro país han tomado los negocios convencionales. no ha pasado inadvertido la falta de ciertas organizaciones especiales que en los países anglosajones se deminanan Trust Companies o compañías fideicomisarias. cuya función fundamental consiste en ejecutar actos y operaciones en las cuales no tienen interés directo. sino que obran como simples intermediarios ejecutando imparcial y fielmente actos y operaciones en beneficio de las partes interesadas o de un tercero. La función genérica de estas instituciones es siempre la misma: imponer su mediación para asegurar el cumplimiento futuro de buena fé. en condiciones eficaces y términos contundentes. de las obligaciones creadas al amparo de un contrato o de un acto. función que puede desempeñarse. como lo es, por individuos particulares. sin embargo. pasa respecto de ellos lo que acontece respecto a un crédito que. aun cuando pueda ser objeto de los actos de individuos particulares. desde el momento en que se trata de organizar instituciones especiales que sistemáticamente -- sirvan de intermediarios del crédito. se hace necesaria una reglamentación especial cuyo objeto es la garantía y protección de los intereses confiados a esas instituciones". (20)

(20) BATIZA, RODOLFO. Op. cit. pag. 99.

El proyecto constaba de ocho artículos, quedando la institución, como el encargo hecho por el fideicomisario, por virtud de un contrato entre dos o más personas, de ejecutar cualquier acto, operación o contrato lícito respecto de los bienes — determinados para beneficio de alguna de las partes del mismo contrato o de una tercera persona, para hacer efectivos los derechos o cumplir las obligaciones expresamente estipuladas en el contrato, siendo una consecuencia legal del mismo.

Los bienes sobre los que se constituía el fideicomiso, implicaba que fuera un derecho real, supeditado la creación de estas instituciones a la autorización de la Secretaría de Hacienda.

Como se puede apreciar el proyecto Limantour comete el error de denominar a las instituciones como empresas fideicomisarias, cuando debió haber sido denominadas instituciones fiduciarias.

B.- PROYECTO CREEL. El segundo antecedente del fideicomiso en México, es el proyecto Creel de febrero de 1924, pretendiendo regular el fideicomiso en el proyecto que llevó el nombre de "Proyecto sobre Compañías Bancarias de Fideicomiso y Ahorro", cuyo autor fué Enrique C. Creel.

Este proyecto corrigió las anomalías del proyecto Liman tour, al denominar a las instituciones fideicomisarias, por las compañías bancarias de fideicomiso y ahorro, facultando al Ejecutivo Federal, para expedir una ley sobre la materia en la que se detallarán las bases constitutivas y de operación de las compañías citadas, basandose en los trust and saving banks norteamericano.

La principal operación que regulaba este proyecto era la aceptación de hipotecas, contratos de fideicomiso de todas clases de propiedad, bonos de compañías, ferrocarriles, etc., así como recibir bienes de viudas, huérfanos y niños.

C.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924.- Esta ley fué la primera ley que introdujo al fideicomiso, teniendo así por vez primera una regulación jurídica. El artículo 6 fracción VII, refutaba a los bancos de fideicomiso como instituciones de crédito para todos los efectos legales y como tales, sometidos al régimen de concesión especial que otorgaba el Ejecutivo Federal, por un máximo de 30 años.

El capítulo VII de la ley que llevó el nombre de "Bancos de fideicomiso", contenía dos artículos el 73 y 74, que denomi-

naba Bancos de Fideicomiso "A los que sirven a los intereses del público en varias formas. principalmente administrando los capitales que se les confien e interviniendo con la representación común de los suscriptores o tenedores de bonos hipotecarios al ser emitidos durante su vigencia". (21).

D.- PROYECTO VERA ESTAÑOL. Otro de los antecedentes es el proyecto que presentó el Licenciado Vera Estañol. en marzo de 1926. siendo este proyecto similar al de 1905. en donde tuvo una participación directa. cometiendo el mismo error al llamarlo "Proyecto de Ley de Compañías Fideicomisarias y de Ahorro".

El Licenciado Vera Estañol tomo como referencia la definición dada por el Doctor Ricardo J. Alfaro sobre el fideicomiso. definiendolo de la siguiente manera. "Como un mandato irrevocable en virtud del cual se transmiten determinados bienes. — de toda clase. aun futuros. a una persona llamada fiduciaria. para que dispusiera de ellos conforme a las instituciones ligadas por él que los transmitía llamado fideicomitente. en beneficio de de un tercero llamado fideicomisario".(22).

---

(21) ALMAZAN ALANIZ, PABLO ROBERTO. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. pag. 32.

(22) Op. cit. 31.

E. - LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO DEL 30 DE JUNIO DE 1926. Esta ley fué promulgada en el Diario Oficial del 17 de julio de 1926, que crea la Ley de Bancos de Fideicomiso, estableciendo la estructura del fideicomiso Mexicano, determinando en su exposición de motivos "Que la institución del fideicomiso era nueva en México y que en consecuencia, esa ley implantaba una creación, o la legislación de una institución jurídica nueva que en otros países, especialmente en los anglosajones se practicaba hacía tiempo, con fecundos resultados, permitía - que las operaciones fiduciarias y comerciales se hicieran sin - las trabas del derecho tradicional, haciendo que en la figura de fideicomiso era una institución distinta a todas las anteriores y muy particularmente del fideicomiso romano.

Concluía la exposición de motivos de la nueva ley que se autorizaba a los bancos de fideicomiso para tener departamentos de ahorros, y así satisfacer una gran necesidad social que contribuía a elevar la condición económica y aun la moral de las - clases laborantes, se le dió la facultad para crear departamentos bancarios para descuentos y depósitos".(23).

Los lineamientos más importantes de esta ley fuerón:

---

(23) Op. cit. pag. 33.

1.- El objeto de las instituciones eran la de realizar -- las operaciones por cuenta ajena y en favor de un tercero.

2.- Se requería el otorgamiento de una concesión y la -- exigencia de ser Sociedad Anónima.

3.- Prohibían a las instituciones extranjeras constituir -- o realizar operaciones de fideicomiso.

4.- El fiduciario podría realizar y ejecutar los derechos inherentes al dominio. sin que pudiera enajenar, gravar o pignorar dichos bienes. a menos que tubiera facultad para ello.

5.- La duración del fideicomiso no sería mayor de 20 a ños.

F.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DEL 31 DE AGOSTO DE 1926. El 31 de Agosto de 1926 se aprobó la nueva ley bancaria, denominada Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios. siendo casi una réplica de algunos artículos de la ley anterior.

La Ley prohibía a las instituciones extranjeras llevar a cabo operaciones de fideicomiso en México. los bancos de fideicomiso serían instituciones de crédito. otorgando el Ejecutivo -

Federal la concesión para su establecimiento, requiriéndose que se constituyera como Sociedad Anónima, con 15 fundadores como mínimo y un capital mayor a los \$ 500.000.00, con una duración máxima de 30 años.

G.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO - DE 1932. La anterior ley dió paso a la creación de la Ley General de Instituciones de Crédito de 1932, señalando en su exposición de motivos. "La ley de 1926 introdujó en México, rompiendo la tradición, la institución jurídica del fideicomiso, la cual - puede ser de gran utilidad para la actividad económica del país y está destinada probablemente a un gran desarrollo, pero desgraciadamente, la ley de 1926, no precisó el carácter sustantivo de la institución y dejó por tanto; gran vaguedad de conceptos en torno a ella. Para que la institución pueda vivir y prosperar en el medio, se requieran, en primer término, una definición clara en su contenido y de sus efectos, siendo ésta definición materia de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, una reglamentación adecuada de las instituciones que actúen como fiduciarios - quedará el fideicomiso convenido, como una afectación patrimonial a un fin cuyo logro se confía a las gestiones de un fiduciario, precisandose así la naturaleza y los efectos de ese instituto que la ley actualmente en vigor concibe oscuramente como un -

mandato irrevocable. Siguiendo en ello el precedente ya establecido en la ley actual, la nueva ley sólo autoriza la constitución de fideicomisos, cuando el fiduciario es una institución especialmente sujeta a la vigilancia del Estado, y mediante todas las prohibiciones conducentes a impedir que, contra nuestra tradición jurídica, el fideicomiso dé lugar a sustituciones indebidas o a la constitución de patrimonios alejados del comercio jurídico moral. Respecto a las instituciones autorizadas para actuar como fiduciarias, tienen la facultad de aceptar y desempeñar mandatos o comisiones de toda clase, de encargarse de alcazgos, sindicaturas, tutelas, liquidaciones de bienes y en general aceptar la administración de bienes y el ejercicio de derechos por cuenta de terceros, dejando un campo más amplio de acción". (24)

Consideraba a las fiduciarias como instituciones de crédito, sujetas a la concesión del gobierno, con la prohibición de que las sucursales extranjeras pudieran actuar como fiduciarios.

La ley bancaria de 1932 se crea paralelamente con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial de Agosto de 1932, que regula actualmente a

(24) Op. cit. pag. 36.

al Fideicomiso, como institución sustantiva.

La Ley General de Instituciones de Crédito fué sustituida por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares del 31 de Mayo de 1941, que posteriormente fué abrogada por la actual Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito que empezó a regir a partir del -- primero de Enero de 1983 y promulgada el 31 de Diciembre -- de 1982.

## C A P I T U L O   S E G U N D O .

### NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

I.- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO. II.- CON  
CEPTOS DE FIDEICOMISO. III.- ELEMENTOS PERSONALES  
DEL FIDEICOMISO. IV.- OBJETOS DEL FIDEICOMISO. V.  
PATRIMONIO FIDUCIARIO. VI.- LA FORMALIDAD DEL FI-  
DEICOMISO. VII.- FINES DEL FIDEICOMISO. VIII.- --  
CLASIFICACION DE LOS FIDEICOMISOS. IX.- MECANICA  
DEL FIDEICOMISO. X.- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS. XI.  
FORMAS DE TERMINACION DEL FIDEICOMISO. XII.- EFE  
TOS DE LA TERMINACION DEL FIDEICOMISO. XIII.- RE-  
GIMEN LEGAL DEL FIDEICOMISO.

## I.- NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

La naturaleza jurídica del fideicomiso, es uno de los temas más debatidos de la institución que nos ocupa, porque se presta a tomar partido según se tenga convicción por algunas de las teorías que se han planteado, ya que como a continuación se tratará, se ha considerado como un negocio fiduciario, como acto unilateral, como un contrato o bien cae dentro de la teoría de la operación bancaria.

Inclusive en nuestro derecho, en ocasiones se deja sentir que nuestro legislador pretendió regular al fideicomiso como un contrato, e igualmente lo considera como un acto unilateral y en otras ocasiones dentro de la práctica comercial bancaria, se han tomado partidos diferentes en cuanto a considerar al fideicomiso como cualquiera de las figuras antes señaladas.

A continuación nos referiremos brevemente a las teorías sobresalientes que sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso, se han pronunciado.

### A).- EL FIDEICOMISO COMO NEGOCIO FIDUCIARIO.

El maestro Joaquín Rodríguez Rodríguez, es quien con más seguridad y claridad en sus fundamentos ha definido esta -

teoría y nos dice al respecto que "El fideicomiso debe considerarse como una variedad de los negocios fiduciarios. Estos se caracterizan por la discrepancia entre el fin perseguido y el medio elegido para realizarlo".(1)

Agrega el citado autor que el "Fideicomiso no solo es un negocio fiduciario, sino es un negocio jurídico indirecto en cuanto estos se caracterizan por el empleo de un negocio para la realización de fines obtenidos normalmente por otro. Los fines del fideicomiso podrían conseguirse mediante negocios reglamentados por la legislación positiva (compra-venta, mandato, comisión, prestación de servicios, hipotecas, etc.) máxime que a todos estos negocios pueden dárseles las más variadas estructuras, dan la libertad de contratación que es la base de nuestro sistema privado."(2)

De tal exposición es fácil distinguir que para el Doctor Rodríguez Rodríguez, el fideicomiso es una variedad de los negocios fiduciarios, pero cabe preguntarnos ¿qué se entiende por negocio fiduciario?, definiendolo algunos autores como:

El maestro JORGE BARRERA GRAF, dice que negocio fi-

---

(1) RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JUAQUIN. Curso de Derecho Mercantil. Tomo II. 1974. pag. 119

(2) Op. cit., pag. 120

duciario "aquel por medio del cual una persona transmite a otra ciertos bienes o derechos, obligandose ésta a efectuarlos a la realización de una finalidad lícita determinada y, como consecuencia de dicha finalidad, a retransmitir dichos bienes o derechos a favor de un tercero o revertirlos a favor del transmitente".(3)

Para el autor JORGE A. DOMINGUEZ MARTINEZ, negocio fiduciario es "aquel acuerdo mediante el cual, un sujeto -- transmite la propiedad de un bien o la titularidad de un derecho a otra y éste se obliga a destinar lo transmitido a una finalidad determinada que aquel le señalo, con lo que corresponderá a la confianza que para ello le tuvo el primero". (4)

Como se desprende de las anteriores definiciones expuestas se desprende, que dentro del negocio fiduciario se contemplan a dos sujetos, que es la persona que va a transmitir la titularidad de una cosa o de un derecho llamada fideicomitente (o también conocido como fiduciante), siendo el otro sujeto el fiduciario quien va a adquirir la cosa o derecho, con la obligación -- de destinarlo al fin para el cual fué transmitido.

---

(3) DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE A. El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico. 1982. pag. 166.

(4) Op. cit. pag. 167.

La estructura del negocio fiduciario, existe una relación jurídica de carácter real, que viene hacer la transmisión de do minio del fiduciante al fiduciario, constituyendose como una ple na transmisión de propiedad, surtiendo efectos contra terceros, conllevando otra relación de carácter obligatorio, entre las par tes, la cual va a correr a cargo del fiduciario, quien se encar gará de llevar a cabo el fin previsto en la celebración del mis-  
mo.

Como consecuencia de la relación contractual celebrada - entre el fideicomitente y el fiduciario, existe la obligación de - destinar los bienes o derechos, de los que tiene la propiedad, - a una finalidad específica, que es la voluntad del fideicomitente, se estará frente a una plena transmisión de la propiedad de la - que son objeto de los bienes correspondientes, por no haber ra-  
zón jurídica alguna que lo limite.

Como en toda relación jurídica contractual, "el objeto debe de reunir ciertos requisitos, como son: Que se encuentren en la naturaleza, que sean determinados en cuanto a su especie, a-  
demás de que no sean consumibles, pues de lo contrario sera i-  
lusionario, porque una vez que se agotara la cosa enajenada con an terioridad a que el fiduciante cumpla con su obligación adquiri-  
da." (5)

Concebido así el negocio fiduciario, consideramos que -- dentro de él no es posible encuadrar al fideicomiso, en aten-- ción en cuanto a su celebración, puesto que el negocio fiducia-- rio puede ser secreto, mientras que en el fideicomiso siempre debe de ser expreso, ahora por lo que hace al negocio fiducia-- rio carece de regulación jurídica positiva, y el fideicomiso e-- xiste el reconocimiento por nuestro ordenamiento jurídico posi-- tivo, como es la Ley General de Títulos y Operaciones de Cré-- dito y la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y -- Crédito, entre otras.

Otra de las diferencias que podemos encontrar es que - en el negocio fiduciario encontramos como partes el fiduciante y al fiduciario, mientras que en el fideicomiso encontramos a - sus tres elementos personales, como son el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario.

#### B).- TEORIA DEL ACTO UNILATERAL DE VOLUNTAD.

Los sostenedores de esta teoría afirman que el fideico-- miso se constituye por la declaración unilateral de voluntad del - fideicomitente, y por lo general fundan su afirmación en virtud - de que el fideicomiso nace del acto constitutivo del mismo, pro-  
(5) Op. cit. pag. 171.

veniente de la declaración del fideicomitente, y se considera en cuanto a su intervención del fiduciario y del fideicomisario, no tan esenciales para el nacimiento del fideicomiso, sino exclusivamente para su ejecución.

Consideramos que en apoyo de esta teoría podrán citarse los siguientes artículos de la ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

"Art. 346.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de este fin a una institución fiduciaria."

"Art. 350.- Segundo párrafo: En caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario o, en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la ley."

Los artículos transcritos, dan lugar a pensar que siguen la teoría que analizamos, ya que de su lectura se desprende, - que es el fideicomitente quien destina, o sea, que es él que realiza el acto constitutivo del fideicomiso, y a lo anterior se agrega que si al constituirse el fideicomiso no se designa nominal--

mente la fiduciaria, se procedera según se indica, de lo que se desprende, que se puede constituir el fideicomiso sin saber --- quien va hacer la fiduciaria, ni mucho menos de que manifieste su voluntad en dicha constitución.

El Licenciado JOAQUIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ, quien nos expresa que: "Nominalmente el fideicomiso se presenta como un acto unilateral, cuando el fideicomitente establece su voluntad en un acto intervivos o en su testamento. En éste caso, - su declaración es obligatoria, inmediatamente para él, puesto - que no puede revocar el fideicomiso, si expresamente no se reservó ese derecho (art. 357, fracción VI), no puede modificarlo si no es con el consentimiento del fideicomisario (art. 45 fracción IV, tercer párrafo) y produce efectos frente a terceros por su publicación (arts. 353 y 354), todo ello independiente de las aceptaciones del fiduciario y del fideicomisario, que por lo mismo no son manifestaciones de voluntad esenciales para integrar el negocio jurídico.

La adhesión del fiduciario a las normas establecidas por el acto constitutivo y la aceptación del cargo, son condiciones - jurídicas para la ejecución del fideicomiso, pero no para su perfección jurídica". (6).

(6) RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JUAQUIN. Op. cit. pag 120.

Lo conducente a la exposición de esta teoría, concluiremos diciendo que en favor, que su valor estriba en que se funda precisamente en disposiciones vigentes de nuestra legislación en relación al fideicomiso.

### C. - EL FIDEICOMISO COMO OPERACION BANCARIA.

Esta teoría al igual que las anteriores es sustentada por el maestro JOAQUIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ, considera al fideicomiso como una operación bancaria, en virtud de que el fideicomiso sólo puede ser practicado en México, por Instituciones del Servicio de Banca y Crédito, expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, puesto que el artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, nos señala que instituciones pueden ser fiduciarias. Sobre el particular se hace notar que sólo se habla sobre los elementos personales del fideicomiso.

Con fundamento en lo establecido en este último precepto, en relación con el artículo 75, fracción XIV del Código de Comercio, considerando como operación bancaria, y es un acto de comercio, y de conformidad con el artículo 1º de la Ley General

de Títulos y Operaciones de Crédito.

Para el autor CABANELLAS señala al respecto que "Entiende como operación de crédito aquella en la cual una de las partes se obliga a una prestación futura, que por lo general se funda en la confianza que inspira o en la solvencia de que goza, y considera a la operación bancaria como cualquiera de las --- transacciones o negocios en que una entidad bancaria interviene, ya como parte principal o accesoria." (7).

Mientras para el maestro RODRIGUEZ RODRIGUEZ define a la operación bancaria como "Toda aquella operación de crédito practicada por un banco con carácter profesional y como eslabón de una serie de operaciones activas y pasivas similares." (8).

#### D.- TEORIA CONTRACTUAL.

De acuerdo con esta teoría, el fideicomiso es un contrato; y al igual que las teorías que le anteceden, tiene fundamentos válidos. El principal argumento en que se sustenta esta teoría, es de que el fideicomiso nace de un acuerdo de voluntades

---

(7) DOMINGUEZ MARTINES, JORGE A. Op. cit. pag. 161

(8) Op. cit. pag. 162

del fideicomitente y del fiduciario, a efecto de crear o transmitir derechos y obligaciones, circunstancia que caracteriza a los contratos.

Para el autor RODOLFO BATIZA, simpatizante de esta teoría nos dice; "Siendo la exteriorización del consentimiento por parte del fiduciario elemento en la esencia en la relación, resulta plenamente justificada la aseveración de que en México el fideicomiso creado por acto entre vivos, a quedado reducido a un contrato." (9)

La exteriorización del consentimiento por parte del fiduciario, lo consideramos como un elemento esencial del fideicomiso, y por ende nos encontramos en presencia de un contrato; como se desprende del artículo 350 tercer párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dispone "... Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse a otra para que la substituya. Si no fuere posible esta substitución, cesará el fideicomiso."

De lo que se desprende que se requiere la existencia del

---

(9) BATIZA, RODOLFO. Tres Estudios Sobre el Fideicomiso. México - 1954. pag 172.

consentimiento de la fiduciaria para que surta efectos el fideicomiso. Si bien es cierto, que dicho ordenamiento habla de una cesación del fideicomiso, pero es para el caso de que haya existido y surtido sus efectos el fideicomiso, y cesará éste cuando haya renuncia o remoción del cargo de la fiduciaria.

En la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, establece al fideicomiso como un contrato, en particular el artículo 60 que establece "En las operaciones de fideicomiso, mandato, comisión, administración o custodia, las instituciones abrirán contabilidades especiales por cada contrato..."

Otra de las legislaciones que considera al fideicomiso como contrato es la Ley Federal de las Entidades Paraestatales, - en su artículo 45 establece "En los contratos constitutivos de fideicomiso de la administración pública federal centralizada, se deberá reservar el Gobierno Federal la facultad expresa de revocarlos, sin perjuicio de los derechos que correspondan a los fideicomisarios, o a terceros, salvo que se trate de fideicomisos constituidos por mandato de la ley o que la naturaleza de sus fines no lo permita."

El maestro JORGE BARRERA GRAF, nos expresa también ser partidario de esta teoría, al considerar al fideicomiso

como un contrato, ya que afirma; "El encomendar la realización del fin del negocio a la institución fiduciaria exige la aceptación por ella tácita o expresa de tal encomienda, máxime que dicho encargo lleva anexa una transmisión de propiedad de un bien o la cesión de un derecho, así como el asumir ciertas obligaciones." (10)

Por nuestra parte diremos que el fideicomiso es un contrato, en virtud de que para dar nacimiento a la relación jurídica, es necesario la voluntad del fideicomitente como la del fiduciario, para que surtan sus efectos y lleguen a cumplirse sus fines para el cual fué creado, quedando expresamente plasmado el consentimiento del fideicomitente como la del fiduciario en el acto constitutivo del fideicomiso. Sin embargo, hay que tener en cuenta, que el fideicomiso tiene validez una vez que el fideicomitente expresa su voluntad de constituirlo, pero para que tenga eficacia el fideicomiso se necesita el consentimiento de la fiduciaria quien sera la que ejecute el fideicomiso.

## II.- CONCEPTOS DE FIDEICOMISO.

Una vez analizada la naturaleza jurídica del fideicomiso expondremos a continuación, algunas definiciones sobre el fideicomiso (10).- BARRERA GRAF, JORGE. Estudios de Derecho Mercantil México 1970. pag. 363.

comiso, desde luego el punto de vista doctrinario en igual forma la que da la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### A.- CONCEPTOS DOCTRINARIOS.

Para MARIO BAUCHE GARCADIIEGO, al hablar sobre el fideicomiso señala que "es mediante él, una persona física o moral destina sus bienes y derechos a la realización de una finalidad, lícita y determinada, encargando a una institución fiduciaria al llevar a cabo esta finalidad, en beneficio propio o de un tercero."(11)

El doctor RAUL CERVANTES AHUMADA, define al fideicomiso como "Un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, para la realización de un fin determinado."(12)

Para JOSE MANUEL VILLAGORDOA, el fideicomiso "es un negocio de carácter fiduciario, por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes y ejercitar los derechos de acuerdo unicamente con las estipulaciones practica--  
das y en beneficio de un tercero que es el fideicomisario."(13)

- (11) BAUCHE GARCADIIEGO, MARIO. Operaciones Bancarias Activas, - Pasivas y Complementarias. 1978. pag 360
- (12) CERVANTES AHUMADA, RAUL. Títulos y Operaciones de Crédito. 1978. pag. 289
- (13) VILLAGORDOA LCZANO, JOSE MANUEL. Doctrina General del Fidei-- comiso. 1980. pag. 161

Para el maestro MIGUEL ACOSTA ROMERO, el fideicomiso es "Un contrato por medio del cual, el fideicomitente, -- transmite la titularidad de sus bienes o derechos, a una institución fiduciaria (instituciones nacionales de créditos), para realizar un fin lícito y determinado".(14)

### B.- CONCEPTO LEGAL.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, de fine al fideicomiso en su artículo 346 de la siguiente manera: " En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria.

En nuestra opinión el fideicomiso, es un acto en virtud del cual, una persona llamada fideicomitente transmite la titularidad que ejerce sobre un bien o derecho, a una fiduciaria ( Sociedad Nacional de Crédito) para que realice el fin para el --- cual fué creado, siempre y cuando el fin sea lícito y determinado, para beneficio de un tercero o del propio fideicomitente.

### III.- ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO.

(14) ACOSTA ROMERO MIGUEL. Teoría General del Derecho Administrativo. México 1983. pag. 272

Como se desprende de su naturaleza jurídica y de su definición, el fideicomiso comprende tres elementos personales, - el fideicomitente, el fiduciario y el fideicomisario. Aquí cabe - hacer una aclaración, que no necesariamente implique la existencia de los tres sujetos, toda vez y de conformidad con nuestra legislación, la calidad de fideicomitente y fideicomisario, puede recaer en una sola persona.

#### A.- EL FIDEICOMITENTE.

##### 1.- CONCEPTO.

El maestro MIGUEL ACOSTA ROMERO, define al fideicomitente como "la persona titular de los bienes o derechos, que transmite a la fiduciaria, para el cumplimiento de una finalidad lícita y, desde luego, debe tener la capacidad jurídica para obligarse y para disponer de los bienes."(15)

Para el Licenciado JOSE MANUEL VILLAGORDOA LOZANO, el fideicomitente es "La persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transmitiendo su titularidad al fiduciario."

(16)

---

(15) Op. cit. pag. 267.

(16) VILLAGORDOA LOZANO, JOSE MANUEL. Op. cit. pag. 162

Por nuestra parte diremos que el fideicomitente es la -- persona física o jurídica que constituye el fideicomiso, destinando para el cumplimiento del mismo los bienes necesarios, en-- comendándole dicha realización a una Institución de Crédito.

El fideicomitente debe reunir ciertas condiciones para poder fungir como tal, las cuales se reducen a tener la capacidad para llevar a cabo el acto jurídico por un lado, y la facultad de disponer de los bienes que van a integrar el patrimonio del fi-- deicomiso; lo anterior se deduce de lo que nos dice el artículo 349 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

"Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o -- jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bie-- nes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las -- personas que éstas designen."

## 2.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.

Si el fideicomiso, según hemos apuntado, es constituído - por la voluntad del fideicomitente, éste podrá, y por así conce-

derselo expresamente la ley, establecer los derechos que juzgue necesarios y los que expresamente se reserve en el acto constitutivo. Al respecto el artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece: "Los bienes que se den en fideicomiso se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto de ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los -- que expresamente se reserve el fideicomitente, los que para él deriven del fideicomiso mismo a los adquiridos legalmente..."

Lo anterior se podrá complementar con lo dispuesto en el artículo 61, último párrafo, de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, que establece: "En el acto --- constitutivo del fideicomiso o en sus reformas, se podrá prever la formación de un comité técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución de Crédito obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de este comité, estará libre de responsabilidad."

El fideicomitente tiene también el derecho de designar a la fiduciaria, o las fiduciarias, derecho que deriva en virtud de que si el fideicomitente constituye el fideicomiso, éste afecta y dispone de sus propios bienes para beneficio propio o de un tercero, razón por la cual el mismo designa a la fiduciaria o fidu-

ciarlas, quien en última instancia se encargará de ejecutar el fideicomiso, pero en el caso de que el fideicomitente no haga uso de ese derecho, conforme al artículo 350 párrafo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dispone que "...En caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario o, en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la ley." Para el caso de que el fideicomitente señale varias instituciones, éste tiene el derecho a decidir si actuarán conjunta o sucesivamente, así como el de fijar el orden y las condiciones en las que hayan de substituirse.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, el fideicomitente tiene el derecho de pedirle cuentas de su gestión a la fiduciaria, quien correlativamente a este derecho, ésta tiene la obligación de rendirle cuentas al fideicomitente. Para el caso de negligencia grave, podrá el fideicomitente pedir la remoción de la Fiduciaria, de igual forma se podrá remover a la fiduciaria para el caso de que no rinda cuentas de su gestión durante los quince días siguientes a la solicitud, o cuando sea declarada, por sentencia -

ejecutoriada culpable de pérdidas o menoscabos que sufran los bienes del fideicomiso.

De igual forma el fideicomitente tiene el derecho a revocar en cualquier momento el fideicomiso, cuando se haya reservado ese derecho en el acto constitutivo del mismo, derecho -- que se encuentra previsto en la fracción VI del artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que regula la extinción del fideicomiso, y el cual a la letra dice: "El fideicomiso se extingue: Fracción VI. - Por revocación hecha por el fideicomitente cuando se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso."

Por cuanto hace al beneficiario del fideicomiso se refiere, el fideicomitente tiene el derecho a designar uno o varios - fideicomisarios, porque si él constituye el fideicomiso, lo hace para el beneficio o provecho de un tercero, el que puede ser de signado por quien dispone de sus bienes o derechos, que en este caso es el fideicomitente. Al designarse varios fideicomisa--rios de igual forma el fideicomitente podrá señalar en que for - ma se recibirán los provechos del fideicomiso, con la única salvedad que señala el segundo párrafo del artículo 348 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, consistente en la prohibición de la substitución de los fideicomisarios por muerte

del anterior.

También el fideicomitente y con el acuerdo del fideicomisario, pueden por convenio expreso, dar por terminado el fideicomiso, esto es lo que establece el artículo 357 fracción V de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que señala "El fideicomiso se extingue: ...V. Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario."

Otro derecho que tiene el fideicomitente, es el que le confiere el artículo 2030 del Código Civil, en el cual el fideicomitente puede ceder sus derechos a un tercero, sin el consentimiento, en este caso de la fiduciaria, a menos que dicha cesión se encuentre prohibida por la ley.

El fideicomitente esta facultado para ejecutar la correspondiente acción separatoria, cuando se produzca la quiebra del fiduciario. El artículo 158 de la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos, establece: "Las mercancías, títulos-valores o cualesquiera especie de bienes que exista en la masa de la quiebra y sean identificables, cuya propiedad no se hubiere transferido al quebrado por título legal definitivo e irrevocable, podrán ser separados por sus legítimos titulares, mediante el ejercicio de la acción que corresponda ante el juez de la quiebra."

Un derecho más que el fideicomitente tiene en relación - al fideicomiso, es el que se desprende de lo dispuesto por el - artículo 358 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que expresa: "Extinguido el fideicomiso, los bienes a él - destinados que queden en poder de la institución fiduciaria serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos tratándose de inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esta declaración se inscriba en el Registro de la Propiedad en aquél en que hubiere sido inscrito".

Por último, cabe señalar que el fideicomitente, respecto con el fideicomiso, tiene el derecho de designarse así mismo - como fideicomisario.

### 3.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE.

Sobre el fideicomitente gravitan las obligaciones correlativas a los derechos que tiene hacia la fiduciaria. En tal virtud, una obligación del fideicomitente será la de pagar los honorarios al fiduciario, si se estableció en el acto constitutivo del fideicomiso, así como los gastos que la fiduciaria realice durante la -

vida del fideicomiso o en ejecución del mismo.

La cantidad y forma de pago de esos honorarios y gastos, será la estipulada en el acto constitutivo del fideicomiso, y los honorarios podrán ser variados en relación directa a las reformas, que en su caso, se haga del fideicomiso.

Esta obligación que es originalmente del fideicomitente, no impide que con el transcurso del tiempo pase hacer del fideicomisario, porque en el caso de la comparecencia de éste último en la constitución del fideicomiso, podrá pactarse que los gastos y honorarios corran por cuenta del fideicomisario a la fiduciaria.

Otra obligación que corresponde al fideicomitente, es la de responder del saneamiento para el caso de evicción. Puesto que el fideicomiso es un acto translativo de dominio, es incuestionable que el fideicomitente está obligado a responder al saneamiento para el caso de evicción.

La anterior obligación que corre a cargo del fideicomitente, y opera una vez que en ejecución del fideicomiso, el fiduciario transmita al fideicomisario el patrimonio fideicomitado, porque al verse afectados los bienes con anterioridad a la ejecución del fideicomiso, se haría imposible la ejecución del mismo

pués al crearse el fideicomiso no existe acto traslativo de dominio, no se trata de una enajenación, casos éstos en los que se estará obligado al saneamiento para el caso de evicción.

Otra obligación que tiene el fideicomitente, es la de co-laborar con la fiduciaria para el cumplimiento del fin, cuando - para ello sea necesaria dicha colaboración.

Pensamos que la principal obligación que tiene el fideico-mitente, consiste en la transmisión que hace el fiduciario de - - los bienes y derechos materia del fideicomiso, como lo estable-ce el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones - de Crédito.

#### B.- EL FIDUCIARIO.

Otro de los elementos personales del fideicomiso es el fiduciario, que por disposición de la Ley General de Títulos y O-peraciones de Crédito dispone en su artículo 350, primer párra-fo "Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley General de Instituciones - de Crédito." ( Actualmente la Ley Reglamentaria del Servicio Pú-blico de Banca y Crédito).

## 1.- CONCEPTO DE FIDUCIARIO.

El Licenciado JOSE MANUEL VILLAGORDOA LOZANO, - define a este elemento personal de la siguiente forma" Fiducia-- rio es la persona que tiene la titularidad de los bienes o dere-- chos fideicomitidos y que se encarga de la realización o cumpli-- miento de los fines por medio del ejercicio obligatorio de los de-- rechos que le ha transferido el fideicomitente." (17)

El maestro MIGUEL ACOSTA ROMERO, señala que "Fidu-- ciario, es la institución de crédito que tiene concesión de la Se-- cretaría de Hacienda y Crédito Público, para actuar como tal." - (18)

Podemos definir a la fiduciaria, como la persona moral - (Sociedades Nacionales de Crédito) que realiza el fin al cual fué destinado el patrimonio fideicomitado.

En virtud del fideicomiso mexicano, únicamente pueden - ser fiduciarias las Sociedades Nacionales de Crédito, esta ffgu - ra que estudiamos es una actividad mercantil, bancaria y conse-- cuentemente acto de comercio. El fideicomiso es un acto de co-- mercio, por los siguientes razonamientos:

---

(17) Op. cit. pag. 165.

(18) ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Op. cit. pag. 268.

— En virtud de la ley que lo regula, siendo ésta legislación la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que norma las operaciones de crédito los cuales son actos de comercio.

— Por otra parte el Código de Comercio en la fracción XIV del artículo 75, reputa actos de comercio, las operaciones de bancos, por lo que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito menciona que sólo pueden ser fiduciarias, las instituciones de crédito, mismas que se encuentran reguladas actualmente por la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, que establece en su artículo segundo, que éste servicio (de banca y crédito) será prestado por las Sociedades Nacionales de Crédito.

Ahora bien, las instituciones de crédito como persona moral, desempeña su función de fiduciaria representada por personas físicas, denominadas delegados fiduciarios, estos funcionarios especializados son representantes oficiales en materia de fideicomiso, de la institución de crédito, ante cualquier autoridad y desde luego ante las partes que intervienen en cada fideicomiso. Punto que se analizará posteriormente.

## 2.- QUIEN PUEDE FUNGIR COMO FIDUCIARIA.

Como quedó establecido anteriormente, quien puede fungir como fiduciaria, son las Sociedades Nacionales de Crédito, única y exclusivamente, como lo dispone el artículo 30 fracción XV de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, que las instituciones de crédito sólo podrán realizar las Operaciones y practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las Sociedades Nacionales de Crédito, podrán fungir como fiduciarias, siempre y cuando tengan una concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito nos señala en su artículo 350 en el segundo párrafo que en caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario o, en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieran ubicados los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme a la ley."

También se establece en la misma legislación en el mismo artículo en su tercer párrafo: "El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las -

condiciones en que hayan de substituirse. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la substituya. Si no fuera posible esta substitución, cesará el fideicomiso."

### 3.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.

El artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, nos expresa lo siguiente; "La institución fiduciaria tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo;...", es decir, establece en forma muy general, que la fiduciaria tendrá todos los derechos que considere necesarios para el cumplimiento de su encargo.

Consideramos que nuestra ley se expresa en esa forma - por la imposibilidad de señalar todos los derechos que en virtud de un fideicomiso, tiene la institución fiduciaria, toda vez que - para poder determinar cuales son sus derechos de ésta, es necesario considerar el tipo de fideicomiso de que se trate en cada caso; en razón a los fines de cada fideicomiso, podrá precisar-

se los actos que el fiduciario debe realizar y consecuentemente, cuales derechos le son indispensables para cumplir su encargo, así tenemos, que por virtud de la naturaleza misma del fideicomiso de que se trate, y así se estableció al constituirse el mismo, la fiduciaria podrá tener una gran variedad de derechos, como el de enajenar arrendar, gravar, etc., los bienes del fideicomiso.

Dentro de los derechos que se establezcan, dentro del acto constitutivo del fideicomiso, pueden ejercer actos de dominio, con facultad de gravar, transigir, comprometerse en árbitros y designarse, hacer reparaciones y mejoras a los bienes fideicomitidos, al igual que administrar, arrendar, contratar empleados que auxilien a la fiduciaria a la realización del fin, tiene la facultad de erogar, la de pleitos y cobranzas, etc..

Tratandose de fideicomisos onerosos, como son la inmensa mayoría de los fideicomisos, la institución fiduciaria tiene derecho a que se le paguen los honorarios establecidos por el desempeño de su cargo, que como ya dijimos, serán en la forma y cantidad estipuladas por las partes, salvo que se trate de un fideicomiso gratuito, por virtud del cual la institución fiduciaria, conviniera en no cobrar honorarios fiduciarios, al fideicomitente ni al fideicomisario, por sus servicios, situación que creemos -

difícilmente se daría.

#### 4.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Las obligaciones de la fiduciaria son correlativas a los derechos que hacia ella tenga el fideicomitente y el fideicomisario, y derivan tales obligaciones de la ley y del fideicomiso -- mismo.

El artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito, refiriendose a la fiduciaria, establece; "... estará obligada a cumplir dicho fideicomiso conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse a renunciar su encargo sino por -- causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar del domicilio y deberá obrar siempre como un buen padre -- de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos -- que los bienes sufran por su culpa.", es decir, el fiduciario una vez que acepta ejecutar un fideicomiso, adquiere esta obligación y de cumplirlo conforme se estipuló en el acto constitutivo.

La obligación de la institución fiduciaria, es la de no delegar el cargo a otra institución, toda vez, que el fideicomitente, el fideicomisario o bien el juez competente, quien hara la -- designación de la fiduciaria, lo hara en atención a las características propias de la institución, y por tanto ésta sólo podrá de

legar el cargo en otra, previo consentimiento que al respecto o--  
torguen tanto el fideicomitente como el fiduciario.

Otra de las obligaciones a cargo de la institución fiducia--  
ria, son las que se desprenden del artículo 358 de la Ley Gene--  
ral de Títulos y Operaciones de Crédito que señala; "Extinguido -  
el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de  
la institución fiduciaria, serán devueltos por ella al fideicomiten-  
te o a sus herederos", es decir, primeramente hay la obligación  
para el fiduciario, que una vez extinguido el fideicomiso, de re--  
vertir aquellos bienes fideicomitados que obren en su poder y res  
pecto de los cuales el fideicomitente no haya señalado destino al-  
guno para éstos, y la segunda obligación también deriva del mis-  
mo precepto, es la de asentar las devoluciones que haga la fidu--  
ciaria en el documento constitutivo del fideicomiso y hacer la ins-  
cripción en el Registro Público de la Propiedad, cuando se tarte -  
de bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos.

Otra obligación para la fiduciaria es la que se desprende  
del párrafo tercero del artículo 348 de la Ley General de Títulos  
y Operaciones de Crédito consistente, en que ésta debe cumplir -  
con las decisiones tomadas por la mayoría de los fideicomisarios,  
cuando éstos sean varios o la del juez en caso de empate.

La Ley Bancaria, impone otras obligaciones para la fiduciaria entre las cuales señalaremos como las más importantes:

— La obligación de llevar una contabilidad especial para cada fideicomiso que le confiere. El artículo 60 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, en su primer párrafo regulá esta obligación, diciendo: "En las operaciones de fideicomiso, mandato, comisión, administración o custodia, las instituciones abrirán contabilidades especiales por cada contrato, debiendo registrar en las mismas y en su propia contabilidad el dinero y demás bienes, valores o derechos que le confien...."

— La de responder directa e ilimitadamente en los actos ejecutados por medio de los delegados fiduciarios, independientemente de las responsabilidades civiles por los daños y perjuicios que causen por la falta de cumplimiento en las condiciones o términos señalados en el fideicomiso,. (Artículo 61 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito).

Las operaciones con valores que realicen las instituciones de crédito en cumplimiento del fideicomiso, los realizarán en los términos que establezca la ley bancaria y la ley del mercado de valores, así como las disposiciones de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión

del Banco de México y la Comisión Nacional de Valores. Artículo 62 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

El artículo 65 de la Ley Bancaria, establece la obligación de la institución fiduciaria, de rendir cuentas en un plazo de quince días hábiles.

Las obligaciones antes descritas, consideramos son las más importantes que señala nuestra legislación vigente, pero repetimos, el fiduciario podrá tener otras distintas obligaciones según la naturaleza de cada fideicomiso y de las que se le impongan al constituirse éstos.

Las Instituciones Fiduciarias operan dentro de la organización de una Sociedad Nacional de Crédito, aunque como ya señalamos, tanto la Banca Múltiple como la Banca de Desarrollo, realizan funciones fiduciarias.

Los servicios fiduciarios son en realidad profesionales o técnicos, y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 62 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, establece que; "El personal que las Instituciones de Crédito utilicen directa o exclusivamente para la realización de fideicomisos, no formará parte del personal de la institución, sino que, según --

los casos, se considerará al servicio del patrimonio dado en fi  
deicomiso...."

### C.- FIDEICOMISARIO.

#### 1.- CONCEPTO.

El maestro RAFAEL DE PINA define al fideicomisario co  
mo "La persona física o moral, que recibe el beneficio derivado  
de un fideicomiso." (19)

El Doctor MIGUEL ACOSTA ROMERO, por su parte define  
al fideicomisario como: "La persona que recibe el beneficio (no  
siempre existe), del fideicomiso, o la que recibe los remanentes  
una vez cumplida la finalidad." (20)

El Licenciado JOSE MANUEL VILLAGORDOA LOZANO, -  
dice que "El fideicomisario es la persona que recibe los benefi-  
cios del fideicomiso." (21)

El artículo 348 de la Ley General de Títulos y Operacio-  
nes de Crédito, nos señala que; "Pueden ser fideicomisarios las -

---

(19) DE PINA VERA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. 1976. pag. 267

(20) ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Op. cit. pag. 268

(21) VILLAGORDOA LOZANO, JOSE MANUEL. Op. cit. pag. 169

personas físicas o jurídicas, que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica, y el fideicomitente puede designar varios fideicomisarios para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso.

En cuanto a la capacidad del fideicomisario, cabe señalar que hay fideicomisos que se constituyen en favor de incapaces, para éste caso, sus derechos serán ejercitados por el que ejerza la Patria Potestad, por el tutor o el Ministerio Público.

Al constituirse el fideicomiso se pueden establecer uno o varios fideicomisarios, para recibir simultáneamente los provechos que produjo el fideicomiso, salvo lo que dispone la fracción II del artículo 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

El fideicomisario no es parte esencial en la constitución del fideicomiso y así se desprende de lo que consigna el artículo 347 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al señalar que será válido el fideicomiso, aun sin señalar fideicomisario, siempre que éste tenga un fin lícito y determinado.

A este respecto el maestro CERVANTES AHUMADA, establece la siguiente observación: "El fideicomisario no es un elemento esencial del fideicomiso, ya que pueden darse fideicomi-

tos sin fideicomisarios. Por ejemplo: se constituye un fideicomiso para que los provechos del patrimonio fideicomitado se levante una estatua a un próceder, se recojan perros callejeros, se realice una investigación científica o se funde una clínica para determinada clase de enfermos. En estos casos no habrá fideicomisario como sujeto jurídico, y las acciones que a él pudieran corresponder serán ejercitadas por el Ministerio Público. - (art. 355)." (22)

Así en general, podemos afirmar que el fideicomisario, es un elemento de menos esencialidad para intervenir como tal en el fideicomiso, pues inclusive puede ser una persona concebida pero no nacida, incluso como vimos anteriormente, puede no existir al crearse el fideicomiso, o en su caso el propio fideicomitente puede fungir como fiduciario.

## 2.- Derechos del Fideicomisario.

Primeramente y conforme al artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el fideicomisario tiene derecho de designar a la institución de crédito o fiduciaria --- cuando no lo haya hecho el fideicomitente, en su segundo párrafo que dispone: "en caso de que al constituirse el fideicomiso (22) CERVANTES AHUMADA, RAUL. Op. cit. pag. 294

no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá - por designada la que elija el fideicomisario o, en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados - los bienes, de entre las instituciones expresamente autorizadas - conforme a la ley."

El fideicomisario tiene los derechos que se le concedan - al constituirse el fideicomiso, además de los que consigna el ar - tículo 355 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédi - to y que nos señala que; "El fideicomisario tendrá, además de - los derechos que se le conceden por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fi - duciaria: el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fé o en exceso de las facultades que por - virtud del acto constitutivo o de la ley que correspondan, y cuan - do ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a conse - cuencia de estos actos hayan salido del patrimonio objeto del fi - deicomiso."

Entonces tenemos, que el fideicomisario tiene el derecho de exigir el cumplimiento del fideicomiso a la fiduciaria, dere - cho que es correlativo a la obligación del fiduciario, antes anali - zado, de cumplir el fideicomiso.

En segundo lugar, el fideicomisario tiene el derecho de atacar la validez de los actos que la fiduciaria cometa en su -- perjuicio ya sea de mala fé o ya sea en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley, le correspondan, actos que pueden ser atacados por el fideicomisario pidiendo la nulidad de los mismos; y

En tercer lugar, el fideicomisario tiene el derecho de reivindicar los bienes que, a consecuencia de actos de mala fé o en exceso de las facultades que le correspondan, cometa la fiduciaria en perjuicio del patrimonio objeto del fideicomiso.

Por lo que hace a reivindicar bienes que hayan salido -- del patrimonio fideicomitado, coincidimos con el Licenciado JOSE CASTILLO LARRAGAÑA, en el sentido de que no es correcta la expresión utilizada por la ley, "Ya que la acción reivindicatoria -- corresponde al dueño de una cosa en pleno dominio para reclamarla de aquel que la estuviere poseyendo por cualquier motivo o de quien prive al dueño del uso y disfrute de la cosa reclamada." (23)

También es el caso de que el fideicomisario no es el -- propietario de los bienes objeto del fideicomiso, y por lo tanto -- (23) CASTILLO LARRAGAÑA, JOSE. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso Mexicano. 1982. pag. 24

no tiene derecho a ejercitar la acción de reivindicación, sino como lo señala el maestro RAUL CERVANTES AHUMADA, "Se trata de una simple acción persecutoria, para que los bienes vuelvan al indicado patrimonio." (24)

El fideicomisario tendrá el derecho a pedir cuentas, para exigir la responsabilidad a las instituciones de crédito y para pedir su remoción, por si mismo, por medio de sus representantes legales, y a falta de éstos por el Ministerio Público. Estos derechos son consignados por el artículo 65 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

Otro derecho que le confiere al fideicomisario es la de aceptar o rechazar el fideicomiso, así como la de sus beneficios, dado que la aceptación que haga de éste, es un acto unilateral de voluntad para configurar en un momento determinado el acto jurídico que se desprende.

El fideicomisario tiene la facultad de ceder sus derechos, excepto aquellos que prohíba la ley, o que se haya convenido que no fuera posible la cesión o que no lo permita la naturaleza del derecho.

### 3.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMISARIO.

(24) CERVANTES AHUMADA, RAUL. Op. cit. pag. 294

Una obligación que tiene el fideicomisario, es la de pagar la remuneración a la institución fiduciaria. Esta obligación es correlativa al derecho que tiene la fiduciaria de exigir en -- primer lugar al fideicomitente o a sus causahabientes y en se-- gundo lugar al fideicomisario, el pago de los honorarios previamente estipulados a su favor por pago de sus servicios, o bien exigírselos directamente al fideicomisario cuando así se haya -- pactado al momento de constituirse el fideicomiso, y éste haya -- comparecido y aceptado esta obligación.

En igual circunstancia, consideramos que tiene la obligación el fideicomisario de cubrir los gastos que con motivo del fideicomiso, erogue la institución fiduciaria, salvo que en el momento de la constitución del fideicomiso el fideicomitente se haya obligado a cubrir los gastos que se hayan erogado por parte de la fiduciaria, o en su caso la obligación de pagar los gastos erogados serán cubiertos subsidiariamente por el fideicomisario y el fideicomitente.

#### IV.- OBJETOS DEL FIDEICOMISO.

El maestro JOSE MANUEL VILLAGORDOA LOZANO, nos dice que "El objeto del fideicomiso son toda clase de bienes o -

derechos, con tal de que dichos bienes se encuentren dentro del comercio y los derechos que no sean de ejercicio personalísimo y por lo tanto intransmisibles." (25)

De lo anterior se desprende que es necesario que la titularidad de esos bienes y derechos no se encuentren afectos al derecho de un tercero (Art. 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Consideramos al respecto que el artículo antes mencionado debería igualmente señalar como limitación a ciertos bienes que no pueden ser objeto de aprobación, y los cuales, por lo mismo tampoco pueden ser objeto del fideicomiso, comentario que hacemos conforme a lo que señalan los artículos 727, 747, 748 y 749 del Código Civil Vigente, y que nos dicen lo siguiente:

Art. 727.- "Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables y no están sujetos a embargo ni a gravamen alguno."

Art. 747.- "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas de la ley."

Art. 748.- "Las cosas pueden estar fuera del comercio -  
(25) VILLAGORDOA LOZANO, JOSE MANUEL. Op. cit. pag. 178

por su naturaleza o por disposición de la ley."

Art. 749.- "Estan fuera del comercio por su naturaleza las que no puedan ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular."

Por lo que el Objeto del Fideicomiso, lo podríamos definir como, el conjunto de bienes o derechos que el fideicomitente transmite al fiduciario para la realización de los fines estipulados, pudiendo ser los bienes que se encuentran dentro del comercio y los derechos que sean transmisibles.

El profesor CARLOS DAVALOS MEJIA, señala que; "El objeto o materia del fideicomiso son los bienes que el fideicomitente decide afectar y que para poderlo hacerlo debe reunir los siguientes requisitos:

1.- Que los bienes y derechos no sean esencialmente personales de su titular, como se desprende del primer párrafo del artículo 351 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2.- Que existan en la naturaleza, (artículo 1825 del Código Civil).

3.- Que sean determinados o determinables en cuanto a su especie. (artículo 1825 del Código Civil).

4.- Que esten comprendidos en el comercio. (artículo - 1825 del Código Civil)." (26)

El fideicomiso también puede constituirse sobre cosas, o derechos, sujetandose a lo dispuesto por el artículo 1824 del - Código Civil, y sobre cosas futuras, como lo consigna el artículo 1826 del mismo ordenamiento.

Por lo anteriormente expuesto, podemos señalar que existe una gran libertad respecto de los bienes y derechos que pueden ser afectados en fideicomiso, razón por la cual, es una de las causas por la cual hay una gran variedad de fideicomisos, a mén de que el patrimonio es un elemento esencial para la existencia del fideicomiso.

#### V.- PATRIMONIO FIDUCIARIO.

Una vez que se constituye el fideicomiso, los bienes o - derechos que transmitió el fideicomitente, y que constituye por lo tanto el objeto o materia del fideicomiso, se sujetara a las - reglas especiales que establezca el propio fideicomitente.

---

(26) DAVALOS MEJIA, CARLOS. Títulos y Contratos de Quiebra. México 1982. pag. 435..

Constituyendo el fideicomiso un patrimonio independiente de las personas que constituyen el contrato, en virtud de que -- los bienes transmitidos van a formar parte de una universalidad jurídica distinta a la del fideicomitente, a la institución fiduciaria y a la del fideicomisario.

El fundamento legal lo encontramos en el artículo 346 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que nos dice: "En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito y determinado..." es decir, que se van a afectar derechos y/o bienes a un fin, para lo cual se requiere -- la capacidad necesaria para disponer de ellos, saliendo estos -- bienes y/o derechos del patrimonio del fideicomitente, para formar un patrimonio autónomo que pertenecerá al fideicomiso.

El maestro RAFAEL ROJINA VILLEGAS, nos da la definición de patrimonio, diciendo: "que el patrimonio es el conjunto de obligaciones y derechos susceptibles de una valorización pecuniaria que constituye una universalidad de derecho." (27)

También el maestro ROJINA VILLEGAS, define a la Universalidad Jurídica, como "el conjunto de bienes, derechos, obligaciones y cargas de una persona apreciables en dinero, consti-

(27) ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Tomo III. -- Bienes, Derechos Reales y Posesión. México 1981. pag. 57

ye una universalidad jurídica, la cual va a integrar el patrimonio." (28)

Pudiendo definir por nuestra parte al patrimonio fiduciario, de la siguiente manera; Como al conjunto de obligaciones y derechos, transmitidos por el fideicomitente al fiduciario, los cuales son susceptibles de valorización pecuniaria, constituyendo una universalidad de derecho, diferente al del fideicomitente, del fiduciario y la del fideicomisario.

La propiedad fiduciaria, es aquella propiedad especial que resulta de la constitución del fideicomiso.

Otra de las características sobre el patrimonio del fideicomiso es la titularidad, "siendo aquella cualidad jurídica que determina el modo de ser y el alcance del poder de una persona sobre un derecho o pluralidad de derechos, dentro de una relación jurídica." (29)

Hemos dicho que el patrimonio fideicomitado no forma parte del patrimonio de la institución fiduciaria, es decir, que la institución fiduciaria tendrá el derecho sobre los bienes objeto del fideicomiso, así como la titularidad de los mismos, más

---

(28) Op. cit. pag. 80

(29) DE PINA VARA, RAFAEL. Op. cit. pag.

no la propiedad, en virtud de que al constituirse el fideicomiso el fideicomitente destina ciertos bienes de su patrimonio o la totalidad de ellos, y la propiedad de los mismos se la reserva para el fideicomisario o para él mismo.

El Licenciado IGNACIO FUENTES TORRES, señala que "Al hablar de titularidad y no de propiedad se tiene que acudir a lo que dispone el Código Civil, para apoyar lo que nos señalan los artículos 349, 351, 353, 354 y 356, en primer lugar se debe tener la capacidad para disponer de los bienes, y al no reservarse ningún derecho o acción sobre ellos, se desprende que todos los derechos y acciones que pudieren tener sobre dichos bienes principalmente del derecho de propiedad." (30)

Ahora bien, el alcance de la titularidad ésta determinada por el acto constitutivo del fideicomiso o en su defecto por la naturaleza de su fin a que se destina el patrimonio fideicomitado. El fiduciario, por virtud del fideicomiso, adquiere un poder sobre los bienes fideicomitados, con el objeto de que con los mismos o mediante los mismos, realice los actos necesarios para la consecución del fin del fideicomiso, esta institución está prevista por la ley al señalar que el fiduciario tendrá todos los

---

(30) FUENTES TORRES, IGNACIO. Elementos Reales del Fideicomiso. -- Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. -- 1982. pag. 192.

derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del fideicomiso, salvo las normas o limitaciones que se establezcan para tal efecto, al constituirse el mismo y que estará obligado a cumplir el fideicomiso conforme al acto constitutivo.

En conclusión diremos, que el fideicomiso implicará --- siempre la existencia de un patrimonio autónomo, que transmite el fideicomitente a la institución fiduciaria, para la realización de un fin el cual deberá ser lícito, convirtiéndose en titular de los bienes, con las limitaciones y modalidades que se establezcan en el acto constitutivo.

## VI.- LA FORMALIDAD DEL FIDEICOMISO.

El maestro CARLOS DAVALOS MEJIA, señala que la formalidad es "La manifestación externa que debe de revestir el fideicomiso." (31)

El artículo 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, establece que; "El fideicomiso puede ser celebrado por acto entre vivos o por testamento. La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustándose a los términos de la legislación común sobre transmisión de los - (31) DAVALOS MEJIA, CARLOS. Op. cit. pag. 443

derechos o la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso."

Las formalidades a que se refiere el artículo anterior, - son las que se desprenden de los propios objetos. Porque una - vez que se dá la declaración de voluntad para crear el fideico- miso dicha declaración deberá constar por escrito, en documen- to público o privado, según sea la naturaleza de los bienes ---- transmitidos para la constitución del patrimonio del fideicomiso, es decir, no sólo basta la simple declaración de voluntad de --- crear el fideicomiso, sino que para que nazca a la vida jurídica, es necesario cumplir con lo establecido en el artículo anterior.

En los casos en que se traten de bienes inmuebles, existe la obligación de inscribirlos en el Registro Público de la Propie- dad, siendo el fundamento de éste requisito, la protección de -- los intereses de terceros, ya que el fideicomiso surte efectos - contra éstos, desde la fecha de la inscripción, como lo estable- ce el artículo 353 de la Ley General de Títulos y Operaciones - de Crédito.

Cuando se trata de un derecho personal o de un crédito - que no es negociable, el fideicomiso surtirá efectos a partir de que le sea notificado al deudor.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

Si se trata de un título nominativo, surtirá efectos el fideicomiso, desde que el documento se endose a la Institución Fiduciaria y se haga constar en sus registros, o en su caso, cuando la cosa corporea o de títulos al portador se trate, surtirá sus efectos desde que estén en poder de la Institución Fiduciaria.

Quando el fideicomiso es constituido por testamento, deberá reunir los mismos requisitos y términos en que se celebra un testamento, sujetándose a las disposiciones del Código Civil.

#### A.- FORMAS DE CONSTITUIR EL FIDEICOMISO.

Como ya señalamos el fideicomiso debe constar por escrito y existen diversas formas de constituirlos, puede ser a través de:

1.- ESCRITO PRIVADO.- Es aquel que procede del autor o autores de la declaración del contenido del acto jurídico.

El artículo 1832 del Código Civil señala que "En los contratos civiles cada una de las partes se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley."

El artículo 1834 del Código Civil, establece "Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se impongan esa obligación.

Si alguna de ellas no puede firmar o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó."

Al igual que los artículos anteriores se podrá entender un documento privado en los términos del artículo 2317 del Código Civil, el cual dice; "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor convencional no sea mayor de quinientos pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor a dicha suma, podrán obligarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez de paz o Registro Público de la Propiedad...."

2.- ESCRITURA PUBLICA.- El artículo 60 de la Ley Notarial nos da la siguiente definición: "Para los efectos de esta ley, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos:

1.- El original que el notario asiente en el libro autoriza-

do, conforme al artículo 46 de este ordenamiento, para hacer constar un acto jurídico y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario.

II. - El original que integre por el documento que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y que se asiente en el libro autorizado. El documento deberá llevar las formalidades - que señala este Capítulo; ser firmado en cada una de sus hojas y al final por los comparecientes y el notario, llevar el sello - de éste en los expresados lugares, y agregarse al apéndice con sus anexos."

El artículo 2320 nos señala que; "Si el valor del inmueble excede de quinientos pesos, su venta se hará en escritura - pública, salvo lo dispuesto por el artículo 2317."

Para el Licenciado JOSE ADOLFO PEREZ SANDI, dice - que "La escritura pública es el documento público que contiene un acto jurídico y del que da fé el notario." (32)

#### B. - REQUISITOS DE FORMA EN LOS FIDEICOMISOS DEL GOSIERNO FEDERAL.

(32) PEREZ SANDI, JOSE ADOLFO. La Forma del Fideicomiso. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso Mexicano. México -- 1982. pag. 250.

El artículo 47 de la Ley Organica de la Administración Pública Federal, señala; "Los fideicomisos públicos a que se refiere el artículo tercero, fracción III, de esta ley, son aquellos que el Gobierno Federal o algunas de las demás entidades para estatales, constituyen, con el propósito de auxiliar al Ejecutivo Federal en las atribuciones del Estado para impulsar las áreas prioritarias del desarrollo, que cuenten con una estructura orgánica análoga a las otras entidades y que tengan comités técnicos.

En los fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal la Secretaría de Programación y Presupuesto, fungirá como fideicomitente único de la Administración Pública Centralizada."

De acuerdo con la autorización del Ejecutivo Federal, -- por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se establecerán los objetivos y características generales de los fideicomisos. Por lo que respecta a la titularidad de los bienes - del dominio público, sean privados de la Federación o del Fondo Público de acuerdo con la ley cambiaria, se seguirá la misma forma de tramitación que se requiere para los bienes del do minio público, pero al tratarse de éstos bienes, se deberá tener en cuenta que se desincorporan para pasar al dominio privado de la Federación, mediante el respectivo decreto del Ejecutivo Federal.

Otra de las características de esta clase de fideicomisos, es la que nos señala el artículo 41 de la Ley Federal de las Entidades Paraestatales que nos establece; "El ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Progración y Presupuesto, quien será el fideicomitente único de la Administración Pública Centralizada, cuidará que en los contratos queden debidamente precisados los derechos y acciones que correspondan ejercer al fiduciario sobre los bienes fideicomitados, las limitaciones que establezca o que se deriven de los derechos de terceros, así como los derechos que el fideicomitente se reserve y de las facultades que fije en su caso al Comité Técnico, el cual deberá existir obligatoriamente en los fideicomisos públicos."

Por otra parte el artículo 45 del mismo ordenamiento dispone que; "En los contratos constitutivos de fideicomiso de la Administración Pública Federal Centralizada, se deberá reservar el Gobierno Federal la facultad expresa de revocarlos, sin perjuicio de los derechos que correspondan a los fideicomisarios, o terceros, salvo que se trate de fideicomisos constituidos por mandato de la ley o que la naturaleza de sus fines no lo permita."

#### VII.- FINES DEL FIDEICOMISO.

Los fines del fideicomiso, no deben ser confundidos con el

objeto mismo.

Los fines del fideicomiso: "Son aquella actividad jurídica - que realiza el fiduciario, de acuerdo con las instrucciones que - fueron señaladas por el fideicomitente en la constitución del fidei comiso." (33)

El maestro JOSE MANUEL VILLAGORDOA, nos señala: - "Que esa actividad jurídica que es realizada por el fiduciario, - por la creación de los actos jurídicos que deben llevar el exacto cumplimiento del fideicomiso, los cuales deben reunir los requisitos del artículo 347 de la ley." (34)

Puesto que el artículo 347 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dice; "El fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado."

Por lo anterior, el fin del fideicomiso lo determinará --- siempre el fideicomitente, en beneficio de una o varias personas (fideicomisario), pudiendo ser ilimitados los fines siempre que - reunan los requisitos de licitud, posibles y determinados.

El Código Civil Vigente, no establece claramente que se entiende por licitud y posibilidad en el objeto, sino hay que ha--

(33) VILLAGORDOA LOZANO, JOSE MANUEL. Op. cit. pag.

(34) Op. cit. pag. 179

cer una interpretación a contrario sensu de los artículos 1828, - y 1830 de dicho ordenamiento, que a la letra dicen:

Art. 1828.- "Es imposible el hecho que no puede existir porque es incompatible con una ley de la naturaleza o con una - norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización."

Art. 1830.- "Es ilícito el hecho que es contrario a las - leyes de orden público o a las buenas costumbres."

#### VIII.- CLASIFICACION DE LOS FIDEICOMISOS.

Hemos visto que los fines del fideicomiso pueden ser tan- tos y variados, sería muy extenso hacer una clasificación de és- tos, más sin embargo, en atención a la división de los fines del fideicomiso, la doctrina y la práctica bancaria mexicana, hare-- mos una clasificación del fideicomiso en atención a sus fines y - así hablamos de cinco grandes grupos que son:

- A).- Fideicomisos Traslativos.
- B).- Fideicomisos de Inversión.
- C).- Fideicomisos de Garantía.
- D).- Fideicomisos de Administración; y

E).- Fideicomisos Testamentarios.

A).- FIDEICOMISOS TRASLATIVOS.

El Licenciado JOSE MANUEL VILLAGORDOA LOZANO, - define a este tipo de fideicomisos así: "Son aquellos que tienen como fin que el fiduciario transmita la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados al fideicomisario o a la persona que - éste señale, una vez que se hayan reunido los requisitos previamente establecidos." (35)

El fin primordial de los fideicomisos traslativos es la - de transmitir los bienes o derechos materia de los mismos, que se establezcan en el acto constitutivo, de acuerdo con las ins--- trucciones que para el efecto reciba la fiduciaria del fideicomi-- tente, y sus fines secundarios, serán aquellas instrucciones que debe cumplir el fiduciario, en tanto ejecuta el fideicomiso, co-- mo pueden ser el arrendamiento de los bienes fideicomitados.

Este tipo de fideicomisos, tiene gran importancia prácti-- ca ya que subsana múltiples lagunas de la legislación común y a la vez hacen más accesibles algunas operaciones que presentan - algunas diferencias de carácter legal o de tipo práctico para que se pueda realizar la operación mediante otras formas jurídicas -  
(35) Op. cit. pag. 184

de transmitir la propiedad, como son la compra-venta, la donación, etc..

#### B). - FIDEICOMISOS DE INVERSION.

Es aquel por medio del cual el fiduciario con cargo al patrimonio fideicomitado, debe adquirir los bienes y derechos -- que el fideicomitente señale.

La finalidad primordial de este fideicomiso, consiste en que el fiduciario destine una suma de dinero que le entregue el fideicomitente, a la realización de operaciones económicamente productivas, para el beneficio del fideicomisario (por lo general es el propio fideicomitente quien recibe los beneficios), siempre por instrucciones del fideicomitente o dejándolo a criterio del fiduciario,

La utilidad que presenta este tipo de fideicomisos, es variado, podemos decir que la oportunidad que dá al inversionista de obtener los rendimientos más altos en las operaciones que se puedan liquidar en cualquier momento, así como la atingencia de como obra el fiduciario, toda vez que el conocimiento y manejo de las operaciones bursátiles es complicado, por ello se requiere conocimientos y experiencia en dicha materia, de tipo profe-

sional, requisitos que reúnen las instituciones fiduciarias; de tal forma de que pueden darle la orientación más favorable al fideicomitente en cuanto a inversiones se refiere. Estas inversiones pueden ser en valores de renta fija o variable, según lo señale el propio contrato.

### C.- FIDEICOMISOS DE GARANTIA.

Los fideicomisos de garantía son aquellos mediante los cuales el fideicomitente afecta bienes de su propiedad entregados jurídicamente al fiduciario, con el fin de garantizar el cumplimiento de una obligación contraída frente a un tercero, que en dicho fideicomiso tendrá la calidad de fideicomisario.

Los fideicomisos de garantía tienen como fin primordial el que el fiduciario reciba los bienes o derechos fideicomitados para garantizar con ellos el cumplimiento de una obligación principal a cargo del fideicomitente.

El fideicomiso de garantía ha venido a substituir a la hipoteca y a la prenda, aunque en este tipo de fideicomisos se pueden garantizar el cumplimiento de obligaciones de diversa naturaleza, teniendo la utilidad para la persona que otorga el crédito, de hacer más sencillo y seguro el manejo de la recuperación del

propio crédito, esto es, porque a través del fideicomiso se puede constituir más rápido y se prevee el caso de incumplimiento del obligado y se faculta al fiduciario para que recupere en favor del acreedor el importe de la obligación, mediante el remate de los bienes fideicomitidos y con su producto se haga pago de la obligación.

#### D.- FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN.

Son aquellos que se constituyen para que el fiduciario, proceda a la guarda, custodia y conservación del patrimonio fiduciario e inclusive, para que obtenga los mejores rendimientos y entregue los productos al fideicomisario.

La mayoría de los casos, la constitución de un fideicomiso de administración, se establece sobre los bienes inmuebles. Por lo que este tipo de fideicomisos le da comodidad al fideicomitente, ya que el fideicomisario se concreta a recibir el producto de sus rentas sin que tenga que intervenir en la solución de todos los problemas que implica la administración.

Al referirse algunos autores a este tipo de fideicomisos, no lo aceptan por, no considerarlos como tal, así es el caso del maestro CERVANTES AHUMADA que nos dice: "En realidad, se

trata en este caso de un poder de administrar, sin especial a--  
fectación de bienes, y por tanto, sin que exista fideicomiso." -  
(36)

Con respecto a la posición que guarda el maestro CER--  
VANTES AHUMADA, estamos en desacuerdo, en virtud de que -  
el fideicomiso de administración tiene sus peculiaridades muy -  
bien especificadas al igual que un poder o mandato de adminis--  
tración, admás que en el fideicomiso hay una transmisión de do  
minio respectivo de los bienes o derechos fideicomitidos, ya --  
que estos salen del patrimonio del fideicomitente y pasan a la -  
fiduciaria, y por lo tanto los bienes no pueden ser embargados -  
al propio fideicomitente y éste a su vez no puede disponer de --  
los mismos, en tanto dure la vigencia del fideicomiso.

#### E.- FIDEICOMISOS TESTAMENTARIOS.

El fideicomiso testamentario o sucesorio, consistente en  
que el fideicomitente ya sea en vida o por testamento, destina -  
ciertos bienes en fideicomiso, para que el fiduciario cumpla con  
el fin propuesto.

En virtud de este fideicomiso, puede revestir dos formas, -  
ya que el fideicomitente lo puede otorgar en vida transmitiendo -  
(36) CERVANTES AHUMADA, RAUL. Op. cit. pag. 296

los bienes a la fiduciaria, o bien puede ser por testamento, a la muerte del fideicomitente, se transmiten los bienes a la fiduciaria.

Con este tipo de fideicomiso, le da la seguridad al fideicomitente, de que a su muerte, los bienes y derechos serán manejados, administrados y vigilados, en una forma productiva,  sana y segura, competente y profesional, en beneficio de las personas que designe el propio fideicomitente, y con ello se eviten las molestias de seguir con los tramites de un juicio sucesorio.

Respecto a estos fideicomisos y como quedo antes apuntado pueden ser constituidos por acto entre vivos o por testamento y así lo manifiesta el artículo 352 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dice; "El fideicomiso puede ser constituido por acto entre vivos o por testamento...". Por lo -- que deben llenar los requisitos del Código Civil, al constituirse -- el fideicomiso testamentario, ya que de lo contrario, se podría -- invocar una nulidad.

Generalmente se adopta la forma de testamento público a abierto por tener mayor facilidad de realización y menor número de formalidades con relación a las otras formas que para otorgar testamento establece la ley común. Es importante señalar --

que puede haber testamentos con cláusula fideicomisaria.

Estos grandes grupos de fideicomisos, se han clasificado en atención a su aplicación práctica, y de los cuales, se podrán encuadrar, otros tipos de fideicomisos cuales quiera que sean - estos.

Una característica que puede tener el fideicomiso es la irrevocabilidad, definiendose de la interpretación a contrario sensu de la fracción VI del artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dispone; "El fideicomiso se extingue. Fracción VI.- Por la revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho - al constituir el fideicomiso.". Por lo que el maestro OSCAR VAZQUEZ DEL MERCADO, dice que "Son irrevocables los fideicomisos, dado que una vez que los bienes son aportados al fiduciario, estos ya se consideran que salen del patrimonio del fideicomitente, en virtud de que no puede disponer de ellos por la situación de irrevocabilidad. En el momento en que el fideicomitente recibe la contraprestación los bienes se destinan en los términos y condiciones para lo que fueron entregados." (37)

De acuerdo con el maestro, la característica de la irrev.

(37) VAZQUEZ DEL MERCADO, OSCAR. Contratos Mercantiles. 1978. pag. 433

se puede presentar en los fideicomisos y en especial en aquellos que son traslativos de dominio, como es el caso de los fideicomisos para construir unidades habitacionales.

#### IX.- MECANICA DEL FIDEICOMISO.

El Licenciado CARLOS DAVALOS MEJIA, describe la mecánica del fideicomiso de la siguiente manera:

"En primer lugar el fideicomiso se creó, cuando una persona llamada fideicomitente, decide desprenderse de una parte de su patrimonio, a fin de llevar a cabo un objeto específico.

El segundo paso es, la constitución del patrimonio fideicomitido, y es aquella parte del cual el fideicomitente transmite a la fiduciaria, creandose un patrimonio autónomo, y el cual no permanecerá ligado al fideicomitente mediante un vínculo de propiedad, quedando dirigido y organizado por el fiduciario.

El objetivo que el fideicomitente quiere que llegue con los bienes afectados, sólo podrá dejar al fiduciario, quien no es precisamente el propietario, en los términos del dominio que se desprenden del concepto de propiedad, sino sólo el titular, tanto del patrimonio autónomo afectado en fideicomiso, como los derechos y obligaciones activas conducentes a la realización del objetivo, -

doble titularidad que es irrevocable.

En cuarto lugar es, que una vez constituido el fideicomiso, el fideicomitente deja de tener relación con el patrimonio afectado y el fiduciario se erige como nuevo titular y así mismo se avoca, él y solamente él, a la consecución de su fin.

En quinto lugar, es el cumplimiento de los fines del fideicomiso se desprenden beneficios jurídicos que; como tales, deben tener un destinatario: es decir, generalmente el cumplimiento de los fines del fideicomiso beneficia a un tercero denominado fideicomisario. En su carácter de beneficiario jurídico, el fideicomisario puede en determinados casos exigir al fiduciario (no es el fideicomitente quien lo exige puesto que no es beneficiario), el exacto cumplimiento de los fines del fideicomiso.

Por último tenemos, que cumplidos los fines del fideicomiso, y si éstos no eran los de transmitir la propiedad del patrimonio al fideicomisario, entonces las cosas vuelven a su estado original, tal cual se encontraban antes de constituirse el fideicomiso." (38)

#### X. - FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.

(38) DAVALOS MEJIA, CARLOS. Op. cit. pag. 424

Los fideicomisos prohibidos son aquellos, que prescribe la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su artículo 359, quedando prohibidos los siguientes:

"I.- Los fideicomisos secretos." Como a quedado expresado expresado en el contenido del presente trabajo, los efectos del fideicomiso derivan del acto constitutivo del mismo, o bien de la ley, por eso el fin del fideicomiso debe ser claro y expreso y nunca debe ser secreto, pues en todo caso se estaria en presencia de un negocio fiduciario. "Un fideicomiso secreto sería nulo, y no produciría el efecto de afectar los bienes al fin secreto. No se constituiría el patrimonio autónomo fideicomitado."  
(39)

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

Con esta prohibición legal se evitan los fideicomisos sucesorios permanentes, dando con ello un verdadero estancamiento de la propiedad.

III.- "Aquellos cuya duración sea mayor de treinta años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público o institución de beneficencia. 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 tengan fines de lucro."

Con dicha prohibición legal, se trata de evitar la posibilidad que en el futuro se vuelva al régimen de manos muertas.

Interpretando a contrario sensu la fracción tercera del artículo 359 que se analiza, llegamos a la conclusión de que el fideicomiso puede exceder del término de treinta años, cuando el beneficiario de éste sea una persona física, pues la prohibición a que se refiere este precepto legal sólo indica cuando se trate de una persona jurídica.

#### XI.- FORMAS DE TERMINACION DEL FIDEICOMISO.

El fideicomiso, como en todo contrato, tiene sus causas - por las cuales puede terminar, de las cuales establece la ley y los que se estipulen en el acto constitutivo del fideicomiso.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en

su artículo 357 nos señala siete causas por las cuales el fideicomiso se extingue:

I.- "Por la realización del fin para el cual fue constituido"

Al concluir el encargo dado al fiduciario, y una vez que se ha realizado el objeto por el cual se creó el fideicomiso y - deja de tener operancia.

II.- "Por hacerse éste imposible"

Así como la realización del fin para el cual fué constituido, extingue el fideicomiso, así también la imposibilidad de su cumplimiento debe producir la extinción. Esta imposibilidad puede ser física o jurídica, como sería el caso que el objeto se destruyera o que se encuentre fuera del comercio, etc..

III.- "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 la constitución"

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

Aquí el fideicomiso nace con todos sus efectos y estará -

vigente hasta en tanto llegue un hecho previsto, que una vez llegado éste, extinguirá el fideicomiso, volviendo las cosas al estado en que se encontraban, como si nunca hubiera existido.

V.- "Por convenio expreso entre el fideicomitente y el fideicomisario".

Esta causal no necesita mayor comentario, pues se explica por sí sola.

VI.- "Por revocación hecha por el fideicomitente cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso".

Esta causal, al igual que la anterior se explica por sí sola, para el caso de que el fideicomitente no se haya reservado ese derecho, no lo podrá revocar.

VII.- "En caso del párrafo final del artículo 350".

Dicho artículo dice: "El fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de substituirse. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso, cuando la institución fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su --

cargo, deberá nombrarse otra para que le substituya. Si no fuere posible esta substitución, cesará el fideicomiso." Es decir, por hacerse imposible la substitución de la fiduciaria.

Otras causas por las cuales puede terminar el fideicomiso, en nuestro punto de vista, es la renuncia que haga el fideicomisario, de los beneficios que se obtengan del fideicomiso, y sera otra forma de extinguir el fideicomiso.

Por último el fideicomiso se extinguirá, cuando el objeto materia del fideicomiso, desapareciere por causa de utilidad pública.

## XII.- EFECTOS DE LA TERMINACION DEL FIDEICOMISO.

De las causas que se originan con la terminación del fideicomiso son las que se desprenden del artículo 358 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dice: "Extinguido el fideicomiso, los bienes a él destinados que queden en poder de la institución fiduciaria serán devueltos por ella al fideicomitente o a sus herederos. Para que esta devolución surta efectos tratándose de inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la institución fiduciaria así lo asiente en el documento constitutivo del fideicomiso y que esta declaración

se inscriba en el Registro de la Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito."

Los herederos del fideicomitente o éste en su caso, podrán hacer una inspección minuciosa de los bienes, y si notarán algún deterioro podrán ejercer la acción en contra de la fiduciaria por negligencia.

Otro de los efectos, es la de que el beneficiario, que en este caso es el fideicomisario dejará de persivir los derechos, - fines o beneficios que se generan por el fideicomiso.

### XIII.- REGIMEN LEGAL DEL FIDEICOMISO.

El fideicomiso, es regulado por diversas legislaciones, - de las cuales mencionamos las siguientes:

- A.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- B.- El Código de Comercio.
- C.- Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y --  
Crédito.
- D.- Ley General de Instituciones de Fianzas.
- E.- Ley General de Instituciones de Seguros.
- F.- Ley de Quiebras y Suspensión de pagos.

- G.- Ley Organica del Banco de México.
- H.- Ley Organica de Nacional Financiera.
- I.- Ley Organica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.
- J.- Ley Organica de la Administración Pública Federal.
- K.- El Código Civil.
- L.- El Código Fiscal de la Federación.

Estas son algunos de los ordenamientos jurídicos que regulan al fideicomiso, sin olvidar que también le son aplicables:

- A.- Los usos Bancarios.
- B.- Los Usos Mercantiles.

## C A P I T U L O   T E R C E R O .

### PROBLEMATICA DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS. II.- CONCEPTO DE UNI  
DAD HABITACIONAL. III.- COMITE TECNICO Y DELEGA--  
DOS FIDUCIARIOS. IV.- LOS CERTIFICADOS DE PARTICI  
PACION. V.- LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION EN  
LOS FIDEICOMISOS DE UNIDADES HABITACIONALES. VI.-  
ALGUNOS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO HABITACIONAL.

## PROBLEMATICA DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

Al entrar al estudio del presente capítulo haremos una breve reseña, sobre el problema que presenta la falta de viviendas para la satisfacción de la población de nuestro país y en especial a nuestra Ciudad de México:

Haciendo un breve resumen sobre sus antecedentes históricos, y como una solución para sufragar dicha necesidad es la constitución de fideicomisos para construir Unidades Habitacionales, ya sea por particulares o por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal.

### I. - ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

Uno de los problemas más serios que afronta nuestra población es la insuficiencia de una vivienda comoda e higienica. Problema que se viene acentuando día con día, en virtud de la explosión demográfica que vive nuestro país, aunado a ello la migración de los campesinos a las grandes ciudades, causando la superpoblación de las urbes, resultan un tanto cuantiosos los esfuerzos realizados por las autoridades para atender las necesidades de dar habitación al mayor número posible de personas.

Los antecedentes históricos a los cuales nos remontamos, es en el gobierno del General Porfirio Díaz, en las que se realizaron "Obras de saneamiento, como fuerón las de desague, inagurada en 1900, y en 1913 en la que se les proporcionaron a millares de casas agua que se traía de Xochimilco." (1)

Aunque el artículo 123 en su fracción XII de la Constitu--  
ción Política de 1917, señalaba que en las negociaciones ya fueran agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, los patrones estaban obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones, las cuales deberían de ser cómodas e higiénicas, -  
podrían cobrar rentas sin que excedieran del medio por ciento mensual del valor de las fincas.

En el año de 1936 se creó el Banco Nacional Hipotecario -  
y de Obras Públicas, y su ley orgánica fué publicada el 4 de Enero de 1947, que permitieron la ejecución de importantes obras en materia de vivienda popular.

En el año de 1943, el 21 de Julio se publica la Ley del -  
Departamento del Distrito Federal, en la que se declaraba de utilidad pública el fomento y mejoramiento de las habitaciones y obligaba al propio Departamento a realizar los servicios municipales en forma gratuita

(1) RANGEL CUOTO, HUGO. El Derecho Económico. México 1982. pag. -  
220

Otro antecedente histórico en materia habitacional lo -- constituye la Ley que creó el Banco de Fomento de la Habita-- ción S.A. del 1° de Marzo de 1946.

Con los censos de 1950 "Mostro que poco más de cinco millones de casas que habían en el país, aproximadamente tres millones eran de un sólo cuarto, otros de adobe y algunas que -- constituían una minoría eran de madera y de tabiques, y de las cuales 432,221 casas no contaban con agua ni pozo alguno." (2)

Aunque en materia habitacional ya se empezaba a regular y tomar medidas conducentes, no se noto ningún mejoramiento -- en dicho sector, puesto que las viviendas eran insuficientes y en gran medida se debía a la explosión demográfica que existía, -- siendo por tanto infructuosos los esfuerzos realizados por las -- autoridades. Siendo hasta el 31 de Diciembre de 1954 en el que se crea la Ley del Instituto Nacional de la Vivienda y la Ley de Exención de Impuestos para Habitaciones Populares.

El 29 de Agosto de 1957 se publicó la Ley de la Secreta-- ría de Hacienda y Crédito Público, que regula la inversión de -- Instituciones de Capitalización de Seguros y de Fianzas en Habita-- ciones Populares. Dos años después el 30 de Diciembre de ---

(2) Op. cit. pag. 221

1959, se crea la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

En el régimen presidencial del Licenciado Gustavo Díaz - Ordaz en el año de 1964 se creó el Plan Nacional Financiero de la Vivienda, en donde se pretendía que las personas que ahorra- ban, fueran familias de escasos recursos, para destinar dichos - fondos al financiamiento de la construcción y adquisición de vi- viendas de interés social.

Dicho Plan Nacional dió lugar a que se crearan dos fidei- comisos a saber:

A).- El Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vi- vienda (FOVI) del 10 de Abril de 1963, estableciendo entre otras funciones:

"1.- La de promover la construcción y mejoras de vi- viendas de interés social, así como el de otorgar apoyo financie- ro a las Instituciones de Crédito para completar las cantidades - que estan destinados a la construcción, adquisición o mejoras de viviendas de interés social, evaluar y aprobar técnicamente los - programas de vivienda así como el de proporcionar asesoramien- to técnico para la preparación y de la realización de dichos pro- gramas." (3)

B).- El segundo de los fideicomisos constituidos es el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) del año de 1964, que establece entre otras funciones las siguientes:

"Las de compensar a las Instituciones de Crédito que otorgan para la vivienda de interés social y darles una mayor garantía en la operación de dichos créditos para evitar quebrantos." (4)

Resumiendo las funciones de ambos fideicomisos, podemos percatarnos que impulsan la construcción y garantía de créditos hipotecarios para viviendas de interés social.

Otro de los antecedentes para la creación de las Unidades Habitacionales en México, lo constituye el decreto del 21 de Marzo de 1971 en donde se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda (INDECO) con el que substituyó al Instituto Nacional de la Vivienda.

Su objeto era el de procurar la generación de zonas urbanas de aquellas zonas oprimidas y promover el desarrollo de las comunidades rurales, actuando directamente o por medio de

(3) GARCIA CASTILLO, MARTIN. Las Unidades Habitacionales en México. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. México 1982. pag. 568

(4) Ibidem.

terceras personas para la ejecución de programas de viviendas populares, o para el fraccionamiento, adquisición y construcción de viviendas.

En el año de 1971, el Presidente de la República Licenciado Luis Echeverría Álvarez, presentó un proyecto de reforma a la fracción XII del Apartado "A" del artículo 123 Constitucional y el 14 de Febrero de 1972 se publicó en el Diario Oficial la reforma, la cual dice; "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 construir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones..."

Dicha reforma constitucional dió pauta para que el 24 de Abril de 1972 en el Diario Oficial se publicará la Ley que crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT).

La ley se declara de utilidad social y de observancia ge-

neral en toda la República, y su artículo tercero de dicha ley establece que el instituto tiene por objeto:

I.- Administrar los recursos del fondo nacional de la vivienda.

II.- Establecer y operar sistemas de financiamiento, que permitan a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para:

a).- La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

b).- La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones, y

c).- El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;

III.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores; y

IV.- Las demás a que se refiere la Fracción XII del Apartado "A" del artículo 123 Constitucional, así como la que esta ley establece."

De conformidad con la ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, fué estructurada en cuanto a su funcionamiento en forma tripartita con representan--

tes del Gobierno Federal, de los Trabajadores y de los Patrones.

Otro de los antecedentes que dan origen a la construcción de las Unidades Habitacionales, lo constituye el decreto -- del 10 de noviembre de 1972 por el que se reformó el inciso -- "F" de la Fracción XI, adicionandose con un segundo párrafo de la Fracción XIII del Apartado "B" del artículo 123 Constitucional.

Quedando el inciso "F" de la siguiente manera:

"Se proporcionarán a los trabajadores habitaciones baratas, en arrendamiento o venta, conforme a los programas previamente aprobados. Además, el Estado mediante las aportaciones que haga, establecerá un fondo nacional de la vivienda a -- fin de construir depósitos en favor de dichos trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a éstos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad -- habitaciones cómodas e higiénicas, o bien para construirlas, repararlas, mejorarlas o pagar pasivos adquiridos por estos conceptos.

Las aportaciones que se hagan a dicho fondo serán entregadas al organismo encargado de la seguridad social, regulándose

en su ley y en las que correspondan la forma y el procedimiento conforme a los cuales se administrará el citado fondo y se le otorgarán y adjudicarán los créditos respectivos."

En cuanto al párrafo adicionado en la Fracción XIII quedó de la siguiente manera:

"El Estado proporcionará a los miembros en el activo -- del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, las prestaciones a que -- se refiere el inciso F) de la fracción XI de este apartado, en -- términos similares y a través del organismo encargado de la -- seguridad social de los componentes de dichas instituciones."

Con base en esta reforma constitucional, por decreto del 28 de diciembre de 1972, se creó una Comisión Ejecutiva, -- como órgano del Gobierno del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, para que administrará y operará el fondo de vivienda, dando nacimiento así al organismo conocido con el nombre Fondo de Vivienda del Instituto de -- Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (- FOVISSSTE), el cual fué creado para destinar los fondos de vivienda de los trabajadores al servicio del Estado, los cuales han obtenido beneficios en materia de vivienda.

En la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales

de los Trabajadores del Estado, dispone en su artículo 100 que "Para los fines a que se refieren las fracciones XI, inciso f) - del Apartado B del artículo 123 constitucional; el inciso h) de - la fracción VI del artículo 43 de la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado; y las fracciones XIII y XIV del artículo 3º de esta Ley, se constituirá el Fondo de la Vivienda -- que tiene por objeto:

I.- Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes mediante préstamos con garantía hipotecaria en primer lugar sobre inmuebles urbanos, por una sola vez;

II.- Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores que carezcan de ellas; y

III.- Los demás que esta ley establece."

Por otra parte el artículo 103 del mismo ordenamiento citado expresa que "Los recursos del Fondo se destinarán:

I.- Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que --- sean titulares de depósitos constituidos a su favor por más de --- seis meses en el Instituto. El importe de estos créditos deberá -

aplicarse a los siguientes fines:

A) A la adquisición de terrenos para que se construyan en ellos viviendas o conjuntos habitacionales destinados a la habitación de los trabajadores;

B) A la adquisición de habitaciones cómodas e higiénicas, incluyendo aquéllas sujetas al régimen de condominio cuando carezca el trabajador de ella;

C) A la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones; y

D) Al pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores;..."

## II.- CONCEPTO DE UNIDAD HABITACIONAL:

Una vez estudiados los antecedentes históricos de las Unidades Habitacionales en México, y el problema que representa - actualmente, pasaremos a definir lo que se entiende por habitación o vivienda.

El maestro HUGO RANGEL CUOTO, define a la vivienda como "El resinto en donde se aloja en la intimidad un ser humano, junto con los que conforme a su relación social básica, constituye su familia." (5)

(5) RANGEL CUOTO, HUGO. Op. cit. pag. 219

Por nuestra parte definiremos lo que entendemos por Unidad Habitacional de la siguiente manera "Son las construcciones de un conjunto de viviendas en las cuales son alojadas por el ser humano en compañía de sus familiares, disfrutando en lo individual y colectivamente de los bienes que son comunes."

Existen varios tipos de Unidades Habitacionales, de interés social, para sufragar la necesidad de proporcionar viviendas cómodas e higiénicas a la población, las cuales se pueden sujetar al régimen de propiedad privada o en condominio.

### III.- COMITE TECNICO Y DELEGADOS FIDUCIARIOS.

A).- Como quedó anteriormente explicado, la designación de un comité técnico es una facultad del fideicomitente, y como lo consigna el artículo 61 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, en su tercer párrafo señala que " - En el acto constitutivo o en sus reformas, se podrá prever la formación de un comité técnico, dar las reglas para su funcionamiento y fijar sus facultades. Cuando la institución de crédito - obre ajustándose a los dictámenes o acuerdos de este comité, - estará libre de toda responsabilidad."

El fideicomitente puede atribuir al comité técnico la fa--

cultad de tomar decisiones fundamentales, especialmente en aspectos técnicos o de distribución de fondos fideicomitidos.

El comité técnico esta integrado por personas de su entera confianza del fideicomitente, pero hay que hacer notar que no se establece el número de personas que lo lleguen a conformar - porque la ley es omisa en este sentido, por lo tanto, el fideicomitente puede designar tantas personas como crea convenientes, sin embargo, hay que hacer la aclaración de que no debe ser un número muy excesivo, porque de ser así entorpecería su funcionamiento.

Por lo que hace a las funciones y facultades que pueda tener el comité técnico estas pueden ser tan variadas y tan amplias como las señale el fideicomitente.

Lo importante de la designación del comité técnico, para el Licenciado JORGE MANQUINI CASTANEDA es "Que para el buen funcionamiento del comité, que en el acto de su creación el fideicomitente deje perfectamente establecidas las reglas de su actuación, señalando la frecuencia con que el comité sesionará la manera en que se tomarán las decisiones, la forma en que éstas deben comunicarse a la fiduciaria, los honorarios que pueda llegar a percibir los miembros del comité. (6)

(6) MANQUINI CASTANEDA, JORGE. Las partes del Fideicomiso. Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. 1982. - pag. 244

B). - DELEGADOS FIDUCIARIOS.

La Institución Nacional de Crédito, como persona moral, desempeñaran sus funciones de fiduciaria, representadas por -- personas físicas, denominadas delegados fiduciarios, estos servidores especializados son los representantes oficiales en materia de fideicomisos, de la Institución Fiduciaria ante cualquier autoridad y desde luego ante las partes que intervienen en cada fideicomiso.

El primer párrafo del artículo 61 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito señala que; "En los casos a que se refiere la fracción XV del artículo 30 de esta - Ley (que son practicamente las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), las instituciones desempeñaran su cometido y ejercerán sus fa cultades por medio de sus delegados fiduciarios."

El concepto de Delegados Fiduciarios general lo define de la siguiente manera el maestro MIGUEL ACOSTA ROMERO, como "A uno o más funcionarios que designan las instituciones (-- por conducto del consejo de administración) especialmente para encargarse del desempeño de los fideicomisos, comisiones y -- mandatos y de cuyos actos responde directa e ilimitadamente la

institución sin perjuicio de la responsabilidades civiles o penales en que incurran personalmente." (7). Cabe hacer una aclaración en la definición del Maestro ACOSTA ROMERO, en el sentido de que actualmente quien designa al delegado fiduciario es el Consejo Directivo.

La designación de los delegados fiduciarios, no esta contemplada en la legislación, sino que atiende a los usos bancarios y los regula en las circulares de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros números 274 del 26 de junio de 1944, 547 del 16 de noviembre de 1966 y oficio circular número 8286-829 del 21 de febrero de 1973, y el cual se ha implantado como un principio en nuestro derecho y que corresponde a la institución bancaria.

También hay que tomar en cuenta la reseña que plasma el Doctor MIGUEL ACOSTA ROMERO, "Que la designación de los delegados fiduciarios se da por el nombramiento que corresponde al consejo de administración y no a la asamblea general." (8). Ahora la nueva Ley establece la facultad al Consejo Directivo o para nombrar a los delegados como se establece en el artículo 20 fracción I, de la Ley Reglamentaria del Servicio Público

de Banca y Crédito.

(7) ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Delegados Fiduciarios. Las Instituciones fiduciarias y el Fideicomiso en México. 1982. pag. 82

(8) Op. cit. pag. 80

Para la designación de los delegados fiduciarios, las instituciones nacionales de crédito, tendrán la obligación de dar aviso a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, la designación de algún delegado fiduciario a fin de que cuente con los elementos necesarios para aceptar, vetar o remover a los mismos.

El escrito de notificación de la designación de un delegado fiduciario, que se gire a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, ira acompañada de los siguientes datos, que ennumera la circular número 274 del 26 de junio de 1944, de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros:

"1. - La nacionalidad, con identificación precisa si es mexicano por nacimiento o por naturalización, en este último caso cuanto tiempo lleva de radicar en el país.

2. - Su edad.

3. - Si es bien conocido y respetado en los círculos financieros y si tiene la experiencia y la aptitud necesaria para la administración de empresas y negocios de cualquier clase; con las explicaciones necesarias sobre los antecedentes del interesado, a fin de fundar esta información.

4. - Sus ingresos aproximados y si puede considerarse que tiene independencia económica necesaria para la mayor garantía del eficaz cumplimiento de las comisiones que se le confieran.

5.- Todos los demás datos complementarios y referencias que puedan servir para completar la información requerida." (9)

La autoridad de vigilar a las Instituciones Nacionales de Crédito, para su funcionamiento esta a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, como se desprende de los artículos 97, 98 y 99 fracción IV, de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

El artículo 97 dice; "La inspección y vigilancia de las Instituciones Nacionales de Crédito en la prestación del servicio público de banca y crédito y el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, queda conferida a la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros."

Por su parte el artículo 98 del ordenamiento en cita, establece que; "Las instituciones de crédito y de las sociedades o establecimientos sujetos conforme a la Ley, a la inspección y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, ..."

El artículo 99 señala; "La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, es un órgano descentralizado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, tendrá las facultades y deberes siguientes

---

(9) Op. cit. pag. 34

tes:

... Fracción IV. Emitir las disposiciones necesarias para el ejercicio de las facultades que la ley otorga y para el eficaz cumplimiento de la misma y de los reglamentos que con base en ellos se expidan...."

La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros tiene la facultad de vetar a los funcionarios de las Instituciones Nacionales de Crédito, como son:

- 1.- Consejo Directivo.
- 2.- Comisarios.
- 3.- Directores.
- 4.- Gerentes.
- 5.- Delegados Fiduciarios.
- 6.- Aquellos que pudieran obligar con su firma a la institución.

El veto y la remoción de los funcionarios bancarios se da en dos supuestos como lo señala el maestro MIGUEL ACOSTA ROMERO y que son:

"1.- Las personas designadas que no tenga la suficiente calidad moral.

2.- Cuando no tenga la suficiente capacidad técnica para

la adecuada administración y vigilancia de las instituciones."(10)

El maestro ACOSTA ROMERO, señala en términos generales el procedimiento de remoción o veto de los funcionarios - de las instituciones de la siguiente manera:

"El procedimiento iniciará cuando le sea notificado a los interesados las razones y motivos que tenga la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, para vetar u ordenar, la remoción - del funcionario, y otorgandole un plazo conveniente, en función - de la garantía de audiencia, para que conteste, ofrezca pruebas y alegue su derecho.

Transcurrido el plazo, la Comisión Nacional Bancaria y - de Seguros dictará la resolución correspondiente, que se notifica - ra también por escrito a los interesados. Esta resolución prevé un recurso jérarquico de revisión ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que debe interponer dentro de los 15 días si - guientes a la notificación." (11)

#### LOS DELEGADOS FIDUCIARIOS ESPECIALES.

Dentro de los delegados fiduciarios, pueden haber otro ti

---

(10) Op. cit. pag. 83

(11) Op. cit. pag. 85

po de delegados, los cuales se les conoce con el nombre de Delegados Fiduciarios Especiales, estos existen en la medida que la naturaleza del fideicomiso lo permita.

El Doctor MIGUEL ACOSTA ROMERO también nos define a los Delegados Fiduciarios Especiales de la siguiente manera: - "Es la persona que es designada en términos del contrato de fideicomiso y que se encargará, única y exclusivamente, de supervisar todas las operaciones realizadas por el fideicomiso de que se trate y para ello tendrá que nombrarla la institución fiduciaria." (12)

Este tipo de delegados fiduciarios especiales, tiene gran importancia en los fideicomisos que realice el Gobierno Federal (esto es estudio del fideicomiso público, tema distinto al que nos ocupa), el delegado fiduciario especial no es una persona que pueda desarrollar cualquier operación de fideicomiso, sino que se encargará única y exclusivamente de un fideicomiso en particular y que se haya constituido por el Gobierno Federal.

Al referirse a los delegados fiduciarios especiales el Doctor ACOSTA ROMERO, lo hace de la siguiente forma, "Como la persona designada por el Presidente de la República o por el Se-

cretario de Estado que encabece el sector correspondiente, especialmente para actuar como administrador de un fideicomiso --- constituido por el Gobierno Federal y que, en consecuencia el Consejo de Administración de la Institución Fiduciaria tendrá a su vez que nombrar delegado fiduciario especial y seguir el procedimiento de aprobación ante la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros." (13)

Los delegados fiduciarios acreditarán su personalidad, -- con la protocolización del acta en donde conste su nombramiento hecho por el Consejo Directivo, o bien con el testimonio del poder general otorgada por la institución fiduciaria.

#### IV.- LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

Los certificados de participación, son los elementos por los cuales la institución fiduciaria, va a recibir el pago por parte del fideicomisario, cuando éste entre en posesión de alguna vivienda, o bien es el título representativo del derecho que tiene un acreedor.

Los ordenamientos legales que regulan los certificados de

(13) Ibidem.

participación son:

- 1.- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- 2.- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
- 3.- Ley Organica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.
- 4.- Ley Organica de Nacional Financiera.
- 5.- Ley del Banco de México.

La primera vez que fueron regulados los certificados de participación, fué en el decreto en el que se adiciono el artículo 90 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares en su fracción IX, del 30 de agosto de 1933, - la que estableció que las Instituciones Fiduciarias quedaban autorizadas para emitir certificados nominativos que serian negociados, en las que constaría la participación de un grupo de copropietarios, sobre bienes, títulos o valores en poder de la Institución Fiduciaria emisora.

Posteriormente los certificados de participación quedarón regulados en la fracción I del artículo 44 de la Ley de Instituciones de Crédito, sin embargo, fué hasta el 30 de diciembre de 1946, en que quedarón incorporados en el Capítulo V bis del

Título Primero de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que abarca del artículo 228a al artículo 228u.

A.- CONCEPTO.

El maestro JOAQUIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ define a los certificados de participación como; "cuotas de copropiedad o de cotitularidad sobre bienes comunes, sobre créditos comunes o de titularidad sobre una misma masa de responsabilidad, debiendo actuar sus intereses, en el ejercicio de sus derechos, de acuerdo con las decisiones mayoritarias de la colectividad." Agregando "consistente en ser expresión de derechos de copropiedad o de coacredora sobre unos mismos bienes en cuanto a su objeto de propiedad o masa de responsabilidad. Sus tenedores sujetan su ejercicio a la voluntad mayoritaria de copropietarios o acreedores, en los límites fijados por la ley." (14)

B.- CONTENIDO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

Los certificados de participación representan los derechos que consigna el artículo 228 a de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en los siguientes términos:

---

(14) RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JOAQUIN. Derecho Mercantil. Tomo II. -- 1974. pag. 136

"Artículo 228 a. 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 las emita.

b).- El derecho a una parte alícuota del derecho 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."

Los certificados de participación revisten las características de ser títulos de crédito y bienes muebles como se desprende de los artículos 228 a y 228 b en su primer párrafo respectivamente de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y que dicen:

"Artículo 228 a. Los certificados de participación son títulos de crédito..."

"Artículo 228 b. Los certificados serán bienes muebles - aún cuando los bienes fideicomitidos, materia de la emisión, ---

sean inmuebles." Pero no producen efectos como títulos de crédito y serán considerados solamente como documentos probatorios.

Existen diversos tipos de certificados de participación a saber y que son:

En primer lugar esta el grupo de los certificados de participación son los de copropiedad, sobre bienes muebles o inmuebles, y gozan de la calidad de depositantes, además de la de co dueños, pues estos certificados destacan en depósito regular de bienes, y tienen una relación directa inmediata con la cosa además de que incorporan derechos reales.

El segundo lugar o grupo de certificados de participación son los de acreedores, los cuales acreditan un derecho a una cuota en el producto de liquidación de una sociedad, en la que la institución nacional de crédito es el síndico, y la relación con la cosa son indirecta e incorporarán derechos de crédito.

### C.- CLASES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

1.- Los certificados son nominativos, como se desprende del artículo 228 1, de la ley de Títulos y Operaciones de Crédito

2.- Atendiendo al tipo de bienes a que se refieran, pueden ser certificados de muebles o inmuebles, haciendo la aclaración de que siempre tendrán la misma calidad los bienes, porque no cambia la naturaleza de los certificados, que siempre serán muebles (artículo 228 b de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

3.- Los certificados fiduciarios, existen esta clase, según diere derechos a frutos o rentas y a una parte de bienes, o al fruto o rentas y a una cuota en el importe de la venta.

El artículo 228 i nos da la categoría de certificados de participación de amortizables y no amortizables.

a).- Los certificados de participación amortizables se caracterizan, por el derecho que tienen sus tenedores, además de que tienen el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes al reembolso de su valor nominal. (artículo 228 j)

b).- Los certificados de participación no amortizables se distinguen porque la institución emisora no está obligada a efectuar el pago nominal de ellos a sus tenedores, en ningún tiempo, sino que las resoluciones de la asamblea general de tenedores de certificados, la sociedad emisora procederá a hacer la adjudica-

ción y venta de los bienes fideicomitidos y la distribución del producto neto de la misma en los términos del artículo 228 a (es lo que establece el artículo 228 k)

D.- REQUISITOS QUE DEBE LLENAR LA EMISION DE --  
LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

A este respecto el artículo 228 m de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito nos señala que: "La emisión se hará previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora expresada en escritura pública, en la que se harán constar:

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

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

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

IV.- El dictamen pericial a que se refiere el artículo -- 228 h;

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

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

VII.- La denominación de los títulos;

VIII.- En su caso, el mínimo de rendimiento garantizado;

IX.- El término señalado para el pago de los productos o rendimientos, y si los certificados fuesen amortizables, los plazos, condiciones y forma de la amortización;

X.- Los datos de registro que sean procedentes para la identificación de los bienes materia de la emisión y de los antecedentes de los mismos;

XI.- La designación de representante común de los tenedores de certificados y la aceptación de éste, con su declaración:

a) De haber verificado la constitución del fideicomiso base de la emisión.

b). De haber comprobado la existencia de los bienes fideicomitidos y la autenticidad del peritaje practicado sobre los mismos de acuerdo con el artículo 228 h.

En caso de que los certificados se ofrezca en venta al público, los avisos o propaganda contendrán los datos anteriores. Por violación de lo dispuesto en este párrafo quedarán solidariamente sujetos a daños y perjuicios aquellos a quienes la viola--

ción sea imputable."

E.- CONTENIDO DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

Al igual que los requisitos que deben llenar para la emisión de los certificados de participación, el artículo 228 n nos señala cuales son el contenido de dichos certificados y que a -- continuación transcribiremos:

"Artículo 228 n. El certificado de participación deberá -- contener:

I.- Nombre, nacionalidad domicilio del titular del certificado;

II.- La mención de ser "certificado de participación" y -- la expresión si es ordinario o inmobiliario;

III.- La designación de la sociedad emisora y la firma -- autógrafa del funcionario de la misma, autorizando para suscribir la emisión correspondiente;

IV.- La fecha de expedición del título;

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

VI.- En su caso, el mínimo rendimiento garantizado;

VII.- El término señalado para el pago de productos o --

rendimientos y del capital y los plazos, condiciones y forma en que los certificados han de ser amortizados;

VIII.- El lugar y modo de pago;

IX.- La especificación, en su caso, de las garantías especiales que se constituyan para la emisión, con expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público;

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

XI.- La firma autógrafa del representante común de los tenedores de certificados."

Conviene dejar asentado que los términos y condiciones -- de las emisiones de certificados de participación y demás documentos relativos, debiera ser aprobada por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, como lo dispone el artículo 228 o, que -- dice: "Los términos y condiciones de las emisiones de certificados de participación deberán ser aprobados por la Comisión Nacional Bancaria, así como los testos de las actas de emisión y -- de los certificados y cualquiera modificación de ellos. Además, -- en el otorgamiento de un acta de emisión o de modificación deberá concurrir un representante de la Comisión Nacional Bancaria."

La designación del representante común de los tenedores -

de certificados de participación lo reglamenta el artículo 228 q, - que señala; "Para representar al conjunto de los tenedores de -- certificados se designará un representante común, que podrá no - ser tenedor de certificados. 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 de la sociedad financiera o fiduciaria que sean nombrados para - el cargo. El representante común podrá otorgar poderes judicia- les."

En cuanto a las funciones y obligaciones que tiene el re- presentante común, se desprende del contenido del artículo 228 r que señala:

"Artículo 228 r. El representante común de los tenedores de certificados obrará como mandatario de éstos, con las siguien- tes obligaciones y facultades, además de las que expresamente se consignan en el acta de emisión:

1° Verificar los términos del acto constitutivo del fidelco- miso base de la emisión;

2° Comprobar la existencia de los derechos o bienes da- dos en fideicomiso, y, en su caso, que las construcciones y los - bienes inmovilizados incluidos en el fideicomiso estén asegurados

mientras la emisión no se amortice totalmente por su valor o por el importe de los certificados en circulación, cuando éste sea menor que aquél;

3° Recibir y conservar los fondos relativos como depositario y aplicarlos al pago de los bienes adquiridos o de su construcción en los términos que señale el acta de emisión, destinados a la adquisición o construcción de bienes;

4° Autorizar con su firma los certificados que se emitan;

5° Ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de tenedores de certificados correspondan por el pago de intereses o del capital debidos o por virtud de las garantías señaladas para la emisión, así como los que requiera el desempeño de las funciones y deberes a que este artículo se refiere, y ejecutar los actos conservatorios de esos derechos y acciones;

6° Asistir a los sorteos, en su caso;

7° Convocar y presidir la asamblea general de tenedores de certificados y ejecutar sus decisiones;

8° Recabar de los funcionarios de la institución fiduciaria emisora todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, inclusive los relativos a la situación financiera del fideicomiso base de la emisión."

F.- EXTINCIÓN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

Los certificados de participación se extinguen:

1.- Prescripción, como se desprende del artículo 228 v, que señala que las acciones para el cobro de los cupones de los certificados prescribirán en tres años a partir de su vencimiento.

"a).- Los certificados de copropiedad, se extinguen cada vez que legalmente se extinga la situación de condominio o el depósito base de la emisión.

b).- Los certificados de participación de acreedores, se extingue por la conclusión de la liquidación o de la quiebra, da paso al cobro del principal y por lo tanto motivará la cancelación de los títulos expedidos.

c).- Los certificados fiduciarios. Estos títulos se cancelarán con motivo de la extinción del fideicomiso, de acuerdo -- con la ley o con las condiciones de emisión." (15)

Los certificados de participación se extinguirán en el caso del artículo 228 t, en su interpretación a contrario sensu, - pues dicho artículo establece que; "El fideicomiso base de la emisión no se extinguirá mientras haya saldos insolutos por con-

---

(15) Op. cit. pag. 146

cepto de créditos a cargo de la masa fiduciaria, de certificados o de participación en los frutos o rendimientos."

De la interpretación se deduce, que cuando haya saldos - insolutos por concepto de crédito a cargo de la masa fiduciaria - el fideicomiso que los creo se extinguirá.

#### V.- LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION EN LOS FIDEICOMISOS DE UNIDADES HABITACIONALES.

El artículo 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito establece; "Los certificados de vivienda son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen."

Anteriormente la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, en su artículo 44 señalaba que " - Las Instituciones o Sociedades de Crédito que disfrutaran de la concesión para llevar a cabo las operaciones fiduciarias estaban

autorizadas para emitir los certificados de vivienda a que se refiere el artículo 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sobre bienes inmuebles afectados en fideicomiso.

A.- CARACTERISTICAS DE LOS CERTIFICADOS DE VIVIENDA.

1.- Son títulos de crédito, como se desprende del artículo 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2.- Son bienes muebles, de acuerdo con la consignación del artículo 228 b del propio ordenamiento.

3.- Amparan derechos de uso de vivienda, derechos de titulación del mismo inmueble, y en su caso, derechos de rescate de parte del predio pagado.

4.- Deben de ser emitidos por la fiduciaria, además de que le son aplicables los artículos 228 f, 228 g, 228 i, 228 k, 228 l y 228 q de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

La emisión de certificados de vivienda, así como las operaciones relativas a estos títulos, deberán sujetarse no sólo a las disposiciones de la Ley General de Títulos y Operaciones

de Crédito, sino también al reglamento sobre certificados de vivienda expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y dado a conocer por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, mediante diversas circulares.

El Licenciado MARTIN GARCIA CARRILLO, hace un resumen sobre el reglamento sobre certificados de participación - el cual consta de 26 artículos y lo hace de la siguiente manera:

"1.- La obligación de contratar un seguro contra incendio terremoto y explosión de los inmuebles a que se refieren los -- certificados.

2.- Las características que deben contener el acta de emisión de los certificados de vivienda.

3.- Los derechos y obligaciones de la fiduciaria.

4.- Los elementos que debe contener los certificados de vivienda.

5.- Los derechos de los tenedores de certificados.

6.- Las obligaciones a cargo de los tenedores de certificados.

7.- Los pagos periódicos que deben hacerse a la fiduciaria.

8.- El derecho de los tenedores de certificados a que se les escrituren en propiedad la vivienda a que se refiera, el cer

tificado.

9.- Las facultades de la fiduciaria, en los casos de condominio.

10.- Regulan la administración de las Unidades Habitacionales.

11.- Los casos en que proceden la pérdida de los derechos del tenedor del certificado.

12.- Los casos en que se recuperan los derechos del tenedor.

13.- Los casos en que procede la recuperación del valor de rescate.

14.- Las condiciones para el pago del valor de rescate.

15.- Los términos y condiciones para transmitir los certificados de vivienda." (16)

Como señala el Licenciado MARTIN GARCIA CASTILLO - "Las instituciones que han utilizado los certificados de vivienda para la realización de programas habitacionales han sido la Asociación Hipotecaria Mexicana S.A., y la Sociedad Mexicana de Crédito Industrial, (hoy Banco Mexicano Somex S.N.C.), quienes intervinieron como fiduciarias del Gobierno Federal en fideicomisos para la constitución de viviendas de interés social. Estos programas fueron realizados en los años 1964 a 1975 y el número (16) Cfr. GARCIA CASTILLO MARTIN. Op. cit. pag. 588

ro de viviendas construidas ascendió a 40,000 aproximadamente en el área metropolitana." (17)

Por el carácter transitorio que tienen los certificados de vivienda, son de poco uso práctico, ya que sus tenedores, al -- terminar de pagarlos, tienen que recurrir a la escritura pública para que se les titulen sus viviendas.

Por lo que hace al pago de las escrituras, la emisión y su registro estos deben de ser absorbidos por los propios tenedores, por lo que resulta incongruente con la finalidad de obtener viviendas a precios accesibles, y como lo hace notar el Licenciado MARTIN GARCIA CASTILLO, al señalar que "Los gastos deben de ser pagados por los tenedores que absorben el cogto de las escrituras de propiedad de las viviendas, las hacen onerosas las operaciones con este sistema y si se trata de viviendas de interés social cuyos adquirentes son jefes de familia de escasos o medianos recursos, es evidente que resulta no muy recomendable el uso de estos certificados." (18)

B.- DIFERENCIAS ENTRE LOS CERTIFICADOS DE VIVIEN  
DA Y LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMO--  
VILIARIA NO AMORTIZABLES.

---

(17) Op. cit. pag. 589

(18) Op. cit. pag. 590

El Licenciado MARTIN GARCIA CASTILLO, encuentra -- las siguientes diferencias entre los certificados de vivienda y -- los certificados de participación inmobiliaria no amortizables:

"1.- Los certificados de vivienda, desde la fecha en que se establece el compromiso de suscribir dichos títulos, se está en posibilidad de determinar si las viviendas amparadas por esta clase de certificados quedan sujetas al régimen de propiedad individual o en propiedad en condominio, en tanto los certifica-- dos de participación inmobiliaria no amortizable, hasta el mo-- mento en que se salda el importe en su totalidad de los certifi-- cados o en su defecto la mayor parte de éstos, la asamblea de-- terminará el régimen de propiedad que debe adoptarse, o si se enajenan dichos inmuebles, o en un momento se constituye un -- nuevo fideicomiso.

2.- El certificado de vivienda, puede ser emitido por --- cualquier institución fiduciaria, mientras que el certificado de -- participación inmobiliaria no amortizable, sólo lo puede emitir -- en los términos de su Ley Organica del Banco Nacional de Obras Públicas.

3.- Una tercera diferencia es de que en los certificados -- de vivienda, las instituciones fiduciarias recuperan en un plazo --

mayor la inversión realizada en la construcción de viviendas (esto es por medio de cuotas periódicas), en tanto que con la emisión de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, la emisora podrá recuperar en un plazo más corto la inversión.

4.- Una cuarta diferencia encontrada entre estos dos tipos de certificados, es de que el de participación se le otorga a su tenedor el derecho de una parte alícuota del inmueble materia de la emisión, frutos o sus rendimientos, mientras que en el certificado de vivienda, se presenta un derecho a que se le transmita a su titular la propiedad de la vivienda una vez pagada la totalidad de sus cuotas. (artículos 228 a y 228 a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)." (19)

#### C.- EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIOS.

Como lo señalamos anteriormente el régimen de propiedad en las Unidades Habitacionales, se puede regir por dos tipos de propiedad, que son la individual o en condominio, haciendo las siguientes observaciones el Licenciado MARTIN GARCIA

CASTILLO:

(19) Cfr. Op. cit. pag. 591

"Cuando se trate de certificados de vivienda y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, las habitaciones se van a regir por la propiedad en condominio, pero también cabría la posibilidad que se sujetarán al régimen de propiedad individual.

Como quedó establecido en los certificados de vivienda la determinación del régimen de propiedad, se establece desde el momento de su emisión o desde la celebración de los contratos de promesa, mientras que en los certificados de participación inmobiliaria no amortizables se establece el régimen de propiedad de las viviendas hasta que se termina de amortizar el importe de los mismos, y los tenedores reunidos en asamblea general acordarán lo conducente.

La tramitación de las licencias y aprobación de la documentación necesaria, para la contratación del régimen de propiedad en condominio, corresponderá a los promotores de las viviendas, y en aquellos casos en que las Unidades Habitacionales son construidas por medio de fideicomiso, dichos tramites serán realizados por la institución fiduciaria.

Los costos de las licencias y toda la documentación requerida, son incorporados previamente al presupuesto de las o--

bras, y por lo tanto estos gastos se encontrarán implícitos en el precio de las viviendas, y los cuales deberán ser cubiertos en su totalidad por las personas beneficiadas (el fideicomisario) que adquirirán las viviendas." (20)

D.- LAS CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE UN INMUEBLE SUJETO AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

"1.- Cada una de las personas beneficiadas con una vivienda sujeta al régimen de propiedad en condominio, es titular de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local comercial, y además tiene un derecho de copropiedad sobre todos los elementos y partes comunes del inmueble para su adecuado uso y disfrute.

2.- Cada copropietario tiene el derecho de enajenar, hipotecar, gravar su departamento, vivienda, casa o local comercial sin el consentimiento de los demás copropietarios.

3.- Cuando sean enajenados, gravados o embargados, el departamento, vivienda, casa o local comercial, se entenderán comprendidos todos los derechos sobre los bienes comunes y de

(20) Cfr. Op. cit. pag. 595

los que sean anexos.

4.- Los elementos que le sean comunes a todos los copropietarios sobre el inmueble no son susceptibles de división.

5.- Los derechos y las obligaciones de los propietarios se registrarán por las escrituras en que se hubieren establecido el régimen de propiedad, por la compraventa correspondiente, por el reglamento de condominio de que se trate, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, por las de la Ley del Régimen de Propiedad en condominios de inmuebles y demás leyes que le fuerén aplicables." (21)

Estas son las disposiciones más importantes en cuanto a los derechos y obligaciones que tienen los copropietarios de viviendas que se sujetan al régimen de propiedad en condominios, y de las cuales se van a desprender las demás obligaciones en lo referente al mantenimiento de los lugares comunes.

La titulación de viviendas, es la etapa final de la operación relativa a la emisión de los certificados de participación inmobiliaria como de los certificados de vivienda, como lo señala el Licenciado MARTIN GARCIA CASTILLO, manifestando que:

---

(21) Cfr. Op. cit. pag. 595

"En los certificados de vivienda, cuando su tenedor a cubierto la totalidad del precio pactado y cumplido con sus demás obligaciones inherentes, la institución fiduciaria estará obligada a escriturar en propiedad del adquirente la vivienda respectiva, siempre y cuando las licencias y demás tramites relativos se hayan cubierto.

En los casos de los tenedores de certificados de participación inmobiliario no amortizables, se lleva a cabo su escrituración hasta que los tenedores han amortizado el importe de -- sus títulos reunidos en asamblea general de tenedores.

Los costos de escrituración, impuestos, derechos y honorarios notariales, corren a cargo de los tenedores de certificados ya sean de vivienda o de participación inmobiliaria no amortizables." (22)

## VI. - ALGUNOS ASPECTOS DEL FIDEICOMISO HABITACIONAL.

En el presente punto, expondremos algunos aspectos relevantes sobre el contrato de fideicomiso habitacional.

---

(22) Cfr. Op. cit. pag. 596

A).- CONCEPTO.

En primer lugar definiremos lo que entendemos por fideicomiso de Unidades Habitacionales, "Es aquel contrato en virtud del cual el fideicomitente (que pueden ser un grupo de personas físicas, una persona moral ya sea particular o gubernamental, - también conocido con el nombre de promotor) destina una superficie territorial a una institución nacional de crédito (Institución Fiduciaria) para que se constituya una Unidad Habitacional, en beneficio del fideicomisario o fideicomisarios, o de terceros o -- del propio fideicomitente."

B).- CARACTERISTICAS DE LOS FIDEICOMISOS DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

Siguiendo al Licenciado MARTIN GARCIA CASTILLO, señalaremos que las características que presenta el fideicomiso de Unidades Habitacionales son:

"1.- TRASLATIVOS DE DOMINIO, porque dentro de los fines que se estipulan en esta clase de fideicomisos la institución fiduciaria, primeramente recibe la titularidad de los bienes inmuebles, sobre los cuales se caracterizará el programa habitacional correspondiente para que posteriormente la propia fidu-

ciaria transmita a los fideicomisarios la propiedad de las viviendas.

2.- IRREVOCABLES.- Porque una vez que el fideicomitente aporta a la fiduciaria los terrenos para el desarrollo de los programas habitacionales, dichos bienes ya no regresan al patrimonio de éste, por la razón principal de que se le han cubierto el importe de la contraprestación de los inmuebles aportados, o en su caso en el propio acto constitutivo del fideicomiso los términos y condiciones en que se deberá pagar dicha contraprestación.

3.- ADMINISTRACION.- Porque la fiduciaria en el desempeño de su cargo realizará una serie de servicios administrativos, como son el servicio de administración, vigilancia y mantenimiento de las unidades habitacionales, promoción y venta de las viviendas.

4.- INVERSION.- En virtud de que sino se requieren los fondos para hacer pagos inmediatos del programa, debe de invertirse en los valores que determine el Banco de México, y los fondos deberán mantenerse en la caja depositados en una cuenta especial." (23)

(23) Cfr. Op. cit. pag. 564

En esta última característica es aplicable lo que dispone el artículo 356 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que dispone; "... y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsables de las pérdidas o menoscabos de los bienes sufran por su culpa."

C).- ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES.

El fideicomiso de Unidades Habitacionales se encuentran antecedido por un contrato de fideicomiso el cual puede ser de inversión y administración, por el cual las siguientes partes:

1.- FIDEICOMITENTE: que es la persona física o moral, que aporta los terrenos a la institución fiduciaria, y que en algunos casos también va a aportar recursos, para que en dichos inmuebles se construya una unidad habitacional que se trate el fideicomiso. Al fideicomitente también se le conoce con el nombre de promotor.

2.- FIDUCIARIO: que es la Institución Nacional de Crédito, haciendo la mención de quien va a funjir como delegado fiduciario, con el documento que ampare su personalidad.

3.- FIDEICOMISARIO: Que en éste caso pueden ser de dos tipos:

a).- Puede ser el propio fideicomitente, con el sólo efecto de recibir la contraprestación o precio de los terrenos aportados o cubiertos los costos de operación del fideicomiso.

b).- O terceras personas que se beneficiarán con el programa habitacional, que son los adquirentes de las viviendas.

D).- DOCUMENTACION TECNICA REQUERIDA.

La voluntad de las partes quedan plasmadas en el contrato de fideicomiso, el cual debe de ir acompañada de la documentación técnica consistente en:

1.- El otorgamiento de la autorización de financiamiento en el cual se establezca el monto al que se alude para el desarrollo habitacional y las autorizaciones del proyecto de inversión definitivo que comprenderá:

— Un proyecto urbanfstico que se encuentra integrado por:

"a) Por los planos de conjunto, trazo, resantes, niveles y simbras de viviendas, planos y memorias de cálculo de las redes de agua potable, alcantarillado, distribución de energía eléc

trica y alumbrado público, análisis químico y bacteriológico del agua, especificaciones y presupuestos.

b) Planos de lotificación con trazo de secciones, calles y andadores.

c) Presupuestos de urbanización.

d) Análisis del costo del terreno." (24)

— Un proyecto arquitectónico, que se presenta para saber:

a) Tipo de vivienda.

b) Los planos que determinen el proyecto en todos sus aspectos, integrado por los planos arquitectónicos, plantas, fachadas, cortes y acabados, los planos estructurales.

c) Integrado con la cimentación refuerzos verticales y horizontales, entre pisos (en su caso) cubierta.

d) Los datos de cálculo y materiales por emplear.

e) Las instalaciones hidráulica, sanitaria, de gas, eléctrica de carpintería y herrería." (25)

E).- OBJETO DEL FIDEICOMISO DE LAS UNIDADES HABI-

---

(24) Op. cit. pag. 555.

(25) Ibidem.

CIONALES.

Al desarrollarse la contratación del fideicomiso de la unidad habitacional, tendrá que establecerse el terreno en donde se desarrollará la promoción, diciendo la ubicación, superficie, medidas y colindancias, conforme a los puntos cardinales, en metros y centímetros.

Como en todo contrato se tiene que establecer el objeto, y en este caso va hacer la edificación de un número determinado de viviendas, así como la cantidad destinada a construir dicho programa habitacional, dividido en partidas destinadas para la infraestructura, urbanización del conjunto, urbanización de etapas, equipamiento urbano, construcción de locales comerciales, construcción de viviendas, supervisión de obra y control de calidad.

F).- BASES GENERALES POR LAS CUALES SE REGULA  
EL FIDEICOMISO DE UNIDADES HABITACIONALES.

Aparte del contrato de fideicomiso que firman las partes se acompaña con el documento en que se establecen las bases generales de contratación del fideicomiso de promoción de viviendas, en donde se van a especificar los alcances y contenido de-

sus responsabilidades, de las cuales haremos mención a algunos breves comentarios sobre las bases generales.

1.- En su primer apartado señala a las partes integrantes del fideicomiso y que son:

a).- El fideicomitente, quien es el promotor, en el carácter de representante común del grupo promovente y titular de los recursos financieros.

b).- Fiduciaria, que es la institución de crédito autorizada para tal efecto y que fué a propuesta del fideicomitente.

c) Fideicomisario.- Que son el grupo promotor, los que se propondran en su caso, o bien terceras personas, y que en algunos casos tendrán la facultad que prevé los artículos 355 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y 60, 61, 62, 63 y 65 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

2.- Patrimonio Fideicomitado.

En segundo lugar señalaremos la constitución del fideicomiso en donde se establece, que la realización de los fines a -- que se refiere el contrato de fideicomiso habitacional, es inver-

sión y administración constituido por el fideicomitente o promotor, designando alguna de las Instituciones Nacionales de Crédito que funja como fiduciaria, quien en caso de aceptar el cargo que se le confiere, protestará su fiel y legal cumplimiento.

El patrimonio del fideicomiso lo van a constituir, la cantidad que se haya destinado a la construcción del programa habitacional, los demás bienes que con posterioridad a la firma del contrato de fideicomiso se aporten al patrimonio del fideicomiso, los estudios, proyectos, planos, presupuestos, programas de obra y de erogaciones, que aporte el promotor o fideicomitente, correspondiente al programa habitacional que se ejecute con los recursos afectados para el fideicomiso.

### 3.- Fines del Fideicomiso.

Los fines del fideicomiso entre otros serán los siguientes. En primer lugar es la realización del programa de obra de desarrollo habitacional, en que se encuentren implícitas las obras de urbanización, infraestructura y edificación del conjunto habitacional que se mencione en el contrato de fideicomiso.

Otra de las finalidades es la de que se inviertan los recursos objeto del fideicomiso, en la forma conveniente para el -

caso de que no se llegará a desembolsar dinero alguno.

También tiene la finalidad de hacer la transmisión en -- propiedad de las casas, departamentos y locales comerciales, - en el precio y condiciones que le indique en un momento determinado si es que llega haber un Comité Técnico, entregando el producto de las ventas y demás ingresos que se haya generado - al fideicomitente.

Al constituir en los inmuebles fideicomitados los regimenes de propiedad en condominio necesarios, realizando para tal efecto todos los trámites, gestiones y pagos que procedan.

Administrar los bienes fideicomitados en la forma y términos que le indique el Comité Técnico del fideicomiso, contratando el personal necesario, hasta en tanto se constituyan las A sociaciones de Condóminos que se hagan cargo de la Administra ción.

Promover y celebrar las ventas de los bienes aportados - al fideicomiso, contratar con cargo al fondo fideicomitado, previa autorización del Comité Técnico y de acuerdo al presupuesto asignado la realización de los estudios, reglamentos y las obras estrictamente indispensables para obtener la autorización legal - del régimen de propiedad en condominio.

4.- Las facultades de las partes que intervienen en el -- contrato de fideicomiso de la construcción de unidades habitacionales, son tan amplias que sería muy difícil ennumerarlas, y só lo haremos mención a algunas de éstas.

a).- Las obligaciones y facultades de la Institución Fiduciaria, entre las más importantes tenemos:

i.- Celebrar ( y en algunos casos conjuntamente con el fideicomitente) los contratos de obras a precios unitarios de --- tiempo determinado, prestación de servicios profesionales, que se encargarán de realizar las obras de infraestructura, urbanización, equipamiento urbano o la edificación, es decir, se realizan todas las contrataciones para la prestación de los servicios relacionados con la unidad habitacional.

ii.- Comunicar al fideicomitente y al fideicomisario la fecha de inicio de las obras, así como la de prestación de servicios de supervisión.

iii.- Invertir los fondos ociosos del fideicomiso, en títulos valores que la institución señale, en los plazos y términos que permitan su liquidez.

iv.- Proporcional al fideicomisario, los estados financie

ros y estados de cuenta del fideicomiso, dentro del término que se señale para el caso, así como los informes de supervisión.

v.- Retendrá y compensará los impuestos correspondientes a cargo del contratista.

vi.- Verificar que las obras se desarrollan de conformidad con los anexos y en los plazos consignados en los contratos y en su momento otorgar prórrogas para la terminación de las obras.

vii.- Elaborar actas de recepción y entrega de los convenios de finiquito correspondientes, además de verificar la totalidad de los permisos, licencias y autorizaciones que correspondan a la realización del programa habitacional, así como la entrega de planos y demás documentos técnicos para la constitución de los regímenes de propiedad en condominio, para la titulación de viviendas y la entrega de los conjuntos a las autoridades competentes.

viii.- Cumplir con todas las finalidades oportuna y diligentemente, en general con todas las obligaciones que contrae, así como acudir en defensa del patrimonio fideicomitado obrando como un buen padre de familia.

ix.- Responder directa o indirectamente de todos los actos que realicen los Delegados Fiduciarios, Funcionarios, Mandatarios y demás dependientes que intervengan en la ejecución y defenza del patrimonio fideicomitido.

x.- La fiduciaria está obligada al cuidado y pericia que sean necesarios para la conservación del patrimonio fideicomitido, por lo que la fiduciaria responderá civilmente con su capital, reservas y beneficios no distribuidos, cuando causen daños y perjuicios de la responsabilidad penal en que incurran los gerentes, directores y demás miembros del consejo de administración que los autorice.

Existen más obligaciones y facultades que son inherentes a la fiduciaria, pero que en esta pequeña reseña expusimos las - que creemos las más importantes.

b).- Las obligaciones y facultades del fideicomisario entre las más importantes tenemos las siguientes:

i.- Aprobar los planos, proyectos, presupuestos y especificaciones, que sean necesarios para la formalización del contrato.

ii.- Calificar la capacidad técnica en su caso, del contra

tista para hacerse cargo de las obras relacionadas con el desarrollo habitacional fin del contrato de fideicomiso.

iii.- Entregar los recursos correspondientes a fin de que la fiduciaria se encuentre en posibilidades de sufragar los gastos y erogaciones del mismo.

iv.- Revisar y aprobar en su caso, los estados financieros y contables del fideicomiso, que elabore la institución fiduciaria.

v.- Vigilar que el financiamiento otorgado se destine al fin para el cual se concedió, a través de los medios pertinentes.

vi.- Celebrar con la fiduciaria y con el fideicomitente modificaciones al contrato de fideicomiso.

vii.- Ordenar a la fiduciaria la suspensión de las obras cuando los materiales empleados no se ajusten a lo pactado, o no garanticen la calidad de las obras de la estabilidad de las construcciones.

viii.- Suspender las ministraciones de fondos, cuando estime que los avances de la obra no son proporcionales con los pagos efectuados.

ix.- Remover a la fiduciaria cuando se den los supuestos

establecidas en las bases de contratación, bajo el procedimiento que se establezca, los cuales se mencionará en el desarrollo del presente capítulo.

Desde el punto de vista de un servidor creemos que estas son las facultades y obligaciones del fideicomisario, además de las que se establezcan dentro del cuerpo legal y de sus bases - generales de contratación.

c).- Por lo que hace a las obligaciones y facultades del fideicomitente, señalaremos las siguientes:

i.- Realizar en su caso conjuntamente con el contratista - la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que deban - expedir las autoridades para la ejecución y desarrollo del pro--grama habitacional.

ii.- A verificar que las obras se ajusten a los planos, - proyectos, normas y especificaciones aprobadas.

iii.- Que se le entreguen la totalidad de las obras que - se construyan con los recursos objeto del fideicomiso.

iv.- Remover a la fiduciaria cuando se den los supuestos que se prevean, así como el de modificar el contrato de fideico

miso con el consentimiento de la fiduciaria y el fideicomisario.

Las demás facultades y obligaciones que se estipules en las bases generales del contrato de fideicomiso para la construcción de la unidad habitacional, y de las que se desprendan de la ley.

#### 5.- El Comité Técnico.

Dentro de las facultades de fideicomitente, dijimos que -- podría nombrar un comité técnico, y dentro del contrato de fideicomiso para la construcción de una unidad habitacional, afectará los inmuebles en fideicomiso, con el fin de que se transmita la propiedad de las viviendas bajo el régimen de propiedad en condominio, en favor de sus ocupantes legales y en defecto de los terceros beneficiados. Dicha enajenación a título oneroso de la viviendas y casas habitación en favor de sus ocupantes legales, integrantes todos ellos, de las unidades habitacionales, en el régimen de condominio, se hará con apego a las respectivas leyes.

#### 6.- Remoción de la Fiduciaria.

La remoción de la institución fiduciaria, es un derecho --

que se reserva el fideicomitente o es transmitido al fideicomisario, y sin la intervención necesaria de la autoridad judicial, -- cuando se den los siguientes casos:

a).- Cuando no se invierta las cantidades recibidas en los valores de fácil realización, de acuerdo con las instrucciones -- del fideicomitente o fideicomisario.

b).- Cuando tenga varios fideicomisos en administración, invierta los fondos de un fideicomiso a otro.

c).- Cuando para cubrir faltantes de un mismo fideicomiso aplique cantidades correspondientes a una partida para cubrir otros conceptos.

d).- Cuando no cumpla con cualquier obligación de las establecidas a su cargo en el contrato de fideicomiso, así como a las instrucciones que en cumplimiento reciba a los fines del mismo.

e).- Cuando no conservan y defiendan el patrimonio fideicomitado.

#### 7.- Procedimiento de Remoción.

Para el caso de que sellegará a presentar algunos de los

supuestos enumerados anteriormente, se establece el procedimiento de remoción de la institución fiduciaria, procediendo de la siguiente manera:

El fideicomitente o el fideicomisario, o ambos, según -- quien tenga la facultad, comunicará lo conducente a la fiduciaria quien tendrá ocho días para manifestar lo que a su derecho convenga, una vez transcurrido dicho lapso, las manifestaciones de la fiduciaria no son excluyentes de responsabilidad, la fiduciaria deberá ceder los derechos que tenga sobre el fideicomiso celebrado a la institución que se designe por el fideicomitente o el fideicomisario, o ambos.

Mientras se determina en definitiva la remoción de la fiduciaria, ésta continuará desempeñando sus funciones que tenga encomendadas, debiendo procer a la conciliación de cuentas con el fideicomisario o fideicomitente, cediendo los derechos correspondientes, quedando vigente, desde luego la personalidad de la institución fiduciaria por los daños y perjuicios que causare.

#### 8.- Honorarios y Gastos.

En cuanto a los honorarios de la fiduciaria, por los gastos, servicios y obligaciones, que asuma la fiduciaria y se obli

que a prestar, tendrá derecho a que su actividad sea retribuida.

Se pagará en su caso, por mensualidades vencidas con cargo a la inversión aprobada, para el cumplimiento de la promoción objeto del contrato. Una vez que se cubra la última ministración correspondiente al patrimonio fideicomitido, se realizarán los trámites tendientes a su extinción.

Por cuanto a las obligaciones adicionales que deba realizar la fiduciaria en ejecución del fideicomiso, una vez agotado el objeto del mismo, le será cubierta cierta cantidad, por cada uno de los actos que realice, hasta la extinción total del fideicomiso.

En cuanto a la entrega de fondos, las aportaciones de los recursos financieros al fideicomiso, se establecen los términos y plazos conforme a sus necesidades, es decir, que se pueden dar anticipos respectivos, cuando se celebren los contratos de prestación de servicios, para la erogación que conforme al fideicomiso habrán de hacerse, así como las cantidades y conceptos que deban pagarse con cargo a cada uno de los contratos derivados del mismo.

Todos los documentos necesarios para otorgar la escritura que se solicitare, serán proporcionados por quien sea facultada

do para ello, y los gastos, honorarios, derechos e impuestos - que se causen, serán cubiertos por los adquirentes.

En cuanto al precio de la enajenaciones en favor de los - adquirentes no podrá ser inferior al señalado por la Comisión - de Avalúos, previamente al otorgamiento de las escrituras que se consignent operaciones onerosas, deberá pagarse en la Tesorería de la Federación.

#### 9.- Extinción del Fideicomiso.

En cuanto a la extinción del fideicomiso para la construcción de unidades habitacionales, se extinguirá en los siguientes - casos:

- a).- Por la realización de los fines para los cuales fué - constituido.
- b).- Por hacerse imposible el cumplimiento de los fines.
- c).- En el caso previsto en el párrafo final del artículo - 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- d).- Por acuerdo de las partes.

Estas son las que creemos las más importantes, sin olvidar que hay más formas de extinción del fideicomiso, de acuerdo con la ley y a sus bases generales de contratación.

10.- Competencia Jurisdiccional.

Por cuanto a la competencia jurisdiccional, las partes se sujetarán a las leyes y tribunales del lugar en donde se haya firmado el contrato de fideicomiso y sus bases generales de contratación, para el caso de que haya algún conflicto entre las partes integrantes del contrato, renunciando en un momento determinado a la jurisdicción que pudiese corresponderle en razón de su domicilio presente o futuro.

## CONCLUSIONES.

De este sencillo trabajo podemos concluir:

1.- El fideicomiso es una figura nueva en nuestro país, que se empezó a regular a partir del segundo cuarto de este siglo. Siendo una institución diferente a la de sus antecesores extranjeros, por presentar características muy propias, pues sólo puede ser expreso y ser ejecutado por una Sociedad Nacional de Crédito debidamente autorizada para ello.

2.- Por nuestra parte diremos que el fideicomiso es un contrato, en virtud que para dar nacimiento a la relación jurídica, es necesario la voluntad del fideicomitente como la del fiduciario, para que surtan sus efectos y lleguen a cumplirse sus fines para el cual fué creado, quedando expresamente plasmado el consentimiento del fideicomitente como la del fiduciario en el acto constitutivo del fideicomiso. Sin embargo, hay que tomar en cuenta que el fideicomiso tiene validez, una vez que el fideicomitente expresa su voluntad de constituirlo y al mismo tiempo que crea derechos para una de las partes como es el fideicomisario, pero para que tenga eficacia el fideicomiso se necesita el consentimiento de la fiduciaria quien sera la que ejecute el fideicomiso.

3.- El elemento objetivo del fideicomiso, que es el --

conjunto de bienes y/o derechos que constituyen el patrimonio fideicomitado, dá un nuevo concepto de desmembración de la -- propiedad, al crearse la titularidad como mera función al ser- -- vicio de un interés ajeno, actuando la fiduciaria en nombre -- propio sobre bienes ajenos, pero no en su provecho.

4.- En el fideicomiso, existe siempre la persona que -- va a recibir los provechos del mismo, aunque previamente no se determine, y éste será siempre el fideicomisario. Los dere- -- chos y obligaciones de las partes que intervienen en el fideico- -- miso, se derivan de las disposiciones legales de la materia y por las multiples que se pueden señalar en el acto constitutivo, atendiendo al fin para el cual fué creado.

5.- El problema de la falta de vivienda en nuestro país, y en especial en nuestra ciudad, se esta tratando de satisfacer por los diversos organismos que han sido creados para tal e-- fecto, lo cual es todavía insuficiente, en virtud de que la po-- blación sigue creciendo en cantidades desorbitadas y aunado a ello, la falta de terrenos en la Ciudad de México para edificar grandes complejos habitacionales, por lo que resulta problema- -- tico dar así vivienda a la población. Aunque a últimas fechas -- la falta de terrenos se esta satisfaciendo en los alrededores -- de la Ciudad, como son las zonas de Satélite, Ecatepec, Cuau

titlán Izcali, etc..

Por otra parte, los particulares han fomentado el Fideicomiso Habitacional en nuestro país, pero con la finalidad de obtener un lucro, siendo un negocio remunerante para los promotores, lo que hace inaccesibles la adquisición de las viviendas a una mayoría de la población que carece de los recursos económicos suficientes, puesto que se ponen en un precio demasiado alto y los cuales pueden ser adquiridos solamente por un grupo determinado de personas que lleguen a cubrir el importe de la vivienda.

Aunque dichas viviendas se manejen como habitaciones de interés social, resulta un tanto irreal, puesto que se establecen un programa de facilidad de pago para adquirir la vivienda, estos planes se establecen para un grupo determinado de personas, en virtud y como lo consignamos anteriormente la mayoría de nuestra población no se encuentra en posibilidades de pagar sus precios.

Como consecuencia de la anterior circunstancia antes señalada, consideramos que la utilización del Fideicomiso Habitacional, debería de manejarse por medio de pequeños grupos de la población, quienes se pueden organizar para adquirir y -

fincas sus propias viviendas, a precios mucho más bajos y por lo tanto menos onerosos, dando como resultado la creación de pequeñas unidades habitacionales, sin que para ello las adquieran de otro particular, a precio mucho más alto. Situación que creemos es la solución a una gran parte del problema que representa la falta de vivienda en nuestro país.

Solución a la cual debe darse un mayor fomento, mediante una especie de cuenta de ahorros, en la cual las personas bayan aportando una cantidad de dinero y de tal forma que en un determinado momento lleguen a adquirir sus viviendas.

## BIBLIOGRAFIA.

- ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Derecho Bancario. Editorial Porrúa, México 1980. Primera Edición.
- ACOSTA ROMERO, MIGUEL. Teoría General del Derecho Administrativo. México 1983. Editorial Porrúa. Quinta Edición.
- BAUCHE GARCADIAGO, MARIO. Operaciones Bancarias, Activas, Pasivas y Complementarias. México 1978. Editorial Porrúa. Tercera Edición.
- BARRERA GRAF, JORGE. Estudios de Derecho Mercantil. México 1970 Editorial Porrúa. Cuarta Edición.
- BATIZA, RODOLFO. El Fideicomiso Teoría y Práctica. México 1980. Editorial Porrúa. Tercera Edición.
- BATIZA, RODOLFO. Tres Estudios sobre el Fideicomiso. México 1954. Editorial Imprenta Universitaria. Primera Edición.
- CERVANTES AHUMADA, RAUL. Títulos y Operaciones de Crédito. México 1984. Editorial Herrero. Decimotercera Edición.
- DAVALOS MEJIA, CARLOS. Títulos y Contratos de Quiebras. México 1984. Editorial Harla. Primera Edición.
- DE PINA VARA, RAFAEL. Diccionario de Derecho. Editorial Porrúa. México 1976. Decima Edición.
- DOMINGUEZ MARTINEZ, JORGE A. El Fideicomiso ante la Teoría General del Negocio Jurídico. México 1982. Tercera Edición.

KIEGER, EMILIO. Manual de Fideicomiso Mexicano. Editado por el Banco de Obras y Servicios Públicos. S.A. México 1976 Primera Edición.

MUÑOS, LUIS. El Fideicomiso. México 1980. Cardenas Editores. Segunda Edición.

PEÑALOZA SANTILLAN, DAVID. El Fideicomiso Público. Puebla México 1983. Editorial Cajica. Primera Edición.

RABASA, OSCAR. El Derecho Angloamericano. México 1982. Editorial Porrúa. Segunda Edición.

RANGEL CUOTO, HUGO. El Derecho Económico. México 1982 Editorial Porrúa. Segunda Edición.

RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JOAQUIN. Derecho Mercantil. México 1974. Editorial Porrúa. Tomo II. Undécima Edición.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión. México 1981. Editorial Porrúa. Decimaquinta Edición.

VAZQUEZ DEL MERCADO, OSCAR. Contratos Mercantiles. México 1985. Editorial Porrúa. Segunda Edición.

VILLAGORDOA LOZANO, JOSE MANUEL. Doctrina General del Fideicomiso. México 1982. Editorial Porrúa. Segunda Edición.

VARIOS AUTORES. Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso Mexicano. México 1982. Primera Edición. Editorial Fomento Cultural de la Organización Somex A.C.

ACOSTA ROMERO, MIGUEL.  
ALMAZAN ALANIZ, PABLO ROBERTO.  
CASTILLO LARRAÑAGA, JOSE  
FUENTES TORRES, IGNACIO.  
GARCIA CASTILLO, MARTIN.  
MANQUINI CASTANEDA, JORGE.  
PEREZ SANDI, JOSE ADOLFO.

#### ORDENAMIENTOS LEGISLATIVOS.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.  
Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.  
Código de Comercio.  
Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones -  
Auxiliares.  
Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.  
Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.  
Ley Federal de Empresas Paraestatales.  
Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos.  
Código Civil.  
Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para --  
los Trabajadores.

Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de --  
los Trabajadores del Estado.