

571  
2ej



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARÍA DE LA FACULTAD  
ESTADÍSTICA Y DOCUMENTACIÓN

ANALISIS DE LOS DERECHOS REALES DE LA  
COOPERATIVA DE VIVIENDA A LA LUZ DE LA  
LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS  
Y SU REGLAMENTO.



## T E S I S

QUE PARA OPTAR AL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :

MARIA ANTONIA OLMEDO CERVANTES

MEXICO, D. F.,

1989

FALLA DE ORIGEN



## **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.

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

El haber escogido el ámbito cooperativo como punto medular del presente estudio, obedece no a una simple casualidad, sino a una inquietud tanto personal como profesional, la cual germina a partir del momento en que comienza mi desarrollo en el campo del Derecho.

El Cooperativismo, doctrina social que nace en la Inglaterra de la Revolución Industrial, como un medio de defensa del hombre hacia sus congéneres, cunde rápidamente en Europa, y América no queda al margen de dicho fenómeno social, siendo México uno de sus asientos más importantes.

Sin embargo, a pesar del gran arraigo que logra el Cooperativismo en nuestro país, no se le ha permitido un desarrollo acorde a la realidad actual, debido a que su marco de sustentación jurídica es obsoleto e inoperante ya no responde a las necesidades del núcleo cooperativo, es más, ni siquiera ofrece una seguridad jurídica a sus partidarios, que obtienen una fuente de ingresos económicos que se pretende estable y duradera, pero que se encuentra constantemente amenazada por el anacronismo de la Ley de la materia.

México, como país en vías de desarrollo, enfrenta al igual que otros tantos países, el grave problema de la habitación, por lo que se ve en la necesidad de recurrir a la figura Cooperativa, para que las clases desprotegidas satisfagan su necesidad de vivienda digna y decorosa.

Paralela a los planes y acciones emprendidas por las autoridades involucradas en el ramo habitacional, surge en 1984 la Ley Federal de Vivienda, reglamentaria del artículo 4º Constitucional, y que contempla a la Sociedad Cooperativa como alternativa para satisfacer la expectativa de vivienda, pero aún en esta Ley, se omite mencionar de una manera clara y precisa la clase de derecho real que el socio de estos organismos obtiene con respecto a su vivienda.

Por lo anterior considero pertinente señalar la necesidad de que el jurista asuma una posición de cambio y se actualice el contexto legal cooperativo, y lograr con ello que este tipo de organizaciones sociales cumplan con su cometido.

**ANALISIS DE LOS DERECHOS REALES DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA A LA LUZ DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS Y SU REGLAMENTO.**

**I. SOCIEDADES COOPERATIVAS**

- a). Concepto
- b). Clasificación
- c). Funcionamiento

**II. MARCO JURIDICO**

- a). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- b). Ley General de Sociedades Cooperativas, su Reglamento y disposiciones relativas.
- c). Ley Federal de Vivienda.

**III. NATURALEZA JURIDICA DE LA VIVIENDA EN LA SOCIEDAD COOPERATIVA**

- a). Concepto de Derecho Real
- b). Clasificación de Derecho Real
- c). Derechos Reales en Especial
  - c.1 Propiedad
  - c.2 Copropiedad
  - c.3 Usufructo
  - c.4 Uso y Habitación
  - c.5 Servidumbre
- d). Posesión.

**IV. ANALISIS DE LOS DERECHOS REALES A LA LUZ DE LA LEY GENERAL DE --  
SOCIEDADES COOPERATIVAS, SU REGLAMENTO, ASI COMO LA LEY FEDERAL-  
DE VIVIENDA.**

- a). Concepto de Sociedad Cooperativa de Vivienda
- b). Trascendencia y utilidad de estas Organizaciones Sociales
- c). Crítica a la Ley General de Sociedades Cooperativas y su --  
Reglamento respecto de los derechos reales a la vivienda.

**CONCLUSIONES.**

**BIBLIOGRAFIA.**

## C A P I T U L O

### I

#### SOCIEDADES COOPERATIVAS

##### a) Concepto.-

El movimiento Cooperativo surge como la doctrina económico-social emancipadora de las clases trabajadoras, explotadas, desposeídas de los medios e instrumentos de la producción; este movimiento es la respuesta a esa explotación "del Hombre por el hombre" como una necesidad de romper las cadenas de la explotación de las fuerzas de trabajo y como un medio para hacer más justa la distribución del ingreso generado por ésta.

El movimiento Cooperativo es un instrumento probado en muchos países para promover un orden social equitativo.

Por lo anterior, nos damos cuenta que el sujeto principal de este movimiento económico-social-, es precisamente la Sociedad Cooperativa, por lo que es necesario definirla, en el entendido, de que nos encontramos con una diversidad tal de definiciones, como legislaciones existan.

Maurice Colombain la define como "una asociación de personas en número variable que se enfrentan con las mismas dificultades económicas y que libremente unidas sobre la base e igualdad de sus derechos y obligaciones, se esfuerzan por resolver estas dificultades principalmente administrando por su cuenta y riesgo con mira al provecho material y moral y mediante la colaboración de todos, una empresa en la cual delegaron una o varias -

funciones económicas que corresponden a las necesidades comunes". (1)

Asimismo, se ha definido como "aquella integrada por personas de la clase trabajadora que aportan a la sociedad su trabajo personal unas veces (cooperativas de productores), o se aprovisionan a través de ella o utilizan los servicios que ésta distribuye (cooperativas de consumidores), y que existen con un número de socios no menor de diez y un capital variable; funcionan sobre principios de igualdad de derechos y obligaciones de sus miembros, que tienen un sólo voto; no persiguen fines de lucro, procuran el mejoramiento social y económico de sus miembros y reparten a prorrata entre los propios miembros, en proporción al tiempo trabajado o al monto de las operaciones realizadas, según que se trate de cooperativas o producción o de consumo, los rendimientos que obtengan, y su duración es indefinida". (2)

Francisco Messineo, la define como: "aquella que tiene por finalidad permitir a sus componentes obtener la máxima remuneración por su fuerza de trabajo, o el máximo de bienes o servicios por el dinero que pagan a la propia cooperativa, y en la cual las utilidades se reparten en proporción a los servicios prestados a la sociedad o recibidos de ella". (3)

Por su parte Heinsheimer la define de esta manera: "Sociedades que tienen por objeto fomentar la economía privada de los socios mediante el ejercicio de una industria en común". (4)

1. Citado por Rodarte Solís Juventino, "El Estudio del Derecho Cooperativo Mexicano", Revista de la Facultad de Derecho de México, Tomo XXXI, Número 119, Mayo-Agosto 1981, México, D. F., P. 491.
2. Puente F. Arturo, Calvo M. Octavio, Derecho Mercantil Ed. Banca y Comercio, S.A., México 1982, P. 195.
3. Citado por Mantilla Molina, R., Derecho Mercantil, Edit. Porrúa, S.A., México 1970, P.-295.
4. Loc. cit.



De las definiciones enunciadas, podemos percatarnos de que todas ellas - tienen elementos en común, como lo es el que esté integrada por indivi -- duos de la clase trabajadora, ya que es mediante la fuerza de trabajo de -- sus integrantes que, la Cooperativa cumplirá sus objetivos señalados.

Además, de que éstas sociedades van a funcionar sobre principios de Igual -- dad entre todos sus miembros, no hay privilegios para ninguno, ya que lo -- que pretende esta sociedad es el mejoramiento económico y social para to -- dos y cada uno de sus integrantes.

Resulta interesante, la posición de Alicia Kaplan, ya que sin emitir defi -- nición alguna sobre lo que es una Cooperativa, de una u otra forma nos se -- ñala "las cooperativas son asociaciones de personas que organizan y admi -- nistran empresas económicas, con el objeto de satisfacer una variada gama de sus necesidades. Se basan en el esfuerzo propio y la ayuda mútua de -- sus asociados; y atienden los intereses socio-económicos de los mismos, - pero sólo en la medida en que dichos intereses coinciden o por lo menos - no se oponen a los intereses generales de la comunidad. Se rigen por de - terminadas normas de carácter igualitario y equitativo, que si bien resul -- tan lógicamente susceptibles de evolución y de divina formulación doctri -- naria o legal, son en su esencia universales". (5)

Una vez más, encontramos que la cooperativa presenta un carácter eminente -- mente igualitario entre sus socios, buscando una mejoría económica-social de los mismos.

5. Kaplan de Drimer Alicia, Drimer Bernardo, Las Cooperativas.- Fundamentos-Historia-Doctrina, Ed. Interscoop, Buenos Aires, Argentina, 1973, P. 16

Joaquín Rodríguez Rodríguez, la define como:

"una sociedad mercantil, con denominación, de capital variable, dividido en participaciones iguales, cuya actividad social se presta exclusivamente en favor de sus socios, que sólo responden limitadamente por las operaciones sociales". (6)

En México, la Ley General de Sociedades Cooperativas, a pesar de que no define lo que es una cooperativa, si nos proporciona los requisitos que deben reunir:

- 1.- Estar integradas por individuos de la clase trabajadora cuando se trate de cooperativas de productores, que sus socios se aprovisionen a través de ella o utilicen sus servicios si es cooperativa de consumo;
- 2.- Funcionar sobre principios de igualdad en derechos y obligaciones;
- 3.- Tener capital variable y duración indefinida;
- 4.- Tener un número variable de socios nunca inferior a diez;
- 5.- Conceder un sólo voto a cada socio;
- 6.- No perseguir fines lucrativos;
- 7.- Procurar el mejoramiento social y económico de sus asociados mediante su actividad colectiva;
- 8.- Repartir sus rendimientos a prorrata a sus socios.

6. Rodríguez R., Joaquín, Tratado de Sociedades Mercantiles, II, Edit. Porrúa, S.A., México 1977, P. 430.

Si comparamos los requisitos citados, con todas y cada una de las definiciones mencionadas en el presente capítulo, nos daremos cuenta, de la similitud que existe entre ellos, pues siempre se manejan los elementos: -- personas de la clase trabajadora, igualdad en derechos y obligaciones, capital variable, número variable de socios, y el más representativo de esta Institución Social; -No perseguir un fin de lucro-, sino elevar el nivel de vida de sus integrantes, (aunque existen ciertos números de opiniones en contra de este principio).

Para concluir, y desde mi punto de vista, una Sociedad Cooperativa, es -- aquella que reúne los requisitos previstos en la Ley General de Sociedades Cooperativas. (México).

#### b) Clasificación.-

La gama de definiciones relativas a lo que es una -Sociedad Cooperativa-- conlleva necesariamente a su clasificación, en la inteligencia que al -- igual que su definición, nos hemos encontrado que no hay una -División Tipo- de estos Organismos, sino que cada legislación ha adecuado estas Instituciones Sociales según sus propias necesidades, ya que las Cooperativas surgen en cualquier medio económico, político y social; de ahí que algunos autores pretendan clasificarlas como Urbanas y Rurales, teniendo en cuenta el lugar en que se desarrollan, dicho criterio resulta un tanto -- cuanto limitativo, ya que no necesariamente una cooperativa que se asiente en el medio rural debe desarrollar un objeto social apegado a éste o viceversa.

A este respecto, Brunetti las clasifica de la siguiente manera: "Los grupos que organizan Cooperativas, están constituidos por:

- A) Asociaciones de Consumidores de los productos de la empresa, teniendo en cuenta su objeto, son: a) Cooperativas de Consumo, b) Cooperativas de Construcción, si el producto a distribuir consiste en casas-habitación, c) Cooperativas de Seguros;
- B) Asociaciones de Proveedores: a) Cooperativas de Ventas;
- C) Asociaciones de Trabajadores que prestan su trabajo en la empresa, denominadas Cooperativas de Trabajo y de Producción". (7)

En Argentina, se consideran a las Cooperativas de Consumo, de Producción y de Crédito, sin embargo el jurista Bórea las clasifica en: Urbanas, las cuales a su vez las subdivide en Cooperativas de Consumo, de Trabajo, de Producción, de Crédito, de Edificación y de Seguros; Rurales, que pueden ser: de previsión, de transformación y venta, de fabricación, de crédito-rural, de seguros rurales, de arrendamiento y de colonización.

Por otra parte, Kaplan A., enumera una amplia clasificación de Cooperativas, atendiendo a distintos criterios, como lo es la naturaleza de las -- funciones que desempeñan, surgen: las cooperativas de distribución; las de colocación de la producción; las de trabajo.

Por la variedad de las funciones que desempeñan, pueden ser Unifuncionales, Multifuncionales e Integrales.

7. BRUNETTI A., Tratado del Derecho de las Sociedades III, Traducción directa del Italiano por Felipe de Solá C., UTEHA, Buenos Aires, Argentina, 1968, P. 346-347.

A pesar de la clasificación expuesta, Kaplan, centra su atención específicamente a cinco tipos de Cooperativas:

- Cooperativa de Consumo: Se ocupan de distribuir a sus asociados artículos y servicios de uso y consumo personal y del hogar, en condiciones satisfactorias en cuanto al precio, calidad, medida, oportunidad, etc. -- Ellas procuran perfeccionar los procesos económicos correspondientes y evitar la acción de la Intermediación supérflua, de los acuerdos monopolistas y de otros factores que distorcionan esos procesos y perjudican a las personas en su carácter general de consumidores.

- Cooperativas Agrarias: Se proponen proteger a los pequeños y medianos productores agrarios frente a los graves problemas económicos-sociales -- que los aquejan cuando actúan en forma aislada.

- Cooperativas de Trabajo: Se proponen fundamentalmente el ejercicio en común de las tareas productivas, oficios o profesiones de los mismos, con el objeto de proporcionarles fuentes de ocupación estables y convenientes.

- Cooperativas de Crédito: Se proponen proporcionar préstamos en condiciones convenientes a sus asociados (productores agrarios, pequeños o medianos, industriales y comerciantes, artesanos, profesionales, asalariados, etc., y fomentar el ahorro de los mismos, para mejorar su productividad y/o elevar su nivel de vida, supliendo la falta de fuente de crédito adecuadas y evitando los abusos usuales.

- Cooperativas de Vivienda: Son aquellas que proporcionan a sus asociados unidades de vivienda destinadas a ser ocupadas por los mismos; y advertimos que suele designarse también con esta denominación a las Cooperativas de Crédito para la Vivienda (que se difunden en Gran Bretaña, EE. UU., -- Australia, etc.), y a ciertas Cooperativas de Trabajo integradas por profesionales, técnicos y obreros de la construcción (que se difunden en -- Francia, Suecia, Dinamarca, etc)" (8)

Ahora bien, en nuestro Derecho existen también opiniones sobre el tema, - pero nuestros tratadistas han sido más precisos al clasificar a las Cooperativas, ya que tanto Mantilla, Puente F., Rodríguez Rodríguez J., coinciden en la división de Cooperativas de Consumo, de Producción, de Intervención Oficial y de Participación Estatal.

Considero que esta clasificación es acertada ya que la producción y el -- consumo son los dos grandes sectores en que puede agruparse la actividad-económica de una población, de un municipio, de un estado, etc., ya que - existe una marcada relación entre ellos, pues dependen uno del otro.

Por otra parte, para redondear el presente punto, en nuestro Derecho se - reconocen DOS TIPOS DE COOPERATIVAS:

- COOPERATIVAS DE PRODUCTORES
- COOPERATIVAS DE CONSUMIDORES

8. KAPLAN, A., ob. cit. P. 171-187.

## 1.- COOPERATIVAS DE PRODUCTORES.

Se encuentran definidas en el artículo 56º de la Ley General de Sociedades Cooperativas de la siguiente forma:

"Son sociedades cooperativas de productores aquellas cuyos miembros se asocien con objeto de trabajar en común en la producción de mercancías o en la prestación de servicios al público".

Una Cooperativa de Productores es una organización en la cual los socios son PROPIETARIOS Y TRABAJADORES.

Estas cooperativas se constituyen con obreros, empleados, técnicos, dispuestos a trabajar real y efectivamente en SU EMPRESA con la finalidad de ELIMINAR EL LUCRO SOBRE EL TRABAJO AJENO, y sin otros privilegios y obligaciones que aquellos que solidariamente se impongan, solicitando a cada socio como requisito básico su aportación inicial de CAPITAL Y TRABAJO -- efectivo.

En este tipo de cooperativas, los socios ocupan el trabajo que de acuerdo a sus conocimientos y aptitudes puedan desarrollar más apropiadamente.

Los rendimientos (o total de utilidades obtenidas en un determinado período), después de separar los fondos sociales señalados por la ley General de la materia, se distribuyen entre los socios de acuerdo a la cantidad, calidad y tiempo trabajado en la cooperativa.

Estas Cooperativas se dedican a la producción de bienes o servicios para el público.

Pueden organizar una Sección de Consumo, para que los bienes o servicios que la Cooperativa produce también sean adquiridos por los mismos socios.

Deben nombrar una Comisión de Control Técnico que asesore los mecanismos de producción, trabajo, distribución y ventas; los actualice y perfeccione; que coordine las actividades de los diferentes Departamentos y para que realice la Planeación de Actividades de la Cooperativa. (art. 60º del citado Ordenamiento Legal).

## 2.- COOPERATIVAS DE CONSUMIDORES.

Se encuentran definidas por el artículo 52º de la Ley General de Sociedades Cooperativas:

"Son cooperativas de consumidores aquéllas cuyos miembros se asocian con el objeto de obtener en común bienes o servicios para ellos, sus hogares o sus actividades individuales de producción".

Las Cooperativas de Consumidores pueden organizarse, bien para adquirir artículos necesarios para el CONSUMO DE SUS SOCIOS o de las familias de éstos; para adquirir en común artículos necesarios para las ACTIVIDADES INDIVIDUALES DE PRODUCCION.

### \* Características de las Cooperativas de Consumo:

- Todos los socios deben abastecerse DIRECTAMENTE de los bienes o servicios que ofrece la sociedad.
- La Cooperativa debe llevar un CONTROL interno de las operaciones (compras) realizadas por cada socio y los rendimientos se distribuirán de



acuerdo a la CANTIDAD de estas operaciones.

- No podrán operar con personas NO SOCIOS a excepción de los casos específicos que determina la propia Ley.
- En estas cooperativas no es necesario el carácter de socio para las personas que PRESTAN TRABAJO en las mismas (despachadores, cajeras, administradores, etc.), por tanto podrán ser contratados como asalariados todos aquellos empleados que se juzgue necesario para el buen desarrollo de la empresa, sin que con ello se viole lo dispuesto por la ley General de la Materia.

En algunos casos, la participación del ESTADO puede ser de gran beneficio para las Cooperativas, de ahí que tanto cooperativas de productores como de consumidores puedan ASOCIARSE con los Gobiernos Federal, Estatal o Municipal, tal como lo señalan los artículos 63º a 71º de la Ley General de Sociedades Cooperativas y 93º al 100º de su Reglamento.

De lo anterior se desprenden dos modalidades de cooperativas:

- - COOPERATIVAS DE INTERVENCION OFICIAL.

Cuando las autoridades federales o locales otorgan a una cooperativa un permiso, concesión, autorización, contrato o privilegio, para desarrollar sus actividades utilizando los bienes o servicios que por su naturaleza, les corresponde a las autoridades ofrecerlos. Es el caso de las cooperativas de transporte, quienes tienen la concesión de una ruta determinada, o las cooperativas de producción pesquera, que tienen en exclusiva la explotación y captura de 8 especies marinas.

- - COOPERATIVAS DE PARTICIPACION ESTATAL.

Son aquellas a las que el Gobierno Federal, los Gobiernos de los Estados, el Departamento del Distrito Federal o el de los Municipios, les dan en administración bienes o unidades productoras o de servicios mediante un contrato especial.

\* Funcionamiento.-

Una vez expuesto lo más sencillo posible, lo que es una Sociedad Cooperativa y su clasificación, procederé a explicar el funcionamiento de la misma, con lo que quedará agotado este primer capítulo.

La Ley General de Sociedades Cooperativas en su artículo 21º dispone --- que: LA DIRECCION, ADMINISTRACION Y VIGILANCIA de las Sociedades Cooperativas estará a cargo de:

- 1) La Asamblea General
- 2) El Consejo de Administración
- 3) El Consejo de Vigilancia; y
- 4) Las Comisiones que establece esta Ley, y las demás que designe la --- Asamblea General.

1.- Asamblea General.

a) Definición y Funciones.

La Asamblea General toma su nombre de la Reunión de Todos los Socios con la finalidad de mantenerse informados sobre el manejo de la Cooperativa,-

Determinar las reglas generales de operación y TOMAR LAS DECISIONES necesarias para su "buen funcionamiento", por lo que ésta se convierte en la MAXIMA AUTORIDAD de la Sociedad; los acuerdos que de ella emanen siempre deberán estar apegados a las disposiciones contenidas en las BASES CONSTITUTIVAS, LA LEY GENERAL DE LA MATERIA y su REGLAMENTO; obligando a su cumplimiento a todos los socios, presentes o ausentes (artículo 22º de la -- Ley General de SOCIEDADES COOPERATIVAS).

b) Estructura.

Para la celebración de cada Asamblea General, será necesario: Elegir por mayoría o unanimidad de votos, a los integrantes de la Mesa de Debates, - constituida por:

Un Presidente

Un Secretario

Uno o más Escrutadores.

Presiden provisionalmente la Asamblea quienes la hayan convocado (Consejo de Administración, de Vigilancia ó 20% de los socios), ya que éstos estarán al frente de la Asamblea, mientras que los socios eligen a los integrantes de la Mesa de los Debates, los cuales se harán cargo de la conducción definitiva de la propia Asamblea.

Para que las Asambleas Generales tengan validez, deberán estar presentes, la mayoría del total de socios de la Cooperativa (la mitad más uno) y para los casos especiales que marcan los artículos 23º de la Ley y 26º de -

su Reglamento, es necesario la asistencia de las dos terceras partes de ese total.

c) Tipos de Asambleas.

- Asamblea Constitutiva.

Es la PRIMERA ASAMBLEA que realiza la Cooperativa. En ella nace la organización y se celebra por única vez al inicio de la vida de la Sociedad para redactar, discutir y aprobar el Acta y Bases Constitutivas, nombrar a los primeros integrantes de Consejos y Comisiones, etc.

- Asambleas Ordinarias.

Se celebran cuando menos una vez al año y en la fecha en que señalan las Bases Constitutivas de la Sociedad (artículo 21º del Reglamento de la Ley), con el fin de analizar las actividades de la propia cooperativa durante ese período.

- Asambleas Extraordinarias.

Se realizan cuando las circunstancias lo ameritan, y en cualquier fecha, bien sea porque hay asuntos de trascendencia para la Sociedad que no pueden esperar hasta la celebración de la Asamblea Ordinaria o porque el Consejo de Administración haya aceptado (provisionalmente, ya que en ésta se les aceptará en forma definitiva) a 10 NUEVOS SOCIOS. En este último caso, la convocatoria deberá expedirse dentro de los 10 días siguientes a la fecha de la última aceptación (artículo 21º del Reglamento de la Ley).

#### d) Convocatoria

Tienen facultad para convocar a Asamblea General:

- El Consejo de Administración
- El Consejo de Vigilancia
- El 20% de los Socios.

El Consejo de Administración es el encargado de lanzar la convocatoria para las Asambleas Generales, pero si se pasa la fecha que señalan las -- Escrituras Sociales para la Ordinaria, o si éste se niega a convocar a -- Asamblea Extraordinaria cuando lo solicite por lo menos el 20% de los socios, corresponderá al Consejo de vigilancia convocarla; pero si este Consejo se rehusara, la Asamblea Ordinaria o Extraordinaria podrá ser convocada por el 20% de los socios (artículo 28º del Reglamento de la ley).

#### e) Votaciones.

En las Asambleas Generales, los acuerdos se tomarán por mayoría simple en la votación (la mitad de los asistentes más uno), es decir, si el total de los socios son 30 ganará la votación la alternativa que obtenga 16 votos, pero existen casos especiales en los que las Bases Constitutivas de las Cooperativas determinan que deberá haber una mayoría especial.

#### f) Tipos de Votación.

- Votaciones Económicas. Se llaman así cuando los socios levantan la mano para dar su voto a favor de alguna persona o para aprobar algún punto de la Orden del Día.

- Votación Nominal. Cuando al votar, el socio dice el nombre de la persona por la cual vota. Tanto esta forma como la anterior son votaciones públicas, es decir que todos los presentes saben por qué o por quién se vota.

En caso de empate en una, el Presidente de la Asamblea tendrá el VOTO DECISIVO (Voto decisivo), para aprobar y desaprobar el asunto en cuestión.

## 2.- Consejo de Administración.

### A. Definición y funciones.

El Consejo de Administración es el órgano responsable de cumplir todas -- las decisiones de la asamblea general, representará a la cooperativa en -- todos los negocios de ésta y tendrá la firma social. Puede designar de entre los socios o personas no asociadas a UNO o MAS GERENTES para dirigir las actividades que expresamente le asigne dicho Consejo, por ejemplo: -- Gerente de Compras, de Ventas, de Producción, etc. (artículo 28º de la -- Ley).

El Consejo de Administración es responsable ante la Asamblea General, de la administración de la Cooperativa, es el segundo órgano en importancia-- después de la Asamblea General y sus decisiones sólo podrán ser nulificadas por ésta o por el Consejo de Vigilancia.

El Consejo de Administración deberá reunirse cuando menos cada 15 días,-- en dichas sesiones se tomarán los acuerdos para la administración de la -- Cooperativa, sus resoluciones se aprobarán por mayoría de votos y, en --

caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad para decidir el asunto tratado.

Las cuestiones simples las despacharán los miembros del propio Consejo, según sus funciones y bajo su responsabilidad, debiendo dar informes de estas actividades en la primera reunión de éste.

Las obligaciones y funciones del Consejo de Administración se fijarán en las Bases Constitutivas, además de las que señala el artículo 36º del Reglamento de la Ley General de la Materia.

#### B. Estructura.

El Consejo de Administración estará integrado por un número impar de miembros no mayor de 9, que desempeñarán los cargos de:

Presidente

Secretario

Tesorero

Comisionado de Educación y Propaganda

Comisionado de Organización de la Producción o Distribución (según sea el caso).

Comisionado de Contabilidad e Inventarios

Vocales.

Si el número de socios es reducido, por ser muy pequeña la membresía de -

la Cooperativa, los primeros cargos que se deberán cubrir sería los del -  
Presidente, Secretario y Tesorero, (artículo 29º de la Ley). Durarán en -  
su cargo no más de dos años y sólo podrán ser reelectos después de trans-  
currido igual período a partir del término de sus funciones. (artículo -  
31º de la Ley de la Materia).

Los miembros del Consejo de Administración podrán ser removidos de sus -  
cargos por la Asamblea General, en cualquier tiempo, cuando incurran en -  
alguno de los previstos señalados en el artículo 40º del Reglamento de la  
Ley.

### 3. Consejo de Vigilancia

#### A. Definición y funciones.

EL TERCER ORGANO en importancia dentro de la estructura global de la Coo  
perativa es el Consejo de Vigilancia, el cual se encargará de supervisar-  
todas las actividades de la Sociedad, vigilando que los miembros del Con-  
sejo de Administración y demás Comisiones Especiales, cumplan adecuadamen-  
te con todos sus deberes y obligaciones, poniendo especial interés en la-  
CCNTABILIDAD de las operaciones de la Sociedad, y el cumplimiento de las-  
disposiciones de las BASES CONSTITUTIVAS, la Ley y su Reglamento.

Asimismo, el Consejo de Vigilancia será el encargado de COMUNICAR a la -  
Asamblea General y/o a las Autoridades de la Secretaría del Trabajo y Pre  
visión Social (DIRECCION GENERAL DE FOMENTO COOPERATIVO Y ORGANIZACION SO  
CIAL PARA EL TRABAJO) de los malos manejos que observe en la Cooperativa.



La forma en que realizará éstas actividades será dando el visto bueno a los acuerdos que tomen el Consejo de Administración o haciendo uso del derecho de VETO que le concede el artículo 32º de la Ley General de Sociedades Cooperativas.

#### B. Estructura.

Unicamente podrán integrar éste Consejo un número impar de socios no mayor de cinco, con igual número de suplentes que desempeñarán los cargos -- de:

Propietarios	Suplentes
- Presidente	- Presidente
- Secretario	- Secretario
- Vocal	- Vocal
- Vocal	- Vocal
- Vocal	- Vocal

#### 4. Comisiones Especiales

##### A. Comisión de Previsión Social.

###### a) Definición y funciones.

Será la encargada de administrar el FONDO DE PREVISION SOCIAL, el cual se utilizará para cubrir los riesgos y enfermedades que sean producto del trabajo realizado en la Cooperativa así como los gastos de MATERNIDAD, -- INVALIDEZ, VEJES y MUERTE, por conducto del Instituto Mexicano del Seguro Social (artículo 12º de la Ley General del Seguro Social).

El Fondo de Previsión Social deberá formarse tomando dos pesos de cada mil que obtenga la Cooperativa de sus ingresos, los cuales se separarán mensualmente; cuando las autoridades de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social lo consideren necesario este fondo podrá ser aumentado.

b) Estructura.

La Comisión de Previsión Social estará formado por

Presidente

Secretario

Tesorero

B. Comisión de Control Técnico.

a) Definición y Funcionamiento.

Esta comisión se deberá formar solamente en las Cooperativas de Producción ya que es la encargada de dar ASESORIA TECNICA PARA LA PRODUCCION; a ella se le deberá consultar para resolver asuntos como: admisión de nuevos socios; cambios en el sistema de producción, trabajo, distribución y ventas; aumentos o disminuciones en el Capital Social y para la aplicación de los fondos sociales.

Es importante mencionar que esta comisión es la que propondrá a la Asamblea General la cantidad que deberán recibir los socios por concepto de ANTICIPOS a cuenta de los rendimientos, así como lo dispone el artículo 61º de la Ley de la Materia, Esta comisión deberá llevar un libro con la cuenta detallada de las horas trabajadas por cada miembro de la Sociedad.

En las Cooperativas de Consumo, la Comisión de Control Técnico se llamará Comisión de Distribución, y sus actividades se enfocarán al manejo de los productos y/o servicios teniendo las mismas funciones que la de Control Técnico.

b) Estructura.

Los delegados que integran esta Comisión no podrán ser a la vez miembros de algún Consejo, durarán dos años en su cargo y la elección se hará un año después de la de los Consejos.

A esta Comisión la forman:

- Un delegado de cada uno de los departamentos y secciones en que se divide la Cooperativa; y
- Los miembros de la Cooperativa que por sus conocimientos técnicos designe el Consejo de Administración.

C. Comisión de Conciliación y Arbitraje.

a) Definición y funciones.

Es la Comisión encargada de RESOLVER LOS PROBLEMAS entre los distintos -- órganos de la Cooperativa, entre éstos y los socios o entre los socios. - Los conflictos deberán ser presentados por ESCRITO a la Comisión, acompañándolos de pruebas que demuestren los hechos y que sirvan para el estudio y solución del caso. Esto último deberá darse en los 10 días siguientes (plazo que podrá ser ampliado dependiendo de la dificultad para resolver el conflicto).

La respuesta de la Comisión de Conciliación y Arbitraje también deberá - hacerse por escrito a los interesados, los cuales podrán discutirla ante la Asamblea General en caso de no estar conformes con ella, para lo cual será necesario anotar este punto en el Orden del Día de la convocatoria a la Asamblea.

b) Estructura.

Esta Comisión estará formada por tres miembros que durarán en sus cargos - dos años, y son:

- Presidente
- Secretario
- Vocal

D. Comisión de Educación Cooperativa.

a) Definición y funciones.

La Comisión de Educación tiene como objetivo el INSTRUIR y EDUCAR PERMA - NENTEMENTE a los miembros de la Cooperativa, acerca de sus derechos y -- obligaciones en su CALIDAD DE SOCIOS y capacitándolos para un mejor desem - peño de su trabajo; a los DIRECTIVOS en el cumplimiento de sus funciones - y a los empleados ADMINISTRATIVOS, incluyendo al gerente, para lograr una eficiente y moderna administración.

Por lo expuesto, la Educación Cooperativa es uno de los elementos de ma - yor importancia para el adecuado funcionamiento y desarrollo de estas Or - ganizaciones.

Esta Comisión manejará EL FONDO DE EDUCACION COOPERATIVA, el cual se formará de acuerdo a lo que disponga la Asamblea General.

b) Estructura.

La creación de esta Comisión se basa en lo dispuesto por los artículos 1º fracción VII y 21º inciso d), de la Ley General de Sociedades Cooperativas; formándola un PRESIDENTE, SECRETARIO y un TESORERO, que durarán en su cargo dos años, pero que podrán ser cambiados por la Asamblea General si no cumple eficientemente sus funciones.

Un aspecto importantísimo que debe mencionarse respecto al funcionamiento de las Cooperativas, es el relativo a LOS LIBROS SOCIALES, los cuales deberán ser autorizados por la Dirección General de Fomento Cooperativo y Organización Social para el Trabajo, o bien las respectivas Delegaciones Federales del Trabajo, una vez que la Sociedad Cooperativa nace al mundo jurídico como tal, esto es, en el momento en que se le otorga la autorización de funcionamiento y el registro respectivo por la mencionada Dirección General.

En los libros sociales se asientan los pormenores de la administración, tanto en el aspecto social como en el económico, estos libros son:

- Libro de Actas de Asambleas Generales.
- Libro de Actas del Consejo de Administración.
- Libro de Actas del Consejo de Vigilancia.
- Libro de Actas de la Comisión de Previsión Social.
- Libro de Actas de la Comisión de Conciliación y Arbitraje.

- Libro de Actas de la Comisión de Educación Cooperativa.
- Libro de Actas de la Comisión de Control Técnico, (únicamente para las Cooperativas de Producción.
- Libro de Registro de Socios.
- TAJONARIO de Certificados de Aportación.
- Si se establecen otras Comisiones, cada una de ellas debe llevar su Libro de Actas.
- Si la Cooperativa funciona a base de secciones, cada una debe llevar su Libro de Actas debidamente autorizado.

Estos Libros también pueden ser autorizados por las Delegaciones Federales del Trabajo en las diversas regiones del país, en cuya jurisdicción quede comprendido el domicilio de la Cooperativa.

Según lo dispuesto en el artículo 58º del Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas, no tendrán validez las actas levantadas en libros no autorizados o fuera de ellos y las que carezcan de las firmas correspondientes.

Todas las actas serán numeradas, extractando al margen izquierdo los acuerdos que se tomen. Deberán asentarse una a continuación de la otra, procurando no dejar espacios en blanco entre un acta y la siguiente, tal como lo dispone el artículo 59º del Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas.

Cada acta deberá indicar cuando menos: La fecha de la celebración de la Asamblea o Junta; las personas presentes en ella, así como las resoluciones tomadas sobre cada punto de la Orden del Día.

El Presidente y el Secretario de la Asamblea o Junta, firmarán sus respectivas actas; y si los concurrentes desean firmar, también pueden hacerlo.

Los Libros de Actas, estarán a cargo de los correspondientes Secretarios.

#### LIBRO DE REGISTRO DE SOCIOS.

De conformidad con el artículo 61º del Reglamento de la Ley General de -- Sociedades Cooperativas, cada hoja se designará a un sólo socio, y se -- asentarán el nombre completo de éste, su domicilio, nacionalidad, estado -- civil, profesión, fecha de la Asamblea en que fué admitido, así como en -- la que se hubiere separado, número de certificados de aportación suscri -- tos, exhibiciones hechas a cuenta de certificados, devoluciones o reembol -- sos, nombre del beneficiario o beneficiarios en caso de muerte.

En cada hoja se hará constar la firma del socio y si no supiere firmar -- sus huellas digitales. Este libro estará a cargo del Secretario del Conse -- jo de Administración.

#### TALONARIO DE CERTIFICADOS DE APORTACION.

El Talonario de Certificados de Aportación, como lo dispone el artículo -- 62º del Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas, deberá -- estar a cargo del Tesorero del Consejo de Administración. Los Certifica --

dos de Aportación, estarán numerados progresivamente y contendrán: El nombre de la Sociedad, el valor del certificado, la fecha de la constitución de la Cooperativa, el nombre del socio titular, la fecha de exhibición, los derechos que otorga al socio, las cesiones de que haya sido objeto, y la nota de que estos certificados, no son negociables y solamente puedan ser adquiridos por socios de la propia Cooperativa.

#### LIBROS DE CONTABILIDAD.

Como lo dispone el artículo 63º del Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas, la contabilidad de las Cooperativas se llevará en libros autorizados en la misma forma que los libros sociales y quedarán a cargo del comisionado de contabilidad e inventarios, el que tendrá obligación de cuidar que la contabilidad se lleve en forma legal; sistematizada correcta, sencilla y al día.

Además de la autorización de la Dirección General de Fomento Cooperativo y Organización Social para el Trabajo, los libros de contabilidad deberán ser legalizados por las Oficinas de Hacienda de la Jurisdicción de la Cooperativa.

Para la autorización de nuevos libros por la Dirección General de Fomento Cooperativo y Organización Social para el Trabajo, será requisito indispensable la presentación de los libros anteriores terminados.

Los balances serán anuales y de cada uno de ellos deberá enviarse un tanto a la Dirección General citada, con un detalle de cada cuenta, así como



la lista de socios con el importe de los rendimientos que personalmente les hubiere correspondido y el sistema que sirvió de base para su distribución.

Los libros principales de contabilidad que se deben llevar, en las Sociedades Cooperativas serán:

- Libro Diario
- Libro Mayor
- Libro de Inventarios y Balances

#### LIBRO DIARIO.

La finalidad de este libro es registrar día a día según el orden en que se desarrollan las operaciones de la Sociedad, ya sea por cuenta propia o ajena, especificándose claramente, de modo que se presenten quién es acreedor y quién deudor, mediante partidas que se denominan asientos contables.

#### LIBRO MAYOR.

Este libro recibe los traslados de los asientos del Libro Diario, ya que en éste se consignan los nombres de las cuentas y las cantidades que deben ser apuntadas con cargos y abonos de manera homogénea.

#### LIBRO DE INVENTARIOS Y BALANCES.

Este libro, está destinado a recibir el registro del Balance e Inventario

inicial, así como los subsecuentes, año tras año. Esto es al finalizar -- cada ejercicio contable se registrará el Balance, así como la relación de cada renglón del mismo y de la que aparecerán los inventarios de existencia a la fecha del corte.

Se acostumbra registrar también el Estado de Resultados, aunque la Ley no lo menciona.

Al término del registro anual, debe ser avalado con las firmas de los integrantes del Consejo de Administración vigente, ya que éste es el responsable de la administración de la Sociedad.

## C A P I T U L O

### I I

#### MARCO JURIDICO DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS

La materia cooperativa encuentra su base normativa en la Ley General de Sociedades Cooperativas, no obstante su fundamento Constitucional no es directo de precepto alguno, sino derivado de la facultad del Congreso para legislar en toda la República sobre comercio, fracción X del artículo 73, constituyendo la Ley General de Sociedades Mercantiles, publicada en el Diario Oficial de la federación el 4 de agosto de 1938, su ordenamiento reglamentario, y en su artículo 1º fracción VI reconoce como Sociedades Mercantiles a la Cooperativa, mientras que en el numeral 212 indica. "Las Sociedades Cooperativas se regirán por su Legislación especial".(9)

La Legislación especial para los Organismos Cooperativos, como ya se dijo es la Ley General de Sociedades Cooperativas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de febrero de 1938, cuyo análisis ha sido descrito en el capítulo I del presente trabajo.

La Ley de Sociedades Cooperativas surge para tutelar las relaciones jurídicas entre particulares, por lo que se le ubicó tradicionalmente dentro del Derecho Privado y es a principios de esta década cuando se encuadra dentro del Derecho Social dada la finalidad que persiguen y la clase social que la constituyen, artículo 1º de la Ley General de Sociedades Cooperativas, encontrando gran auge en el sector vivienda, entre otros.

9. Cfr. Ley General de Sociedades Mercantiles.

La Carta Magna consagra en los artículos 14 y 16 las garantías de legalidad y seguridad jurídica que todo individuo goza, sin importar su condición social ni sexo, y únicamente pueden ser restringidas en los casos y condiciones que la misma Constitución establece.

En este orden de ideas se expresa:

Nadie podrá ser privado de la vida, - de la libertad o de sus propiedades, - posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales -- previamente establecidos, en el que - se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a -- las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.(10)

De las relaciones jurídicas existentes entre las Sociedades Cooperativas de Vivienda y sus socios surgen una gran diversidad de derechos y obligaciones, entre las que destacaremos para este tema la de los derechos reales previstos en el Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal, que serán objeto de análisis en el capítulo siguiente.

Las Sociedades Cooperativas de Consumo funcionan en diversas áreas como Agropecuaria, Industrial, Servicios, Vivienda, Familiar, etc., y como es sabido, la vivienda es una de las preocupaciones actuales del Gobierno Federal debido a la falta de planeación de los asentamientos humanos, mo

10. Cfr. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

tivo por el cual los planes y programas del Gobierno de la República tienen como orientación esencial el cumplimiento de los fines del Estado Mexicano. Las acciones que de ellos se derivan deben ajustarse a las normas conforme a las cuales se organizan los poderes constituidos y respetar ampliamente las garantías individuales que la Sociedad ha dado y que proyectan a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; documento que en su texto conjuga los preceptos que definen la estructura y funcionamiento del Estado, una filosofía política -- y elementos programáticos en torno a los intereses primordiales de la -- Nación.

En tal desarrollo de su idea de justicia, nuestro modelo constitucional establece derechos sociales para igualar a los desiguales en oportunidades y seguridades, y establece normas mínimas generales para una relación social equitativa. Esta decisión, política fundamental, constituye la voluntad de crear las condiciones materiales de la justicia social, que condicionan las relaciones económicas.

Se ha establecido una estrategia que, a partir de los objetivos nacionales, dirija e induzca el desarrollo económico y social hacia los propósitos de empleo y bienestar básico, para ello, y después de haber pulsado el sentir de la Nación se precisaron claramente los grandes objetivos -- nacionales que habrían de normar los esfuerzos del desarrollo en el marco de una estrategia que se encamina a superar insuficiencias estructurales; responder a los nuevos actos de la sociedad y con ello, imprimirle un cambio cualitativo al desarrollo.

De este modo, el Gobierno conformó un programa que implica ofrecer a to-

dos los sectores, alternativas viables que permitan conciliar los objetivos nacionales de desarrollo y justicia social, con las demandas específicas de los diversos sectores de la sociedad. En este sentido el sector social de la economía, encuentra una expectativa interesante para participar significativamente en las decisiones sustantivas del país.

En el sector social de la economía el cooperativismo encuentra formas -- asociativas del sector social, que suponen por definición la equidad interna y la cooperación entre sus miembros y una racionalidad económica -- diferente al lucro, individual o de grupo, lo que, unido a su legitimidad histórica le dan un gran potencial para fortalecer nuestro régimen de economía y contribuir eficazmente con la nación, en las tareas de hacer de nuestra sociedad una sociedad más democrática y más igualitaria.

Igualmente y con la finalidad de apoyar la política de desarrollo, empleo y combate a la inflación, el Plan Nacional de Desarrollo, apunta a la necesidad de fortalecer al sector social de la economía, precisando también que la organización social, con fines de producción y distribución, constituye una línea de acción básica para instrumentar y dar cumplimiento a los objetivos de la política sectorial planteada en su contexto.

Dentro de toda la gama de organizaciones que integran el sector social de la economía, destaca la sociedad cooperativa que por su importancia, ventajas, características y potencial de integración hace de ella una -- organización social para el trabajo por excelencia, puesto que ofrece -- la posibilidad de promoverse entre las distintas ramas de la economía, --

al mismo tiempo que su contribución a la integración del sector social - es definitiva.

Dentro de la Problemática Cooperativa, cabe señalar que el cooperativismo como fuerza productiva no había jugado un papel importante dentro de la dinámica del desarrollo, toda vez que los apoyos que se le concedían eran insuficientes e inadecuados dada la ausencia de una política nacional para su fomento, que se manifestaba en una carencia de programas coherentes con sus requerimientos específicos así como la falta de un órgano rector que atendiera, encausara y regulara su participación en el sistema productivo, y que lo dotara para ello de los elementos educativos, financieros, técnicos y jurídico-administrativos que le dieran solidez y estabilidad y se evitaran por lo tanto acciones dispersas e irregulares en este sentido.

En estas condiciones el apoyo Gubernamental al cooperativismo se da a principios de 1977 cuando a partir de un análisis riguroso de la realidad cooperativa, de los factores que han limitado su desarrollo, posibilidades y características, se dictan las medidas que le aseguran su participación más significativa dentro de la economía nacional al otorgarles estímulo, apoyo técnico y financiero, definir nuevas normas que regulen la distribución equitativa de sus rendimientos, aseguren la representación de su régimen, induzcan la capacitación y medidas de seguridad e higiene y fijen el carácter inembargable de los ingresos que perciben los cooperativistas como producto de su trabajo. Lo anterior se manifiesta en las facultades que la Ley Orgánica de la Administración Pú

blica otorga a diversas Dependencias para fomentar y apoyar a estas organizaciones, así como de las acciones financieras crediticias que el -- Gobierno Federal instaure también en su favor.

En un esfuerzo por dar vigencia a estas premisas; revitalizar la acción del Sector Social de la Economía en el ámbito del quehacer Nacional y -- dar al Cooperativismo Mexicano la importancia que merece dentro de las actividades de desarrollo, se crea por acuerdo presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación del 10 de mayo de 1978 y con carácter de permanente, la Comisión Intersecretarial para el Fomento Cooperativo, la cual se integró originalmente por los titulares de las Secretarías, -- Departamentos e Instituciones que de conformidad con la Ley Orgánica de la Administración Pública tienen atribuciones para promover, fomentar e impulsar el cooperativismo en el país. (11)

La actividad central de esta comisión consiste en coordinar las acciones para el fomento, organización, desarrollo y consolidación de sociedades cooperativas en apego con los planes de desarrollo que el país se ha propuesto llevar a cabo. De este modo la comisión quedó establecida como un instrumento del Gobierno Federal para coordinar las acciones en la materia y en calidad de órgano de planificación que busca la integración general del sistema cooperativo.

La comisión intersecretarial, con fundamento en el artículo segundo -- transitorio del Acuerdo Presidencial que la creó, aprobó su Reglamento -- Interior el 13 de julio de 1978. (12)

11. Cfr. Diario Oficial de la Federación publicado el 10 de mayo de 1978.

12. Comisión Intersecretarial para el Fomento Cooperativo 1978-1982, publicado por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.



A poco más de cinco años de encontrarse vigente, y dadas las adecuaciones e incorporación de nuevos ordenamientos jurídicos-administrativos a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, así como la necesidad de reforzar y ampliar algunas de las funciones de dicha Comisión se estimó la conveniencia de que sus miembros elaboraran una propuesta de modificaciones a su Reglamento Interior aprobadas el 8 de noviembre de 1983, con el propósito de adaptarlo a las circunstancias actuales en que se desarrollarán sus actividades. (13)

Las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal --- efectuadas al inicio de la gestión del Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, reestructuraron formalmente a la comisión, de la siguiente forma:

Instituciones Fomentadoras:

- Agricultura y Recursos Hidráulicos (SARH)
- Comercio y Fomento Industrial (SECOFI)
- Comunicaciones y Transportes (SCT)
- Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE)
- Educación Pública (SEP)
- Energía Minas e Industria Paraestatal (SEMIP)
- Pesca (SEPEs)
- Programación y Presupuesto (SPP)

13. Minutario de las Sesiones del Pleno de la Comisión Intersecretarial para el Fomento Cooperativo 1983-1988. Inéditas, Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

- Relaciones Exteriores (SRE)
- Reforma Agraria (SRA)
- Trabajo y Previsión Social (ST y PS)  
(que la preside y que además realiza las funciones de Secretariado Técnico a través de la DIFOCOST).
- Turismo (SECTUR)

Por otra parte se encuentran las instituciones invitadas que a continuación se mencionan:

- Confederación Nacional Cooperativa de la República Mexicana (CONACOOB)
- Comisión Nacional Consultiva de Pesca (COMACOPES)
- Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT)
- Secretaría de la Contraloría General de la Federación. (SECONGFED)
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)
- Comité Nacional Mixto de Protección al Salario (CONAMPROS)
- Procuraduría Nacional de la Defensa del Trabajo. (ST y PS)

- Unidad Coordinadora de Políticas, Estudios y Estadísticas del Trabajo (UCOPEET y ST y PS)
- Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS)
- Dirección General de Empleo (ST y PS)
- Dirección General de Capacitación y Productividad (ST y PS)
- Dirección General de Delegaciones Federales del Trabajo (ST y PS)

Asimismo participan en la Comisión las entidades financieras que a continuación se describen:

- Banco Nacional de Comercio Exterior (BANCOMEXT)
- Banco Nacional de Crédito Rural (BANRURAL)
- Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos. (BANOBRAS)
- Financiera Nacional Azucarera (FINASA)
- Fondo de Garantía y Fomento a la Industria Mediana y Pequeña (FOGAIN)
- Fondo Nacional para el Desarrollo Pesquero (FONDEPESCA)

- Fondo Nacional de Estudio y Proyectos. (FOMEPE)
- Fondo de las Habitaciones Populares (FONHAPO)
- Fideicomiso Instituido en Relación con la Agricultura (FIRA)
- Fideicomiso para Obras Sociales a Campesinos Cañeros de Escasos Recursos (FIOSCER)

Las necesidades de la Comisión Intersecretarial ha llevado a crear los siguientes grupos de trabajo: (14)

Grupo de Trabajo de Educación y Capacitación Cooperativa, se encuentra coordinado por la Dirección General de Educación Secundaria Técnica de la Secretaría de Educación Pública. Es objetivo fundamental de éste Grupo de Trabajo fijar objetivos políticos y estrategias en materia de Educación y Capacitación Cooperativa, por los que se haga posible extender al movimiento cooperativo mexicano los beneficios de una actividad educativa y de capacitación, que coadyuve a propiciar su desarrollo integral.

Grupo de Gasto Público, puede señalarse que está coordinado por la Dirección de Integración Informática y Seguimiento de la Secretaría de Programación y Presupuesto. Su objetivo básico es el de analizar las políticas existentes en lo que se refiere al gasto público e inversión para el fomento Cooperativo; Determinar las relaciones interdependientes que permitan la coordinación de acciones en materia de programación en la materia y elaborar los mecanismos de coordinación de acciones.

Grupo de Financiamiento, éste se encuentra coordinado por la Dirección de Programación y Evaluación Financiera de la Secretaría de Hacienda y -

Crédito Público; grupo al que también concurren las instituciones financiero-crediticias anteriormente señaladas, y que han sido formalmente invitadas a participar en las actividades que la comisión lleve a cabo en este renglón.

Básicamente es propósito de este Grupo de Trabajo, propiciar una mayor acción coordinada de las diferentes entidades financiero-crediticias; lograr que los cooperativistas conozcan y manejen los aspectos técnicos para la tramitación y obtención de apoyos financieros; establecer mecanismos de difusión y orientación a través de la Banca Nacional hacia el Sector Cooperativo de las diferentes alternativas crediticias que pueden otorgar; lograr que las cooperativas sean consideradas sujetos de crédito dentro del sistema financiero mexicano; cubrir la demanda de crédito cooperativo mediante los recursos que el Gobierno Federal destina al fomento de las actividades económicas por medio de los fideicomisos y apoyar la promoción, crecimiento y consolidación de las sociedades cooperativas a través del crédito.

Grupo de Trabajo de Política Fiscal, cabe señalar que está a cargo de la Dirección de Políticas de Estimulos Fiscales, también dependientes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Entre sus objetivos el grupo se propone ampliar los diversos estímulos fiscales concedidos por el Gobierno Federal a la producción, inversión, reubicación geográfica de la industria y principalmente a la generación de nuevas fuentes de trabajo.

El Grupo de Trabajo de Comercialización reúne un ente coordinador que es la Secretaría de Comercio, quien por conducto de su Dirección General de Desarrollo de Comercio Exterior estipula los objetivos, políticas y estrategias a emprender en la materia. Entre las atribuciones primordiales del grupo están: La promoción de los productos cooperativos en el sector público; el fomento a su comercialización en el sistema "Mercado sobre Ruedas", así como el intercambio comercial entre cooperativas y entre estos y otras organizaciones del sector social.

El Grupo de Bienestar se encuentra coordinado por el titular de la Coordinación General de Desarrollo y Bienestar Social del Instituto Mexicano del Seguro Social. Es objetivo de este grupo de trabajo formular las líneas de política por las que se coordine la ejecución de programas tendientes a elevar el nivel de vida de los cooperativistas y sus familias en los aspectos de alimentación, salud y seguridad social, cultura, recreación y vivienda, así como su incorporación al régimen del Instituto Mexicano del Seguro Social.

Por su parte el Grupo de Información tiene como objetivo mantener en operación un sistema integrado de información sobre las sociedades Cooperativas que proporcione a las Dependencias y Entidades del Sector Público, así como a la Confederación Nacional Cooperativa de la República Mexicana, alguna de la información básica que se requiera para la formulación, ejecución y control de sus programas de acción sobre Fomento Cooperativo. Cabe hacer mención que la coordinación de éste Grupo de Trabajo recae en la Unidad Coordinadora de Políticas, Estudios y Estadísticas del Trabajo, que depende de la directriz de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

Referente a la organización y registro de sociedades cooperativas, el Grupo de Trabajo que supervisa esta Materia pretende, bajo la coordinación de la Dirección General de Fomento Cooperativo y Organización Social para el Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, facilitar los trámites legales para la autorización y registro de sociedades cooperativas de nueva creación; a través de modelos de documentación, instructivos y fluxogramas que pueden servir de guía a los funcionarios y empleados administrativos de las Dependencias Fomentadoras, así como asesorar a los grupos que deseen organizarse en cooperativas y colaborar estrechamente con las Dependencias Fomentadoras y Gobiernos Estatales en lo relacionado con la promoción y el fomento cooperativo.

Los propósitos que el Grupo de Cooperación Técnica Internacional se ha

fijado, estriban en concertar la experiencia internacional de aquellos -- países que han venido promoviendo en su estrategia de desarrollo la orga - nización cooperativa, a fin de obtener y adecuar a nuestro contexto de de - sarrollo la información o apoyo que a nuestro país sea otorgada por otras - Naciones, Organismos Internacionales y Representaciones Diplomáticas y que considere las materias que cada uno de los grupos de trabajo desarrolle.

El Grupo de Cooperación Técnica Internacional esta actualmente a cargo de - la Dirección General de Cooperación Técnica Internacional dependiente de - la Secretaría de Relaciones Exteriores.

Finalmente el Grupo de Tecnología pretende hacer extensiva a las socieda - des cooperativas la asistenciatécnica para la producción y la innovación - tecnológica, concertando para ello la participación de diversas institu - ciones nacionales e internacionales. El Grupo está coordinado por la Direc - ción de Proyectos Tecnológicos del Consejo Nacional de Ciencia y Tecnolo - gía.

Es menester poner de relieve la participación empeño y constancia que to - dos y cada uno de los Grupos de Trabajo que integra la citada comisión, - aplicaron durante el periodo en que se formuló e integró el Plan Nacio - nal de Fomento Cooperativo (PLANFOCO), que, concebido como un documento de naturaleza sistemática, fuera aprobado el 19 de junio de 1980 por el enton - ces C.Presidente de la República, Lic. José López Portillo.

De tal suerte, cabe destacar que la decisión de apoyar significativamente - al cooperativismo radica en el hecho de que estas organizaciones partici - pan activamente en los diversos campos de la actividad económica nacional, colaborando así en los distintos programas que el Estado realiza en fun - ción de dar cumplimiento a los postulados contenidos en el Plan Nacional - de Desarrollo como en el ejerciciode los planes sectoriales, regionales y - especiales de los que éste se integra, toda vez que cruza horizontalmente - todos los sectores y abarca a todas las regiones.

En esta perspectiva el Cooperativismo armoniza e interviene en el proceso de planeación nacional y sumándose a la corriente de esfuerzos realizados por el Ejecutivo Federal, se vincula con los objetivos nacionales y - por lo tanto con los planes sectoriales y programas especiales como son:- El Programa Nacional de Alimentación; Programa Nacional de Pesca y Recursos del Mar; Programa de Operación del Sistema Nacional de Abasto; Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda; Programa Nacional de Fomento Industrial y Comercio Exterior; Programa Nacional de Financiamiento del - Desarrollo; Programa Nacional de Minería; Programa Nacional de Desarrollo Rural Integral; Programa Nacional de Capacitación y Productividad; Programa Nacional de Desarrollo Tecnológico y Científico y Programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y Región Centro, entre otros.

Así, la orientación política programática y globalizadora del cooperativismo, provoca un desarrollo integral reuniendo toda una diversidad de actividades y compenetrando en todos los ámbitos; intencionando así la interrelación, complementación y condicionamiento recíproco del desarrollo básico.

El programa de vivienda elaborado por el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se encuentra enmarcado dentro de las políticas que en la materia señala el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, constituyendo la respuesta del Estado mexicano al derecho constitucional de los ciudadanos a una vivienda digna y decorosa, con sagrado en el párrafo cuarto del artículo 4º que expresa:

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objeto. (15)

La Ley Federal de Vivienda es reglamentaria del precepto constitucional en comento y tiene por objeto establecer y regular los instrumentos y --

15. Cfr. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda, para lo cual se promueven actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal dentro de la política general de vivienda, que en -- esencia son:

La construcción de la infraestructura de servicios para la vivienda, reservando territorios y otorgando financiamientos canalizados a la población - de escasos recursos para aumentar el acceso a la vivienda, satisfaciendo - las necesidades crecientes en el país.

Estimula la producción de materiales básicos de construcción, el mejora -- miento y conservación de la vivienda urbana y rural, los sistemas sociales de construcción integrados en su entorno ecológico.

Intenta una mayor información y difusión de los programas públicos habitacionales para lograr actitudes solidarias de la población en el ámbito ha- bitacional, la autoconstrucción organizada y enfatiza el movimiento social cooperativista de vivienda.

La autoridad encargada de formular y conducir la política general de vi -- vienda es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

La Ley Federal de Vivienda destina el capítulo VII a las Sociedades Coope- rativas de Vivienda, proporcionando una definición a partir de su objeto - social, y dice que son aquellas que se constituyan con objeto de construir adquirir, mejorar o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para socios. (16)

Su funcionamiento debe estar acorde con la ley de vivienda, la Ley General de Sociedades Cooperativas y otros ordenamientos aplicables. Estableciendo que la Secretaría del Trabajo y Previsión Social tendrá a su cargo vigilar el cumplimiento de las normas que integran el capítulo.

16. Cfr. Ley Federal de Vivienda.

Esta ley reglamentaria establece varios tipos de Sociedades Cooperativas de vivienda, a saber:

- I.- De producción, adquisición o distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda;
- II.- De construcción y mejoramiento de un solo proyecto habitacional;
- III.- De promoción, continua y permanente, de proyectos habitacionales que atiendan las necesidades de sus socios, organizados en secciones o en unidades cooperativas; y
- IV.- De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales.<sup>(17)</sup>

Se hace una referencia a la constitución de las Sociedades en estudio, imponiendo como condiciones, la adquisición de bienes estrictamente necesarios para la consecución de sus fines y entregaran las viviendas que produzcan a sus socios, y las autoriza a constituir comisiones y fondos sociales, así como establecer que la administración y mantenimiento de viviendas que transmitan queden a cargo de la Sociedad y aún a realizar operaciones, prestar sus servicios y enajenar los materiales que produzcan a los organismos públicos y a otras Cooperativas.

Como se mencionó las Cooperativas de Vivienda funcionan dentro de un marco legislativo que se instrumenta siguiendo las líneas directrices de la Política de Vivienda, entre las que tenemos el Acuerdo por el que se autoriza la creación del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 2 de abril de 1981, teniendo entre otras finalidades la de financiar los programas de vivienda de las Sociedades Cooperativas, y formalizándose dicha constitución mediante contrato constitutivo fechado el 13 de mayo de 1981. (18)

17. Cfr. Ley Federal de Vivienda.

18. Cfr. Diario Oficial de la Federación publicado el día 2 de abril de 1981.

En el Acuerdo por el que se autoriza la modificación del Contrato Constitutivo del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, publicado el día 23 de enero de 1985 en el Diario Oficial de la Federación, se indica en el considerando:

"Que en virtud de las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de fecha 29 de diciembre de 1982 y la extinción del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda Popular (INDECO), el comité técnico y de distribución de fondos del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, en su XXVIII reunión, acordó realizar los trámites conducentes, a efecto de modificar los fines del citado Fideicomiso, con los propósitos fundamentales, de prestar apoyo racional y eficiente al compromiso del Estado, de dar acceso al suelo para vivienda a la población de escasos recursos, así como desarrollar sistemas de producción y distribución de materiales básicos de construcción que permitirán abaratar los costos y adecuar los sistemas y tecnologías constructivas de vivienda popular";

"Que el programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988, en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, señala dentro de los lineamientos básicos para la instrumentación de la estrategia de vivienda la necesidad de reorientar, impulsar, modernizar y regular la operación del aparato productivo y distributivo de la vivienda a fin de ampliar el acceso social a este mínimo de bienestar. (19)

Y en el Acuerdo Primero cambia su denominación a FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO), encuadrando sus fines a la Ley Federal de Vivienda, señalando como fines el financiar los programas de vivienda en las modalidades de reserva territorial, lotes y/o servicios, vivienda progresiva, mejorada y terminada, apoya la producción y distribución de materiales.

Para su realización se establecen diversas líneas de crédito en los ru -

19. Cfr. Diario Oficial de la Federación publicado el día 23 de enero de 1985.

bros de promoción, estudios y proyectos, adquisición de suelo, urbanización, edificación y apoyo a la autoconstrucción, así como a los programas de vivienda de los organismos del sector público federal, estatal y municipal, Sociedades Cooperativas y todas aquellas organizaciones que tengan como finalidad la construcción de vivienda popular, entre otras.

En el considerando del Acuerdo por el que se autoriza la constitución del Fideicomiso para promover y realizar programas de vivienda y desarrollo social y urbano destinados a satisfacer las necesidades de la población de ingresos mínimos en la Ciudad de México, publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 5 de diciembre de 1983, se expresa:

"Que los problemas que padece el país por falta de vivienda, requieren de un replantamiento de los sistemas de financiamiento para ampliar su cobertura social, buscando canalizar un mayor volumen de recursos hacia los sectores más desprotegidos;

Que el Distrito Federal es la entidad federativa más densamente poblada del país, que soporta presiones demográficas constantes por su propio crecimiento interno, así como por la inmigración de que es objeto;

Que es necesaria la instrumentación de políticas enérgicas en lo que se refiere a impulsar la construcción de la infraestructura de servicios y la autoconstrucción, a través de la legitimación y el apoyo prioritario a la conformación de asociaciones y agrupaciones comunitarias de autogestión habitacional;

Que el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, contempla dentro de las líneas de acción para el Distrito Federal, en materia de vivienda, la instrumentación de las políticas necesarias para avanzar en la promoción de mecanismos de autoconstrucción, así como reforzar los sistemas de crédito para la adquisición de materiales de construcción para los estratos más rezagados de la población y restablecer la capacidad de financiamien-

to para la construcción de vivienda popular". (20)

Lo que contribuye a reforzar la realización del programa de vivienda y - desarrollo social y urbano destinado a satisfacer las necesidades habi - tacionales de la población de ingresos mínimos, favoreciendo al sector - social en la medida que a las reservas y destinos de la tierra se les -- imprime la modalidad que dicta el interés público, como lo dispone el ar tículo 27 Constitucional.

20. Cfr. Diario Oficial de la Federación publicado el día 5 de diciembre de 1983.

## C A P I T U L O

### III

#### LA NATURALEZA JURIDICA DE LA VIVIENDA EN LA SOCIEDAD COOPERATIVA.

Como punto primordial en el presente capítulo, es el de tratar de deducir la naturaleza jurídica de la vivienda dentro de los Organismos Cooperativos, por lo que es necesario hacer una breve referencia de lo que es Derecho Real, su clasificación, así como un pequeño resumen de todos y cada uno de ellos por separado, para poder estar en posibilidad de encuadrar los dentro de las Sociedades Cooperativas, y así determinar los derechos que posee el socio de un Organismo Cooperativo, si realmente existen, -- cuando se presenta el caso de exclusión, renuncia, o bien fallecimiento -- de éste.

##### a) CONCEPTO DE DERECHO REAL.

Definir lo que es Derecho Real, ha sido tarea de un gran número de autores, quienes han emitido infinidad de conceptos al respecto, siendo la -- principal dificultad para ello la distinción entre Derecho Real y Derecho Personal. Por lo anterior haremos un breve análisis de las doctrinas: Dualista, Monista y Ecléctica, las cuales se refieren a los Derechos Reales y Derechos Personales.

- La doctrina Dualista, sostiene una separación total entre Derechos Reales y Personales, y comprende dos variantes: La Escuela Clásica o de la Exégesis y la Teoría Económica de Bonnacase;

- La doctrina Monista, pretende una identidad de los derechos reales y personales, con dos ramas: La Tesis Personalista y la Tesis Objetivista;
- La doctrina Ecléctica, permite la identidad de dichos derechos en su aspecto externo, pugando por su completa diferenciación en el aspecto interno.

#### DOCTRINA DUALISTA.

Los clásicos, Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie definen al derecho real como "el poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien determinado para su aprovechamiento total o parcial, siendo ese poder jurídico oponible a terceros".(21)

Para estos autores hay una separación tajante entre los derechos reales y los personales, de ahí que los elementos del derecho real son:

- "El poder jurídico del titular;
- La relación directa e inmediata que se establece entre el titular y la cosa específica;
- La naturaleza económica de aprovechamiento del poder jurídico, y
- La oponibilidad de ese poder respecto de terceros, que da al derecho real los atributos de absoluto y valedero erga omnes."(22)

21. Araujo, Valdivia, Luis, Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Edit. José -- M. Cajiga Jr., S.A., Puebla, Pue, Méx. 1972, Pág. 44.

22. Araujo, Valdivia, ob cit., Pág. 44

Asimismo, para los autores franceses, el derecho real posee dos características esenciales, y que son: los derechos de persecución y de preferencia, entendiéndose por derecho de persecución, aquel que la ley otorga al titular del derecho real para perseguir la cosa donde ésta se encuentre y sea quien fuese su poseedor. Por lo que se refiere al derecho de preferencia o de exclusión, es la potestad que tiene el titular del derecho real de excluir, por lo que hace a la cosa, a todos aquellos que no tengan sobre ella un derecho de crédito o que sólo tienen un derecho real posterior.

Rigaud, define a los derechos reales como "aquellos que recaen directamente sobre una cosa individualmente determinada, de la que se permite obtener sin intervención de persona alguna obligada, la utilidad legal, total o parcial, y que exigen de todos un respeto igual aunque puramente pasivo".

Los autores que conforman la Escuela Clásica han sido objeto de severas críticas, ya que éstos afirman que el derecho real es un derecho sobre una cosa, olvidando que el derecho real se refiere a las cosas, otorgando el señorío de las mismas, sin que la cosa esté sometida al titular del señorío, siendo que dicho señorío obliga a otras personas, sólo se limitan a señalar que el titular de un derecho real tiene el completo goce de éste, sin tomar en cuenta que toda relación jurídica se da sólo entre personas y no entre éstas y las cosas.

Por otra parte, Julián Bonnecase presenta su Teoría Económica, en la cual afirma que hay diferencia entre el derecho real y el personal, pero para-



él el aspecto más importante es el contenido económico del derecho real, delimitando las finalidades económicas de éste en: la apropiación, el aprovechamiento y la regulación de la riqueza propia y ajena; el derecho personal es sólo la organización jurídica del servicio.

#### DOCTRINA MONISTA.

Surge en contraposición a la Escuela Clásica, ya que ésta habla del poder jurídico que ejerce en forma inmediata y directa el titular sobre la cosa, omitiendo señalar que a todo derecho recae una obligación correlativa, esto es, pasa por alto el aspecto bilateral del derecho, ya que las relaciones jurídicas sólo pueden existir entre personas.

Para estos autores lo esencial es determinar al sujeto pasivo del derecho real, por lo que Ortolan y Planiol delimitan al sujeto pasivo indicando "que es todo el mundo distinto del titular, integrando un sujeto pasivo múltiple, universal e indeterminado, con obligación de no hacer, de no interferir la esfera jurídica del titular y que se determinará al momento de la violación, pues está obligado al pago de daños y perjuicios, debido a la preexistencia de su violación de respeto".(23)

Los representantes de esta corriente sostienen que sólo hay una diferencia de grado entre el derecho real y el derecho personal, mas no de esencia.

Paralela a la Tesis Personalista, surge la Objetivista, la cual al igual que la Personalista, mantiene el criterio de que existe una diferencia de

23. Aguilar, Carvajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil. Bienes, Derechos Reales y -- Sucesiones. Edit. Porrúa, S.A., Méx. 1977, Pág. 36

grado entre los derechos reales y los personales, y no de esencia, sin embargo asume una posición antagónica a la Personalista, ya que sumerge al derecho personal en el contexto del derecho real, por lo que "el derecho personal se estructura como una relación entre el acreedor y el patrimonio del deudor, en forma inmediata y directa, ya que puede ejercitar su derecho sobre todos y cada uno de los bienes que lo integren; en cambio, en el derecho real, la relación se establece entre el acreedor y un bien concreto y determinado." (24)

Gaudemet llega a concluir que el derecho de crédito se transforma para recaer directamente sobre el patrimonio del deudor, esto es que el derecho de crédito sea despersonalizado para patrimonializarse, aunque haya un cambio de deudor, el elemento que reviste importancia es que exista un patrimonio solvente, ya que en caso de incumplimiento, se tiene un derecho de ejecución sobre los bienes que conforman dicho patrimonio. Para los representantes de esta corriente, "la única diferencia que existe entre derecho real y derecho personal está en la naturaleza individual o universal del objeto, porque ambos son facultades sobre los bienes. En el derecho real el objeto es determinado, por consiguiente, individual. La propiedad recae sobre una cosa determinada, lo mismo el usufructo, la hipoteca o la prenda. En cambio, en el derecho personal el objeto es universal, se trata de un patrimonio, de una universalidad jurídica. El acreedor tiene como garantía todo el patrimonio de su deudor, presente o futuro". 25

24. Aguilar, Carvajal Leopoldo, Ob. Cit., Pág. 38

25. Rojina, Villegas Rafael., Derecho Civil Mexicano. Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión. Edit. Porrúa, S.A., Méx. 1976, Pág. 104.

Asimismo, Gazin llega al extremo de afirmar que puede concebirse al derecho personal sin sujeto pasivo, sólo con la existencia de un patrimonio responsable, los objetivistas sustentan sobre la base de un patrimonio la eficacia del derecho de crédito, si el deudor no es solvente, el derecho de crédito no tiene ningún valor.

Esta Escuela ha recibido numerosas críticas en sentido negativo, ya que pretende -"despersonalizar"- la relación jurídica, admitiendo la existencia de obligación sin sujeto pasivo.

#### DOCTRINA ECLECTICA.

Esta corriente, representada por Planiol y Ripert, definen al derecho real, como: "el derecho que impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere su posesión, o, si se prefiere, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejercitado no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo" (26)

En esta Escuela, se busca un equilibrio entre la Corriente Dualista y Monista, se toman elementos de ambos apartados, llegando a definir tanto el aspecto interno como el externo del derecho real, siendo la primera la clase de poder jurídico que ejerce el titular; y por otra parte, admite la existencia de un sujeto pasivo indeterminado (universal).

26. Rojina, Villegas Rafael, Ob. Cit., Pág. 108

A pesar de que esta Escuela cometió el error de sostener que es un - poder económico- lo que representa el aspecto interno del derecho real, tiene el acierto de dislucidar que las relaciones jurídicas se dan solo entre personas.

Nuestro Derecho, no se ha quedado al margen de este tema, por lo que algunos tratadistas han expuesto sus puntos de vista al respecto, para el maestro Rojina Villegas las doctrinas que se han avocado al estudio de los derechos reales, confunden el aspecto económico y la naturaleza jurídica de éstos.

Para Rojina Villegas el derecho real posee un carácter absoluto, que se traduce en la "posibilidad jurídica del titular de ejecutar válidamente actos de dominio o administración en relación con los bienes, actos que son oponibles a todo el mundo, lo cual no existe en los derechos personales."(27)

Este autor relaciona derechos reales y derechos subjetivos, para él el poder jurídico del titular es la facultad para impedir una interferencia ilícita en su esfera jurídica, asimismo enumera como características de los derechos reales y personales las siguientes:

#### DERECHO REAL

- Existe un sujeto activo, un pasivo universal y un objeto que es la conducta humana.

#### DERECHO PERSONAL

- Hay 2 sujetos, un objeto y una relación jurídica.

27. Araujo, Valdivia Luis; Ob. Cit., Pág. 51

- El sujeto pasivo tiene una obligación expatrimonial, general y permanente.

- El deudor tiene una obligación patrimonial, concreta y temporal.

Por otra parte, el Lic. Oscar Morineau identifica el derecho real en virtud de un facultamiento de conducta propia del titular, y al derecho personal como un facultamiento de conducta ajena.

El maestro García Maynes se suma al criterio de Planiol, en el sentido de que derechos y obligaciones son propio sólo de personas, define al derecho real como "la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa toda o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir; y derecho personal en la facultad que una persona llamada acreedor tiene de exigir de otra, llamada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa".(28)

Al analizar detenidamente todas y cada una de las definiciones expuestas en el presente capítulo, sin importar la escuela o corriente que representen, encontré que de una manera u otra nos explican, o al menos nos dan una idea clara de lo que podemos entender por "derecho real"; sin embargo de esta pequeña exposición percibí que en ninguna de las definiciones señaladas se menciona que clase de personas poseen - derechos reales - si éstos son exclusivos de las personas físicas, o bien, si también las personas morales son susceptibles de tenerlos.

28. Citado por Rojina Villegas Rafael, Ob. Cit., págs. 130-131.

Respecto a lo anterior, considero pertinente mencionar la definición de José Gómiz y Luis Muñoz de derecho real, "es la facultad reglamentada - que el Estado concede a una persona natural o moral de gozar, disponer y enajenar total o parcialmente una cosa determinada no excluida del comercio con independencia de los cambios de poseedor que pueda ésta tener -- mientras perdura dicha facultad".(29)

En esta definición, encontramos que una persona Moral puede ser sujeto - de derechos reales, ahora bien, este elemento es muy importante, ya que trataré de determinar hasta que grado los derechos reales son protegidos por una Sociedad Cooperativa (persona moral) en lo que se refiere a la - Vivienda.

#### b) CLASIFICACION DE DERECHO REAL.

Los derechos reales pueden ser:

- Principales y accesorios.

Bonnetcase, considera como - principales - la propiedad, usufructo, el uso, la habitación y las servidumbre, ya que éstos no necesitan para su constitución y existencia de otro derecho.

Los derechos reales accesorios son la hipoteca, la prenda, su característica es que su constitución, vigencia, exigibilidad, validez y duración-

29. Gómiz, José y Muñoz, Luis., Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo II, Editores José Gómiz y Luis Muñoz., México, 1943, Pág. 21.

dependen de la suerte que corra el derecho real principal al cual están subordinados.

- De Aprovechamiento y de Garantía

El elemento sustancial de esta clasificación es el poder jurídico directo e inmediato que el titular ejerce sobre los bienes por lo que en los de Aprovechamiento dicho poder, se hace patente en la facultad de uso, de goce, de disposición o consumo material; en cambio en los de Garantía únicamente, se puede exigir la venta de la cosa en caso de incumplimiento de la obligación principal.

- Inmobiliario y Mobiliario.

En función de la naturaleza de los bienes objeto de derecho real, tenemos que son Inmobiliario: servidumbres, habitación, la anticrisis, la enfiteusis y el derecho de superficie.

En cuanto a la propiedad, usufructo, uso y la hipoteca, pueden constituirse sobre bienes muebles e inmuebles; la prenda y los derechos de autor son derechos reales sobre muebles.

- Temporales y Perpetuos.

El usufructo, uso y la habitación, revisten ambas características, ya que normalmente se constituyen por un tiempo determinado, pero en caso de que no sea así la Ley reputa a dichos derechos vitalicios, en el entendido de que no se pueden transmitir hereditariamente, ya que se ex --

tinguen con la muerte del titular.

Las servidumbres son por naturaleza perpetuas, más no por esencia, ya -- que debe establecerse un término de duración, pero en las servidumbres - legales la Ley no fija plazo de duración.

La hipoteca como derecho real de Garantía, es temporal, aunque el texto del artículo 2927 de nuestro Código Civil vigente, no señala un plazo:

" La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsiste la obligación que garantice, y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, - la hipoteca no podrá durar más de -- diez años.

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal."

Por lo que se refiere a la Prenda no hay disposición al respecto, pero - interpretando lo dispuesto en el numeral 2891 del Código mencionado, el derecho de Prenda se extingue una vez satisfecha la obligación princi - pal.

Como siguiente paso es necesario presentar de una manera breve, pero lo - más clara posible, a todos y cada uno de los derechos reales, en parti - cular, con el fin de poder adecuarlos dentro de la Sociedad Cooperativa, y determinar en su oportunidad el alcance de éstos. Principiaré con el - más representativo de todos, y que es:



## LA PROPIEDAD.

El maestro Rojina Villegas define al Derecho de Propiedad -como el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una - cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible - este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que - se origina entre el titular y ese sujeto,- en el entendido que en este - derecho de propiedad sólo las cosas corpóreas pueden ser sujetas de él.

Pianiol y Ripert sustentan que la propiedad -es el derecho en virtud del cual una cosa se halla sometida, de modo perpetuo y exclusivo, a la ac - ción y a la voluntad de una persona.-

Por otra parte encontramos que Ferrini la define: como "el derecho en - virtud del cual una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ella de modo, por lo menos, virtualmente universal".(30)

Resultaría imposible enumerar todas y cada una de las definiciones que - sobre el derecho de propiedad se han manifestado, ya que desde épocas -- muy tempranas ha existido la inquietud por determinar de una forma con - creta lo que es este derecho real.

Al derecho real en cuestión se le han atribuido diversas característi -- cas, como son la "exclusividad y perpetuidad", señaladas por Pianiol y - Ripert, siendo la exclusividad la atribución del goce de una cosa a una-

30. Citado por Barbero, Domingo, Sistema del Derecho Privado, Vol. II, Traducción de Santiago Sentis M. E.J.E.A., Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1967, Pág. 219.

persona determinada con exclusión de todas las demás; y la perpetuidad - es la existencia del derecho real y el poder de reclamarlo en cualquier tiempo, siempre que éste no haya sido afectado por prescripción.

Considerar a la Propiedad como un derecho total, conlleva a admitir su - absolutismo, otorgando a su titular una serie de poderes sobre la cosa, - siendo estos poderes, el -jus utendi- o derecho de servirse de la cosa, - jus fruendi- o derecho de percibir sus productos, -jus abutendi- o derecho de disponer de la cosa.

Sin embargo, estos atributos conferidos a la propiedad, han sido objeto de una serie de restricciones por parte de los legisladores, ya que a mediados del siglo pasado se comienza a restringir a la propiedad, anteponiendo el "interés social" al "interés particular del propietario".

En nuestro Derecho encontramos que son las ideas de León Duguit las que sustentan el artículo 27 Constitucional y el Código Civil actual, Duguit retoma la idea de Comte "al considerar que la propiedad, es una función social, es decir, que fundamentalmente es, más que un derecho, un deber aunque parezca contradictorio. Si la propiedad es una función social, ya no puede considerarse ni como un derecho absoluto, porque la ley podrá - limitarlo de acuerdo con las necesidades que la interdependencia imponga; ni la riqueza podrá ser empleada sino para fines principalmente sociales. Ya no prevalecerá el interés individual sobre el colectivo, sino éste sobre aquél".(31)

31. Rojas, Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano. Tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión. Edit. Porrúa, S.A., Méx. 1976, Pág. 303.

El artículo 830 de nuestro Código Civil no señala un concepto de propiedad, pero si es indicativo de los derechos que el propietario puede ejercer respecto del bien, enunciando el carácter positivo de dicho derecho.

ART. 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que - fijen las leyes.

Asimismo, se percibe la intención del legislador de salvaguardar el -interés colectivo- sobre el particular, al establecer limitaciones a dicho derecho.

#### MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

El maestro Rojina Villegas, señala que son tres formas por medio de las cuales se adquiere la propiedad, siendo:

- . Adquisiciones a título universal y a título particular.
- . Adquisiciones primitivas y derivadas.
- . Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

Por otra parte, existen formas especiales para adquirir la propiedad, -- siendo éstas: el contrato, la sucesión, la ley, la ocupación, la pres -- cripción, la accesión y la adjudicación.

- El Contrato.

Es el instrumento más efectivo para realizar la traslación del dominio -

y la propiedad, puede ser oneroso o gratuito; dicha traslación recae sobre cosas ciertas y determinadas.

- La Sucesión.

Esta forma de transmitir la propiedad opera a la muerte del autor, quien hereda adquiere el derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común hasta en tanto se efectúe la división. Si se trata de un legado de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere su propiedad desde que aquel muere y hace suyos los frutos pendientes y futuros, a no ser que el testador haya dispuesto otra cosa.

- La Prescripción Positiva.

Se adquiere la propiedad por el mero transcurso del tiempo, siempre y -- cuando se observen los requisitos legales para ello, una vez declarada -- la prescripción por medio de una sentencia ésta se considera como título de propiedad y deberá ser inscrita en el Registro Público si recae sobre bienes inmuebles.

- La Ley.

Sin ella no sería posible la adquisición de la propiedad, ya que es mediante normas legales que se regulan toda clase de actos jurídicos.

- La Ocupación.

Esta forma ha caído en desuso en el Derecho Moderno en lo que respecta --

a bienes inmuebles, esta manera de adquirir la propiedad reviste tres ca  
racterísticas:

- . La detentación de una cosa.
- . Ejecutar la aprehensión de manera permanente, con el ánimo de adquirir el dominio.
- . Recae sobre cosas que no tengan dueño o cuya legítima procedencia se desconozca.

Por lo que se refiere a los bienes inmuebles en nuestro derecho no hay ninguna posibilidad de adquirir a los bienes mencionados por medio de la Ocupación, ya que éstos de origen pertenecen al Estado. En cuanto a los bienes muebles, nuestro Código Civil reglamenta cuatro formas de ocupación, siendo éstas:

- . Adquisición de un tesoro.
- . Adquisición de animales por la caza.
- . Adquisición de animales y otros productos por la pesca.
- . Adquisición de determinadas aguas que no sean propiedad de la nación, mediante la captación de la misma.

- La Adquisición.

Es toda incorporación natural o artificial de una cosa secundaria a una principal, por lo que el propietario de ésta también lo es de la accesoria.

A esta figura la rigen dos principios fundamentales:

- . Lo accesorio sigue la suerte de lo principal.
- . Nadie puede enriquecerse sin causa, a costa de otro.

- La Adjudicación.

Es la autoridad judicial la facultada para llevarla a cabo, mediante una simple declaración, en la que se indica que con anterioridad una persona ha adquirido el dominio de una cosa; esta forma de adquirir la propiedad se presenta en los casos de herencia y de venta judicial y remate.

COPROPIEDAD.

El artículo 938 de nuestro Código Civil vigente, nos define lo que es -- este derecho real: -Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.-

En nuestro derecho se concibe a la copropiedad como una propiedad individual, pro-indiviso, aceptando la propiedad sobre la -parte alícuota-, entendiendo que "es una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción, cada uno de los copropietarios tiene un dominio absoluto sobre su cuota, dicha porción es un bien que está en el Comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc", (32) aunque esta figura presenta una serie de limitaciones propias de esta forma de propiedad.

32. Ob. Cit., Pág. 345.

## Clases de Copropiedad.

El maestro Rojina Villegas clasifica a la copropiedad en:

. Voluntarias y forzosas.- Cada uno de los copropietarios puede solicitar en cualquier tiempo la división de la cosa, salvo de que exista -- un pacto que señale copropiedad temporal, se deberá respetar el plazo -- indicado.

En las copropiedades forzosas es la propia ley quien la reconoce, ya -- que debido a la naturaleza del bien, no es posible su división o ven -- ta.

. Temporales y Permanentes.- Estas están interrelacionadas con las vo -- luntarias y forzosas.

. Reglamentadas y no Reglamentadas.- Las primeras están reguladas por -- una legislación, y las no reglamentadas sólo se rigen por reglas gene -- rales a la copropiedad.

. Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o univer -- salidad. Atienden a un bien en particular o a un patrimonio común en -- el caso de la herencia.

. Copropiedad por acto entre vivos y por causa de muerte.- Entre vivos -- puede darse esta figura por un acto jurídico, como el contrato o bien -- por un hecho jurídico como es la accesión.

Por otro lado, es necesario hacer mención de que la copropiedad y la sociedad son figuras de comunidad de bienes, pero cada una de ellas posee rasgos propios que nos permiten su completa distinción. (Trataremos lo relativo un poco más adelante).

Para finalizar el presente tema, es menester hacer mención de los principios que rigen a la Copropiedad, el maestro Rojina Villegas nos señala: Todo acto de dominio, de disposición jurídica o material, para ser válido deberá contar con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Los actos de administración del bien objeto de la Copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de las personas y de intereses, y son los relativos a la conservación y uso de la cosa que no alteren su forma, sustancia o destino.

Asimismo, nos indica que el Contrato de Arrendamiento sólo se puede efectuar cuando exista el consentimiento unánime de todos y cada uno de los copropietarios.

Condominio o Propiedad Horizontal.

Este tipo o modalidad de la propiedad merece nuestra atención, ya que nos muestra de una forma bastante clara, el carácter social atributivo de la propiedad, pues esta forma de propiedad horizontal se ha utilizado en nuestros días, como una solución al grave problema habitacional.

Diversas opiniones se han formulado acerca de su naturaleza jurídica, -- hay autores que no la consideran una Copropiedad, puesto que los prople-



tarios tienen un derecho exclusivo y completo a su piso o departamento, en el que se pueden ejercer todos los derechos de un propietario; por lo que la consideran una -superposición de propiedades distintas y por separado- de la que se derivan dos características: el titular es propietario de una parte del objeto de la propiedad y copropietario de otra porción distinta de la misma.

Colin y Capitant, enumeran tres características de la propiedad horizontal, siendo éstas:

- . Hay una yuxtaposición en un mismo objeto de una indivisión y de propiedades privativas.
- . Los propietarios de los diferentes pisos son titulares de un derecho de uso sobre las partes comunes más amplio que el de los comuneros ordinarios, como consecuencia del carácter perpetuo y forzoso de la indivisión.
- . La indivisión es indefinida en cuanto a su duración, y depende de la existencia de construcción hecha en el suelo común.

En nuestro Derecho, esta figura se encuentra regulada por la ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en Pisos, Departamentos, Viviendas o Locales, y por los artículos 951 y siguientes del Código Civil para el Distrito Federal vigente.

ART. 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, suscepti-

bles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respectivo del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra-venta correspondientes, por el reglamento del condominio de que se trate, por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y territorios federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.

El Condominio que regula nuestro Código Civil, surge:

- "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un in

mueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos dueños.

- . Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve, se destinen a enajenación a personas distintas.
- . Cuando el propietario (s) de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada, que sea indivisible.

#### USUFRUCTO.

Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma y substancia.

El contenido de este derecho es únicamente el uso y disfrute del objeto ajeno, sin alterar su forma ni substancia; es vitalicio cuando el usufructuario sea una persona física y al morir éste el usufructo se extingue, también puede ser temporal si se establece un término al momento de pactar.

El artículo 980 de nuestro Código Civil, nos define aunque de una manera incompleta, lo que es este derecho:

"El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

Este precepto es omiso en lo relativo a que no se debe alterar ni modificar la forma ni la substancia del objeto, ya que dicho ordenamiento legal admite el -cuasi usufructo- o sea el usufructo de cosas consumibles por el primer uso, con lo que dicho Código crea una conjunción entre ambas figuras jurídicas.

Cualquier clase de bien tanto mueble como inmueble, derechos reales o -- personales, pueden ser objeto de usufructo.

¿Cómo se constituye el Usufructo?

Esta figura jurídica puede constituirse por:

- . Contrato.- Este instrumento tiene dos variantes: es por constitución - directa cuando se enajena a una persona el usufructo; por - retención cuando el propietario de la cosa dispone de ella, transmitiendo el dominio y reservándose el usufructo.
  
- . Testamento.- Se transmite el usufructo por legado o por reserva del -- usufructo universal a los herederos.
  
- . Prescripción.- Tanto los bienes muebles como los inmuebles, pueden ser objeto de usufructo, con la condición de que debe tener se una posesión a título de usufructuario, siendo ésta - de buena fé, pacífica, continua y pública.
  
- . Ley.- Hay casos específicos en que la propia ley los autoriza, como -- el usufructo legal del progenitor que tiene la patria potestad - del menor.

Este derecho real al recaer sobre bienes inmuebles deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, esto es con el fin de que sea oponi

ble a terceros, sin importar cual haya sido el medio legal que se utilizó para constituirlo.

#### Obligaciones del Usufructuario.

Estas pueden distinguirse en tres momentos distintos:

. Obligaciones anteriores a la entrega de la cosa.- El artículo 1006 del multicitado Código dice: El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

- I. A formar a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de -- todos ellos, haciendo tasar los muebles y constar el estado en que -- se hallen los inmuebles;
- II. A dar la correspondiente fianza de que disfrutará de las cosas con -- moderación y las restituirá al propietario con sus accesiones, al ex -- tinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negli -- gencia, salvo lo dispuesto en el artículo 434.

Este precepto nos indica que son dos las obligaciones en cuestión: for -- mular un inventario y otorgar fianza para garantizar el manejo del usu -- fructuario.

. Obligaciones durante el disfrute.- Estas son las más importantes, ya -- que no debe alterarse la forma o substancia del bien, objeto de este -- derecho real, puesto que sólo se tiene su uso y disfrute de aquí que -- si se trata de un usufructo a título oneroso el titular al responder --

de su culpa leve y grave no tiene el grado de responsabilidad exigida al titular de un usufructo a título gratuito, pues como éste no paga -ninguna prestación tiene la obligación de poner mayor atención al cuidado y conservación de los bienes usufructuados.

Dichas obligaciones consisten en:

- Conservar la cosa.
- Hacer reparaciones en la misma.
- Responder de las cargas usufructuarias; y
- Dar noticia al propietario de toda usurpación, perturbación o novedad -dañosa.

. Derechos inherentes al Usufructo.

El Código Civil enumera del artículo 989 al 1005 los derechos que tiene el usufructuario, siendo los más importantes:

- . Ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y ser considerado como parte en todo litigio, aunque sea seguido por el propietario, siempre que en él se interese el usufructo.
- . Percibir todos los frutos sean naturales, industriales o civiles.
- . Los frutos civiles pertenecen al usufructuario en proporción del tiempo que dure el usufructo, aún cuando no estén cobrados.
- . Si el usufructo comprendiera cosas que se deteriorasen por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas, empleándolas según -

su destino y no estará obligado a restituirlas, al concluir el usufructo, sino en el estado en que se encuentren, pero tiene obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubiere sufrido por dolo o negligencia.

- . Corresponde al usufructuario el fruto de los aumentos que reciban las cosas por accesión y el goce de las servidumbres que tengan a su favor.
- . El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo.
- . El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias; pero no tiene derecho a reclamar su pago, aunque sí puede retirarlas, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que está constituido el usufructo.
- . El usufructuario goza del derecho del tanto.

¿Cómo se extingue el Usufructo?

- . Por muerte del usufructuario.
- . Por vencimiento del plazo que se establezca.
- . Por el cumplimiento de la condición resolutoria que lo afecte.
- . Por consolidación, reuniéndose en una persona las calidades de usufructuario y propietario.

- . Por renuncia del usufructuario.
- . Por pérdida de la cosa.
- . Por prescripción.
- . Por revocación del derecho del propietario constituyente cuando siendo su dominio revocable llega el tiempo de la revocación.
- . Por no otorgarse la fianza en el usufructo de título gratuito.

#### USO Y HABITACION.

El artículo 1049 del Código Civil nos indica que: "El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente".

Este derecho real lo define el maestro Rojina Villegas como un derecho temporal, por naturaleza vitalicio, para usar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.

Por otra parte, encontramos que la habitación es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de una casa.

Tanto el uso como la habitación son derechos reales, intrasmisibles, -- temporales y vitalicios, se rigen por las reglas generales aplicables al usufructo, el uso puede ser oneroso y gratuito, pero la habitación siempre será gratuita; además de que estos derechos a diferencia del usufructo son personalísimos.



## SERVIDUMBRES.

Débito a la gran variedad de aplicaciones de este derecho real, no ha sido posible definirlo de una manera concreta, para el maestro Rojina Villagas éstas son "gravámenes reales que se imponen en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero".

El artículo 1057 del multicitado Código Civil la define como: "La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de -- otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor esté constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente".

Esté derecho real siempre recae sobre predios, y estos deben pertenecer a propietarios diferentes, constituyéndose únicamente para beneficio del predio dominante.

Las servidumbres consisten en no hacer o bien en tolerar, y en que es -- determinante la existencia de dos predios con dueños distintos, ya que -- la restricción del dominio es a cargo de uno y el beneficio para el -- otro.

ART. 1058.- La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar. Para que al dueño del predio sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho es necesario que esté expresamente determinado por la Ley o en el acto en que se constituyó la servidumbre.

Asimismo, este derecho real es inseparable del predio al cual pertenece ya sea activa o pasivamente, ya que aunque los predios cambien de dueño, se transmiten con la propiedad de ambos predios.

Por otra parte, encontramos que la servidumbre no se puede dividir, si el predio sirviente se divide en varios dueños, cada uno tendrá que tolerarla en la medida que le corresponda.

ART. 1066.- Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica, y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no variando el lugar de su uso ni agravándolo de otra manera. Más si la servidumbre se hubiere establecido en favor de una sola de las partes del predio dominante, sólo el dueño de ésta podrá continuar disfrutándola.

Clasificación de las Servidumbres.

Las servidumbres pueden ser:

- . Positivas y Negativas.- Las primeras requieren para su existencia actos del predio dominante, como la servidumbre de paso; las negativas no necesitan ningún acto para existir, como la servidumbre de no edificar.
- . Urbanas y Rústicas.- Son las necesarias para el aprovechamiento de una construcción tanto en la ciudad como en el campo.

- . Continuas y Discontinuas.- Las primeras no necesitan ningún acto humano para su uso, como la de luces, la de desagüe; por otra parte, las discontinuas si necesitan la intervención del hombre para su uso como las servidumbres de paso.
- . Aparentes y no Aparentes.- Las servidumbres aparentes se caracterizan por un signo exterior, como una ventana; las no aparentes no requieren de ningún signo, como la de no elevar una pared a determinada altura.
- . Legales y Voluntarias.- Las servidumbres legales las impone la ley como consecuencia natural de la situación de los predios, como la de desagüe; asimismo estas servidumbres pueden ser naturales y legales en estricto sentido, las primeras las impone la ley por la situación natural del predio, y las segundas es el legislador quien las impone tomando en consideración el beneficio particular o colectivo.
- . Las servidumbres sobre predios del Estado son las que gravan los bienes propios del Estado, los bienes de uso común y los destinados a un servicio público no pueden ser gravados con servidumbres, tal y como lo señala el artículo Octavo de la Ley General de Bienes Nacionales, que indica que los derechos de tránsito, de vistas, de luces, se rigen únicamente por las leyes y reglamentos administrativos.

El Código Civil reglamenta del artículo 1059 y siguientes, a todos y -- cada uno de los tipos de servidumbres mencionados.

ART. 1059.- Las servidumbres son continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.

ART. 1060.- Son continuas aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.

ART. 1061.- Son discontinuas aquellas - cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre.

ART. 1062.- Son aparentes las que se -- anuncian por obras o signos exteriores, dispuestos para su uso y aprovechamiento.

ART. 1063.- Son no aparentes las que no presentan signo exterior de su existencia.

ART. 1068.- Servidumbre legal es la establecida por la ley, teniendo en cuenta la situación de los predios y en vista de la utilidad pública y privada con juntamente.

¿Cómo se pueden constituir las servidumbres?

Estas al igual que los demás derechos reales, pueden constituirse por:

. Contrato.- A través de un contrato traslativo de dominio, celebrado só lo por personas capaces para enajenar bienes raíces se constituyen las servidumbres voluntarias, éstas implican una enajenación de parte de - la propiedad, ya que se imponen al dueño del predio sirviente una restricción al ejercicio absoluto de su dominio; el artículo 1110 del Código de la Materia nos indica: "Sólo pueden constituir servidumbres -- las personas que tienen derecho de enajenar; los que no pueden enaje -

nar inmuebles sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, - sin ellas, imponer servidumbres sobre los mismos".

- . Por acto jurídico testamentario se pueden constituir servidumbres entre dos predios, en el entendido que implican limitaciones que voluntariamente establece el testador al derecho de propiedad de los predios de que dispone.
- . Prescripción.- Es necesario la posesión del derecho que se pretenda adquirir mediante la ejecución de actos que revelen su ejercicio, es importante aclarar que no todas las servidumbres son susceptibles de adquirirse por el medio en cuestión, ya que es necesario que esta posesión sea continua, pacífica, pública y de buena fé, y sólo las servidumbres continuas y aparentes cumplen dichos requisitos.
- . Ley.- Se constituyen a instancia del legislador cuando es preciso proteger intereses colectivos o particulares, o bien por hechos naturales que conllevan a la existencia de servidumbres.

Otro aspecto importante relativo al derecho real en estudio es el de los derechos y obligaciones de los propietarios tanto del predio sirviente - como el del dominante, siendo éstas, según el maestro Rojina Villegas:

- El dueño del predio dominante está obligado a ejecutar todas las obras necesarias para la constitución y conservación de la servidumbre.
- El dueño del predio dominante está obligado a ejecutar todas las obras que hagan menos gravosa la servidumbre.

- El dueño del predio sirviente está obligado simplemente a no hacer o a tolerar, es decir, a no impedir el uso de la servidumbre, a no hacer la difícil o gravosa para el dueño del predio dominante y a tolerar -- las obras, las construcciones, separaciones, que conforme a la ley deba ejecutar. Sólo en caso excepcional, cuando la ley o el título expresamente lo determinen, el dueño del predio sirviente estará obligado a ejecutar determinado hecho u obra, pero como es una carga real, se liberará de esta obligación abandonando su predio.
- El dueño del predio sirviente tiene el derecho de ejecutar todas las obras que sin perjudicar la servidumbre, la hagan menos gravosa.
- El dueño del predio sirviente debe abstenerse de ejecutar obras que -- impidan el ejercicio de la servidumbre o la hagan difícil.
- El dueño del predio sirviente tiene la facultad de cambiar el lugar de la servidumbre (cambio de localización de la servidumbre), bajo dos -- condiciones: que no se cause perjuicio con ello al dueño del predio do minante, y que del cambio resulte una ventaja al predio sirviente porcuanto que en el lugar en que está constituida se impongan cargas o -- gravámenes innecesarios.

Las servidumbres legales, se subdividen en: de desagüe; de acueducto; y de paso, reglamentadas en el Código Civil.

ART. 1071.- Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente, o como consecuencia de las mejoras agrícolas o industriales que se hagan, caigan de los superiores, así como la piedra o tierra que arrastren en su curso.

ART. 1078.- El que quiera usar agua de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los fundos intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, así como a los de los predios inferiores sobre los que se filtran o caigan las aguas.

ART. 1097.- El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas sin salida a la vía pública, tiene derecho a exigir paso, para el aprovechamiento de aquella, por las heredades vecinas, sin que sus respectivos dueños puedan reclamarle otra cosa que una indemnización equivalente al perjuicio que les ocasione este gravamen.

#### Formas de extinción de las servidumbres.

Hay que hacer la distinción si se trata de servidumbres voluntarias o bien legales, el artículo 1128 del Código Civil señala los casos de extinción de las servidumbres voluntarias:

I. Por reunirse en una misma persona la propiedad de ambos predios: dominante y sirviente; y no reviven por una nueva separación, salvo lo dispuesto en el artículo 1116; pero si el acto de reunión era resoluble por su naturaleza y llega el caso de la resolución, renacen las servidumbres como estaban antes de la reunión;

#### II. Por el no uso.

Quando la servidumbre fuera aparente por el no uso de tres años, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre.

Quando fuere discontinua o no aparente, por el no uso de cinco años, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el -

dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, o por haber prohibido que se usare de ella. Si no hubo acto contrario o prohibición, aunque no se haya usado de la servidumbre, o si hubo tales actos, pero continúa el uso, no corre el tiempo de la prescripción.

III. Cuando los predios llegaran sin culpa del dueño del predio sirviente a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre. Si en lo sucesivo los predios se restablecen de manera que pueda usarse de la servidumbre, revivirán ésta, a no ser que desde el día en que pudo volver a usar haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción.

IV. Por la remisión gratuita u onerosa hecha por el dueño del predio dominante.

V. Cuando constituida, en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquél.

Las servidumbres legales, se extinguen por el no uso durante cinco años, cuando se refieren a aquellas de utilidad pública o comunal.

ART. 1130.- Las servidumbres legales establecidas como de utilidad pública o comunal se pierden por el no uso de cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido por el que disfrutaba aquélla otra servidumbre de la misma naturaleza, por distinto lugar.



ART. 1131.- El dueño de un predio sujeto a una servidumbre legal puede, por medio de convenio, librarse de ella, -- con las restricciones siguientes:

- I. Si la servidumbre está constituida a favor de un municipio o población, no surtirá el convenio efecto alguno respecto de toda la comunidad, si no se ha celebrado interviniendo el Ayuntamiento en representación de ella; pero si producirá acción contra cada uno de los particulares que hayan renunciado a dicha -- servidumbre;
- II. Si la servidumbre es de uso público, el convenio es nulo en todo caso;
- III. Si la servidumbre es de paso o desagüe, el convenio se entenderá celebrado con la condición de que lo aprueben los dueños de los predios circunvecinos, o, -- por lo menos, el dueño del predio por donde nuevamente se constituya la servidumbre;
- IV. La renuncia de la servidumbre legal de desagüe sólo será válida cuando no se oponga a los reglamentos respectivos.

#### POSESION.

Para concluir el estudio de cada uno de los derechos reales mencionados en el presente capítulo, nos referiremos a uno por demás importante y necesario para el tema medular del estudio en cuestión, y que es la Posesión.

Esta figura jurídica es una de las más discutidas a través de los tiempos, ya que hay infinidad de tratadistas que se han avocado a su estudio, pero sin llegar a un criterio uniforme, Savigny, Ihering y Saleilles, son los tres autores que más han profundizado en el tema, y que han sido determinantes en nuestro derecho, especialmente Ihering, ya que

es en su doctrina en la que se apoya nuestro Código Civil actual.

Ihering, afirma que el -animus y el corpus- son elementos de la posesión, y que éstos conforman un todo, que no permiten separación alguna, de ahí que para el maestro de Pina Vara se concluya lo siguiente:

- Puesto que el corpus lleva implícito, toda detentación aunque sea por otro, comprende ambos elementos, o lo que es igual, toda detentación es posesión.
- Solamente por excepción, es decir, cuando la ley lo determine, se puede privar al detentador de la protección posesoria.
- Al demandante en materia de posesión le basta probar el corpus y a su contradictor le basta probar en su caso que aquella detentación ha sido privada por la ley de la protección de los interdictos.

El maestro Rojina Villegas define a este derecho real como: "una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno".

El artículo 790 del multicitado Código de la Materia, nos señala: "Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793.

Posee un derecho el que goza de él.

Asimismo, el artículo 794 nos indica que tanto las cosas como los derechos pueden ser objetos de posesión:

"Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación".

Por otra parte, el propio Código menciona como adquirir la posesión, limitándose a indicar: Art. 795.- Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona a cuyo nombre se ha ya verificado el acto posesorio lo ratifique.

#### Clasificación de la Posesión.

. En cuanto a la intención:

- Posesión de buena fé.- Es aquella en la que un título otorga el derecho de poseer; asimismo es poseedor de buena fé el que ignora los vicios de su título; la buena fé siempre se presume, por lo que tiene el carácter de *juris tantum*; quien afirme la mala fé deberá probarla cuando se adquiere la posesión por título traslativo de dominio, se tienen los siguientes derechos:

Art. 801 del Código de la Materia:

"El poseedor de buena fé que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio, tiene los derechos siguientes:

- I. El de hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fé no es interrumpida;
- II. El de que se le abonen todos los gastos necesarios, lo mismo que los útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se haga el pago;
- III. El de retirar las mejoras voluntarias si no se causa daño en la cosa mejorada o reparando el que se cause al retirarlas;
- IV. El de que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de los frutos naturales e industriales que no hace suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho".

ART. 811.- "El poseedor de buena fé a -- que se refiere el artículo anterior no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, aunque haya ocurrido por hecho propio; pero sí responde de la utilidad que el mismo haya obtenido de la pérdida o deterioro.

- Posesión de mala fé.- Se presenta cuando el poseedor conoce los vicios de su título, o bien entra en ese carácter sin ningún título.

ART. 812.- "El que posee por menos de un año, a título traslativo de dominio y con mala fé, siempre que no haya obtenido la posesión por un medio delictuoso, está -- obligado:

- I. A restituir los frutos percibidos;
- II. A responder de la pérdida o deterioro de la cosa sobrevenidos por su culpa o

o por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que pruebe que éstos se hubieran causado aunque la cosa hubiera estado poseída por su dueño. No responde de la pérdida sobrevinida natural e inevitablemente por el só lo transcurso del tiempo.

Tiene derecho a que se le reembol - sen los gastos necesarios.

- Posesión delictuosa.- Es la que se origina por algún hecho previsto y - penado en el Código Penal o en alguna ley penal.

ART. 814.- "El poseedor que haya ad - quirido la posesión por algún hecho - delictuoso, está obligado a restituir todos los frutos que haya producido - la cosa y los que haya dejado de pro - ducir por omisión culpable. Tiene tam - bién la obligación impuesta por la -- fracción II del artículo 812".

. Por su procedencia:

- Posesión Originaria.- Es aquella que tiene el propietario de la cosa - cuando por un acto jurídico la entrega a otro, otorgándole el derecho - de retenerla temporalmente en calidad de usufructuario, acreedor pigno - raticio, depositario u otro título análogo. En caso de despojo, el que - tiene la posesión originaria tendrá el derecho de pedir que sea resti - tuido el que tenía la posesión derivada.

La posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la co - sa poseída puede producir la prescripción.

- Derivada.- Es aquella, que tiene el que recibe la cosa en cualquiera -

de las modalidades indicadas en el caso anterior.

- . Por su adquisición y disfrute.
- . Pacífica.- Es la que se adquiere sin violencia.
- . Continua.- Es aquella que no ha sufrido interrupción por algún medio admisible para interrumpir la prescripción.
- . Pública.- Es la que está inscrita en el Registro de la Propiedad y -- puede ser conocido por todo el mundo.

ART. 831.- "El que posee en concepto de dueño por más de un año, pacífica, continua y públicamente, aunque su posesión sea de mala fé, con tal que no sea delictuosa, tiene derecho:

- I. A las dos terceras partes de los frutos industriales que haga producir a la cosa poseída, perteneciendo la otra tercera parte del propietario, si reivindica la cosa antes de que se prescriba;
- II. A que se le abonen los gastos necesarios y a retirar las mejoras útiles, si es dable separarlas -- sin detrimento de la cosa mejorada.

No tienen derecho a los frutos naturales y civiles que produzca la cosa que posee, y responde de la pérdida o deterioro de la cosa so brevenidos por su culpa."

Pérdida de la Posesión.

La posesión se pierde por:

- Abandono
- Por cesión a título oneroso y gratuito
- Por la destrucción o pérdida de la cosa o por quedar ésta fuera del -  
comercio.
- Por resolución judicial
- Por despojo, si la posesión del despojado dura más de un año
- Por reivindicación del propietario
- Por expropiación por causa de utilidad pública.

ART. 829.- "Se pierde la posesión de los derechos cuando es imposible ejercitar -  
los o cuando no se ejercen por el tiempo  
que baste para que queden prescritos."

## C A P I T U L O

### I V -

ANALISIS DE LOS DERECHOS REALES A LA LUZ DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS, SU REGLAMENTO, ASI COMO LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA.

#### a). CONCEPTO DE SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA.

Se ha mencionado de una manera breve, lo más relevante de los derechos reales señalados en el presente trabajo, por lo que ahora toca encuadrar los dentro de la Sociedad Cooperativa de Vivienda.

En las primeras hojas del presente estudio se enunció lo que es una Sociedad Cooperativa en general por lo que al llegar a este punto se nos hace patente la necesidad de precisar lo que es una Sociedad Cooperativa de Vivienda, y sólo la Ley Federal de Vivienda en su artículo 49 nos da un concepto de este tipo de Cooperativa, siendo: "Son sociedades cooperativas de vivienda aquellas que se constituyan con objeto de construir, - adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios, - Sólo se considerarán sociedades cooperativas de vivienda, aquellas que - funcionen de acuerdo con las disposiciones de este capítulo, con las de la Ley General de Sociedades Cooperativas y otros ordenamientos aplicables."

#### b). TRASCENDENCIA Y UTILIDAD DE ESTAS ORGANIZACIONES SOCIALES.

Si partimos de la definición de derecho real dada por el maestro Rojina-



Villegas de que: "Es la posibilidad jurídica del titular de ejecutar válidamente actos de dominio o administración en relación con los bienes, - actos que son oponibles a todo el mundo, lo cual no existe en los derechos personales.", encontramos que en la Sociedad Cooperativa de Vivienda, es únicamente ella como persona jurídica moral la que será la titular de todos los derechos y obligaciones que emanen del pacto social, -- sin tomar en cuenta la capacidad jurídica como personas físicas de cada uno de los miembros que la conformen.

Son estas sociedades mercantiles cuyo fin es preponderantemente no lucrativo sin importar el objeto social que desarrollen, por lo que el Estado la ha tomado como un instrumento "jurídico-social" capaz de aligerar en gran medida el serio problema habitacional que vive hoy en día nuestro país, en especial el Distrito Federal.

c). CRITICA A LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS Y SU REGLAMENTO  
RESPECTO DE LOS DERECHOS REALES INHERENTES A LA VIVIENDA.

Si bien es cierto, que las Cooperativas están reguladas por una ley específica, que es la Ley General de Sociedades Cooperativas, ésta carece de lineamientos claros y precisos destinados a estas Organizaciones Sociales cuya finalidad es una vivienda.

Si una Cooperativa como persona moral, es susceptible de adquirir derechos reales, esta facultad que el Estado concede, está plegada de omisiones legales, ya que la Ley de la Materia es totalmente anacrónica y obso

leta, puesto que data de 1938, y no se ha hecho ningún intento para actualizarla a la realidad de hoy; de ahí que las Sociedades Cooperativas de Vivienda presentan una serie de conflictos de índole jurídico, específicamente en los casos de exclusión y renuncia de los socios.

Ingresar como miembro a una Cooperativa, no reviste mayor problema, ya que basta con la aprobación de la Asamblea General de la propia Sociedad, y cumplir con los requisitos que señala la Ley de la Materia al respecto y las Bases Constitutivas de la Cooperativa de que se trate; sin embargo esta facilidad para convertirse en socio, no se presenta en los casos contrarios, esto es, cuando se excluye o renuncia algún socio.

En nuestro Derecho encontramos que la Sociedad Cooperativa de Vivienda es susceptible de obtener el derecho real de PROPIEDAD, como persona moral, ya que es a través de ella que se ejecutan todos y cada uno de los actos necesarios para el cumplimiento del objeto social de la propia Sociedad.

Si partimos de la base de que la -propiedad- se considera como una función social, en donde el interés colectivo prevalece sobre el particular, tal y como se señala en el artículo 27 Constitucional, es por ello que a la Sociedad Cooperativa se le ha otorgado las facultades legales, como instrumento jurídico social -para la adquisición de vivienda, es ella la única que puede contratar con cualquier institución crediticia o con los Organismos del Sector Público encargados de otorgar apoyo fi -

nanciero a estas organizaciones sociales, los créditos necesarios para la obtención de los terrenos, materiales de construcción, mano de obra, y todo lo relacionado al cumplimiento del objeto social.

Asimismo la propia Cooperativa a través del Consejo de Administración -- (que como ya se mencionó en el capítulo I del presente trabajo, es uno de los órganos más importantes de la Cooperativa) puede celebrar todo -- acto de administración y de dominio, necesarios para la consecución del mencionado objeto, ya que es ella la propietaria de todos y cada uno de los bienes que conforman el activo de la Cooperativa.

Por otra parte, es preciso señalar que, si por un lado la Cooperativa es la propietaria de todos los bienes inherentes a la organización, también es cierto que el derecho real de propiedad está protegido con una serie de limitaciones legales, ya que de lo contrario se perdería esa característica de función social que posee este derecho en nuestro contexto legislativo.

Sin embargo, a pesar de las limitaciones legales para proteger a este de recho, encontramos que son los propios socios de estas organizaciones -- quienes carecen de esta protección, ya que tanto en las leyes reglamentarias de la materia como en las Bases Constitutivas de estos organismos sociales, no existen disposiciones tendientes a regular los derechos reales que en su caso los socios pudieran obtener por el simple hecho de -- pertenecer a un organismo cooperativo, puesto que el fin primordial del-

objeto social es precisamente el de proporcionar vivienda a cada uno de sus miembros, sin especificar cual es el alcance de este hecho, pues por un lado es la Cooperativa la legítima propietaria de la misma organización, pero esta situación llega a extremos arbitrarios, cuando se presenta el caso de exclusión de un socio, que haya incurrido en alguna violación de las previstas en la Ley General de la Materia, su Reglamento, o bien en las escrituras sociales, es la Asamblea General quien determinará dicha pérdida en su calidad de socio, con lo que también pierde su vivienda, sin tomar en cuenta que ésta se encuentre totalmente liberada de todo adeudo o no, simplemente se despoja a un socio de su derecho a la vivienda, sin tomar en cuenta lo previsto en el cuarto párrafo del artículo 4º de nuestra Carta Magna, que a la letra señala:

"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar -- tal objetivo."

Es la pérdida de la calidad de socio únicamente, y no el derecho a una vivienda digna, la sanción de exclusión sólo se dirige al socio como persona física sin que deba trascender a su propia familia, puesto que la sanción tal como se prevee en la Ley de la Materia es sólo la separación del socio del núcleo cooperativo y el cese de los derechos y obligaciones enumerados en el artículo 10 del mencionado ordenamiento legal, así-

como los previstos en las bases constitutivas respectivas; sin embargo - en la práctica vemos que esta sanción trae aparejados daños y perjuicios a terceros, siendo estos la propia familia del excluido.

El artículo 19 del Reglamento de la Ley General de la Materia, así como las Bases Constitutivas de la Sociedad Cooperativa, señalan cual es la manera en que se deberá liquidar a un socio cuando éste deje de pertenecer a la Cooperativa, pero la liquidación sólo consiste en la devolución de los Certificados de Aportación y la parte proporcional de los rendimientos que se hubiesen generado en su caso, aunque en la gran mayoría de las Cooperativas de Vivienda por ser de Consumo no hay tales rendimientos por lo que resulta inoperante esa disposición legal, ya que deja en completo estado de indefensión al socio afectado, pues si éste perteneció durante un período de cinco años a la Cooperativa, y ha cubierto un 50% del costo de su vivienda, la devolución de esta cantidad no garantiza la adquisición de otra vivienda de las mismas características, --- pues, debido a la inflación que actualmente padecemos, ésta situación es la misma cuando el socio renuncia a su calidad como tal.

Al respecto, cabe señalar que la Ley General de la Materia y su reglamento, prevee una medida a la cual puede recurrir un excluido, siendo esta un Recurso Administrativo ante la Dirección General de Fomento Cooperativo y Organización Social para el Trabajo dependiente de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, dicha Dirección General es la autoridad rectora de todas las Cooperativas existentes en nuestro país, tanto de producción como de consumo. El recurso señalado tiene por objeto la restitución del recurrente en su calidad de socio o bien, confirmar el acuerdo de la Asamblea General que lo haya excluido, siempre y cuando

ésta haya sido celebrada en cumplimiento de todas y cada una de las formalidades previstas en los ordenamientos legales respectivos, las resoluciones de esta Dirección son meramente DECLARATIVAS, y no constitutivas de derecho, esto es, que el resolver en favor del recurrente se declara que recobra de pleno derecho su calidad de socio de la Cooperativa, con todos los derechos y obligaciones que trae aparejada dicha calidad, sobreentendiéndose que deberá devolverse su vivienda, en la forma y términos observados hasta el momento en que se acuerda su exclusión; la Autoridad Administrativa sólo se avoca al estudio de la Asamblea General - en la que se haya excluido al recurrente, analizará cuidadosamente a instancia de parte, que dicho acto social se haya celebrado observando las formalidades previstas por la Ley General de la Materia y su Reglamento y las Bases Constitutivas de la propia Organización, de ahí que sus resoluciones son únicamente DECLARATIVAS, ya que es la Asamblea General el órgano más importante de una Cooperativa, con facultades para aceptar o excluir a sus miembros, según lo preceptuado en los artículos 22 y 23 --fracción I de la Ley de la Materia, que a la letra señalan:

"La asamblea general es la autoridad suprema y sus acuerdos obligan a todos los socios, presentes o ausentes, siempre que se hubieron tomado conforme a las bases constitutivas y a esta ley y su reglamento"; "La asamblea resolverá sobre todos los negocios y problemas de importancia para la sociedad y establecerá las reglas generales que deben regir el funcionamiento social. Además de las facultades que le concedan las bases constitutivas y esta ley, la asamblea general deberá conocer de: I. Aceptación, exclusión y separación voluntaria de socios."

El objeto social de las cooperativas en estudio, no da la pauta para -- afirmar que la sociedad posee el derecho real de propiedad de una manera total y absoluta, ya que transmite a sus socios otros derechos reales sobre las viviendas aunque no se especifique en las Escrituras Sociales -- cuales son éstas y hasta que grado el socio es sujeto de ellas, la propia Ley Federal de Vivienda, es omisa al respecto, ya que enuncia una -- transmisión de vivienda de la Cooperativa al socio sin especificar a que título, tal y como lo dispone el artículo 55, segundo párrafo, que en su parte conducente indica: "... En las Bases Constitutivas de las Sociedades Cooperativas de Vivienda, se podrán establecer que la administración y mantenimiento de las viviendas o conjuntos habitacionales que transmitan queden a cargo de la Sociedad ..."

Analizando las desmembraciones de la propiedad, observamos que dentro -- del seno cooperativo se presenta una posesión que a la simple vista reúne todas las características inherentes a la misma, pero que nunca cumple con su función principal, que es la de adquirir la propiedad por el mero transcurso del tiempo, en efecto, el socio ocupa su vivienda de una manera continua, pacífica, pública, mediante un convenio (Estos convenios rara vez los celebran las Cooperativas), la cooperativa concede tal derecho, reservándose para sí las facultades de administración y de dominio sobre la vivienda; asimismo el socio a pesar de que es poseedor de buena fé está obligado a responder por cualquier deterioro que sufra su vivienda, aunque éste sea involuntario.

En los casos de exclusión el socio no tiene derecho alguno para proteger "su posesión" ya que ésta se refiere únicamente a la propia vivienda físicamente hablando.

Si en este caso se presentase una prescripción positiva, ello provocaría el rompimiento del esquema cooperativo, puesto que se convertiría de una propiedad colectiva cuyo titular es la propia cooperativa, a una propiedad privada.

Otro derecho real que puede originarse por la -extinción jurídica- de la Cooperativa es la copropiedad, pero es necesario recalcar que el nacimiento de este derecho es una consecuencia del acto jurídico llamado disolución de la Sociedad Cooperativa, previsto en el artículo 46 de la Ley General de la Materia, que a la letra señala:

"Las sociedades cooperativas se disolverán por cualquiera de las siguientes causas:

- I. Por la voluntad de las dos terceras partes de los socios;
- II. Por la disminución del número de socios a menos de diez;
- III. Porque llegue a consumarse el objeto de la sociedad;
- IV. Porque el estado económico de la sociedad no permita continuar las operaciones; y
- V. Por cancelación que haga la Secretaría de la Economía Nacional de la autorización para funcionar, de acuerdo con las normas establecidas por esta ley."



Uno de los casos en que procede la disolución de estos entes jurídicos, es precisamente cuando el objeto social queda totalmente agotado, esto es que el fin para el cual se creó una Cooperativa, ya fué satisfecho al cien por ciento, se solicita al Juez de Distrito tramite el juicio de liquidación respectivo a efecto de que se adjudique a cada socio su vivienda en calidad de copropietario, ya que comparten todos los socios el mismo predio, y si analizamos la definición de copropiedad que nos menciona el Código Civil vigente, en su artículo 938 "Hay Copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.", nos percatamos de que es una verdadera copropiedad, que podrá adoptar el régimen de condominio, o bien podrá constituirse una nueva Sociedad Cooperativa, cuya única finalidad sea la de conservar, administrar y prestar servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales, esta posibilidad se encuentra prevista en la fracción IV del artículo 50 de la Ley Federal de Vivienda, que a la letra señala:

"Las sociedades cooperativas de vivienda podrán ser de los siguientes tipos:

IV. De conservación, administración y prestación de servicios para las viviendas multifamiliares o conjuntos habitacionales."

La Copropiedad de ninguna manera puede adecuarse a la Cooperativa mientras ésta funcione como tal, ya que la propiedad es atributiva a la propia Sociedad y no de los socios por separado.

A simple vista dentro de la Cooperativa de Vivienda podríamos atrever -- nos a afirmar que estamos frente a un usufructo, sin embargo encontramos que este derecho real sólo es una apariencia.

El usufructo "es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, -- para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma y sus -- tancia"; en efecto sabemos que es un derecho real, pero que, en el seno cooperativo reviste un carácter muy distinto a su propia esencia, el socio (usufructuario) usa y disfruta la vivienda (el bien ajeno), en forma temporal, pero esta temporalidad no deriva de un pacto, o bien de un contrato entre el socio y el propietario que es la Cooperativa, sino que se debe a la voluntad de ésta, si la Asamblea General tiene a bien acordar la exclusión del socio, en ese momento se termina el uso y disfrute de la vivienda, ya que aquí no existe término alguno, es simplemente la voluntad del propietario quien determina la duración del uso y disfrute de la vivienda, asimismo observamos que tampoco es vitalicio, puesto que depende también por un lado de la voluntad del propietario, y por el -- otro este uso y disfrute de la vivienda no cesa con la muerte del socio, sino que se continúa con los beneficiarios que este haya designado con -- forme a lo previsto en la Ley General de la Materia y las Bases Constitutivas de la propia Cooperativa.

Por otra parte, también se percibe que a lo único que tiene derecho el -- socio, es a usar la vivienda, claro está sin alterarla o modificarla por cuenta propia, tampoco puede celebrar ningún tipo de contrato con su de-

recho de uso y disfrute, como enajenarlo, arrendarlo y gravarlo, ya que la propia Ley de la Materia nos señala que las Sociedades Cooperativas no perseguirán fin alguno de lucro, y que son únicamente los socios de la Cooperativa quienes deben disfrutar de los bienes de la Sociedad.

En cuanto a los derechos reales de Habitación y Uso, debemos recordar la definición que nos enuncia nuestro Código Civil, en su artículo 1049:

"El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente".

Recordemos que la Cooperativa de Vivienda se constituye con el fin primordial de proporcionar habitación a sus miembros, y no la de percibir algún beneficio, producto de la propia vivienda, toda vez que estas Cooperativas se tipifican de consumo y salvo que el objeto social autorizado, se especifique alguna actividad complementaria a la de otorgar vivienda, cuyo ejercicio produzca ciertos beneficios, éstos deberán ser repartidos entre todos los socios, observando lo dispuesto en la Ley de la Materia y las Bases Constitutivas.

Por lo que se refiere al derecho real de habitación, podemos encuadrarlo dentro de nuestra institución social en estudio, partiendo de un razonamiento no tanto jurídico sino lógico; "La habitación da, a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia" (art. 1050-

C.C.), a lo largo del presente estudio nos hemos convencido de que la -- Cooperativa es la propietaria de todos los bienes de la sociedad, luego -- entonces, la vivienda es una "casa ajena" para el socio, ya que es la -- Cooperativa a través del Consejo de Administración quien determina "la -- habitación" que deberá ocupar cada uno de los socios, aunque no es siempre de una manera gratuita, ya que mientras no se encuentren totalmente -- pagados los créditos contraídos por la Sociedad para ejecutar el objeto -- social, cada integrante de la misma deberá cubrir sus respectivas mensua -- lidades, hasta que se finiquiten dichos créditos, por otra parte mien -- tras conserve su calidad de socio y ocupe la vivienda que se le haya -- asignado, deberá cubrir las cuotas que se hayan fijado para gastos de ad -- ministración y mantenimiento del inmueble.

Por último, me referiré a la Servidumbre; este derecho real, que se de -- fine como el gravamen real que se impone en favor del dueño de un predio -- y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o ma -- yor utilidad del primero, no se presenta en el seno cooperativo, ya que -- una característica primordial de esta figura jurídica es la existencia -- de dos predios con distintos propietarios cada uno de ellos, y en nues -- tro caso de estudio sabemos que sólo hay un propietario que es la Coope -- rativa, sin importar si se trata de uno o varios predios, lo que si pode -- mos señalar es que se trata de limitaciones al dominio necesarias para -- el bienestar de la colectividad cooperativa, de manera recíproca; como -- es el caso de las áreas verdes, los espacios para estacionamiento, el -- uso de escaleras, que en ningún caso constituyen una servidumbre, sino -- únicamente son limitaciones al dominio reglamentadas por la propia Coope -- rativa.

## CONCLUSIONES

1. La Cooperativa de Vivienda es el instrumento jurídico-social, al -- cual el Estado Mexicano ha impulsado como un medio para lograr que -- las clases económicamente débiles obtengan una vivienda digna.
2. Si por un lado se trata de otorgar vivienda digna a las clases des -- protegidas, por otro la Sociedad Cooperativa no cumple esta expecta -- tiva de manera clara y legal, ya que la Ley General de Sociedades -- Cooperativas vigente, es totalmente anacrónica, puesto que no prevee en su articulado ninguna disposición tendiente a regular esta clase -- de Cooperativas.
3. El socio de esta clase de Cooperativa de Vivienda carece de toda -- protección legal para reclamar sus derechos inherentes a la vivien -- da, en el caso de exclusión del seno cooperativo, ya que es la pro -- pia organización la única propietaria de todos los bienes de la so -- ciedad, es ella a través del Consejo de Administración la facultada -- para celebrar todo tipo de acto jurídico a fin de cumplir con el ob -- jeto social.
4. Las bases constitutivas de las Cooperativas de Vivienda no señalan -- en ninguna de sus cláusulas qué clase de derecho real tienen los so -- cios respecto a sus viviendas, ni el procedimiento a seguir en caso -- de conflicto por exclusión o renuncia.

5. El objeto social de estas organizaciones no señala ni especifica -- ningún derecho real para los socios con respecto a la vivienda, sólo se concreta a indicar que "proporcionará vivienda a todos los so cios", sin definir a qué título se hará esta entrega y menos aún -- las consecuencias jurídicas de tal acto; luego entonces, es impera- tivo replantear un -objeto social tipo- que otorgue "seguridad jurí dica" a los integrantes de esta clase de sociedades relativa a la - posibilidad de adquirir la propiedad individual de la vivienda que- ocupen, una vez cubiertos los créditos que se le hayan otorgado a - la Cooperativa para la consecución del objeto social.
  
6. La Ley General de Sociedades Cooperativas prevee el caso de disolu- ción de estos entes jurídicos, siendo una de las causas, el haber - agotado el objeto social, por lo que se presenta la situación de -- que surja el derecho real de Copropiedad, observando el procedimien- to que señala la ley de la materia y su reglamento, por lo que se - ría conveniente insertar en las Escrituras Sociales como obligación al Consejo de Administración, que una vez cubiertos los créditos -- que la Cooperativa hubiere contraído para cumplir con el objeto so- cial, y asignado a cada uno de los socios su vivienda respectiva, - convoque a Asamblea General a efecto de tomar el acuerdo de disol- ver la organización, con el fin de que el Juez competente adjudique - a favor de cada uno de los integrantes.
  
7. Las relaciones jurídicas que se presentan entre los socios y la pro pia Cooperativa, con respecto a la vivienda, no constituyen ningún-

derecho real específico, ya que estas relaciones sólo revisten matices de forma y no de fondo que los caracterizan.

8. La Cooperativa de Vivienda como ente jurídico autónomo cumple con las expectativas consagradas en el artículo 27 Constitucional relativas a la Propiedad como función social, ya que está dirigida a satisfacer otra garantía individual que es la de otorgar una vivienda digna y decorosa, sin menoscabo de su derecho real de propiedad.
  
9. La carencia de una legislación actualizada a nuestra realidad, la falta de control por parte de las autoridades competentes al ramo cooperativo, han originado que al menos un 90% de las Cooperativas de Vivienda existentes presenten una serie de conflictos en su funcionamiento y administración, de ahí que sería conveniente que el Estado analizara detenidamente los problemas que enfrentan los socios con la propia Cooperativa en relación a la vivienda, y replantear mecanismos jurídicos, administrativos, económicos, organizativos y sociales que conlleven a un verdadero cooperativismo de vivienda.

## BIBLIOGRAFIA

### OBRAS CONSULTADAS

1. ARAUJO VALDIVIA, LUIS,  
Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones.  
Edit. José Ma. Cajica Jr. S. A.  
Puebla, Pue., Méx. 1972
2. AGUILAR, CARVAJAL LEOPOLDO,  
Segundo Curso de Derecho Civil,  
Bienes, Derechos Reales y Sucesiones.  
Edit. Porrúa, S.A., México 1977
3. BARBERO, DOMENICO,  
Sistema del Derecho Privado, Vol. II,  
Traducción de Santiago Sentis Melenido,  
E.J.E.A., Ediciones Jurídicas,  
Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 1967
4. BONNECASE, JULIAN,  
Elemento de Derecho Civil, Tomo I,  
Traducido por el Lic. José Ma. Cajica Jr.,  
Edit. José M. Cajica Jr.,  
Puebla, Pue., México, 1945
5. DE PINA, VARA RAFAEL,  
Elementos de Derecho Civil Mexicano, Vol. II,  
Edit. Porrúa, S.A.,  
México, 1983
6. ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA  
Editorial Bibliográfica Argentina, S.A.,  
Buenos Aires, 1960, Tomo IV.
7. GOMIS, JOSE, Y MUÑOZ LUIS  
Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo II,  
Editores: José Gomis y Luis Muñoz,  
México, 1943
8. HEDEMANN, J. W.,  
Derechos Reales, Vol. II,  
Traducido al español por José Luis Díaz Pastor y  
Manuel González Enríquez,  
Edit. Revista de Derecho Privado,  
Madrid, España, 1955



9. KAPLAN DE DRIMER, ALICIA,  
Las Cooperativas: fundamentos, historia,  
doctrina. Buenos Aires,  
Federación Argentina de Cooperativas de  
Consumo, 1973
10. MAGRINA, JOSEP,  
La Cooperativa de Viviendas  
Ediciones CEAC,  
Barcelona, España, 1984
11. MANTILLA, MOLINA ROBERTO,  
Derecho Mercantil,  
Edit. Porrúa, S.A.  
México, 1970
12. PLANIOL, MARCEL,  
Tratado Elemental de Derecho Civil,  
Tomo III, Traducción del Lic. José-  
M. Cajica Jr.,  
Edit. José M. Cajica Jr. S.A.,  
Puebla, Pue., México, 1955
13. PUENTE F. ARTURO, CALVO M. OCTAVIO,  
Derecho Mercantil, Edit. Banca y Co-  
mercio, S.A.,  
México, 1982, 27ª Ed.
14. RODARTE, SOLIS JUVENTINO,  
"El Estudio del Derecho Cooperativo Mexicano",  
Revista de la Facultad de Derecho de México,  
Tomo XXXI, Número 119, Mayo-Agosto 1981,  
México, D. F.
15. RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ, JOAQUIN,  
Curso de Derecho Mercantil, Tomo I,  
Edit. Porrúa,  
México, 1985
16. ROJAS CORIA, ROSENDO,  
Tratado de Cooperativismo Mexicano,  
Fondo de Cultura Económica,  
México, 1982

17. ROJINA, VILLEGAS RAFAEL,  
Derecho Civil Mexicano, Tomo III,  
Bienes, Derechos Reales y Posesión,  
Edit. Porrúa, S. A.,  
México, 1976
18. SALINAS, PUENTE ANTONIO,  
Derecho Cooperativo, México,  
Cooperativismo, 1954
19. TRABAJO Y PREVISION SOCIAL  
Publicación Mensual,  
Tomo XXII, NUM. 86, MARZO/45.
20. WOLFF, MARTIN,  
Derecho de Cosas, Vol. I,  
Traducción al español por Blas -  
Pérez González, y José Alguer,  
BOSCH, Casa Editorial, Barcelona,  
España, 1951

#### LEGISLACION CONSULTADA

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley Federal de Vivienda.
3. Ley General de Sociedades Cooperativas y su Reglamento.
4. Código Civil para el Distrito Federal.