

24
265



FACULTAD DE DERECHO
SECRETARÍA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES
Universidad Nacional Autónoma de México

FACULTAD DE DERECHO

Naturaleza Jurídica del Certificado de Entrega
de Vivienda del Instituto del Fondo Nacional de
la Vivienda para los Trabajadores

T E S I S

Que para obtener el título de
LICENCIADO EN DERECHO

presenta

Norberto Enrique Garmendía Flores

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

México, D. F.

1989

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.

NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA
DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

I N D I C E

| | | |
|---|-------|----|
| Introducción | ----- | I |
| Capítulo I | | |
| Los Títulos de Crédito | | |
| I. Antecedentes | ----- | 1 |
| II. Concepto | ----- | 6 |
| III. Características | ----- | 9 |
| 1. Los títulos como documentos y cosas mercantiles | ----- | 9 |
| 2. Incorporación | ----- | 11 |
| 3. Legitimación | ----- | 14 |
| 3a.- Títulos nominativos | ----- | 18 |
| 3b.- Títulos a la orden | ----- | 20 |
| 3c.- Títulos al portador | ----- | 21 |
| 3d.- El endoso | ----- | 25 |
| 4. Literalidad | ----- | 26 |
| 5. Abstracción | ----- | 31 |
| IV. Naturaleza Jurídica | ----- | 35 |

Capítulo II

El Fideicomiso

| | |
|---|----|
| I. Derecho Anglosajón - - - - - | 36 |
| II. El Use - - - - - | 37 |
| III. Trust Moderno - - - - - | 41 |
| IV. Su aparición en México - - - - - | 45 |
| 1. Proyecto Limantour - - - - - | 47 |
| 2. Proyecto Creel - - - - - | 48 |
| 3. Proyecto Vera Estañol Ley de Compañías Fideicomisarias y de ahorro - - | 49 |
| V. Evolución del Fideicomiso en México - - - - - | 51 |
| 1. Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924 - - | 51 |
| 2. Ley de Bancos de Fideicomiso 30 de junio de 1926 - - - - - | 51 |
| 3. Ley General de Instituciones de Crédito de 1932 - - - - - | 54 |
| 4. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en vigor - - - - - | 55 |
| 5. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares - - | 56 |
| 6. Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito publicada el 14 de enero de 1985 - - - - - | 56 |

| | |
|---|----|
| VI. Naturaleza Jurídica del Fideicomiso - - - - - | 57 |
| 1. Teoría del Mandato - - - - - | 57 |
| y Establecimientos Bancarios de 1924 - - | 51 |
| 2. Ley de Bancos de Fideicomiso | |
| VII. Elementos Personales del Fideicomiso - - - - - | 60 |
| 1. Fideicomitente - - - - - | 60 |
| 2. Derecho y Facultades del Fideicomitente - - - - - | 61 |
| 3. Fiduciario - - - - - | 64 |
| 4. Personas que pueden ser Fiduciarias - - - - - | 65 |
| 5. Derechos y obligaciones del fiduciario - - | 66 |
| 6. Fideicomisario - - - - - | 68 |
| 7. Derechos del Fideicomisario - - - - - | 68 |

Capítulo III

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores

| | |
|--|------|
| I. Antecedentes - - - - - | 70 |
| II. La Reforma Constitucional y la creación del INFONAVIT - - - - - | 78 |
| III. Reformas a la Ley del Infonavit - - - - - | 86 |
| 1.- Reformas de 1974 - - - - - | 87 |
| 2.- Reformas de 1981 - - - - - | 87 |
| 3.- Reformas de 1982 - - - - - | 89 |
| 4.- Reformas de 1983 - - - - - | 93 |
| 5.- Reformas de 1985 - - - - - | 96 |
| 6.- Reformas de abril de 1986 - - - - - | 99 |
| 7.- Reformas al Código Fiscal de 1987 - - - | -100 |

Capítulo IV

Certificado de Entrega de Vivienda

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Certificado de participación - - - - - | 101 |
| 1.- | Antecedentes históricos - - - - - | 101 |
| 2.- | Artículo 228 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito - - - - - | 103 |
| II. | Certificado de Vivienda - - - - - | 109 |
| | Reglamentación del certificado de vivienda - - | 110 |
| III. | La emisión de los certificados de participación - - - - - | 114 |
| IV. | Certificado de entrega de vivienda de INFONAVIT - - - - - | 119 |
| 1.- | Promociones de vivienda - - - - - | 119 |
| 2.- | Fideicomiso de Inversión y Administración - - - - - | 121 |
| 3.- | Certificados de entrega de vivienda - - - | 125 |
| | Conclusiones - - - - - | 127 |
| | Bibliografía - - - - - | 136 |

INTRODUCCION

El presente trabajo pretende hacer un breve análisis de los títulos de crédito, refiriendo sus antecedentes históricos principales características, de igual forma busca hacer una panorámica del Fideicomiso en México, sus inicios, evolución y actual aplicación misma que por ser muy extensa únicamente citaremos los que a la materia de vivienda corresponde.

En el mismo orden de ideas, se analiza la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, (INFONAVIT), como una institución de Servicio Social, creada en el año de 1972, con la que se ha hecho posible aquel ideal plasmado por los Constituyentes en el Artículo 123 Fracción Décima Segunda de la Carta Magna de nuestro país, de proporcionar a los trabajadores una vivienda cómoda e higiénica, inclusive llegando más a fondo porque el citado precepto no contempla que esta vivienda sea adquirida en propiedad por el trabajador a muy bajo costo.

De manera especial referimos las características que distinguen al Certificado de Vivienda y al Certificado de participación Inmobiliaria, de los demás títulos de crédito contemplados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ya que estos documentos servirán como base, al momento que el Infonavit busco un título con el cual legitimizar a los trabajadores poseedores de las viviendas financiadas por dicho Instituto, creando el instrumento materia del presente estudio.

" Certificado de Entrega de Vivienda del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores".

CAPITULO PRIMERO

LOS TITULOS DE CREDITO

I.- Antecedentes.

Los títulos de crédito tienen su origen en el medioevo en las ciudades italianas; se desarrollan con la gran actividad mercantil de Venecia, Bolonia, Padua, Milán, etc. y se incrementan con las cruzadas y la corriente migratoria y comercial que estas originaron del Mediterráneo hacia el Báltico y hacia el Mar del Norte.

Los títulos de crédito, nacieron por exigencias de la vida comercial, se enriquecieron con el estudio que de su esencia realizaron los juristas medievales y se reglamentaron en épocas tan antiguas como el Siglo XIII en los Estatutos de Aviñón (1243), y en los cuerpos legislativos de Barcelona (1394) y de Bolonia (1509). (1)

Ciertamente no tuvieron en sus orígenes las características que ahora les conocemos. Originalmente estuvieron ligados al contrato

(1) Citado por Raúl Cervantes Ahumada, Títulos y Operaciones de Crédito, México 1961, 3a. Edición, P. 60, N. 2

del que tenían su origen (de cambio trayecticio, de mutuo, etc.) no se concebían independientes de la relación contractual que los creaba, no tenían vida propia.

Eran sin embargo, títulos que traían aparejada ejecución, porque eran documentos confesorios, o sea títulos mediante los cuales una persona manifestaba deber a otra una determinada cantidad de dinero y como eso se hacía ante notario, el cual se equiparaba al juez y la confesión judicial o "confessio iudicialis" equibarábase a su vez a la *confessio in iure*" de los romanos, que traía aparejada ejecución, como dotada de la misma fuerza que una sentencia ejecutoria. (2)

El desarrollo del comercio imprimió su misma dinámica a los documentos mediante los cuales se compraban y vendían las mercancías o se transportaban, modificándolos de documentos simplemente confesorios y probatorios, a documentos constitutivos de un nuevo y diferente derecho de aquél que los habían engendrado. Comenzaron así a desprenderse en los títulos aquellas características que impedían considerarlos como documentos ajenos al contrato generatriz, para tomar el perfil que los

(2) Felipe de J. Tena, Derecho Mercantil Mexicano, México 1964, 4a. Edición, P. 325, N. 30

había de consagrar como los mejores aliados en el incremento que tuvieron las transacciones comerciales durante la época mercantilista primero e industrial después.

Así, siendo en un principio necesaria la confessio ante notario para que el título tuviese aparejada ejecución, pasó a ser ficticia, simulada, hasta que definitivamente se prescindió de ella.

Aún cuando es claro que los títulos de crédito se desarrollan como tales desde los albores del Medioevo, tal parece que los juristas de esa época no son del todo originales al imaginar un documento que nace de un contrato y que sirve fundamentalmente, no para probar la existencia de ese contrato, sino para justificar una obligación diversa de aquella que le dio vida y no resultan muy originales a la vista de lo que a continuación se menciona.

Dice el maestro Roberto A. Esteva Ruiz (3) que, "La necesidad del escrito como símbolo de la existencia de un derecho, remonta a los tiempos antiquísimos". En efecto, ya en Atenas se conocía por lo

(3) "El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva", Edición del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., México 1960, P. 23, N. 12

menos en la segunda mitad del Siglo IV, en las formas del "syngrafo" (syn, juntas; grafo, escritura) y del "quirografo" (cheir, mano; grafo, escritura). "El primero fue un acto hecho ante testigos, redactado en tercera persona, que indicaba que una persona determinada debía cierta suma de dinero a otra, y era sellado por su redactor y por los testigos conjuntamente; mientras el segundo era un acto redactado en primera persona, suscrito por el deudor, en que éste reconocía deber cierta suma a su acreedor".

Los romanos al examinar los documentos griegos que hablan del syngrafo y del chirógrafo, comentan por boca de Gayo que de tales escritos nace una obligación, es decir, si alguien escribe que debe o que transferirá la propiedad, no obstante que no haya habido estipulación a tal respecto, "estaba obligado a pagar por el solo hecho de haber escrito el chirografo, sin que fuese necesario investigar si existía realmente con anterioridad una deuda" (4). Este género de obligación es propio de los peregrinos, termina diciendo Gayo.

El pasaje citado viene a demostrar que, incluso para la mentalidad formalista de los romanos, podía existir un documento que ence-

(4) Ib. Idem. Ob. Cit., P. 23 N. 12.

rrase una obligación aún sin previa stipulatio, mediante la cual una persona reconociese adeudar a otra, por ejemplo, una cantidad de dinero. Sin embargo, este género de obligación, aclara Gayo (5) "es propio de los peregrinos", no de los romanos.

Pero independientemente de si los juristas del Medioevo fueron o no originales al imaginar un documento que contenía un derecho independiente del contrato que le daba su origen, el hecho es que ellos comenzaron a estructurar de manera sistemática las notas características de este tipo de documentos, las cuales han llegado hasta nuestros días enriquecidas y se ha logrado crear un sistema jurídico que tiende a ser universal porque han podido captar, a manera de los juristas romanos, la esencia de las relaciones que la vida comercial crea, para dar a cada uno de los que intervienen en ella, lo que le corresponde según los principios de la equidad y de la buena fe, sin entorpecer el flujo vertiginoso de la propia vida comercial

(5) Ib. Idem. Ob. Cit., P. 23 N. 12

II. Concepto.

El título de crédito, nos dice César Vivante (6), es "un documento necesario para ejercitar el derecho literal y autónomo expresado en el mismo".

Este concepto de los títulos de crédito, ha sido el centro de muchas polémicas, comenzando por el nombre que asigna a la cosa mercantil que se quiere significar con la expresión "Títulos de Crédito", que no todos los tratadistas aceptan.

Incluso en nuestro país la terminología utilizada por el legislador para denominar o tipificar a este tipo de documentos, desafortunadamente no es uniforme.

En efecto, la Ley que los reglamenta les llama "Títulos de Crédito", pero la Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos", siguiendo a Thaler utiliza el tecnicismo "títulos valores", quizá porque en la co-

(6) César Vivante. Tratado de Derecho Mercantil. Volúmen 3o. Versión española de la 5a. Edición Italiana. Traducida por Miguel Cabeza y Anido. Madrid 1936. Primera Edición, P. 136, No. 953

misión redactora de la Ley participó e influyó de manera decisiva el maestro Joaquín Rodríguez Rodríguez, que utilizaba de manera invariable esta última expresión.

Rodríguez Rodríguez (7) nos dice en su libro de Derecho Mercantil: "La expresión títulos de crédito es incorrecta para expresar el auténtico contenido que la Ley le quiere dar, y que parece constreñir el ámbito de esta categoría de cosas mercantiles a una sola de sus variedades: la de los títulos que tienen un contenido crediticio, es decir, que imponen obligaciones que dan derecho a una prestación en dinero u otra cosa cierta. Por eso preferimos la expresión títulovalor, que fue utilizada por primera vez en lengua castellana por el español Ribó".

Para efectos del presente estudio utilizaremos la terminología que usa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, ya que consideramos, siguiendo a Cervantes Ahumada (8) "que los tecnicismos jurídicos pueden tener acepciones no precisamente etimológicas y gramaticales, sino jurídicas".

(7) Tomo I, México 1969, 8a. Edición, P. 251

(8) Ob. Cit., P. 17, N. 2.

Pero además podemos decir que la denominación es correcta porque el título de crédito, siempre acredita, para su poseedor, un derecho frente a un tercero. Salandra (9), dice de ellos: "Su característica común es, en efecto, comprobar siempre y solamente una situación jurídica frente a uno o varios sujetos determinados (hacia el deudor, hacia la sociedad de la cual se es accionista, hacia el propietario de la nave)".

El señalado concepto de Vivante fue recogido por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, a la que en lo sucesivo denominaremos como la Ley, en su artículo 5°: "Son títulos de crédito los documentos necesarios para ejercer el derecho literal que en ellos se consigna", eliminando el término "autónomo", "si bien de la lectura del Artículo 8° de la propia Ley se desprende" (10).

(9) Vittorio Salandra, Curso de Derecho Mercantil, Trad. de Jorge Barrera Graf, México 1949, P. 119, N. 26

(10) Ernesto Gutiérrez y González, Derecho de las Obligaciones, Puebla 1961, 1a. Edición, P. 335 N. 498

III. Características.

Del concepto expresado por Vivante se han deducido las principales características de los títulos de crédito. Las analizaremos buscando las notas comunes a todos los títulos para diferenciarlas de aquéllas que corresponden sólo a determinados documentos, es decir, las que sean de su esencia, mas no de su naturaleza.

1.- Los títulos como documentos y cosas mercantiles.

La palabra "título" tiene innumerables acepciones en el diccionario encontramos que es entre otras "Demostración auténtica del derecho con que se posee una hacienda o bienes".

Etimológicamente la palabra título viene del griego "titlos" (letrero, que pasa al latín como "Títulos" (inscripción).

En nuestro derecho positivo significa la causa jurídica de una situación legal o constitutiva de un derecho, o la calidad determinada de una persona, significa también el documento mismo en donde se

objetivan tal calidad o tal derecho. Esteva Ruiz (11) apunta, "Como el "título" (en su acepción de causa generadora de derechos) generalmente se objetiva de modo material en documentos escritos, ha llegado a confundirse con ellos".

Ya la stipulatio romana se consignaba en un documento que le servía de prueba. Por su parte Carnelutti (12) señala "que histórica e ideológicamente el documento es una cosa que se forma en presencia de un hecho, pero que se destina a fijar de tal modo permanente su representación verbal o alegórica que puede hacerlo conocer a la distancia del tiempo".

Por lo tanto, el título de crédito es un documento en donde se incorpora un derecho y es a la vez representativo y constitutivo del mismo, pero además es una cosa mercantil. Así lo señala nuestro legislador en la primera parte del Artículo 1º: "Son cosas mercantiles los títulos de crédito". Y ciertamente si no fueren tales cosas mercantiles no sería posible su reivindicación, a la que aluden los Artículos 19, 42 y 73 entre otros.

(11) Ob. Cit., P. 24, N. 13.

(12) Citado por Esteva Ruiz, Ob. Cit., P. 25 y 26, N. 13.

Prosiguiendo con el tema, señalaremos las principales características de los títulos de crédito, que la doctrina en forma general, está de acuerdo en aceptar.

2.- Incorporación.

Esteva Ruiz (13) ha observado que Vivante, habiendo construido su definición desde un punto de vista procesalista "porque define el título por la forma del ejercicio del derecho, lo cual es una acción judicial", nos dice que el título es el documento necesario para ejercer el derecho que en él se consigna, es decir, está inmerso en el documento un derecho que sólo puede hacerse valer con el documento mis-

Argeo Arcangeli (14) señala que se crea una excepción al principio de la incorporación mediante el proceso de cancelación, "establecida por la Ley como remedio excepcional para casos excepcionales, situación en que se tiene verdaderamente una desincorporación del derecho con respecto al título". Pero olvida que el derecho documental se incorpora a un nuevo documento o a las constancias judiciales, para poderlo ejercitar en su oportunidad, de lo que se desprende que ni en este caso se puede hablar de excepción al principio.

(13) Ob. Cit., P. 27 y 28, N. 13.

(14) Teoría de los Títulos de Crédito. Traducción de Felipe de J. Tena. Revista General de Derecho y Jurisprudencia. México 1933, P. 99 y 100, N. 44

Esta cualidad del título de contener un derecho, que sólo puede ser ejercido mediante la presentación del título es lo que la doctrina, encabezada por Savigny (15), ha dado en llamar "incorporación", expresión no muy del agrado del creador de la definición del título que hemos venido comentando, Vivante (16) que la llama "expresión vulgar por cual se afirma que el derecho está incorporado en el título".

Este autor por su parte, para describir la característica que comentamos dice: "es el documento necesario para ejercitar el derecho, por que en tanto el título existe, el acreedor debe exhibirlo para ejercitar cualquier derecho, tanto principal como accesorio, de los que en él se contienen, no pudiendo realizarse ninguna modificación en los efectos del título sin hacerla constar en él mismo". "Si el título ha sido destruído o anulado, el ejercicio del derecho queda en suspenso hasta que el documento sea sustituido por un título equivalente." (17)

El derecho incorporado al documento ha sido llamado Derecho Documental, y por los italianos Derecho Cartolare o Cartular, para significar que el derecho va adherido al documento y corre su suerte, de tal manera que "la posesión del título decide, de modo soberano, de la titularidad del derecho (18), el cual se incorpora al documento incluso independientemente de la voluntad del obligado por la simple creación del documento, "Aunque el título haya entrado a la circulación contra la voluntad del subscriptor".

(15) Citado por César Vivante, Ob. Cit., P. 137. No. 953

(16) Ob. Cit., P. 136 y 137, No. 953.

(17) Ib. Idem. P. 136 y 137, No. 953

(18) Tena, Ob. Cit., P. 301, N. 3

Los documentos son, un medio para probar la existencia de una relación jurídica que en ellos se menciona, son estos los documentos probatorios.

Pero puede suceder que la Ley exija que un derecho sólo nace si se consagra en un documento, esto es si por él se constituye, hablamos entonces de documentos constitutivos, que además son probatorios pero indispensables para ejercitar la relación jurídica que consignan, aquella tiene vida propia, independientemente del documento. Puede suceder, sin embargo, que, no sólo no aparece el derecho si la declaración de voluntad que lo origina no se consigna en un documento sino que, ulteriormente, documentos y derecho están tan compenetrados, que aquél es supuesto necesario y bastante para atribuir el derecho y esos documentos... son precisamente los títulos de crédito: en ellos hay incorporación completa o conexión entre documento y derecho". (19)

"Este consorcio indisoluble del título con el derecho que representa" (20), es la característica fundamental y primera de esta clase de documentos, a la que, desde un punto de vista jurídico, no gramatical, llamaremos "incorporación".

(19) Alfredo Rocco, Principios de Derecho Mercantil. México 1966. P. 252, N. 70.

(20) Tena, Ob. Cit., P. 306, N. 11

Nuestra Ley consagra esta característica en los Artículos: 5, al hablar de "documentos necesarios"; 17, "El tenedor de un título tiene la obligación de exhibirlo para ejercitar el derecho que en él se consigna"; 18, "La transmisión del título de crédito implica el traspaso del derecho principal en él consignado"; 20, "el secuestro de las mercancías representadas por el título, no surtirá efectos si no comprende el título mismo, etc."

3.- Legitimación.

Se ha establecido, que el documento es necesario para ejercitar el derecho que en él se contiene porque está intrínsecamente unido al mismo, de tal suerte que quien posee el título posee el derecho, siempre y cuando el que posea lo haga de acuerdo con la Ley de la circulación del documento.

En efecto, en materia cambiaria se dice: Artículo 38, 2o. párrafo que "el tenedor de un título nominativo en que hubiera endosos, se considerará propietario del título siempre que justifique su derecho mediante una serie no interrumpida de aquellos.

En los términos del párrafo anterior, la Ley considera propietario a quien no obtuvo el documento del creador del mismo, sino por

lo que el tenedor podría no ser el propietario verdadero, pero se le considera como tal por el hecho de demostrar la posesión mediante esa cadena no interrumpida de endosos.

Expresión diferente se utiliza en la primera parte del Artículo 38, al referirse al tenedor original del título: "es propietario de un título nominativo la persona en cuyo favor se expide....". El legislador no titubea en atribuir la propiedad del documento a su tenedor primario, respecto de él no hay ninguna duda de quién es el titular del derecho. Otra cosa es el tenedor que resulta después de una serie de endosos, podría no ser el verdadero propietario, pero se le considera como tal porque se identifica como el último tenedor en una cadena no interrumpida de endosos, y como es necesario proteger al tercero adquirente de buena fe y no entorpecer las relaciones comerciales, la Ley atribuye a la propiedad formal (segundo párrafo del Artículo 38) toda la fuerza de la propiedad verdadera (primer párrafo del Artículo 38).

Esto es de tal manera cierto, que un hecho ilícito puede hacer que nazcan relaciones de derecho perfectamente válidas y exigibles, como sería la circunstancia de que robaran un título a su legítimo poseedor y el documento circulara para llegar a manos de una persona de buena fé. Si el título fuese a la orden y el último tenedor demuestra que lo es por que hay una cadena ininterrumpida de endosos que así lo

indica, sean estos legítimos o no, el que paga ni siguiera está facultado para exigir que se le compruebe la autenticidad de los endosos. Pueder ser falsos, corresponder a personas inexistentes, pero el último tenedor sólo estará obligado, al exigir el pago, a identificarse y a entregar el documento; el que paga estará facultado, legitimado, para pagar.

Por tanto legitimación es, la propiedad que tiene el título de crédito de facultar a quien lo posee según la Ley de su circulación, para exigir del suscriptor el pago de la prestación consignada en el título, y de autorizar al segundo para solventar válidamente su obligación cumpliéndola en favor del primero" (21)

Esta definición nos indica que la legitimación puede ser vista desde quien exige el cumplimiento de la obligación a la que se refiere el título y se le llama legitimación activa como vista desde el lado del obligado en el título, a la que se denomina legitimación pasiva.

Así estará legitimado en un título de credito nominativo, la persona a cuyo orden se expida o el último endosatario, si el título circula; y el poseedor si el título es al portador.

Lo anterior nos trae a considerar que si sólo puede ejercer el derecho contenido en el título, quien está legitimado para ello, también únicamente el deudor deberá pagar a quien esté facultado para exigir el cumplimiento de la obligación contenida en el título, porque de lo contrario quien paga mal pagará dos veces.

Salandra (22) nos dice, sobre el particular, que "La función de legitimación de los títulos de crédito, no debe ser confundida con la función probatoria de las relaciones jurídicas en los documentos ordinarios". "Por legitimación o investidura formal se entiende el poder de ejercitar un derecho, independientemente de ser o no su titular".

Hemos hablado en varias ocasiones de que está legitimado el poseedor del título que lo tiene de acuerdo con la Ley de su circulación los títulos de crédito pueden ser nominativos y al portador, la doctrina y la misma Ley consagran, tomando en cuenta la forma de circular, tres clases de títulos: nominativos, a la orden y al portador.

(22) Ob. Cit., P. 128, N. 29

3a.- Títulos nominativos

Lo son (Artículo 23) "los expedidos a favor de una persona cuyo nombre se consigna en el texto mismo del documento", y que para su transmisión requieren, que "el título deba ser inscrito en un registro del emisor". (Artículo 24). Los títulos nominativos son títulos de crédito emitidos a nombre de persona determinada, cuya transmisión no es perfecta sino cuando se registra en los libros del deudor (entidad emisora). En caso de títulos causales, tales como las acciones de las Sociedades Anónimas y las obligaciones mercantiles.

Pero además, estos títulos para transmitirse válidamente necesitarán ser endosados a favor de una persona determinada (inscribirse en un registro especial del emisor Artículo 24), y entregarse al endosatario. (Artículo 26).

La necesidad de la inscripción en un registro del emisor ha parecido a ciertos juristas, entre otros a Bolaffio (23), que no es el

(23) Citado por Tena, Ob. Cit., P. 311, No. 16.

título "el que atribuye y transfiere el crédito sino el registro mismo".

Vivante (24) contesta a esta objeción diciendo que el deudor está obligado a realizar la inscripción y si no la hiciere, podrá ser compelido por la autoridad judicial, de tal suerte que la adquisición del título es lo que determina la transmisión y no la inscripción, que es un mero acto formal cuya ejecución no depende de la voluntad del emisor, sino de la del poseedor del título. Y concluye su argumentación señalando que quien no considera como títulos de crédito a esta clase de documentos porque necesitan de una inscripción en un registro para transmitirse válidamente, de tal manera que el sólo hecho de la posesión no legítima, incurre "en el error, en esta materia, de generalizar la doctrina de los títulos al portador; éstos, entre los títulos de crédito", tienen la especial virtud de ser no sólo necesarios sino también suficientes para ejercitar y para transferir el crédito", sin necesidad de ninguna intervención por parte del endosatario, que la simple entrega del título.

(24) Ob. Cit., P. 181, N. 993

3b. Títulos a la orden

Son estos propiamente los expedidos a favor de una persona determinada y para su transmisión necesitan del endoso y de la entrega del título mismo (tradicón), "sin perjuicio de que puedan transmitirse por cualquier otro medio legal", dice el Artículo 26, en cuyo caso el adquirente está sujeto "a todas las excepciones personales que el obligado habría podido oponer al autor de la transmisión antes de ésta".(Artículo 27)

El tenedor de un título a la orden se legitima en los términos del Artículo 38. Si es el primer tomador, la Ley lo reputará propietario del título porque en él se mencione como beneficiario. Si es un endosatario, la Ley lo considerará propietario, siempre que justifique su derecho mediante una serie no interrumpida de endosos. Y quien justifique su derecho al título en los términos del Artículo 38, de acuerdo con lo que señala el Artículo 43, "no puede ser obligado a devolverlo, o a restituir las sumas que hubiere recibido por su cobro o negociación, a menos que se pruebe que lo adquirió incurriendo en culpa grave o de mala fe".

El título a la orden dejará de serlo, en los términos del Artículo 25, cuando se inserte en su texto, o en hoja adherida a él,

por el emisor o algún endosante, las cláusulas "no a la orden" o "no negociable", las que surtirán efectos desde la fecha de su inserción.

Lo anterior significa que el título, para circular, lo haga en los términos del Artículo 25, que señala que en estos casos "el título sólo será transmisible en la forma y con los efectos de una cesión ordinaria", o sea que podrán oponerse a los cesionarios las excepciones personales que el deudor tenga contra los cedentes.

Los efectos de un título que circula mediante la cesión se relacionan con la literalidad y autonomía del documento y serán tratados en su oportunidad.

3c. Títulos al portador

El Artículo 69 dice: "son títulos al portador los que no están expedidos a favor de persona determinada, contengan o no la cláusula de "al portador".

La expresión de la Ley "no están expedidos a favor de persona determinada" es confusa o cuando menos se presta a confusiones, porque los únicos títulos que no están expedidos a favor de varias personas, y éstos últimos obviamente no pueden considerarse al portador.

Para estos títulos no funcionan los procedimientos, cuando se haya perdido por robo o extravío, de suspensión en el pago, cancelación del documento y expedición de uno nuevo. Las reglas del caso sólo son aplicables a los títulos nominativos y a la orden (Artículos 44 al 68) Después de iniciados estos procedimientos, quien pague un documento nominativo o a la orden, habiendo sido notificado del juicio de suspensión, no estará liberado si queda firme el decreto que cancela el título (Artículo 46), de tal suerte que puede pagar dos veces. Y el tenedor, si desea cobrar, debe oponerse a la cancelación (Artículo 47). En cambio, si el extraviado o robado es un título al portador, "la notificación (judicial de tal circunstancia) obliga al emisor o librador a cubrir el principal e intereses del título al denunciante, después de prescritas las acciones que nazcan del mismo, siempre que antes no se presente a cobrarlos un poseedor de buena fe" (Artículo 74). Aquí el poseedor de buena fe no tendrá que acudir a juicio oponiéndose al procedimiento de cancelación, para deducir su derecho. En todo caso a él deberá probarsele que no es de buena fe.

La Ley señala al hablar del título al portador, que obliga al que lo suscribe, "a cubrirlo a cualquiera que se lo presente, aunque el título haya entrado a la circulación contra la voluntad del subscritor" (Artículo 71). Disposición que también es aplicable a los títulos nominativos y a la orden, porque entre las excepciones que pueden

oponerse, no se establece ninguna que se base en que el documento entró a la circulación contra la voluntad del obligado.

Acoge la Ley llamada "Teoría de la creación pura" del Alemán Kuntze (25) que, con palabras de Arcangeli, se describe así: "Conforme a la teoría de la creación pura, el título completo, aún en manos todavía del suscriptor, tiene ya un valor patrimonial y está en aptitud de llegar a ser, en cualquier momento, fuente de un derecho de crédito; es, en otras palabras, una obligación sujeta a condición suspensiva, y la condición se realiza al llegar el título, de cualquier modo que sea, a manos de una persona que se ostente como legitimada a tenor del mismo documento".

El título, en efecto, o es al portador, o designa el nombre del titular, y una vez llegado a poder de cualquier tercero en el primer caso, o a poder de la persona designada, en el segundo, la condición a que la obligación estaba sometida, puede reputarse realizada. Y no importa que el título haya salido de manos del deudor sin su voluntad, o contra su voluntad; éste queda en todo caso igualmente obligado.

(25) Citado por Arcangeli, Ob. Cit., Ps. 28 y 29, N. 15

Hasta aquí las notas acerca de los títulos nominativos, a la orden y al portador. Para concluir el rubro "legitimación", diremos que se ha establecido que la posesión del título de acuerdo con la ley de su circulación legitima al poseedor, pero debemos aclarar que esta característica sólo tiene relevancia cuando los títulos han entrado en circulación y el emisor no conoce a la persona que le vaya a presentar el documento. Por tanto, quizá no deberíamos hablar de legitimación si el título no entra a la circulación o si es nominativo, ya que en ambos casos deudor y tenedor están indetificados de manera indubitable.

No quiere esto decir que el primer tenedor no lo necesite para ejercer el derecho incorporado en el documento, ciertamente también a él le sería indispensable para cobrar, porque de otra manera el deudor corre el riesgo de pagar dos veces, pero no lo necesitaría para legitimarse como propietario del derecho, porque esta circunstancia nace del conocimiento directo que del tenedor del documento tiene, en los supuestos descritos, el deudor.

Esto nos lleva a ponderar la afirmación que se hace en el sentido de que los títulos de crédito toman su verdadera naturaleza cuando entran a la circulación, es entonces, frente a terceros que se revela con todo su carácter. El tercero, poseedor del documento, por el solo hecho de la posesión se encontraría en la posibilidad de

ejercer el derecho contenido en el documento, "aun cuando no sea en realidad el titular jurídico del derecho conforme las normas del derecho común". (27)

3d. El endoso

Hemos hablado de que los títulos nominativos y a la orden se transmiten por endoso. Veamos qué significa esto: "El endoso es un escrito accesorio, inseparable de la letra de cambio, por el cual el acreedor cambiario pone en su lugar a otro acreedor", (28) con efectos limitados o ilimitados.

Así lo reconoce el legislador al decir: Artículo 33 "por medio del endoso se puede transmitir el título en propiedad, en procuración y en garantía". Ahora bien, la propiedad que se trasmite por medio del endoso no es la propiedad por disposición de la Ley. Esta propiedad en el Artículo 38 en su segundo párrafo.

(27) Rodríguez Rodríguez, Ob. Cit., P. 256

(28) Vivante, Ob. Cit., P. 287, N. 1123.

Los requisitos del endoso se contienen en nuestro Artículo 29, de los cuales, el nombre del endosatario, la firma del endosante, la clase de endoso, el lugar y la fecha del mismo) sólo es necesario para que exista el endoso, la firma del endosante o de quien firme a su ruego o en su nombre, pudiendo completarse los demás al momento en que se pretenda hacer exigible la obligación contenida en el título. Artículo 15: "las menciones y requisitos que el título de crédito o el acto en él consignado necesitan para su eficacia, podrán ser satisfechos por quien en su oportunidad debió llenarlos, hasta antes de la presentación del título para su aceptación o para su pago".

Esta característica podríamos decir que corresponde a la naturaleza de los títulos no a su esencia, porque puede haber títulos sin endoso, pero no a la inversa.

4. Literalidad

Del concepto que estudiamos de título de crédito se han deducido las características de incorporación y legitimación, concluyendo que la primera es de la esencia del título y la segunda sólo de su naturaleza, porque esta última es relevante únicamente cuando el título circula. Pasemos ahora a estudiar la siguiente característica que expresamente menciona nuestro Artículo 5°: "el título de crédito es el

documento necesario para ejercitar el derecho literal que en él se contiene".

Esto significa que la magnitud del derecho incorporado en el título, lo escrito en el documento, es lo que determina las circunstancias dentro de las cuales el derecho es válido y se puede ejercitar, de tal suerte que lo no mencionado en el título o lo que no se desprenda de él, no puede tener consecuencias jurídicas.

Para Tena (28) "la excepción para que prospere ha de apoyarse necesariamente en el contexto literal del documento".

Dentro de este contexto, Esteva Ruiz (29) señala que la literalidad es consecuencia del derecho incorporado al documento, del derecho cartular que, junto con la autonomía, "sirvan mejor de título de los intereses de los sucesivos adquirentes del documento, que de garantía para el primer tomador del mismo, quien está vinculado con el emisor por la relación fundamental o causal del origen del título, como cada adquirente sucesivo del mismo, lo está con el anterior que se lo haya transmitido. (En este sentido se expresa nuestro legislador. Ver

(28) Ob. Cit., P. 327, N. 33

(29)

Artículos 8°, incisos V, VI, VIII y IX; 13, 14, 16, 29, 111, 148 y 159).

Este principio, para algunos autores, no es esencial para reputar a un documento como título de crédito, ya que "la literalidad puede estar contradicha o nulificada por elementos extraños al título mismo o por la Ley. Por ejemplo: la acción de una sociedad anónima tiene eficacia literal por la presunción de que lo que en ella se asiente es lo exacto y legal; pero esta eficacia está siempre condicionada por la escritura constitutiva de la sociedad, que es un elemento extraño al título y que prevalece sobre él, en caso de discrepancia entre lo que la escritura diga y lo que diga el texto de la acción. Si se trata de un título tan perfecto como la letra de cambio, que es el título de crédito más completo, aún en este caso la literalidad puede ser contradicha por la Ley. Por ejemplo: si la letra de cambio dice que su vencimiento será en abonos, como la Ley prohíbe esta clase de vencimientos, no valdrá la cláusula respectiva, y se entenderá que, por prevalencia de la Ley, la letra de cambio vencerá a la vista independientemente de lo que se diga en el texto de la letra. (Artículo 79)". Apunta lo anterior el maestro Cervantes Ahumada (30), es una afirmación que nos parece innecesaria, si consideramos que en los dos ejemplos

(30) Cervantes Ahumada, Ob. Cit., P. 20

que cita, es la Ley, en última instancia, la que coarta el principio de la literalidad, y ya sabemos que nada puede estar contra el texto de la Ley. (Artículo 8° del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales). Por tanto, el principio de la literalidad debe entenderse que rige siempre que no vaya contra la norma, y esto debe ser siempre así sin necesidad de mencionarlo, porque resultaría obvio y cuando no se hiciera la aclaración, el texto ya parecería desconfiable.

Creemos que en los ejemplos del caso, el legislador lo que desea es regular el principio de literalidad y al hacerlo no lo contradice o anula, simplemente lo deja en su justa dimensión. La Ley no puede ignorar que existen títulos que están invariablemente ligados a la causa que les dio su origen, de tal suerte que la literalidad del documento debe entenderse condicionada por el acto que lo crea. Vivante (31) defiende a ultranza el principio cuando dice "dicha relación (la que existe entre el título y la causa que lo condiciona) no puede vulnerar el contenido de la obligación sino dentro de los límites tolerados por los términos del título, en razón de su carácter literal".

(31) Ob. Cit., P. 139. N. 955

Por nuestra parte aceptamos que aún cuando no lo mencione el documento, pero sí el legislador, algunos títulos están ligados a la causa en que tuvieron su origen, y están ligados aún cuando circulen, porque no circulando lo están todos, ya que el obligado siempre podrá oponer al tenedor original las excepciones personales que contra él tenga (Artículo 8° inciso XI), y las excepciones pueden nacer de la causa que engendró el documento.

Debemos pues reconocer que tratándose de los títulos causales para ejercitar el derecho literal que contienen, es necesario hacer referencia al texto de otros documentos además de al texto de los propios títulos, siempre que estos o la Ley así lo indiquen, lo que por tanto, no es una excepción a la literalidad, quien diga lo contrario confunde el carácter literal, que no le falta nunca, con la índole abstracta, que no se encuentra sino en virtud de disposiciones excepcionales de la Ley.

Para dejar más claro lo anterior, daremos algunas notas en relación con la noción de abstracción.

5. Abstracción

Es la cualidad que tienen algunos títulos para circular desligados de la causa que les dió origen. Lo que nos lleva a considerar qué es o cuál es la causa que origina los títulos.

En relación con este tópicó, Rodríguez Rodríguez (32), decía "en la emisión de un títulovalor deben distinguirse momentos: "El primero es el implicado por la existencia de una relación fundamental de derecho civil o mercantil. que toma la forma de contrato de compraventa, de depósito... Etc.". "El segundo está representado por aquella convención en virtud de la cual las personas que intervienen en la relación fundamental, acuerdan la emisión de un títulovalor como consecuencia de aquella relación fundamental", esta convención se denomina "convención ejecutiva" o "pactum de cambiando". "En tercer lugar, tenemos el negocio cambiario en sentido estricto y que se concreta en las declaraciones negociales unilaterales no recepticias contenidas en el títulovalor. Y concluye señalando que "el pactum de cambiando" es la causa en sentido técnico, aún cuando para el legislador lo es "la relación fundamental".

(32) Ob. Cit., P. 263.

La relación causal existirá siempre entre emisor y tomador del título y entre endosante y endosatario, porque no pueden olvidar las partes que suscriben los documentos, el motivo que los generó, de tal suerte que si en la compra de una mercancía, el vendedor no lo entrega y el comprador ya suscribió un título de crédito en el pago del precio, el deudor puede oponer al primer tenedor, la excepción nacida del incumplimiento en el negocio que originó el título, la abstracción no surte efectos entre ellos porque de otra forma se violentarían los principios de la buena fe y de la equidad. En cambio, si el tenedor del documento es un tercero que no tuvo ninguna relación con el emisor, este no puede esgrimir como argumento para no pagar, las excepciones nacidas del contrato original que motivó la emisión, porque de otra forma la vida comercial se desquiciaría, al lesionarse a los adquirentes de buena fe.

Hay títulos que son siempre causales, que siempre están ligados a la causa o relación que les dió origen, como las acciones del ejemplo que puso el maestro Cervantes Ahumada al hablar de la literalidad. Esta relación de causalidad debe desprenderse del documento mismo o de la Ley, para que surta efectos contra terceros.

Resumiendo diremos que no puede darse un título sin causa o motivo, pero en ocasiones el título se desliga, al entrar en circula-

ción del motivo que le dio origen, así lo ha manifestado Bonelli (34); "No se da un querer abstracto, esto es, sin causa, mas puede darse un querer que vincule por sí mismo, independientemente de su causa; tal es la obligación abstracta, que corresponde a la naturaleza de los títulos, no a su esencia, por eso no se presenta, en todos.

Así la abstracción será una categoría a la que podemos calificar como la independencia de la causa de creación.

6.- Autonomía

Esta expresión indica que el derecho de cada titular es independiente uno de otro, es un derecho propio, diferente del de cada obligado en el título, de aquí que la denominemos como la independencia de la causa de transmisión.

Si cada adquirente o participante en un título de crédito tiene una obligación autónoma, distinta de la de los demás, puede darse el caso y de hechos se da, que siendo una una obligación, otra relacionada con aquella no lo sea, tal es el caso de la obligación que toma el menor de edad al suscribir una letra de cambio, obligación nula en los términos del Artículo 8º, Fracción IV, pero si respecto de ella existe un aval, la obligación del avalista sería perfecta en los términos del

(34) Citado por Tena, Ob. Cit., P. 337, N.44

Artículo 114 que señala: "el avalista queda bligado solidariamente con aquel cuya firma ha garantizado, y su obligación es válida, aún cuando la obligación garantizada sea nula por cualquier causa".

Siendo una obligación independiente de la otra, las excepciones personales que el obligado tenga contra el endosante no puede oponerlas al endosatario, característica que sólo funciona durante el período en que el título puede transmitirse por endoso, es decir, antes del vencimiento del título, ya que en los términos del Artículo 37 "el endoso posterior al vencimiento del título surte efectos de cesión ordinaria". Y sabido es que el deudor puede oponer al cesionario las excepciones que tenía contra el cedente.

Ahora bien, por qué se dice que cada adquirente tiene un derecho propio no derivado. Lo que sucede es que el suscriptor de un título de crédito toma una obligación para con el primer tomador pero también a favor de cualquiera persona que lo posea de acuerdo con la Ley de su circulación al momento en que se haga exigible, es decir, una obligación a favor de una persona que puede ser indeterminada pero determinable, como señala Rocco (35), "esto explica perfectamente la inseparable relación entre documento y derecho, que depende precisamente de eso: de que el deudor se haya obligado sencillamente para con el propietario del documento". Y continúa, "como (el documento) contiene eficacia para representar el derecho, basta transmitir el documento

(35) Ob. Cit., P. 253 y 254, No. 70.

para transmitir aquél; además, como quiera que el derecho corre la suerte del documento, con la transmisión del mismo no hay jurídicamente verdadera trasmisión del derecho este no se transmite, sino que se adquiere originariamente cada vez, en virtud de la adquisición del título; quien compra un título no adquiere el derecho de su causante, sino la condición para obtener tal derecho".

El título no nace, entonces, porque al tomador originario se le pueden oponer todas las excepciones personales que contra él se tengan. Y lo mismo se puede afirmar respecto de las relaciones de cada cesionario con su cedente. Esta característica aparece, igual que la legitimación, cuando el documento circula, por lo que no corresponde a su esencia, sino a su naturaleza.

IV. Naturaleza jurídica

Como un resumen de todo lo dicho, podríamos señalar en este apartado, que el título de crédito es un documento, cosa mercantil mueble, constitutivo de derechos e incorporativo de los mismos, que legitima al que lo posee de acuerdo con la Ley de su circulación, para ejercitar de manera autónoma respecto de cada uno de los obligados el derecho literal que en él mismo se consigna y que a su vez legitima al obligado para cumplir válidamente; transmisible por endoso hasta antes de que se haya hecho exigible el pago y cuyo ejercicio puede realizarse con independencia de la causa que le dio origen si la Ley no dispone lo contrario:

CAPITULO II
EL FIDEICOMISO

1.- DERECHO ANGLOSAJON

Existen dos figuras en el Derecho Inglés que constituyen los antecedentes inmediatos al Fideicomiso, en primer término el Use y en segundo el Trust, siendo este último el origen más directo de lo que en nuestro derecho positivo conforma la institución en estudio.

La imprecisión del origen del Use, nos obliga a remontarnos a algunos de los antecedentes que los autores anglosajones consideran más importantes:

- a) En Roma algunos estudios consideran que el Use tiene su antecedente en el Derecho Romano, sin embargo "Para Maitland, el término Use deriva de la expresión Ad opus, y no ad usus, según documentos Lombardos y Francos del S. VII". (36)
- b) Otros autores consideran que el antecedente del Use se deriva del Derecho Germánico en donde se atribuye al Treuhand o Salman primitivo albacea, a quien se transmitían bienes inmuebles en vida del titular, para que a su muerte realizara unos fines propuestos con antelación, esta actividad se equipara a la del "Feoffee To Use".
- c) Aborígen: Maitland atribuye el origen del Use como producto típicamente inglés.

(36) Batiza Rodolfo. El Fideicomiso Teoría y Práctica Editorial Porrúa. 4a. Edición México 1980.

El Use surge, dice Mañtland.- de las reglas del Common Law en lo que se refiere al mandato al cual en principio fue utilizado para bienes muebles, extendiéndose posteriormente a inmuebles. (37)

II. El Use

Se constituyó en una relación jurídica mediante la cual una persona denominada "Feoffee To Use" era revestida según el "Common Law" de un poder jurídico de cuyo ejercicio resultaba un beneficio económico a favor de otra persona llamada "Cestui que Use".

Se desarrolla en Inglaterra durante la Edad Media, aproximadamente en el año 1217, con el surgimiento de la Ley de Manos Muertas ("Statutes of Mortmain"), esta ley prohibía las donaciones de bienes inmuebles a la iglesia, ya que ésta había llegado a adquirir grandes extensiones de tierras provocando con ésto gran acaparamiento de riqueza. Es así como surge un nuevo procedimiento de realizar donaciones, el empleado de Use, el cual consistía como ya indicamos anteriormente en que una persona, el "Feoffee To Use" adquiría los bienes, los cuales iban a crear un beneficio económico en favor de otra persona llamada "Cestui que Use".

Otra causa que originó la práctica del Use fue la guerra de las Dos Rosas, en la cual los York y los Lancaster se disputaron la corona, los bienes de los vencidos, estaban expuestos a ser confiscados por los

vencedores como castigo, por el delito de traición que siempre se imputaba a los del bando contrario, para evitar dicha pérdida, los combatientes transmitían sus propiedades a un tercero en cuya honorabilidad confiaban, a fin de continuar obteniendo los beneficios de dichos bienes por parte del transferente o sus herederos. Sin embargo el transmisor fiduciante, no contaba con ningún medio de hacer efectivos los derechos que le correspondían, en el supuesto de que el "Feoffe to use" abusando de su titularidad, violara la fe empeñada haciendo mal uso de los bienes, situación que impedía el exigir el encargo de fiducia, ya que a la luz del derecho, se estaba en presencia de una transmisión de bienes (38).

En los Tribunales del Derecho Común, la situación del beneficiario y del enajente quedaba a la buena fe del fiduciario (Feoffee to use), situación que resultaba lógica, toda vez que el use al ir en contra la Ley, ya que nace como forma de burlarla, no contenía sanción alguna.

Es así como para el Common Law, el beneficiario queda al arbitrio del fiduciario (feoffe to use). Lo anterior ya que en demanda de una mejor administración de justicia; El Lord Canciller, alto dignatario eclesiástico y consejero del rey, así como los Magistrados del Tribunal de la Cancillería, intervinieron para realizar una mejor aplicación de las obligaciones morales del Feoffe to use. Siendo así que su intervención produjo que la conciencia o confianza crearon un derecho verdadero a favor del beneficiario, siendo éste de naturaleza equi-

tativa, sancionando a los responsables con prisión y el secuestro de bienes: estas disposiciones eran dictadas al amparo de la "equity" y el no estar incorporados al orden positivo preestablecido se consideraban "extra legem".

Este desdoblamiento de la propiedad es tan importante que hasta la fecha constituye una de las notas peculiares del derecho Angloamericano, al surgir un doble concepto de dominio, propiedad o patrimonio; el legal, reconocido por la ley Común estricta (Common Law) que pasa del fideicomitente (Settlor) al fiduciario (Feoffee to use) y por otro lado el concepto equitativo (beneficial o equitable) se constituye en favor de un tercero (cestui que use) que en español llamaríamos fideicomisario.

Esta obligación jurídica del fiduciario al ser sancionada por el Canciller, como lo hemos expuesto, dá al "Use" procedencia legal.

Tratando de terminar con los inconvenientes que el use originaba, el Parlamento Británico expidió durante el reinado de Enrique VIII, la conocida Ley sobre Uses un 1534, disponiendo sencillamente de quien gozaba de un use, sería considerado en lo sucesivo como propietario de pleno derecho, a éste se le dió el nombre de "ejecutar el use". (39)

(39) Batiza Rodolfo, Op. Cit. p.

Las personas que intervienen en el Trust a saber son:

- a) Settlor o creador del Trust, que en nuestro Fideicomiso se conoce como fideicomitente.
- b) Trustee o propietario administrador, y su equivalente es el fiduciario.
- c) El Cestui que Trust o beneficiario, conocido en nuestro sistema jurídico dentro del fideicomiso como fideicomisario.

Como los antiguos use los Trust pueden llegar a su creación, bien por la declaración expresa de las personas, o por la presunción del derecho de equidad en ejercicio del acto de transmisión de bienes el dominio legal, recae en el "Trustee" (fiduciario) en beneficio del "Cestui que Trust" fideicomisario quien adquiere el dominio equitativo.

En relación al doble aspecto de propiedad en el Derecho Angloamericano, representado por un lado por el Common Law y por el otro el Derecho de Equidad, el Lic. Rabasa lo entiende de la siguiente manera:

III. TRUST MODERNO

En opinión de Serrano Trasviña (40) la denominación de Trust se debe posiblemente porque así se conocían los "uses activos" o bien porque las cartas de Equidad, queriendo evitar la aplicación de la ley sobre la materia, hicieron que la expresión de use fuera desapareciendo.

Para los efectos del presente trabajo, debemos definir el empleo de la terminología del Trust, al referirnos a éste no se hace alusión a las grandes combinaciones económicas y financieras, que crean y desarrollan los grandes monopolios industriales, comerciales, etc.; debemos ubicarlo en un marco netamente jurídico y entenderlo como un derecho esencialmente de dominio, ya sea en bienes muebles o inmuebles que una persona tiene en beneficio de otra.

En la transcripción que realiza Serrano Trasviña (41) de la definición que nos dá el "Restatement of the Law of Trust", tenemos que el Trust es una relación fiduciaria con respecto a determinados bienes por la cual la persona que los posee (Trustee), está obligada en derecho de equidad a manejarlos en beneficio de un tercero (Cestui que Trust).

Este negocio surge como un acto voluntario, expreso de la persona que crea el Trust (Settlor).

(40) Serrano Trasviña Jorge. Aportación al Fideicomiso Tesis, México 1950.

(41) Serrano Trasviña Op. Cit. Pág. 75

Las personas que intervienen en el Trust a saber son:

- a) Settlor o creador del Trust, que en nuestro Fideicomiso se conoce como fideicomitente.
- b) Trustee o propietario administrador, y su equivalente es el fiduciario.
- c) El Cestui que Trust o beneficiario, conocido en nuestro sistema jurídico dentro del fideicomiso como fideicomisario.

Como los antiguos use los Trust pueden llegar a su creación, bien por la declaración expresa de las personas, o por la presunción del derecho de equidad en ejercicio del acto de transmisión de bienes el dominio legal, recae en el "Trustee" (fiduciario) en beneficio del "Cestui que Trust" fideicomisario quien adquiere el dominio equitativo.

En relación al doble aspecto de propiedad en el Derecho Angloamericano, representado por un lado por el Common Law y por el otro el Derecho de Equidad, el Lic. Rabasa lo entiende de la siguiente manera:

El Trust a diferencia de nuestro fideicomiso, puede ser expreso o implícito; el expreso nace de la voluntad declarada por las partes; los implícitos cuando por ley, llega a constituirse.

Siendo los Trust actos traslativos de dominio pueden otorgarse a título gratuito u oneroso, aunque en el siglo pasado no eran gratuitos.

En el acto constitutivo del "Trust" no es necesaria la aceptación del nombramiento de parte del fiduciario por la persona que haya sido asignada, para que el acto comience a surtir efectos; una vez otorgado el acto de fideicomiso, opera la traslación de dominio en provecho del fideicomisario, aún sin que exista el consentimiento del fiduciario (Trustee). Ahora bien, si el Trustee al enterarse de tal otorgamiento y del cargo que se le confiere, se niega a aceptarlo su negativa o renuncia se retrotrae a la fecha de la celebración del acto y produce el efecto de disolver la operación y restituir el dominio al otorgante como si la enajenación jamás se hubiese verificado.

Por lo que se refiere al cestuñ que trust (fideicomisario) (42), puede ser toda persona que sea capaz de poseer bienes en su propio derecho, debido a que como se ha señalado, el doble sistema jurídico considera a éste, el verdadero propietario de los bienes.

(42) Rabasa, Oscar, Op. Cit. pag. 306. A diferencia de nuestro fideicomiso mexicano que presupone la existencia de una institución de crédito legalmente autorizada como fiduciaria.

En cuanto a cómo pueden ser los Trust, éstos se pueden clasificar en públicos y privados, los públicos que se celebran para fines de beneficencia o utilidad social; los segundos en beneficio de personas determinadas.

Como se desprende de lo anterior, los Trust públicos se distinguen de los privados en que en los primeros, el fideicomisario no necesariamente puede ser una persona determinada y puede constituirse a perpetuidad, a diferencia de nuestros fideicomisos que son de vigencia limitada; en cambio los privados requieren para su validez la designación de un fideicomisario cierto y definido y no pueden tener una vida mayor que aquella que la ley señala.

El Trust puede ser implícito y éste constituye otra gran diferencia con respecto a nuestro fideicomiso, mientras en el sistema anglosajón se aceptan los Trust implícitos, en el Derecho Mexicano el fideicomiso siempre será expreso. (43)

Los fideicomisos expresos son aquellos que se constituyen por una declaración expresa de las personas que los otorgan.

La naturaleza de los derechos del cestuí que trust (fideicomisario o beneficiario), es también sui generis, debido al doble sistema legal anglosajón, existiendo varias jurisdicciones y originando con esto pluralidad de consecuencias jurídicas.

(43) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Artículo 352

Como ya hemos mencionado, el Derecho Anglosajón se integra por el Derecho común por un lado y por el otro del Derecho de equidad, siendo los jueces en ejercicio de su potestad, capaces de obligar al Trustee (fiduciario) a la realización material de los actos procesales que fueran necesarios para cumplir las disposiciones del "cestui de trust".

Desde el punto de vista de interés jurídico del fideicomisario y en apego estricto a la teoría, éste es acreedor a una obligación en contra del fiduciario y el dueño de la cosa que será destinada al fideicomiso. (44)

IV. Su aparición en México

El antecedente más relevante de aplicación del Trust angloamericano con efectos jurídicos en México, antes de que el fideicomiso fuera adoptado por la Ley de Bancos de Fideicomiso (30 junio 1926) lo constituye la implantación en los Ferrocarriles Nacionales de México y del convenio celebrado para financiar dicha empresa mediante la deuda contraída por ella con garantía hipotecaria otorgada en forma de fideicomiso sobre todos sus bienes y derechos, aún los ubicados dentro del país. (45)

(44) Rabasa Oscar, Op. Cit. Pág. 344. Será aquel que resulte, dependiendo desde qué sistema legal se esté apreciando Common Law o Equity.

(45) Lic. José Luis de la Peza - en su tesis ensayo sobre el Patrimonio en fideicomiso y la posibilidad de su quiebra. México 1951, considera que el primer antecedente del fideicomiso mexicano lo constituye la Ley de emisión de obligaciones y bonos de 1897.

Al constituirse la Compañía Ferrocarriles Nacionales de México e incorporar a su servicio el Ferrocarril Central Mexicano, Nacional de México y demás líneas que pasaron a integrar dicha empresa mexicana el 27 de marzo de 1980. Mediante convenio celebrado por una parte por el Gobierno Mexicano, y por otra banqueros norteamericanos, ingleses y alemanes. Posterior a la firma se lanzaron dos emisiones de bonos de hipoteca preferente y bonos de hipoteca general, los tenedores de dichos bonos estarían garantizados con:

- 1.- Todas las acciones y títulos de las compañías incorporadas.
- 2.- Gravámen directo sobre todas y cada una de las propiedades muebles e inmuebles de los mismas empresas.
- 3.- Hipoteca y prenda de cualquier otra propiedad mueble o inmueble que adquiriera la nueva empresa con los bonos emitidos. Se estableció que tanto hipotecas como escrituras del referido fideicomiso con posterioridad, serían otorgados y constituidos los gravámenes que garantizara los bonos con apego a las leyes mexicanas.

En aquel tiempo, el entonces Código Civil vigente de 1884 y la Ley sobre Ferrocarriles, expedida el 29 de abril de 1899, auspicieron que el "Trust Deed" surtiera efectos jurídicos conforme a leyes mexicanas, a pesar de haber sido otorgado en el extranjero. (46)

(46) Rabasa Oscar Op. Cit. pág. 448 y 55.

1. PROYECTO LIMANTOUR

El 21 de noviembre de 1905, es enviada a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, una "iniciativa que faculta al ejecutivo para que expida la ley, por cuya virtud puedan constituirse en la República, instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de agentes fideicomisarios". (47)

Dicha iniciativa es enviada por el aquel entonces Secretario de Hacienda, Señor Limantour, aunque su verdadero autor lo fue el Lic. Vera Estañol. (48)

En la exposición de motivos hacía alusión a la necesidad de organizaciones especiales, mismas que pudieran ejecutar actos y operaciones en los que se obrara como simple intermediario o bien que careciera del interés directo, las cuales permitieran un desenvolvimiento en los negocios comerciales, acordes a las necesidades que en aquel tiempo el país demandaba.

(47) Rodolfo Baiza Op. Cit. pág. 98.

(48) A pesar de ser el Lic. Vera Estañol autor de este proyecto, como ya ha sido comprobado para no confundirlo con el Proyecto Vera Estañol, seguiremos con esta denominación.

En cuanto al cuerpo de esta iniciativa, quedó integrada por ocho artículos, siendo el más importante el Art. 2o. "El fideicomiso importará un derecho real respecto de los bienes sobre los que se constituye. La Ley definirá la naturaleza y efectos de ese derecho y los requisitos para hacerlo valer". (49)

2. - PROYECTO CREEL

Debido a la situación que vivía el país en aquel tiempo no hubo otro intento legislativo en materia de Fideicomiso hasta el año de 1924 durante el mes de febrero, cuando Enrique Creel en sesión de la convención Bancaria, presenta su proyecto el cual más bien describía el funcionamiento de Compañías integradas en los Estados Unidos (Trust and Saving Banks), las cuales conocía a manera de experiencia personal, adquirida durante su estancia en el país vecino.

Contenía una serie de operaciones que realizaban los bancos pero dentro de éstas destacaban:

- a). La aceptación de hipotecas, a manera de contratos de fideicomiso de toda clase de propiedades; bonos de compañía de ferrocarriles, etc.
- b). Especial relevancia tuvo la de administración de bienes "de viudas, huérfanos, etc. realizada por una institución de crédito".

- c). Las compañías bancarias de fideicomiso y ahorro se constituirían con un capital de \$ 500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), en el Distrito Federal y de \$ 250,000.00 (DOS-CIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), en los Estados y Territorios. (50).

3.- PROYECTO VERA ESTAÑOL LEY DE COMPAÑIAS FIDEICOMISARIAS Y DE AHORRO.

Corresponde al Lic. Jorge Vera Estañol presentar este proyecto ante la Secretaría de Hacienda en fecha de marzo de 1926.

De entre el total de proyecto destaca lo siguiente:

Los fines por los cuales podría constituirse un fideicomiso, salvo las limitaciones que enumeraba la ley, podrían ser por: venta, adjudicación, enajenación o gravámen de los bienes, materia del fideicomiso; la entrega de una renta o pensión fija o variable, acumulación de rentas o productos de bienes de cualquier especie.

Hablaba de la designación del beneficiario de un fideicomiso, el cual podía realizarse nominativamente o de cualquier otra forma, siempre que resultara fácil su identificación.

Los derechos y obligaciones del fideicomiso se regirían por las cláusulas del acto constitutivo, siempre que no fueran contrarias a la ley de la materia, en su defecto no lo fueran al Código Civil del Distrito Federal.

Determinaba los casos en que las compañías fideicomisarias, podían renunciar al fideicomiso, complementados con los que por le, deberían darse por extinguidos los derechos y obligaciones nacidas de los contratos.

Contenía un sistema detallado del régimen fiscal del propio fideicomiso y dentro de este régimen, se excentó del pago del Impuesto del Timbre, en el caso de que la compañía adquiriera bienes raíces vía fideicomiso.

No así su enajenación, ya que en este supuesto, si existía obligación del pago conforme a la Ley por parte de la compañía fideicomisaria.

V. EVOLUCION DEL FIDEICOMISO EN MEXICO

1. LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924.

A finales de 1924, 24 de diciembre (D.O. 16 de enero de 1925), en informe de la Secretaría de Hacienda ante el Congreso de la Unión, se dá a conocer dicha Ley la cual llenaba vacíos de la Ley General de Instituciones de Crédito de 1897, ya que ésta se ocupaba en exclusiva; de los bancos de emisión, de los hipotecarios y de los refaccionarios, al carecer de disposiciones para bancos de depósitos.

La Ley de 24 comprendió a aquellos negocios bancarios en los que se afectara el interés público. Agregó que la Ley denominó a Bancos de Fideicomiso "Los que sirven los intereses del público en varias formas y principalmente administrado los capitales que les confían e interviniendo, con la representación común de los suscriptores o tenedores de bonos hipotecarios, al ser emitidos éstos o durante el tiempo de su vigencia. (51)

2. LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO - 30 DE JUNIO DE 1926

Dicha ley aparece publicada en el Diario Oficial el 17 de julio de 1926 y quedó integrada por los siguientes rubros:

1). Objeto y constitución de los bancos de fideicomiso

(51) Legislación Bancaria, Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Dirección General de Crédito, México 1957, Tomo II, pág. 26, 31.

- 2). Operaciones de fideicomiso.
- 3). Departamento de ahorros.
- 4). Operaciones bancarias de depósito y descuento.
- 5). Disposiciones generales.

El toque definitivo de esta Ley era la influencia de las ideas de Ricardo Alfaro y algunos aspectos de Creel. Así se estableció "El Fideicomiso propiamente dicho, es un MANDATO IRREVOCABLE en virtud del cual se entregaban al banco con carácter de fiduciario determinados bienes, para que disponga de ellos o de sus productos según la voluntad del que los entrega, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado fideicomisario.

Expresó que los bancos de fideicomiso quedan constituidos legalmente como instituciones de crédito, aunque su reglamentación quedó sujeta a una ley especial. Expresó que el objeto principal de este tipo de bancos, la celebración de operaciones por cuenta ajena en beneficio de terceros.

La situación patrimonial respecto de los bienes entregados para la ejecución del fideicomiso, se consideraban salidos de patrimonio del fideicomitente en cuanto se requirieran para su ejecución. Otorgó con ésto la titularidad de dichos bienes al fiduciario con todas las acciones y derechos inherentes al dominio, aunque ésto no fuera expresado en el título constitutivo del fideicomiso.

Por otra parte se ordenó la inscripción en la sección de propiedad del Registro Público, tratándose de fideicomiso constituido sobre bienes inmuebles.

En cuanto a la extinción del fideicomiso se dió : por cumplimiento de su objeto; por hacerse éste imposible; por no cumplirse la condición suspensiva de que dependiera, a los 20 años posteriores a su constitución; por cumplirse la condición resolutoria, o bien por así convenirle al fideicomitente y fideicomisario.

A pesar de los ordenamientos en el mismo año, no se puso en práctica la nueva institución, como se esperaba ya que como el Lic. Roberto Molina Pasquel señala; "Durante la vigencia de la ley de 1925, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no otorgó ninguna concesión para Bancos Fiduciarios y no se practicó ningún fideicomiso propiamente dicho, según informa la Dirección General de Crédito de la Secretaría. (20)

3.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO DE 1932.

Se publicó en el Diario Oficial con fecha 29 de junio de 1923.

La exposición de motivos de la presente ley, señalaba la importancia, que la introducción del fideicomiso, podría alcanzar dentro de la actividad económica del país. En la misma exposición, se subrayaba que la anterior ley, contenía varios conceptos imprecisos los cuales no permitían un adecuado desarrollo para la institución que se pretendía introducir: De la misma crítica que hace la exposición de motivos de la ley, a la anterior, se explica el poco éxito obtenido, al tratar de dar vida jurídica a esta nueva institución.

Tal vez lo realmente interesante que presenta esta ley, sea la reglamentación de causas graves de renuncia de la institución fiduciaria.

4.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO EN VIGOR.

Publicada en el Diario Oficial el 27 de agosto de 1932 y corresponde al Ing. Pani ser el iniciador de las Reformas de la Legislación Mercantil, así como llevarla a su terminación.

En declaraciones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público quedó asentado: "Aunque ello ofrece los peligros inherentes a la importación de instituciones jurídicas extrañas, a la ley... reglamenta el fideicomiso porque ya desde 1926, la Ley General de Instituciones de Crédito lo había aceptado y porque su implantación sólida en México, en los límites que nuestra estructura jurídica general permite, significará de fijo, un enriquecimiento del caudal de medios y formas de trabajo a nuestra economía. Corrigiendo los errores y lagunas más evidentes de la Ley de 1926, la nueva ley conserva en principio el sistema establecido de admitir solamente el fideicomiso expreso. Circunscribe a ciertas personas la capacidad para actuar como fiduciarias y establece las reglas indispensables para riesgos que con la prohibición absoluta de instituciones similares al fideicomiso ha tratado de eludir siempre la legislación mexicana. (52).

(52) Macedo Pablo, Tratado Teórico y Práctico de los Trust, Traducción a la obra de Pierre Le Paulte, Porrúa, 1975 p. XXIV.

5.- LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ORGANIZACIONES
AUXILIARES.

Publicado en el Diario Oficial el 31 de mayo de 1941 este ordenamiento (ya abrogado) dedicó el Capítulo VI a las operaciones fiduciarias, estableció la autorización a que las sociedades o instituciones de crédito que disfrutaran de concesión para llevar a cabo tales operaciones fiduciarias a practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, desempeñar sindicaturas, cargos de albacea, interventorías, depositarías, tutelas, curatelas, etc. (53)

De lo cual se desprende; el fideicomiso es solo una de las operaciones fiduciarias aunque la más importante a que están facultadas las instituciones de crédito en nuestro sistema de derecho.

6.- LEY REGLAMENTARIA DEL SERVICIO PUBLICO DE BANCA Y CREDITO
PUBLICADA EL 14 DE ENERO DE 1985.

Entró en vigor el 15 de enero de 1985, abrogada la ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, de mayo de 1941, terminó así con 44 años de vigencia, en la vida jurídica del país.

De contenido de dicha ley se desprende el Servicio Público de Banca y Crédito es de orden público y será prestado solo por instituciones que tengan el carácter de Sociedades Nacionales de Crédito.

Con respecto a la Reglamentación del fideicomiso la Ley en estudio, señala en su Art. 30 "Las Instituciones de Crédito sólo podrán realizar las operaciones siguientes: f. XV Practicar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y llevar a cabo mandatos y comisiones".

Es interesante hacer notar que la ley no menciona los servicios fiduciarios contemplados en la ley anterior, no desaparecieron, se establecieron los mismos de manera autónoma en las fracciones XVI a XXIV del mismo Art. 30.

Por lo que se refiere a las operaciones de fideicomiso, la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, reproduce a la anterior LGIC y OA con pequeñas variaciones, contenidas del Art. 60 al 66 de la varias veces citada Ley que se analiza.

Se considera pertinente hacer notar en lo que respecta a los fideicomisos de Garantía, la modificación del procedimiento para hacerlo efectivo, debiendo seguir el mismo que se utiliza para la prenda Mercantil; ésto es, tendría que ser necesaria la intervención de una autoridad judicial, quien a petición del acreedor autorice la venta de los bienes o títulos en prenda, según lo establece el 341 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO

Existen varias teorías que no sólo han tratado de explicar la naturaleza jurídica del fideicomiso, sino que además han influido en la doctrina y en la legislación misma.

Las siguientes teorías tienen por objeto mencionar las posturas más importantes de los estudiosos del derecho al tratar de explicar ¿Cuál es la figura jurídica en que encuadra el fideicomiso?

TEORIA DEL MANDATO

Corresponde al Doctor Ricardo J. Alfaro, realizar la exposición de esta importante teoría, la cual influyó en nuestro sistema jurídico y en varios sistemas normativos latinoamericanos de ascendencia romana.

Dentro del desarrollo de esta teoría se distinguen dos etapas en la primera (1920 aprox.) sostiene el Doctor Alfaro que el fideicomiso es un mandato irrevocable ya que en éste, se transmiten al fiduciario bienes determinados en beneficio de un tercero llamado fideicomisario según la voluntad del fideicomitente.

Señala el Doctor Alfaro, que si se realizara una comparación de las definiciones tanto del fideicomiso romano como el Trust anglosajón se tendrá un común denominador, "tanto el fiduciario como el Trustee Inglés, es siempre una persona que ejecuta un encargo o comisión que le ha sido dada por otra persona para beneficio de un tercero". (54)

Además agrega "Si en el fideicomiso como en el Trust lo que hacen el fiduciario y el Trustee, es la ejecución de un encargo por cuenta del testador o constituyente en el Derecho Civil se contempla al mandato como un contrato, por el cual una persona encarga a otra la ejecución de determinado negocio, luego entonces, asegura este autor, el mandato tiene gran similitud con el fideicomiso; al realizar la siguiente comparación, el fideicomitente se equipara al mandante y el fiduciario al mandatario. (55)

La segunda etapa de la teoría la inicia el mismo autor al agregar que en la crítica realizada a su teoría, se da por hecho que el fideicomiso es un mandato irrevocable, sin analizar las palabras posteriores "En virtud del cual se transmiten ciertos bienes etc."

(54) Idem

(55) Idem

"Cualquiera entiende lo que es un Trust o fideicomiso moderno si se le expone más o menos en los términos que en substancia equivalen a los de la definición que formulé para la Ley Panameña" (Idem).

"El Fideicomiso es un acto en virtud de lo cual se transmiten determinados bienes a una persona llamada fiduciario para que disponga de ellos, conforme lo ordena la persona que los transmite, llamada fideicomitente a beneficio de un tercero llamado fideicomisario".

"Quedan comprendidos en esta definición los tres elementos constitutivos del acto, a saber".

- 1) La transmisión del patrimonio.
- 2) El destino que se da al patrimonio.
- 3) El cargo que se debe ejecutar.

Asimismo quedan expresadas la función y nomenclatura de cada una de las tres personas que intervienen en el acto jurídico que son:

1. El que hace la transmisión del patrimonio.

2. El que recibe el encargo de dar cumplimiento a la destinación.
3. El que va a gozar del beneficio. (56)

VII. ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO

En la figura jurídica del fideicomiso intervienen tres personas que son: Fideicomitente, fiduciario y el fideicomisario, los cuales serán motivo de un análisis que a continuación se presenta.

1. FIDEICOMITENTE

Por lo que al fideicomitente respecta, éste será quien constituya el fideicomiso, mediante la afectación de ciertos bienes o derechos.

Se verá ahora quienes pueden ser fideicomitentes; el artículo 349, de la LGTOC señala: lo podrán ser tanto personas físicas como morales siempre y cuando "tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes", una vez cubierto este requisito, resulta obvio que el fideicomitente sea el propietario de los bienes o derechos. No sólo las personas físicas o jurídicas podrán ser fideicomitentes, también lo podrán ser "las autoridades judiciales o administrativas competentes", cuando se trate de bienes cuya: guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponde a dichas

(56) Alfaro Ricardo I. Adaptación del Trust del Derecho Anglosajón. al Derecho Civil.- Cursos monográficos Vol. I, Academia Interamericana de Derecho Comparado e Internacional. La Habana Cuba 1948, P.P. 41-42.

autoridades o a las personas que designen, Art. 349-LGTOC, lo anterior según varios autores, obedece a que pretende facilitar a dichas autoridades su labor.

En cuanto a los bienes que han de verse afectados al fideicomiso, la única limitante es estar dentro del comercio, ésto es, todos los bienes podrán ser materia de constituir un fideicomiso, siempre y cuando no estén fuera del comercio ya sea por su naturaleza o por disposición de la Ley. (57).

Los derechos, materia de constitución de un fideicomiso, serán aquellos que no tengan el carácter de estrictamente personales. Salvo los anteriores cualquier derecho podrá ser transmitido para constituir un fideicomiso.

2. DERECHO Y FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE

Derechos del fideicomitente.- De las relaciones jurídicas que se establecen dentro del fideicomiso, se derivan derechos y obligaciones, que se analizarán conforme a la ley de la materia.

a) Señalar los fines del fideicomiso - Art. 346 LGTOC

b) Designar a los fideicomisarios y/o a la, o a las institucio-

nes que desempeñen el cargo de fiduciario, Art. 348, 2o. párrafo y 350, 3er. párrafo de la LGTOC.

c) Reservarse determinados derechos sobre el fideicomiso Art. 351 LGTOC.

d) Exigir al fiduciario el cumplimiento de la obligación de rendir cuentas de su gestión cuando se haya reservado expresamente este derecho en el acto constitutivo o en las modificaciones del mismo, párrafo 2o. Art. 138 LGICOA. (derogada)

e) En los fideicomisos onerosos, exigir del fideicomisario la contraprestación a que tenga derecho. Art. 1837 Código Civil.

f) En caso de incumplimiento, exigir de la contraparte el cumplimiento o la rescisión del fideicomiso con el resarcimiento correspondiente de los daños y perjuicios causados Art. 1949 Código Civil.

Es necesario comentar el tercer grupo respecto de los derechos que se reserva el fideicomitente, pudiera pensarse que es contrario a las características con los que cuenta el fideicomiso, se refiere concretamente a lo que en el capítulo anterior se mencionó, "El Fidei-

comitente transmite la titularidad de ciertos bienes y derechos al fiduciario etc.", ocurre que dentro de los fideicomisos, existen casos en que el fideicomitente puede reservarse de manera expresa el uso o goce de ciertos bienes o bien de sus productos, el ejemplo del Lic. Villagordoa este caso es en un "fideicomiso de garantía sobre bienes inmuebles cuya propiedad, se transmite al fiduciario únicamente con el fin de garantizar una obligación principal, el fideicomitente puede reservarse el uso o goce de dichos bienes o de sus productos". (58)

Sólo el conocimiento del caso concreto permite conocer los diferentes derechos que puede reservarse el fideicomitente, ya que éstos pueden ser de diversa índole.

Dentro de los grupos expuestos al inicio de esta clasificación aparece el derecho contenido en el Artículo 358 de la LGTOC, habla de la devolución de los bienes y derechos que existan en poder del fiduciario cuando el fideicomiso termine. Se ha dejado el estudio al final ya que este derecho le corresponde al fideicomitente cuando el acto constitutivo del fideicomiso, se lo haya reservado de manera expresa. Esta facultad según lo apunta Villagordoa no debe otorgarse de manera general al fideicomitente ya que en los casos de fideicomisos onerosos aquél recibe una contraprestación por la constitución del fideicomiso y hace imposible que dichos bienes o derechos se reviertan al fideicomi-

(58) Villagordoa Lozano. Ob. Cit. pág. 166

tente, siendo en este caso el fideicomisario o sus causahabientes a quienes deba transmitirse la titularidad de dichos bienes, una vez concluido el fideicomiso.

La principal obligación a cargo del fideicomitente es la transmisión de bienes y/o derechos al fiduciario, de esta obligación depende que el fideicomiso nazca a la vida jurídica, el fundamento legal a lo anterior lo encontramos en el Artículo 346 LGTOC.

En opinión del Dr. Miguel Acosta Romero, (59) existen las siguientes obligaciones:

- a) Pagar los gastos que origine la constitución y el manejo del fideicomiso.
- b) Pagar los honorarios fiduciarios.
- c) Para el caso de transmisión de inmueble, existe obligación al saneamiento para el caso de evicción.
- d) Colaborar con el fiduciario al cumplimiento del fin cuando para ello sea necesaria dicha colaboración.

3.- FIDUCIARIO

Es a quien se le transmite la titularidad de los bienes o dere-

(59) Dr. Acosta Romero Miguel, Instituciones Fiduciarias y el fideicomiso en México, Edit. Organización Somex, México 1982, pag. 169.

chos fideicomitidos y su función será la realización de los fines de fideicomiso "El fiduciario lleva a efecto la realización o cumplimiento de los fines por medio del ejercicio obligatorio de los derechos que le ha transmitido el fideicomitente. (60)

4.- PERSONAS QUE PUEDEN SER FIDUCIARIAS

Nuestra legislación establece en el Artículo 350 de la LGTOC, solo podrán ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello, agrega "en caso de que al constituirse el fideicomiso no se designe nominalmente la institución fiduciaria, se tendrá por designada la que elija el fideicomisario o, en su defecto, el juez de primera instancia del lugar en que estuvieren ubicados los bienes de entre las instituciones expresamente autorizadas conforme la Ley. (61)

El fideicomiso podrá ser desempeñado por una o varias instituciones fiduciarias bien sea conjunta o sucesivamente.

Cuando la institución fiduciaria no acepte, renuncie, o bien sea removido en el desempeño de su función, se deberá nombrar otra institución que lo substituya. De ser imposible lo anterior el fideicomiso cesará. (62)

(60) Serrano Trasviña Jorge, Aportación al Fideicomiso, Ob. Cit. Pag. 369".

(61) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 2o. párrafo, Art. 350.

(62) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 3er. párrafo, Art. 350

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO

A este respecto el ejercicio de las obligaciones del fiduciario, está supeditado a que el fideicomitente cumpla con su obligación principal, que es la de entregar los bienes para la realización del fideicomiso.

Esto es, el fiduciario para poder realizar la administración de los bienes fideicometidos se necesita haber realizado la transmisión de los bienes, que conforme a derecho corresponden.

Las obligaciones del fiduciario consisten en: obligaciones de hacer, de dar, y de no hacer; dentro del primer caso se encuentra la de ejecutar los fines del fideicomiso; en lo que a obligaciones de dar se refiere, pueden constituir en pagar al o a los fideicomisarios los beneficios del fideicomiso: dentro de los del último caso; se tiene la de no hacer mal uso de los derechos transmitidos y no excederse en ejercicio de las facultades que se le confieren. (63)

En apoyo al estudio, se retoma la clasificación que Rodríguez Rodríguez hace de los derechos y obligaciones del fiduciario.

- 1.- "De especial importancia resulta que el fiduciario adquiera el dominio de los bienes sobre los que se constituye el fideicomiso, llegando a ser titular de un derecho de dominio con más o menos limitaciones, según se haya fijado en el acta constitutiva, limitaciones que sólo tienen eficacia obligatoria, puesto que el fiduciario como dueño puede disponer de dichos bienes."
- 2.- "El fiduciario asume una serie de obligaciones de hacer, cuyo alcance depende de la clase de fideicomiso de que se trate."

- 3.- "El desempeño del cargo es obligatorio en la forma que antes queda indicada. El fiduciario atiende al desempeño del fideicomiso por medio de uno o más funcionarios (delegados fiduciarios), designados al efecto, de cuyos actos responde directa e ilimitadamente la institución sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que pueda haber incurrido el delegado."
- 4.- "El fiduciario asume la obligación de conservar los bienes y derechos recibidos en su integridad material."
- 5.- "A pesar de que no se mencionan los honorarios para fines de este trabajo se puede interpretar como un derecho de la institución fiduciaria el cobro de honorarios y como una de las acciones, la erogación para sufragar los gastos de administración sin más limitaciones que lograr la finalidad del negocio fiduciario pactado". (64)

En opinión del Lic. Villagordoa Lozano (65) los derechos y obligaciones del fiduciario, sólo se podrán precisar conociendo el caso del fideicomiso de que se trate, la naturaleza jurídica de los bienes y derechos que constituyen la materia del fideicomiso y por otro lado los fines que se persigan.

No existen las mismas facultades y derechos del fiduciario, en el caso de que la materia del fideicomiso se integra por bienes inmuebles, o cuando se afectan derechos personales del fideicomitente. Por tanto no es posible establecer una clasificación de obligaciones y derechos del fiduciario que comprenda a todos los fideicomisos posibles.

No existen las mismas facultades y derechos del fiduciario, cuando la materia del fideicomiso se integra por bienes inmuebles que cuando se afectan derechos personales del fideicomitente. Por lo que no es posible establecer una clasificación de obligaciones y derechos del fiduciario que comprenda a todos los fideicomisos posibles.

(64) Instituciones Fiduciarias Ob. Cit. pág. 193

(65) Villagordoa Lozano Ob. Cit. pag. 170.

6. FIDEICOMISARIO

Será la persona que recibe los beneficios del fideicomiso.

Los requisitos para ser fideicomisario, están contenidos en el Art. 348 de la LGTOC: pueden ser personas físicas o morales que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho del fideicomiso.

Pueden ser varios los fideicomisarios designados por el fideicomitente los que reciben de manera simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso.

7. DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO

El principal derecho en favor del fideicomisario, recibir el beneficio del fideicomiso, exigir a la institución fiduciaria, el cumplimiento de los fines del fideicomiso, ahora bien, dentro de este rubro, se desprenden otras facultades del fideicomisario (66), dentro de este mismo rubro el Dr. Acosta Romero (67) establece que el fideicomisario tiene derecho a:

- a) Modificar el fideicomiso, si es irrevocable por parte del fideicomitente.

(66) Acosta Romero Miguel Op. Cit. pág. 173.

(67) Acosta Romero Miguel Op. Cit. Pág. 174

- b) Transferir sus derechos del fideicomisario.
- c) Revocar o dar por terminado anticipadamente el fideicomiso si así se prevee en el acto constitutivo.

Obligaciones del Fideicomisario.- Continuando con la clasificación que ofrece Villagordoa Lozano (68). Las obligaciones del fideicomisario se establecen tomando en cuenta:

- a) Cuando se trata de fideicomiso cuya constitución se establece unilateralmente por parte del fideicomitente con la intención de transmitir el fideicomisario (bien sea por acto intervivos o bien a la muerte del fideicomitente.
- b) Cuando se trate de fideicomiso cuya constitución se realiza con el acuerdo expreso del fideicomitente y del fideicomisario y se establece una contraprestación a favor del fideicomitente por la enajenación que realiza el fiduciario, en beneficio del fideicomitente.

CAPITULO III

LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

I.- ANTECEDENTES

Del Constituyente, reunido en Querétaro en Diciembre de 1916, abría de emanar un nuevo texto constitucional en que las banderas sociales de la constitución se transformarían en Ley, dando así, permanencia, institucionalidad y vigencia a las aspiraciones de justicia del pueblo levantado en armas.

Dentro de las conquistas sociales que la revolución llevó al mas alto nivel jurídico ocupa un lugar fundamental el Artículo 123. En este precepto se establecen los principios y máximas fundamentales que deben regir las relaciones obrero patronales, es decir los derechos de los trabajadores frente a sus patrones, y entre ellos destaca en su fracción XII la obligación patronal de proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas.

El texto original de la Fracción XII, consigna el derecho a la vivienda de los trabajadores en los términos siguientes:

" Artículo 123.- El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el trabajo fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir las bases siguientes, las

cuales regiran el trabajo de los obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos y de una manera general todo contrato de trabajo....

XII.- En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patrones estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente, deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuvieren situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayores de cien, tendrán la primera de las obligaciones mencionadas... "

Como se desprende del precepto transcrito, la obligación de proporcionar vivienda cómoda e higiénica, se refería a aquellas negociaciones situadas fuera de las poblaciones, sin importar el número de trabajadores que tuvieran a su servicio, o a negociaciones situadas dentro de las poblaciones y que ocupasen un centenar de trabajadores.

También cabe aclarar que dicha obligación, descansaba básicamente en la idea del arrendamiento como medio de cumplir con la misma, no pudiendo cobrar una renta adecuada. Por otro lado, el mismo precepto constitucional en su fracción XXX, establece la posibilidad de que los trabajadores establecieran cooperativas para la construcción de

vivienda, sin embargo, como podrá observarse estas sociedades emanaban de una gestión individual, voluntaria y organizada de los propios trabajadores y no de una obligación a cargo del patrón.

A partir de la entrada en vigor de la Constitución de 1917, y de acuerdo a lo establecido en el párrafo primero del Artículo 123 y por el Artículo II transitorio de la propia Carta Magna, que establece la facultad de los Congresos Estatales para legislar en materia laboral se fueron expidiendo por las diversas legislaturas locales leyes reglamentarias que básicamente se limitaron a transcribir por lo que al rubro de viviendas se refiere, la Fracción XII del Artículo 123, sin precisar ni reglamentar los mecanismos y problemas que el cumplimiento de esta obligación traía consigo, la exigibilidad y la ejecución de esta obligación estuvo siempre enfocada a las posibilidades económicas y anuencia de los patrones para atender y satisfacer este derecho a sus trabajadores.

Ello ocasionó que a pesar de la nueva disposición constitucional y de la legislación reglamentaria local el derecho de los trabajadores a acceder a una vivienda digna no pudiera ser una realidad plena y que los preceptos jurídicos se convirtieran prácticamente en letra muerta.

El 6 de septiembre de 1929 fue reformado el párrafo Primero del Artículo 123, sustrayendo de la competencia de las legislaturas locales la facultad de legislar en materia de trabajo.

Con fundamento en esta reforma el Congreso de la Unión expidió en 1931 la Ley Federal del Trabajo, en cuyo contenido tampoco quedó reglamentada la Fracción XII, limitándose el legislador a reproducir lo dispuesto anteriormente, con lo que el derecho obrero a la habitación continuaba en estado de mero postulado constitucional de casi nula aplicación. La legislación laboral de 1931 en su Artículo 111, Fracción III, no sólo transcribía textualmente la Fracción XII sino que establecía que el Presidente de la República y los Gobernadores fijarían las condiciones y plazos dentro de los cuales el patrón debía cumplir con las obligaciones en materia de vivienda, dejando con ello al arbitro de los reglamentos del Ejecutivo Federal y Local la satisfacción de una necesidad primaria del obrero, que se había venido agravando con el crecimiento urbano y posponiendo el cumplimiento de una obligación patronal de carácter prioritario.

No es sino hasta el 19 de diciembre de 1941 que el ejecutivo federal expide el reglamento del Artículo 111 de la Ley Federal de Trabajo, de acuerdo a su Artículo I "... A las empresas de jurisdicción federal a que se refiere la Fracción X del Artículo 73 Constitucional"..

Poco tiempo después el 6 de febrero de 1942, se expidió un segundo reglamento del Art. 111, pero éste sólo aplicable en el Distrito Federal a las empresas que no eran de jurisdicción Federal, en ambos Reglamentos se prevé que los patrones arrendaran viviendas para subarrendarlas a los trabajadores, previa autorización y sin obtención de

lucro en el cobro de las rentas, como reacción a estas nuevas disposiciones algunas empresas solicitaron el amparo de la justicia federal por considerar que estos reglamentos mas allá de lo establecido por la Ley habiendo sido expedidos por el Ejecutivo Federal se consideraron violatorios de la facultad reglamentaria reservada únicamente para el Congreso de la Unión.

La consecuencia de esta resolución, así como el sentir del Sector Empresarial que estimaba excesivas las obligaciones en materia habitacional motivaron que en 1956 se reformara el II párrafo de la Fracción III del Artículo 111 de la Ley Laboral para quedar como sigue:

"El Ejecutivo Federal y los de las Entidades Federativas, en su caso, atendiendo a las necesidades de los trabajadores a la clase y duración del trabajo el lugar de ejecución y a las posibilidades económicas de los patrones, expedirán un reglamento para que los patrones cumplan con esta obligación".

Esta nueva disposición aunada al hecho de que no fue expedida ninguna disposición reglamentaria dio lugar a que se restringiera aún mas la aplicación del precepto constitucional, toda vez que se dejaba a elementos externos a la relación laboral el cumplimiento de la obligación patronal, mismos que por tener carácter particular y subjetivo no eran factibles de ser previstos en una disposición de carácter general.

A finales de la década de los sesentas el Ejecutivo Federal convocó a una Comisión para elaborar el anteproyecto de un nuevo Código Laboral el cual fue puesto a disposición de las organizaciones obreras y patronales para que estas emitieran sus puntos de vista, el Ejecutivo Federal envía al Congreso de la Unión en Diciembre de 1968 la iniciativa de la Ley Federal del Trabajo que entraría en vigor el 1o. de mayo de 1970, abrogando la Ley de 1931.

La Ley Federal del Trabajo de 1970 incluyó en su texto un capítulo especial denominado "Habitación para los Trabajadores", con el objeto de reglamentar la Fracción XII del Artículo 123 apartado A, de la Constitución y hacer efectiva la obligación de los patrones de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas, éstas disposiciones integradas por los Artículos 136 y 153 repetían la obligación constitucional para toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo de dotar a sus trabajadores de vivienda, siempre y cuando estuvieren situadas fuera de las poblaciones determinando dichos preceptos que se entiende por estas aquellas empresas que estuvieren a tres kilómetros de las poblaciones o siendo la distancia menor no existiere un servicio ordinario regular de transporte para las personas, la misma obligación se reiteraba para aquellas empresas situadas dentro de las poblaciones cuando ocuparen un número de trabajadores mayor a cien. La Ley establece en su articulado que sólo los trabajadores de planta con antigüedad de por lo menos un año tendrían derecho a que se les proporcionara habitaciones.

La introducción de estos nuevos supuestos buscan dar efectividad al mandato constitucional, motivando también que se redujera el número de trabajadores de acuerdo con el texto del precepto, se encontraban en las hipótesis previstas, es: el nuevo criterio habitacional se basó en dos premisas adicionales a las constitucionales, que establecían calificativos a la ubicación geográfica y al tipo y duración de la relación laboral: Trabajadores de planta y con más de un año de antigüedad lo que no está relacionado ni con la capacidad económica de la empresa ni con la necesidad de vivienda de los trabajadores.

Cabe destacar que la ley laboral previó la posibilidad de que las empresas en caso de no disponer de habitaciones suficientes para satisfacer las necesidades de sus trabajadores pudieran acudir a la contratación colectiva mediante la celebración de convenios con los sindicatos, estableciéndose las bases para el cumplimiento de la obligación que en esta materia establecía la Ley. Dichos convenios consideraran la posibilidad de que el patrón proporcionara habitaciones en arrendamiento y cobrara por ellas el 6% anual del valor catastral de las fincas por concepto de renta, o bien en la construcción de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores en cuyo caso se estableció una aportación patronal para ese fin y el complemento del costo de la vivienda quedó a cargo del trabajador beneficiado, tratándose de trabajadores de confianza estos convendrían directamente con la empresa las modalidades y forma en que estas cumplirían su obligación habitacional.

Asímismo, de acuerdo con el Artículo 151 de la misma legislación laboral se estableció que en tanto se hiciera entrega a los trabajadores de habitaciones estos percibirían una compensación mensual cuyo monto se fijará en los convenios que se celebrarán con la empresa, tomando en consideración el tipo de habitación que debiera proporcionarse y la diferencia entre la renta que podría cobrarse y la que tuviera que pagar el trabajador por una habitación en condiciones semejantes, esta compensación sería adoptada por la gran mayoría de las empresas sin solucionar el problema habitacional, puesto que era previsible que al ser entregada directamente al trabajador entrara a formar parte de presupuesto familiar y no se destinaría al fin al que fue prevista.

No obstante las restricciones y limitaciones establecidas por las disposiciones legales, es de destacar que corresponde a la Ley Federal del Trabajo de 1970 el mérito de haber dado el primer paso en la reglamentación del derecho habitacional de los trabajadores reconocido en la Constitución.

II. LA REFORMA CONSTITUCIONAL Y LA CREACION DEL INFONAVIT

El Presidente de la República, Licenciado Luis Echeverría Alvarez, recogiendo una propuesta formulada por el sector obrero para analizar y discutir los principales problemas sociales y económicos del país, convocó a una reunión en Palacio Nacional el 10. de mayo de 1971, que derivó en la primera junta de trabajo llevándose a cabo el día 17 del mismo mes, donde se aceptó la creación de un organismo integrado por los sectores del gobierno, de los trabajadores y del capital, que se denominó "Comisión Nacional Tripartita".

La comisión quedó integrada con cinco representantes del Gobierno Federal, diez representates de los trabajadores y diez de los empresarios, los representantes por el gobierno serían: El Secretario de Trabajo y Previsión Social con carácter de Presidente de la Comisión; el de Industria y Comercio; el de Hacienda y Crédito Público; el Procurador General de la República y el Director General de Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular. Por los trabajadores las principales centrales obreras designaron a los representantes y los diez representantes del Sector Empresarial fueron nombrados por sus agrupaciones.

La Quinta Comisión fue la encargada del problema de vivienda para los trabajadores, concluyendo en que era indispensable una reforma constitucional y legal que resolviera en forma definitiva el problema de vivienda, ahí aflora la propuesta de crear un fondo nacional administrado por una institución integración tripartita y cuya finalidad

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

principal será el financiamiento barato y suficiente a los trabajadores para adquirir o mejorar su vivienda, los miembros de la Comisión se dedicaron a fijar el monto de las aportaciones empresariales que integrarían dicho fondo estableciéndose la aportación del 5% sobre los salarios cubiertos a los trabajadores.

El resultado de los trabajos de esta Comisión Tripartita se presentó al Ejecutivo quien aprobó la propuesta y procedió a elaborar las respectivas iniciativas de reforma a la Fracción XII del Artículo 123 Constitucional y las correspondientes de la Ley Federal del Trabajo.

En la exposición de motivos de las reformas a la Fracción XII del Artículo 123 Constitucional, Apartado A, de diciembre de 1971 el Ejecutivo Federal manifestó que:

" ... El Gobierno de la República ha insistido reiteradamente en la necesidad de acelerar todos los procesos que concurran a una mas justa distribución del ingreso y a mejorar sustancialmente el bienestar de la población. Por esta razón, consideré indispensable afrontar globalmente el problema de la vivienda e incorporar los beneficios de una política habitacional a la totalidad de la clase trabajadora, independientemente de la dimensión de las empresas en que sus miembros laboran o de su ubicación geográfica...

Ello sólo es factible si se establece un sistema más amplio de solidaridad social, en el que la obligación que actualmente tienen los patrones respecto a sus propios trabajadores sirva de base a un mecanismo institucional de financiamiento e inversión, de carácter nacional. Así será posible satisfacer, en el volumen y con la intensidad que se requiere, las demandas de habitación y facilitar, al mismo tiempo, el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las empresas.

... La participación generalizada de todos los patrones del país hará posible la extensión de este servicio a la clase trabajadora en su conjunto, mediante la integración de un fondo nacional de la vivienda que otorgará préstamos al sector obrero para la adquisición, reparación y mejoramiento de sus habitaciones."

Una vez cumplidas las formalidades del proceso de reforma a la constitución, a través del constituyente permanente, fue aprobada la reforma a la Fracción XII del Apartado A, del Artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que apareció publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 8 de febrero de 1972 en los términos siguientes:

"XII.- Toda empresa, agrícola, industrial o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo

determinan las leyes reglamentarias , a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un Fondo Nacional de la Vivienda, a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que permita otorgar a estos crédito barato y suficiente para que adquieran en propiedad tales habitaciones. Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones mencionadas."

Modificada la Constitución, los siguientes pasos serían reformar la Ley Federal del Trabajo y la expedición de la ley para crear el organismo que se encargará de manejar el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. En diciembre de 1971, la Cámara de Diputados recibió la Iniciativa para reformar los artículos correspondientes de la Ley Federal del Trabajo.

El Ejecutivo Federal justificaba la reforma legal con la reciente modificación constitucional, y al referirse a los puntos trascendentes señalaba, respecto a la aportación patronal, que "las organi-

zaciones de trabajadores consideraron que esta aportación, que a la vez proporciona los recursos necesarios para el financiamiento de habitaciones y constituye un fondo de ahorro para sus beneficiarios, sustituye con ventaja la compensación por diferencia de renta que establece el artículo 151 vigente; toda vez que, en el texto actual, dicha compensación queda sujeta a las eventualidades de un convenio entre las partes y no cumple la finalidad de habilitar al trabajador para adquirir su casa en propiedad."

Asimismo, comentaba la necesidad de añadir una fracción al artículo 97 de la ley, que facilitara el funcionamiento del Fondo Nacional, al preverse que los trabajadores podrán libremente aceptar, por crédito contraído con el Fondo descuentos que no puedan exceder del 20% de su salario, adecuándose para ello la Fracción III del Artículo 110. El artículo 136, se modificará a fin de establecer la obligación general de todos los patrones a proporcionar habitaciones a sus trabajadores, precisando que la misma se cumplirá aportando al Fondo Nacional un 5% del monto de los salarios ordinarios de los trabajadores que les presten sus servicios. Las únicas excepciones serán las de los trabajadores domésticos y deportistas profesionales.

En el artículo 143 se precisa que las aportaciones de los patrones serán sobre la base de la cantidad que perciba cada trabajador en efectivo y por cuota diaria, determinando un tope máximo para el señalamiento de las contribuciones equivalente a diez veces el salario mínimo general de la zona de que se trate.

Finalmente, en el artículo 151 se establece el principio de la generalidad en la aplicación del régimen, al disponerse que, independientemente de que los patrones dieran habitaciones en arrendamiento a sus trabajadores, aquéllos estarían obligados a hacer las aportaciones correspondientes al Fondo Nacional.

Estas reformas, una vez aprobadas por el Congreso de la Unión, fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 4 de abril de 1972.

Paralelamente y en la misma fecha, se expidió la Ley que crea al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, órgano encargado de la administración de las aportaciones que constituyen el Fondo Nacional de la Vivienda, previsto en la Constitución y en la Ley Laboral.

EL INFONAVIT, en los términos del artículo 2o. de la Ley que lo crea, es un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio.

Asimismo, de conformidad con su artículo 30, el Instituto también tiene el carácter de organismo fiscal autónomo, estando facultado para determinar, en caso de incumplimiento, el importe de las aportaciones patronales y las bases para su liquidación y cobro.

Los órganos del Instituto son: la Asamblea General, que es la autoridad suprema del organismo; el Consejo de Administración; la Comisión de Vigilancia; la Comisión de Inconformidades y de Valuación las Comisiones Consultivas Regionales, todas de integración tripartita; el Director General y dos Direcciones Sectoriales.

En el artículo 5o. quedaron plasmados los fines y objeto del INFONAVIT, entre los cuales cabe destacar como fundamentales:

- El establecimiento y operación de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito barato y suficiente para adquirir en propiedad habitaciones, así como para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de las mismas y para el pago de pasivos contraídos por estos conceptos; y
- La coordinación y financiamiento de programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas por los trabajadores.

El fondo habitacional que administra el Instituto está integrado por las aportaciones que hacen los patrones por cada uno de los trabajadores a su servicio, y que corresponden al 5% del salario percibido, así como por los rendimientos obtenidos de estos recursos.

Las aportaciones patronales constituyen, a su vez, depósitos en dinero sin causa de intereses en favor de los trabajadores, que su titular puede retirar cuando se dan los supuestos legales correspondientes. El texto original del artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo y su correlativo en la Ley del Instituto establecieron como tales: la incapacidad total permanente, muerte, jubilación o terminación de la relación de trabajo.

Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores, en cumplimiento a sus fines, devengarán un interés anual del 4% sobre saldos insolutos, mismos que estarán cubiertos por un seguro que, en caso de incapacidad total permanente o de muerte, liberará al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones contraídas ante al propio Instituto por el otorgamiento de dichos créditos.

La Ley de 1972, establece que al igual que las aportaciones patronales, los descuentos efectuados al trabajador para la amortización del crédito otorgado tienen el carácter de fiscales, y cualquier maniobra del patrón, tendiente a omitir el entero de las mismas, será considerada como defraudación fiscal.

El INFONAVIT dentro de un marco de política de vivienda, seguridad social, desarrollo regional y regeneración urbana, se encaminó a establecer los mecanismos tendientes a la realización de los cometidos fijados por la legislación respectiva. Al concluir sus 15 años de vida, el INFONAVIT habrá otorgado cerca de 700,000 créditos que habrán de beneficiar a más de tres y medio millones de mexicanos.

Si bien el objetivo legal aún no se cumple, a diferencia de lo acontecido hasta abril de 1972, hoy ya existe un instrumento que día con día amplía el número de trabajadores que se convierten en titulares de una vivienda. Por ello, no es exagerado señalar que el INFONAVIT ha resultado, si no el instrumento perfecto y único para el logro del objetivo constitucional, sí el más eficaz en términos de resultados.

III. REFORMAS A LA LEY DEL INFONAVIT

En sus años de existencia la ley del INFONAVIT, no ha podido quedar al margen de esta transformación y cambios que ha sufrido el país, por lo que con el propósito de adecuarla a esta realidad cambiante, se han promovido durante su vigencia diversas modificaciones y reformas a su articulado.

Con este espíritu se han promovido, seis reformas legales a diversas disposiciones, entre las que destacan 23 cambios en el articulado de la Ley, cuyos objetivos y propósitos han sido los siguientes:

1) REFORMAS DE 1974

En el año de 1974 fue expedido el "Decreto por el que se reforma el Artículo 43 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", por medio del cual el Congreso de la Unión, en ejercicio de las facultades concedidas por la fracción II del Artículo 73 Constitucional, actualmente derogada, erigió en Estados a los territorio federales de Quintana Roo y Baja California.

En tal virtud, hubo la necesidad de adecuar y dar congruencia a algunas reglamentaciones legales, motivo por el cual el 23 de diciembre de 1974 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se Reforman diversas leyes, para concordarlas con el Decreto que reformó el artículo 43 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", el cual, en su artículo 9º, modificó los artículos 23, fracción I, y 58 de la Ley del INFONAVIT, reforma que dio congruencia al esquema de Gobierno.

2) REFORMAS DE 1981

El proceso inflacionario de los últimos años de la década de los setentas y principios de los ochentas, había provocado una escalada ascendente en los costos de la construcción y de la tierra que, inciden desfavorablemente en la estructura financiera del Instituto, reduciendo su capacidad crediticia.

A pesar de la preocupación del Legislador de fomentar y estimular la construcción de viviendas de interés social, tomó medidas adicionales que permitieran reducir los costos reales de las habitaciones destinadas a los trabajadores, así como eliminar los gastos relacionados con la formalización de los créditos.

Por tal motivo, el 13 de noviembre de 1981, apareció publicada en el Diario Oficial de la Federación la adición al artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, en virtud de la cual se prevee la desgravación, a nivel federal, estatal y del Distrito Federal de todas las operaciones y contratos que realiza el Instituto en cumplimiento a sus fines y que permitió reducir sensiblemente los costos reales de la vivienda, mismos que representaban para el INFONAVIT, en 1981, entre un 4% y un 6% sobre el costo final y global del inmueble.

Igualmente, la reforma al artículo 42 establece la nueva disposición de que todos los actos y contratos relacionados con el funcionamiento del Instituto, así como a la constitución de los regímenes de propiedad en condominio puedan constar en instrumentos privados, susceptibles de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, con el único requisito de que se otorguen ante dos testigos y con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes. Esta medida permitió, abaratar el costo real de las viviendas financiadas por el INFONAVIT al eliminar la intervención de Notarios Públicos en la formalización de estas operaciones, ahorrando, tanto el pago de honorarios como los gastos que los notarios cobran por sus servicios, los cuales, no obstante los aranceles oficiales, nunca fueron uniformes.

Cabe aclarar que adelantándose a las reformas al artículo 115 Constitucional que aparecieron publicadas el 3 de febrero de 1983, la adición al artículo 42 de la Ley del INFONAVIT en 1981 no privó a los municipios de los recursos financieros que requieren para la prestación de los servicios públicos, pues la exención prevista no abarcó aquellas contribuciones de naturaleza municipal que el INFONAVIT debe cubrir en cumplimiento a las disposiciones aplicables en esta materia.

El artículo 42 también se adicionó para señalar que el precio de venta fijado por el propio Instituto para la vivienda deberá equipararse al valor del avalúo, con lo cual se eliminó la necesidad de obtener avalúos comerciales para dar de alta fiscalmente las operaciones del Instituto.

Por otra parte, y en esa misma fecha, se adicionó a la Ley del Instituto un nuevo Artículo 68 para establecer que, dada la acreditada y conocida solvencia de la Institución, se le relevaba de la obligación de constituir depósitos y otorgar fianzas.

3) REFORMAS DE 1982

Considerando que el problema de la vivienda se había venido agravando por la creciente demanda motivada por el incremento desmedido de la población y la insuficiencia del empleo, se hizo necesario fortalecer el sistema financiero del Instituto para ampliar sus posibilidades de acción.

Para este efecto, con fecha 7 de enero de 1982 aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación las reformas a los artículos 97, 110, 136, 141 y 143 de la Ley Federal del Trabajo.

El texto original del artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo establecía que los depósitos constituídos a favor de los trabajadores tendrían un plazo fijo de 10 años, transcurridos los cuales se iniciaría un programa de entregas periódicas correspondiente al fondo anual acumulado 10 años antes. De haberse dado esta entrega masiva, además de implicar la devolución de cantidades muy pequeñas (las correspondientes al 5% de los salarios percibidos durante 1972), que dejarían insatisfechos a los trabajadores, su operación hubiera tenido un costo administrativo muy por encima de los recursos a devolver y sobre todo de los beneficios que dicha devolución implicaría para su titular.

Algunos críticos señalaron que esta interpretación no era la adecuada y que el texto del artículo 141 implicaba la devolución a los trabajadores del total de los depósitos acumulados durante el período de 10 años. Esta interpretación era a todas luces improcedente, pues hubiera provocado una descapitalización total del Fondo, en contraposición del objetivo financiero del mismo.

Era imperante entonces, buscar una fórmula que conciliara el derecho de los trabajadores a obtener la devolución de su fondo de ahorro y que, al mismo tiempo, no deteriorara la capacidad de financiamiento del INFONAVIT.

De esta manera, la reforma al artículo 141 estableció un nuevo sistema para la devolución del fondo de ahorro, que, si bien difirió su entrega por la causal de terminación de la relación laboral hasta en tanto dicho trabajador tuviera 50 años de edad, en los casos de jubilación, incapacidad total permanente o muerte, contempló la entrega de una cantidad adicional igual al fondo acumulado, fortaleciendo de esta manera el esquema de solidaridad social que anima la operación y funcionamiento del Fondo Nacional de la Vivienda.

Otra medida para acrecentar los recursos financieros del Instituto y ampliar su cartera crediticia fue la de modificar la base salarial para el pago de aportaciones, contemplada en el Artículo 143 de la Ley Federal del Trabajo, para establecer la base gravable ya no sobre salario "ordinario", sino sobre salario "integrado".

En este esquema, se tomó como modelo el concepto de salario utilizado por el Instituto Mexicano del Seguro Social para efectuar las cotizaciones, estableciendo, de esta manera, un salario base para ambas instituciones, lo que, además, facilitó el entero de las aportaciones por parte de las empresas.

Las reformas comentadas también tuvieron como fin introducir un sistema de corresponsabilidad para el trabajador beneficiado con una vivienda financiada por el INFONAVIT, al señalar, en el artículo 64 de la Ley, la obligación del acreditado de aportar a un fondo de mantenimiento, administración y vigilancia para el conjunto habitacional en el que se encuentre su vivienda.

Por ello, en el artículo 97 de la Ley Federal del Trabajo se establece, a cargo de los trabajadores que han recibido un crédito del Instituto para la adquisición de vivienda financiada por el mismo, la obligación de asumir la administración y mantenimiento de sus inmuebles. Por esta razón, también se establece que los trabajadores acreditados por el INFONAVIT cubrirían la cantidad equivalente al 1% de su salario para destinarlo a ese fin. El INFONAVIT únicamente actúa como receptor de dichas cuotas, las cuales son enteradas por el patrón para después ser entregadas a las personas expresamente señaladas por los propios vecinos, en los términos de la reglamentación correspondiente.

Paralelamente y tomando en consideración que las modificaciones sufridas por la Ley Federal del Trabajo requerían ser complementadas en el articulado de la Ley del INFONAVIT, aparecieron publicadas en la misma fecha y con los mismos propósitos antes señalados, las reformas a los artículos 29, fracción III, 34, 40, 59, 61, 64 y 68 de la Ley del Instituto, ajustando tan sólo el texto de los mismos a las nuevas disposiciones.

4) REFORMAS DE 1983

El 30 de diciembre de 1983 aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación las reformas y modificaciones a diversos artículos de la Ley Federal del Trabajo y de la Ley del INFONAVIT, buscando establecer un sistema más eficaz de recuperación de crédito, agilizar la actividad administrativa del Instituto y fortalecer los métodos destinados a evitar prácticas de especulación y abuso con las viviendas financiadas por este organismo de solidaridad e interés social.

La Reforma al artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo tiene como objetivo esencial separar del sistema de recuperación de créditos las aportaciones patronales que integran el fondo de ahorro de los trabajadores, de tal manera que a partir de esa fecha el crédito otorgado se amortiza únicamente con el porcentaje de descuento salarial correspondiente, sin que las aportaciones patronales enteradas a favor de los trabajadores se apliquen a la amortización de dicho crédito. Así, se elimina la antigua fórmula que establecía que, cuando un trabajador recibiera financiamiento del Instituto, el 40% del importe de los depósitos constituidos a su favor se aplicarían de inmediato como pago inicial del crédito concedido. De esta manera, esas aportaciones se destinarían íntegramente a constituir el fondo de ahorro al igual que se hace con los trabajadores no acreditados.

Igualmente que en los casos anteriores, por razones de congruencia se promovieron en la misma fecha las reformas a los artículos 36 y 40 de la Ley del INFONAVIT.

El decreto de Reformas de 1983 incluyó, también otras reformas a diversas disposiciones de la Ley, entre las que pueden resaltar-se:

- a) La modificación al segundo párrafo del artículo 41 de la Ley tuvo como objeto hacer mas precisos los términos en que el trabajador puede ejercer su derecho a la prórroga para no efectuar pagos de capital e intereses en concepto de amortización de su crédito, cuando ha dejado de estar sujeto a una relación de trabajo.

- b) El artículo 30 de la Ley del INFONAVIT, que contempla el carácter del Instituto como organismo fiscal autónomo, fue reformado con el propósito de dar mayor claridad y precisión a las facultades que el organismo tiene, en ejercicio de su carácter parafiscal.

En este sentido, se adicionaron a las facultades ya expresadas en el texto original de la Ley de 1972 las atribuciones para fijar en cantidad líquida las aportaciones patronales omitidas, así como los descuentos, requerir su pago y determinar los recargos que correspondan:

- c) El segundo párrafo de este artículo 30 también sufrió modificaciones, para establecer que el entero de las

aportaciones patronales y créditos fiscales omisos, así como de sus accesorios, podrá efectuarse en las oficinas del propio Instituto o en las de las sociedades nacionales o instituciones de crédito que autorice al efecto la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

- d) La reforma al artículo 49 enfatizó el carácter social de las operaciones efectuadas por el INFONAVIT y evitar en lo posible, la especulación y el abuso en el uso y destino de las viviendas financiadas por el Instituto.

De este modo, se contempla la posibilidad de cancelar el crédito otorgado y de rescindir el contrato, cuando el trabajador incurra en algunas de las causales previstas en los contratos correspondientes. Se establece, también la obligación del trabajador de desocupar la vivienda en un término de 45 días naturales contados desde la fecha en que reciba el aviso correspondiente.

Igualmente, con el propósito de fortalecer la solidaridad social entre los derechohabientes del Instituto, se adicionó este precepto para precisar que la enajenación de viviendas sólo podrá realizarse en favor de otro derechohabiente del INFONAVIT, siempre y cuando éste otorgue su autorización previa.

- e) La última de las reformas del 30 de diciembre de 1983 consistió en la modificación al texto del artículo 55 de la Ley, que prevenía las infracciones en que incurren los patrones, derivadas del incumplimiento de sus obligaciones contenidas en la Ley. Esta reforma obedeció a la necesidad de establecer un mecanismo dinámico y de ajuste automático para la determinación de la cuantía de las multas establecidas, relacionadas con múltiplos de salario mínimo vigente que corresponda a la zona económica del lugar y tiempo en que se cometa la violación.

5) REFORMAS DE 1985

La preocupación del Instituto por fortalecer la solidez del núcleo familiar ante el fallecimiento del trabajador acreditado, así como completar el sentido del seguro de la liberación de adeudo en que este lamentable supuesto, hizo necesario reformar el artículo 51 de la Ley del Instituto, para incorporar lo que algunos juristas han denominado "testamento social", y que esa la designación expresa que el trabajador puede efectuar ante el INFONAVIT para que, en caso de su fallecimiento, la vivienda se transmita directamente a los beneficiarios designados, sin necesidad de acudir a los formalismos del derecho civil sucesorio.

Dicha reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 1985, adiciona dos párrafos al texto original: un primero para establecer el procedimiento para la designación de beneficiarios, la pronta liberación de las obligaciones crediticias contraídas por el trabajador fallecido y la consiguiente adjudicación lisa y llana de la vivienda a dichos beneficiarios para lo cual solamente deben sujetarse a las formalidades señaladas por el artículo 42 de la Ley del Instituto; el segundo párrafo amplía la protección social de estas disposiciones al establecer la obligación de los Registros Públicos de la Propiedad de inscribir los inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando los gravámenes o limitaciones de dominio existentes sobre aquellos, con los cuales, tanto la designación de beneficiarios como la transmisión de la vivienda en su favor tiene plena validez frente a terceros.

Con la preocupación por perfeccionar los instrumentos y mecanismos jurídicos que rigen el régimen habitacional de los trabajadores en 1985, el Ejecutivo Federal sometió a consideración del Congreso de la Unión una serie de reformas a la Ley del Instituto y su correlativa adecuación a la Ley Federal del Trabajo para ampliar los supuestos jurídicos para la entrega del fondo de ahorro, la liberación del adeudo, la transmisión de las viviendas y el otorgamiento de créditos habitacionales a los trabajadores que, por diversas causas, han visto disminuída su capacidad de trabajo y de obtención de ingresos.

Entre estas reformas, las cuales, una vez aprobadas por el Congreso, aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986, destacan las siguientes:

- Las reformas a los artículos 141 de la Ley Federal del Trabajo y 40 de la Ley del INFONAVIT tienen en común el incorporar, como nuevas causales de entrega del fondo de ahorro, los supuestos de incapacidad parcial permanente del 50% o más y de invalidez definitiva, esta última en los términos señalados por la Ley del Seguro Social.
- La misma finalidad persiguen las reformas a los artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT, las cuales ratifican el concepto de incapacidad total permanente establecido por el artículo 480 de la Ley Laboral.
- Finalmente, dentro de este mismo paquete de reformas y congruente con una política de descentralización y desconcentración de funciones, se incluyó una modificación al artículo 23 de la Ley del INFONAVIT, para establecer que el Director General tendrá la facultad de delegar la representación legal del Instituto a funcionarios del mismo y se reconocen facultades al Sub Director Jurídico y a los Delegados Regionales para ejercer aquellas que, como organismo fiscal autónomo, tiene la Institución en los términos que precise el

6) REFORMAS DE ABRIL DE 1986

Con fecha 30 de abril de 1986 fue publicado en el Diario Oficial el Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales establece, en su artículo 10o., capítulo VII denominado "Aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", que a partir del 1o. de mayo de 1986 las aportaciones señaladas en la fracción II del artículo 20 de la Ley del INFONAVIT deberán enterarse a más tardar el día 7 del mes siguiente a aquel en que se hagan los pagos por salarios de los trabajadores a su servicio. Dispone además, que las personas morales a que se refiere el Título III de la Ley del Impuesto sobre la Renta y las personas físicas cubrirán dichas aportaciones en el mismo plazo previsto por la cita Ley para enterar las retenciones que efectúen en materia de impuesto sobre la renta por las remuneraciones que cubran por la prestación de servicios personales subordinados.

Este nuevo artículo modifica "tácitamente" el plazo establecido en el artículo 35 de la Ley del INFONAVIT para el entero de las aportaciones habitacionales, que establecía que estas deben efectuarse bimestralmente a más tardar el día 15 o al día hábil siguiente, si aquél no lo fuere, del mes siguiente al bimestre que corresponda.

En consecuencia, la obligación de efectuar el pago de las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores se efectúa en lo sucesivo con una periodicidad mensual, a más tardar el día 7 del mes siguiente a aquél en que el patrón haga el pago por

efectúa en lo sucesivo con una periodicidad mensual, a más tardar el día 7 del mes siguiente a aquél en que el patrón haga el pago por salarios. Sin embargo, esta disposición no es aplicable a las personas morales con fines no lucrativos ni a las personas físicas (patrones), las cuales continuarán cubriendo sus aportaciones en forma bimestral en la misma fecha en que deben presentar las declaraciones por impuestos retenidos.

7) REFORMAS AL CODIGO FISCAL DE 1987

Finalmente, cabe destacar las reformas contenidas en la última Miscelánea Fiscal, vigente a partir del 1o. de enero de 1987, que si bien no contempló una modificación al articulado de la Ley del INFONAVIT, resultan de gran importancia para el fortalecimiento del Instituto como Organismo Fiscal Autónomo.

El Artículo Primero de dicho Decreto establece una adición al Artículo 57 del Código Fiscal, consistente en un último párrafo por el que se establece la facultad del INFONAVIT para determinar en forma presuntiva, el monto de las aportaciones patronales no enteradas, considerando como base para el cálculo de la aportación del 5%, una cantidad equivalente a cuatro veces el salario mínimo general diario de la zona económica del patrón elevada al período que se revisa, por cada trabajador a su servicio.

CAPITULO-IV

CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA

I. CERTIFICADO DE PARTICIPACION

1. ANTECEDENTES HISTORICOS.

El certificado de Participación tiene su origen en los "Trust Certificates" o "Participating Certificate" que emiten los "Trust de inversión" mismos que nacieron en Inglaterra a mediados del siglo XIX y que con el tiempo pasan al Derecho Norteamericano según el Lic. Joaquín Rodríguez Rodríguez.

Los Investment & Trust se constituyeron como sociedades públicas de responsabilidad limitada, sociedades privadas o como Cooperativas; las cuales emitían los "trust certificates" con el objeto de suscribir el capital inicial.

En el año de 1893 cuando surge en Estados Unidos la compañía "Boston Personal Property Trust" siendo el primer trust de inversión que funciona en América, aunque éstos a diferencia de los trust de inversión Británicos carecen de un modelo a seguir por lo variado de los usos a que fueron destinados.

Es el trust certificate considerado un título de crédito que representa para su tenedor, derechos de participación en el fondo común

o en los dividendos que produzca, de acuerdo con los fines para los que fue constituido el investment trust.

Cuando los certificados de participación hagan constar que el derecho del copropietario o del acreedor a una cantidad fija, se entenderá que la institución emisora garantizará el pago de esa cantidad; cuando los certificados hagan constar solamente la participación del copropietario o del acreedor en una parte alícuota de los bienes o del valor netos que resulten de la venta o liquidación, la institución fiduciaria solo será responsable de la existencia de los bienes o de la legitimidad del crédito.

De lo anterior se desprende:

- 1.- Se trata de un acto de emisión.
- 2.- Esta operación se atribuye en exclusiva a las instituciones fiduciarias.
- 3.- Las facultades otorgadas a las instituciones fiduciarias llevan el propósito de constituir un título de características especiales.

El certificado de participación es, nos dice el Dr. Octavio Hernández "Un título de crédito emitido por la institución fiduciaria que tiene como base la constitución de un fideicomiso en la que la emisora es fiduciaria y que representa el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de la propiedad o titularidad del producto de la renta del patrimonio fideicometido.

De la cita anterior se colige que el certificado de participación es un título de crédito.

Una vez conceptuado el certificado de participación podemos afirmar que la naturaleza jurídica de los mismos es la de ser de crédito, apoyando nuestra aseveración en el Artículo 228 LGTOC "Los certificados de participación son títulos de crédito etc".

2.- ARTICULO 228 DE LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO:

Artículo 228 A. Los certificados de participación son títulos de crédito que representan:

- a) El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tengan en fideicomiso irrevocables para éste propósito la sociedad fiduciaria que los emita.

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

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

En el caso de los incisos b y c el derecho total de los tenedores de certificados de cada emisión será igual al porcentaje que represente en el momento de hacerse la emisión, el valor total nominal de ella en relación con el valor comercial de los bienes, derechos o valores correspondientes fijado por el peritaje practicado en los términos del Artículo 228 h. En caso de que al hacerse la adjudicación o venta de dichos bienes, derechos o valores, el valor comercial de éstos hubiera disminuído sin ser inferior al importe nominal total de la emisión, la adjudicación o liquidación en efectivo se hará a los tenedores hasta por un valor igual al nominal de certificados y si el valor comercial de la masa fiduciaria fuera inferior al nominal total de la emisión tendrán derecho a la aplicación íntegra de los bienes o productos netos de la venta de los mismos.

De la primera parte del párrafo anterior se deduce que:

1.- Los certificados de participación son títulos de crédito.

2.- Estos títulos son representativos.

- 3.- Presupone la existencia de un fideicomiso irrevocable.
- 4.- La constitución del fideicomiso tiene por objeto emitir los certificados, dicha emisión la realizará la sociedad fiduciaria.
- 5.- Dan derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad, de titularidad y del producto neto que resulte de la venta del patrimonio fideicometido.
- 6.- Que pueden ser varias emisiones de certificados en cada fideicomiso constituido.
- 7.- Que se hace necesaria la intervención de un perito para determinar el valor comercial de patrimonio.

Continuando con nuestro estudio del Art. 228, establece que los certificados serán bienes muebles, aún cuando los bienes fideicometidos materia de la emisión sean inmuebles. Es interesante hacer notar que según el Código Civil en su Artículo 753, señala, "son bienes muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos o ya por una fuerza exterior."

"Son bienes inmuebles, el suelo y las construcciones adheridas a él, los árboles y plantas, mientras estén adheridos a la tierra y los frutos pendientes a los mismos y en general todo lo que esté unido a un

inmueble de manera fija". Artículo 750-C.C.

Los certificados de participación, en cuanto al documento y por disposición de la ley se considerarán bienes muebles.

Por su parte el mismo Artículo 228 en su inciso d, nos ofrece otra clasificación: " Los certificados de participación serán designados como ordinarios o inmobiliarios, según que los bienes fideicometidos, materia de la emisión sean muebles o inmuebles, tratándose de certificados de participación inmobiliaria". La sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicometido cuya extensión alcance y modalidades se determinarán en el Acta de la emisión correspondiente (Art. 228 - B)

Con respecto al párrafo anterior el maestro Esteban Ruíz sostiene "El tenedor del título no es dueño... ni siquiera en el caso de que la sociedad emisora establece en favor de los tenedores, el derecho de aprovechamiento directo del inmueble"; perder su contenido crediticio, facultaba al tenedor para que él ocupe el inmueble.

La sociedad emisora, previo el consentimiento del representante común de los tenedores, podrá concertar y obtener préstamos para el incremento y mejoramiento de los muebles o inmuebles materia de la emisión, expidiendo por éste concepto certificados fiduciarios de adeudo, los cuales serán títulos de crédito contra el fideicomiso correspon-

diente y serán preferentes en su pago de los certificados de participación de dichos fideicomisos (Artículo 228 F).

Abundando en el párrafo anterior, señalaremos los requisitos a llenar para obtener dichos préstamos:

- 1.- Consentimiento y aprobación previa del representante de los tenedores.
- 2.- Se emitirán certificados de adeudos por este concepto.
- 3.- Los certificados fiduciarios de adeudo, serán títulos de crédito contra el fideicomiso correspondiente, teniendo acción ejecutiva contra éste.
- 4.- Existe preferencia para el pago a tenedores de certificados fiduciarios de adeudo con respecto a tenedores de certificados de participación del fideicomiso de que se trate.

Se faculta a la sociedad emisora, siempre y cuando esté autorizada para practicar operaciones financieras, en los términos que la ley respectiva señale, garantizar a los tenedores de los certificados que emitan un mínimo de rendimiento.

Los certificados podrán ser amortizables o no amortizables, es el primer caso que dan a su tenedor derecho al reembolso del valor

nominal de los títulos, y el mismo precepto establece que en caso de que la sociedad emisora, no realizara el pago a su vencimiento, sus tenedores tendrán derecho a: una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores o bien el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos o valores. (Artículo 228 Inciso J.)

Para el caso de no ser amortizables no existe obligación de parte de la sociedad emisora el pago del valor nominal de los mismos en "Ningún Tiempo". Una vez que concluya el fideicomiso que dio origen a la emisión y tomando en cuenta el acuerdo de las resoluciones de la asamblea general de tenedores de certificados, la sociedad emisora realizará la adjudicación o la venta de los bienes fideicometidos y la distribución del producto neto de la misma. (Artículo 228 Inciso K.)

He aquí una diferencia que nos marca la Ley, en cuanto al derecho del tenedor del Certificado de Participación; mientras en el Certificado de Participación amortizable su tenedor tiene derecho al reembolso del valor nominal de títulos, y en el no amortizable la sociedad emisora no tiene obligación de hacer pago alguno.

II. CERTIFICADO DE VIVIENDA

Los "Certificados de Vivienda" son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas a que se trasmita la propiedad de una vivienda gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo a una tabla de rescate fijada.

Tiene su antecedente jurídico en nuestro país en los decretos de fecha 26 y 27 de diciembre de 1963, siendo publicado en el Diario Oficial el día 30 de diciembre del mismo año. En estos decretos se adicionó el Artículo 44 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, (abrogada), en la que se establece que las sociedades o las instituciones de crédito que disfruten de concesión para llevar a cabo las operaciones fiduciarias, estarán autorizadas en los términos de esta ley para:

Emitir los certificados de vivienda a que se refiere el Artículo 28 bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito sobre bienes inmuebles afectos en fideicomiso.

Del párrafo anterior, deducimos que tenemos las siguientes características de los certificados de vivienda:

- a) Son títulos de crédito
- b) Son considerados bienes muebles
- c) Amparan derechos de uso y vivienda, derechos de titulación del mismo inmueble y en su caso, derechos de rescate de parte del precio pagado.
- d) Deben ser emitidos por una institución fiduciaria y son aplicables los Artículos contenidos en el Capítulo V Bis.

REGLAMENTACION DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA

La encontramos en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y hasta enero de 1985 la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, fecha en que fue abrogada la anterior, entrando en vigor la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito y actualmente la Ley Reglamentaria del servicio Público de Banca de Crédito.

El reglamento sobre certificados de vivienda expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, dado a conocer por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en circulares Nums. 52, 522, 610 y 639 integrado por 26 Artículos, entre otras cosas el reglamento establece:

- a) Señalan las características que deben contener el Acta de Emisión de los certificados de vivienda.

- b) Obligación de contratar un seguro contra incendio, terremoto y explosión de los inmuebles a que se refieren los certificados.
- c) Determinan los derechos y obligaciones de la fiduciaria así como los derechos y obligaciones que se confieren a los tenedores de certificados; dentro de los derechos están el que se escriture en propiedad a los tenedores de los certificados.
- d) Establecen los elementos que deben contener los certificados de vivienda.
- e) Regulan pagos periódicos que deben realizarse a la fiduciaria, así como la administración de unidades habitacionales, cuando se prevea el régimen de condominio conteniendo para estos casos una serie de facultades a cargo de la fiduciaria.
- f) Reglamenta los casos de la pérdida de los derechos y recuperación de los mismos a cargo de los tenedores.
- g) Y por último dicta los términos y condiciones para la transmisión de los mismos.

Señala el Lic. García Castillo "las instituciones que han utilizado a los certificados de vivienda para la realización de progra

mas de vivienda ha sido únicamente la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. y la Sociedad Mexicana de Crédito Industrial, S.A., quienes han fungido como fiduciarios del Gobierno Federal, en la construcción de viviendas de interés social realizados en los años 1964 a 1975, ascendiendo a 40,000 aproximadamente el número de viviendas concluidas, solo en el área metropolitana y cuya financiación corrió a cargo del propio Gobierno Federal.

Debido al carácter transitorio, continúa diciendo el Lic. García Castillo los certificados de vivienda, son poco prácticos debido a que una vez liquidados se realiza la escritura pública, si al gasto anterior, ya que corre por cuenta de los tenedores; sumamos los gastos de escritura de la emisión y su registro, resulta onerosa la operación en su totalidad; ahora bien, si tomamos en cuenta que quienes recurren a estos programas habitacionales son personas de escasos recursos, resulta poco recomendable el uso de estos certificados.

Diferencias entre los certificados de participación inmobiliarios no amortizables y el certificado de vivienda.

1. En los certificados de vivienda desde su emisión y suscripción, se determina la situación de si las viviendas amparadas por este tipo de certificados quedan sujetas al régimen de propiedad en condominio o si tendrán el carácter de propiedades individuales. Mientras que las viviendas amparadas con los certificados de participación inmobiliaria no amor-

tizables hasta que se salda el importe total de los certificados o su mayoría, la asamblea de tenedores resuelve el régimen de propiedad que debe adoptarse o bien, si se enajenaran estos inmuebles o si se constituye un nuevo fideicomiso.

2. Existe diferencia también en cuanto al plazo de recuperación ya que para la institución emisora de los certificados de participación inmobiliaria, existe un período relativamente corto para recuperar la inversión, no así el tiempo en que se recupera el monto del certificado de vivienda que es mayor.
3. Sin duda alguna la más determinante de las diferencias la encontramos en la misma definición de cada uno, ya que el certificado de participación otorga el derecho a su tenedor a un a parte alícuota del inmueble materia de la emisión o bien al derecho a usufructo o rendimiento; siendo que el certificado de vivienda ampara el derecho a la transmisión de la propiedad del inmueble, a su tenedor una vez liquidada la totalidad de las cuotas Artículos 228 A y 228 A Bis respectivamente de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
4. Otra diferencia la encontramos en la emisión de estos Títulos de Crédito, la Ley General de Títulos y Operaciones de

Crédito, en su Artículo 228 b, párrafo 2o. dice "solo las instituciones de crédito autorizadas en los términos de la Ley, respectiva para practicar las operaciones fiduciarias podrán emitir éstos títulos de crédito."

Debemos entender que tanto los certificados de participación como los certificados de vivienda, podrán ser emitidos por instituciones de crédito autorizadas para practicar operaciones fiduciarias. Pero es el caso que la única institución que ha emitido certificados de participación, es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. y esto se debe a que es la única que está especializada en el manejo de dicha figura jurídica.

III) LA EMISION DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION

Una vez realizado el estudio de certificado de participación de establecer su naturaleza jurídica y analizando el Capítulo V Bís específicamente el Artículo 228. Veamos de que manera se realiza la emisión.

Por emisión entendemos poner en circulación, palabra que se utiliza frecuentemente en el Mercado de Valores, y para el caso que nos ocupa; una vez suscritos los títulos, el paso siguiente es dar a conocer las características que contienen, como son: el valor nominal, los derechos que ampara y en su caso el tiempo de reembolso.

Los requisitos para la emisión se encuentran ennumerados dentro del Artículo 228 Inciso m de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que dice "La emisión se hará previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora expresada en escritura pública, en la que se hará constar":

- I. La denominación, el objeto y el domicilio de la Sociedad emisora.
- II. Una relación del acto constitutivo del fideicomiso base de la emisión.
- III. Una descripción suficiente de los derechos o cosas materia de la emisión.
- IV. El dictámen parcial a que se refiere el artículo 228 h debe contener el monto total nominal de la emisión.
- V. El importe de la emisión con especificación del número y valor de los certificados que se emitirán y de las series y subseries si las hubiere.
- VI. El importe de la emisión con especificación del número y valor de los certificados que se emitirán, y de las series y subseries si las hubiere.

- VII. La naturaleza de los Títulos y de los derechos que a ellos confieren.

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

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

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

- XI. La designación de representante común de los tenedores de certificados y la aceptación de éste, con su declaración:
 - a) De haberse verificado la constitución del fideicomiso base de la emisión.

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

De gran importancia, resulta el conocer los requisitos que debe contener el certificado de participación, contenidos en el Artículo 228

inciso N. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y son:

- Nombre, nacionalidad y domicilio del titular del certificado;
- La mención de ser "certificado de participación" y la expresión de si es ordinario o inmobiliario;
- La designación de la sociedad emisora y la firma autógrafa del funcionario de la misma, autorizando para suscribir la emisión correspondiente;
- La fecha de expedición de los títulos;
- El importe de la emisión, con especificación del número y del valor nominal de los certificados que se emitan;
- En su caso, el mínimo de rendimiento garantizado;
- El término señalado para el pago de productos o rendimientos y del capital y los plazos, condiciones y forma en que los certificados han de ser amortizados;
- El lugar y modo de pago;
- La especificación, en su caso, de las garantías especiales

que se constituyan para la emisión, con expresión de las inscripciones relativas en el registro público;

- El lugar y la fecha del acta de emisión, con especificación de la fecha y número de la inscripción relativa en el registro de comercio;
- Y la firma autógrafa del representante común de los tenedores de certificados.

Los términos y condiciones de las emisiones de certificado de participación, deberán contar con la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria, y de igual forma cualquier modificación que se pretenda hacer a los textos de las actas de emisión y de los certificados.

IV.- CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA DE INFONAVIT:

1.- PROMOCIONES DE VIVIENDA:

Es necesario hacer una panorámica de lo que es una promoción de vivienda, la definición de ella la dió la Asamblea General del INFONAVIT, en su sesión No. XV, "... los programas de construcción de las casas habitación propuestos al Instituto a nombre de trabajadores sindicalizados o no sindicalizados, debidamente indentificados y que sean derechohabientes del propio Instituto.

Las promociones podrán ser SINDICALES, las que presenten los representantes de los sindicatos de trabajadores, de las federaciones o las confederaciones que los agrupen y las NO SINDICALES las que sean presentadas por grupos integrados exclusivamente por trabajadores no sindicalizados por conducto de un representante de los trabajadores o de la Promoción se le denominará como "Promotor" a quien definiremos como a la persona física o moral a quien un grupo de derechohabientes del Instituto le otorgue su representación para proponer un programa específico de vivienda, destinadas a ser adquiridas por los trabajadores.

Al referirnos a los trabajadores derechohabientes señalaremos que son aquellos sujetos a una relación de trabajo regida por el apartado "A", del artículo 123 Constitucional, por los cuales sus patrones

están obligados a aportar el 5% sobre sus salarios integrados y aquellos que hayan optado por la continuación voluntaria dentro del régimen del Infonavit.

Las reglas a que se someterán las Promociones de Vivienda fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día 11 de mayo de 1978 y reformadas según publicaciones de los días 1° de abril de 1980, 3 de febrero de 1981 y 24 de mayo de 1984.

Con la intención de no abundar demasiado en el tema únicamente se manifiestan algunos de los Derechos y Obligaciones que contrae el Promotor con el Infonavit, cuyas relaciones están reguladas por las, "Bases generales para la contratación del financiamiento de Promoción de Vivienda de Infonavit."

Estos derechos y obligaciones derivan de un contrato de promoción en que las partes son el Infonavit y la persona física o moral que representa los trabajadores, con el objeto de que el Instituto se obligue a otorgar un financiamiento al promotor para el desarrollo de las obras de urbanización, infraestructura, equipamiento urbano y construcción de las viviendas.

Para dar cumplimiento a este objeto el Promotor queda obligado Previa autorización del Infonavit, a presentar la institución fiduciaria que acepte el negocio fiduciario; proponer a las personas físicas o morales que llevarán acabo los servicios profesionales y de obra; li-

cencias, planos y demás requisitos indispensables para la iniciación de las obras así como presupuesto actualizado para formular el proyecto definitivo de inversión a celebrar el contrato de inversión y administración con la institución fiduciaria autorizada con antelación.

Independientemente de los recursos que formarán parte, el patrimonio fideicomitado se contará con las cantidades necesarias para la obtención de las licencias y demás requerimientos legales para el inicio de las obras, así como también los materiales, el levantamiento topográfico, estudios de mecánica de suelos, proyectos y demás estudios especiales mismos que serán liquidados por el Infonavit al promotor contra la presentación de los contratos y recibos correspondientes.

Por los servicios prestados por el promotor este recibirá la cantidad equivalente al 1% del monto total de la promoción que será cubierta en cuatro etapas a las que nos referiremos posteriormente.

2.- FIDEICOMISO DE INVERSION Y ADMINISTRACION.

El fideicomiso de Inversión:

En términos generales es aquel en que se afecta un patrimonio para que el fiduciario lo invierta total o parcialmente en la compra de valores de renta fija o variable o bien lo de un mutuo con interés a un tercero y en su caso el producto de la inversión se destinen a un fin determinado.

En el mismo orden de ideas el Fideicomiso de Administración se manifiesta como la afectación de un bien inmueble para que el fiduciario se encargue de la celebración de los contratos necesarios para cumplir con el objeto del fideicomiso si bien se debe aclarar que aún cuando algunos autores constriñen este fideicomiso a muebles inmuebles como se manifestó definitivamente, no son los únicos que pueden ser afectados en un patrimonio de un fideicomiso de administración.

Hecha la mención anterior, se explicará el Fideicomiso de Inversión y Administración aplicado por el Infonavit a fin de llevar a cabo las promociones de vivienda.

Las bases generales de contratación del fideicomiso de inversión y administración de promociones de vivienda del Infonavit fueron aprobadas mediante el acuerdo número 15600 tomado en la sesión número 330 de fecha 18 de diciembre de 1985 del H. Consejo de Administración.

Las partes en este fideicomiso son el Promotor como fideicomitente en su carácter de representante de los trabajadores miembros del grupo promovente; La Fiduciaria, la institución que haya propuesto el promotor y haya sido aprobada por el Infonavit; Fideicomisario los trabajadores miembros del grupo promovente, los que proponga el Infonavit y el propio Infonavit con amplias facultades.

El patrimonio objeto de este fideicomiso será la cantidad que el

Infonavit haya autorizado para la promoción, los bienes que se aportan al fideicomiso, estudios, proyectos y demás erogaciones que aprobadas por el Infonavit aporte el promotor al patrimonio fideicomitado; retenciones, intereses y penas convencionales que se apliquen a los prestadores de servicios y en su caso incrementos que autorice el Infonavit por los ajustes del programa de inversión.

Fines del fideicomiso, que la fiduciaria invierta los recursos fideicomitados por el promotor a través del Infonavit como organismo financiero, en las obras se requieran para la realización del conjunto habitacional según las instrucciones que del Infonavit a la fiduciaria, para lo cual el promotor otorga facultades tan amplias como en Derecho se requieran.

En virtud de las múltiples obligaciones y derechos que tiene la fiduciaria, únicamente se hará mención de las que a nuestro juicio son las más importantes para efecto del presente estudio y que se desprenden del contrato respectivo.

Celebrar con los diversos contratistas los contratos de obra y prestación de servicios; comunicar al Infonavit sobre la iniciación de las obras con antelación a esto contratar los servicios de supervisión y laboratorio requeridos para la adecuada vigilancia del desarrollo de las obras; invertir los fondos ociosos, mensualmente proporcionar al Infonavit estados financieros, retener enterar o compensar los impuestos correspondientes; exigir los documentos necesarios para la fijación

de los precios de venta; elaborar actas de recepción y entrega así como los convenios de finiquito aún cuando previamente deberá verificar la conclusión de los trabajos; agotados los recursos fideicomitidos, iniciar la conciliación de cuentas para una vez aprobados extinguir el fideicomiso y en general cumplir oportuna y diligentemente con las finalidades del fideicomiso, responder de los actos que se realicen defender el patrimonio y ejecutar las instrucciones que reciba el Infonavit.

Por ser fundamental en el desarrollo de este trabajo nos permitimos transcribir el inciso vigésimo octavo de la cláusula VI del contrato de fideicomiso de inversión y administración.

"Previo a la recepción de las obras y firma del convenio de finiquito verificar que la(s) contratista(s) obtenga(n) los permisos, licencias y autorizaciones que les corresponda para la realización de la obra así como la entrega de planos y demás documentos técnicos que requiera y autorice el Infonavit para la constitución de los regímenes de propiedad en condominio para la titulación de las viviendas y para la entrega de los conjuntos a las autoridades competentes.

Una vez concluido el operativo de las viviendas y de haber fijado el valor de venta el Infonavit conjuntamente al promotor fija los precios de venta y selecciona a los trabajadores a quien serán asignados los inmuebles tomando como base a los derechohabientes integrantes de la promoción conforme a las reglas para el otorgamiento de

Seleccionado el grupo de trabajadores, el promotor dispondrá de un plazo de 30 días para presentar los avisos de retención correspondientes debidamente sellados y recibidos de conformidad por las empresas. Una vez que obre en poder del Infonavit dicha documentación conjuntamente con el promotor se procederá dar posesión de los inmuebles a través de los :

3.- " CERTIFICADOS DE ENTREGA DE VIVIENDA "

=====

Con ellos los habitantes de los conjuntos habitacionales acreditarán su legítima posesión en tanto el Infonavit se encuentra en condiciones de legalizar los regímenes de Condominio y formalizar el título traslativo de dominio respectivo.

Aquí se hace un breve parentesis, a fin de dar una explicación de los avisos de retención a los que se refieren párrafos anteriores del cual diremos que es la notificación que se hace a una determinada empresa de que a uno de los trabajadores deberán retenerle un porcentaje de su salario a fin de amortizar el crédito que el Infonavit está otorgando y lo convierte en responsable solidario por los enteros que deberá realizar por cuenta del derechohabiente beneficiado.

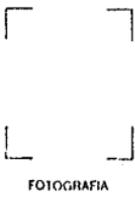
CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA



EN LA CIUDAD DE _____
ESTADO DE _____
A LOS _____ DIAS DEL _____ DE 19____ DE _____ SE _____

EL SEÑOR _____ EN SU CARÁCTER
DE REPRESENTANTE DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCELSIVO EL FONAVIT, ENTREGA AL SR _____ EN

EL SUCESIVO EL TRABAJADOR, LA POSESIÓN DE LA VIVIENDA CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE SE MENCIONAN EN ESTE DOCUMENTO



La cantidad de que el TRABAJADOR mencionado fue seleccionado para el otorgamiento de un crédito, el FONAVIT en este acto le entrega y éste recibe la posesión de la vivienda descrita anteriormente, y la construcción fue financiada por el FONAVIT, en los términos de su Ley Constitutiva. El presente Certificado de Entrega de Vivienda, constituye un acto previo a la transmisión de la propiedad del terreno y construcciones, por lo que el FONAVIT procederá lo necesario para la formalización del instrumento jurídico correspondiente, en los términos de la Ley del Instituto. Las partes reconocen que la vivienda objeto del presente, se encuentra totalmente terminada y en condiciones de ser habitada desde luego, manifestando el TRABAJADOR que la recibe a su entera satisfacción, liberando al FONAVIT de toda responsabilidad respecto a los terminados y accesos de la misma.

1.2 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TRABAJADOR

1. EL TRABAJADOR reconoce deber y se obliga a pagar al FONAVIT, el monto de crédito que le ha otorgado, y que se señala en este documento, mismo que devengará un interés del 4% anual sobre saldos insolutos.
2. EL TRABAJADOR en cumplimiento a lo establecido por los Artículos 97 Fracción III y 110 Fracción III de la Ley Federal del Trabajo, inscrita y autoriza expresamente a su institución para que a partir del bimestre siguiente al que reciba el aviso de devengamiento de descuento que give el FONAVIT, empiece a hacer los descuentos de su salario integrado por el monto de los abonos correspondientes hasta la total amortización del crédito otorgado, así como el 1% que sobre el monto total de cubrir el TRABAJADOR por concepto de cuota de administración, operación y mantenimiento del Conjunto Habitacional financiado por FONAVIT.
3. EL TRABAJADOR se obliga a amortizar el crédito que se le ha concedido mediante pagos mensuales calculados de la siguiente manera: Cuando el salario que perciba por cuota fija sea hasta 1.25 veces el salario mínimo de la zona de que se trate, el porcentaje de amortización será del 16%, cuando sea mayor a 1.25 y hasta 2 veces el salario mínimo de la zona de que se trate, el 18% y cuando sea mayor a 2 veces el 20%. La amortización del crédito se calculará aplicando el porcentaje que correspondiera en los términos del párrafo anterior, al salario integrado que perciba el trabajador mensualmente. Si el salario por cuota fija del trabajador se modificare en el futuro, se aplicará automáticamente el porcentaje de amortización correspondiente, conforme a lo señalado en este apartado.
4. EL TRABAJADOR autoriza al FONAVIT para que con cargo al monto del crédito otorgado, se constituya una protección contra daños en la vivienda objeto del presente certificado, que cubra los riesgos de incendio, terremoto e inundación, excluyendo de esta cobertura los efectos personales, enseres y muebles contenidos en la vivienda. Esta protección estará en vigor por todo el tiempo que permanezca insólito el seguro en favor del FONAVIT, correspondiendo a éste la operación del mismo. Dicha protección por cualesquiera de los riesgos cubiertos a que se refiere el párrafo anterior, tendrá los siguientes alcances: a) Si la vivienda sufrió daño parcial, el FONAVIT con cargo a la reserva correspondiente, indemnizará al trabajador el valor destruido de la vivienda, hasta por el saldo del crédito por amortizar al momento de presentar la solicitud respectiva. b) Si la destrucción es total la vivienda en la que el trabajador que cancelaría el adeudo, liberando al trabajador del pago del mismo. c) Esta protección solo se hará efectiva si el acreditado se encuentra al corriente en el pago de sus amortizaciones, al momento de la solicitud, salvo por causas no imputables al trabajador acreditado.
5. En cumplimiento de los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del FONAVIT, el TRABAJADOR tiene el carácter de miembro de la Caja de Seguros del propio Instituto y de acuerdo con los estatutos de dicha Caja el TRABAJADOR o sus beneficiarios tendrán liberados de cubrir el saldo insóluto del crédito en caso de muerte, incapacidad total permanente, de incapacidad parcial permanente o de invalidez definitiva del titular de este Certificado.
6. Si por la naturaleza y características de la vivienda o por disposición de la Ley se requiere someter a la vivienda objeto de esta entrega al régimen de propiedad en condominio, el TRABAJADOR se obliga a respetar y cumplir las limitaciones que dicho régimen supone, a formar parte de la Asociación de Vecinos y de la Asamblea de Condominios que se establezca, a hacer uso debido de las partes comunes, a respetar el reglamento de condominio, y a cubrir las cuotas destinadas al mantenimiento y a la construcción y reposición del fondo de reserva que se establezca desde este momento independientemente del descuento del 1% a que se refiere el apartado 2o. conforme a la disposición por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal o la correspondiente en la Entidad Federativa de que se trate. Cuando el conjunto no esté sujeto a dicho régimen, el trabajador está conforme en pagar las cuotas adicionales que, en su caso, establezcan las asociaciones de vecinos para estos efectos.
7. EL TRABAJADOR se obliga a partir de esta fecha a cargar los gastos por la conservación, mantenimiento, compra de luz y agua, independientemente de la vivienda objeto de este Certificado, liberando al FONAVIT de toda responsabilidad, por lo que el inmueble queda libre al cuidado y responsabilidad exclusiva del TRABAJADOR, incluso los desperfectos por el no uso de la casa. Asimismo se obliga a usar su vivienda, según lo dispongan las "Reglas para el uso de Viviendas Financadas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", y en su tanto podrá destinarla a un fin diferente que el de habitación para él y sus dependientes o a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, lo que afectará al otorgado e incurrirá en sanciones, aun en el interior de sus viviendas que perturban la tranquilidad de sus vecinos o que afectan la salud, seguridad, estabilidad y comodidad de las demás viviendas del Conjunto Habitacional, pues en caso contrario el trabajador será el responsable de los daños y perjuicios que cause.

25961

50 V.055 2454

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

80. Si el TRABAJADOR no se encuentra sujeto a una relación laboral salvo lo previsto en el Art. 41 de la Ley del INFONAVIT, tendrá la obligación de seguir amortizando el crédito que le ha sido otorgado de la siguiente forma:
A) Bajo el Régimen Especial de Amortización, inmediatamente después de que cese su relación laboral o
B) Bajo el Régimen de Continuidad Voluntaria si opta por incorporarse a éste.
Igualmente el TRABAJADOR, tendrá la obligación de seguir cubriendo de manera mensual el 1% por concepto de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional financiado por el INFONAVIT a que se refiere el Apartado 20. de este Certificado.

90. EL TRABAJADOR podrá solicitar el otorgamiento de una prórroga para el pago de sus amortizaciones, por un periodo de hasta 12 meses, cuando haya dejado de prestar sus servicios a un patrón, independientemente de que exista litigio sobre la subsistencia de la relación laboral, siempre cuando solicite el otorgamiento de la prórroga dentro del mes siguiente a aquel en que haya dejado de prestar sus servicios, acompañando a la solicitud el "Aviso de Bajas del Trabajador", "Folios de Liberación a la Retención" y copia del "Aviso de Bajas del Seguro Social".

100. Son causas de cancelación de crédito y rescisión de la operación objeto del presente sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:

A) Si el TRABAJADOR dejare de cubrir, por causa imputable a él, los pagos en las cuotas de amortización del crédito, o los pagos correspondientes al 1% de su salario para los gastos de administración, operación y mantenimiento de los conjuntos, salvo en el caso de la prórroga a que se refiere la estipulación novena de este Certificado.

B) Si el TRABAJADOR enajena o gava el inmueble materia de esta operación, salvo que se obtenga previamente la conformidad del INFONAVIT dada por escrito. Dicho consentimiento podrá otorgarse por el INFONAVIT, si la persona a quien se le pretende transmitir la vivienda objeto del presente es derechohabiente del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cumple los requisitos que el efecto tiene el propio Instituto y se garantiza debidamente el pago del crédito otorgado.

C) Si el TRABAJADOR no habita, alquila o por cualquier otro título transmite el uso o algún otro derecho sobre el inmueble objeto del presente Certificado.

D) Si el TRABAJADOR altera o modifica sustancialmente la construcción sin previo consentimiento expreso del INFONAVIT, dado por escrito, construye, o critica los bienes e inmuebles para su exclusión o provecho o bien destina la vivienda total o parcialmente a un fin distinto al de habitación familiar.

E) Si el TRABAJADOR no pague a partir de esta fecha, por dos bimestres consecutivos, el impuesto predial o los derechos por servicio de agua del inmueble que en este acto recibe o no pague cualquier otro adeudo fiscal a cargo del mismo inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes respectivos cuando así lo requiera el INFONAVIT.

F) Si el TRABAJADOR no da aviso por escrito al INFONAVIT en el caso de que cambie de patrón, dentro de los quince días siguientes a aquel en que tenga lugar el cambio.

G) Si con posterioridad a este acto se descubre que el TRABAJADOR proporcionó datos falsos para la obtención del crédito ejercido mediante esta operación.

H) Si el TRABAJADOR incumple cualquiera otra de las obligaciones que constan en este acto y que se contienen en el presente Certificado, así como cualquiera otra causa señalada en la Ley y Reglamentos del INFONAVIT.

110. El TRABAJADOR se obliga ante el INFONAVIT a habitar la vivienda asignada ocupándola en un plazo máximo de treinta días naturales contados desde la firma del presente Certificado. Este plazo podrá ser prorrogado previa autorización que por escrito expida el INFONAVIT. Cuando transcurra el plazo señalado o en su caso venza la prórroga autorizada, sin que el TRABAJADOR habite la vivienda, se tendrá por no cumplida esta obligación, haciéndose constar este hecho en forma fehaciente a criterio del INFONAVIT. En tal caso, el Instituto dará por cancelado el crédito otorgado rescindiendo la presente operación y procederá a la recuperación de la posesión jurídica y material del inmueble, sin necesidad de declaración judicial, en los términos del Artículo 49 de la Ley del INFONAVIT. Todos los gastos que ocasiona este procedimiento serán a cargo del TRABAJADOR. El hecho de que el TRABAJADOR, sin autorización del INFONAVIT, deje de habitar su vivienda por más de seis meses, se considerará como la manifestación indubitada de renuncia a su derecho adquirido, procediéndose en los términos señalados en el párrafo inmediatamente anterior. Si con anterioridad a la cancelación del crédito y rescisión de la operación, el TRABAJADOR justifica a criterio del INFONAVIT la causa por la que dejó de habitar la vivienda, no se aplicará ninguna sanción.

120. En caso de haberlo reconocido en este acto, el TRABAJADOR y en su caso su cónyuge, si estuvieran casados bajo el régimen de sociedad conyugal, prometen hipotecar a favor del INFONAVIT los derechos que tienen o pueden tener sobre el terreno y la construcción que comprenden a la vivienda materia de este instrumento. Dicho gravamen se constituirá al momento de formalizar el contrato en que se transmite el dominio de propiedad al TRABAJADOR.

El seguro que tiene previsto el artículo 51 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores en los casos de fallecimiento del titular de este Certificado, se aplicará en beneficio de las personas que designe de conformidad al "Instructivo para la Designación de Beneficiarios de Trabajadores Afiliados por el INFONAVIT".

Firmado este documento de conformidad y por triplicado, las personas que intervienen, quedando un ejemplar en poder del TRABAJADOR y el resto en poder del INFONAVIT por conducto de quien lo representa.

INFONAVIT

EL TRABAJADOR

CONYUGE



INFONAVIT
TRABAJAMOS PARA
LOS TRABAJADORES

CERTIFICADO
DE ENTREGA
DE VIVIENDA
PARA
CREDITOS DE
LINEA I

SUBDIRECCION FINANCIERA
DEPARTAMENTO DE CREDITO

AUXILIAR CONTABLE DEL REGISTRO DE CREDITOS EJERCIDOS

PROMOCION _____
 FECHA DE ASIGNACION DIA MES AÑO _____

IDENTIFICACION DEL TRABAJADOR

| DATOS GENERALES | | LETRAS | FECHA | HOMON. D.V. |
|---------------------------------|----------------------|--|-------|---|
| 2 | No. DE CREDITO _____ | R.F.C. _____ | | |
| NOMBRE DEL TRABAJADOR _____ | | | | |
| COLONIA _____ | | POBLACION _____ | | C.P. _____ |
| MUNICIPIO Y ESTADO _____ | | ESTADO CIVIL Y REGIMEN MATRIMONIAL _____ | | Nº DE CREDITO DEL(A) CONYUGE _____ |
| NOMBRE DEL(A) CONYUGE _____ | | R.F.C. DEL(A) CONYUGE _____ | | MONTO DEL CREDITO DEL(A) CONYUGE _____ |
| EMPRESA REGISTRADA EN INFONAVIT | | | | |
| No. Expediente INFONAVIT _____ | | R.F.C. _____ | | No. DE DISCRIMINANTE DE LA SUBURBAL _____ |
| NOMBRE _____ | | | | |
| COLONIA _____ | | POBLACION _____ | | C.P. _____ |
| MUNICIPIO Y ESTADO _____ | | INDICACION _____ | | CIFRA DE CONTROL DE IDENTIFICACION _____ |
| CENTRAL O SUBURBAL _____ | | | | |

CARACTERISTICAS DEL CREDITO

| DATOS FINANCIEROS | A) VALOR O PRECIO DE LA VIVIENDA | 5 |
|-------------------|--|---|
| | B) MONTO DEL CREDITO (DEUDA DEL TRABAJADOR CON EL INSTITUTO) | 3 |
| | C) PAGO DE DIFERENCIAS (EN MONEDA CONYUGAL, E.T.A. D) | 3 |
| | D) SALARIO INTEGRADO DIARIO DEL TRABAJADOR | 3 |
| | E) SALARIO ORDINARIO DIARIO DEL TRABAJADOR | 3 |
| | F) CIFRA DE CONTROL MONETARIA | 3 |

CANCELADO

| DESCRIPCION FISICA DE LA VIVIENDA | | | | |
|---|-----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| DESCRIPCION FISICA DE LA VIVIENDA (PLAZO) (M2) (M3) _____ | | | | |
| CATEGORIA _____ | | | | |
| CATEGORIA _____ | | PROMOCION _____ | | CODIGO POSTAL _____ |
| ESTADIO FLUJURIATIVA _____ | | | | |
| CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA | | | | |
| A) No. DE CUARTOS _____ | B) No. DE DORMITORIOS _____ | C) M2 DE CONSTR. _____ | D) M2 DE TERRENO _____ | E) TIPO _____ |

| | | |
|--|---|---|
| FECHA DE ENTREGA AL PATRON DEL AVISO DE DEFENSION DE SU CREDITO DIA MES AÑO _____ | EL RESULTADO DEL ANALISIS DE LA INFORMACION PERMITE QUE EL CREDITO SEA <b style="font-size: 1.2em;">DICTAMEN | DIA MES AÑO _____ 1 DICTAMEN 2 CANCELADO O RENUNCIADO 3 CANCELADO O RENUNCIADO |
|--|---|---|

CONCLUSIONES

Primera.- El antecedente de los títulos de crédito se encuentra en el contrato de cambio trayecticio, evolucionando de manera tal que de simples documentos probatorios se convirtieron en constitutivos de derechos, hasta adquirir las características que revisten en la actualidad tales como la legitimidad, incorporación, autonomía, abstracción y literalidad.

Segunda.- Inspirándose en el tratadista italiano César Vivante el Artículo 5 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece; Títulos de Crédito son documentos necesarios para ejercitar el Derecho literal en ellos consignado.

Tercera.- La Doctrina no se ha puesto de acuerdo con respecto a la terminología de los documentos de que se trata y así tenemos que la doctrina italiana los considera títulos de crédito y la alemana con Thaler los considera títulos valor basándose en el hecho de que no todos gozan de esta categoría involucran un crédito propiamente hablando.

Cuarta.- La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito reconoce a los títulos nominativos diciendo que son aquellos expedidos a favor de una persona cuyo nombre se consigna en el texto del mismo do-

cumento. Para la transmisión de esta clase de títulos se requiere del Endoso; la tradición y en algunos casos, de la Inscripción del nuevo titular, en el registro de la emisora. En los casos de los títulos al portador la circulación se verifica mediante la entrega material del documento.

Estará legitimada en un título de crédito la persona a cuyo nombre sea expedido, o bien el último endosatario en propiedad del mismo mediante una serie ininterrumpida de endosos que es la forma de circular de los documentos cuando el título es nominativo, y en el caso de los títulos al portador, la persona que lo detente.

Sin embargo cuando se limita negociabilidad del documento, puede ser transmitido por medio de la cesión ordinaria.

Quinta.- En cuanto a su naturaleza jurídica podemos afirmar que el título de crédito es un documento, "Cosa mercantil constitutiva de los derechos en él incorporados", que legitima su tenedor para ejercer de manera autónoma en contra de los diferentes obligados el derecho en el texto consignado.

Sexta.- El fideicomiso es un contrato por virtud del cual una persona llamada fideicomitente afecta ciertos bienes e un fin lícito y determinado, encomendando su realización a una institución fiduciaria.

Séptima.- El antecedente mas remoto del contrato de fideicomiso se encuentra en el "Trust" anglosajón, así como en el "Use" del Derecho Germánico, entendiendo por este un poder jurídico de cuyo ejercicio se derivaba un beneficio económico en favor de un tercero.

El Trust anglosajón, de concepción mas moderna, parte de la afectación de los bienes para el desarrollo de negociaciones económicas y financieras, desarrollados por los grandes monopolios industriales y comerciales sobre la base de confianza que se tiene en la fiduciaria, esta concepción es adoptada en el Derecho italiano con la Fiducia.

Octava.- El contrato de Fideicomiso encontramos dos elementos personales y esenciales, que son el Fideicomitente; persona titular de los bienes que serán afectados al fideicomiso, y la fiduciaria siempre una Sociedad Nacional de Crédito, que teniendo la titularidad fiduciaria el patrimonio afectado está obligada a administrar los bienes y ejecutar los fines consignados en el contrato; apareciendo un tercero como figura eventual que es la del fideicomisario, quien recibe los beneficios del contrato.

Novena.- El fideicomiso en México, nació sobre las bases del Trust angloamericano, el cual inspiró la creación de la Ley de Bancos de Fideicomiso del 30 de junio de 1926, per la institución se ha desa-

rollado en nuestro país adquiriendo características propias, entre las que destaca el hecho de que la fiduciaria siempre deberá ser un Banco, cuya organización y estructura es regulada por la actual Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito del 14 de enero de 1985 y por lo que se refiere a la regulación del contrato, el mismo se encuentra contemplado por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Décima.- Una de las conquistas sociales de mayor embergadura pasadas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se hace consistir en los derechos de los trabajadores a tener acceso a una vivienda cómoda e higiénica.

El postulado antes referido apareció como letra muerta en la constitución en tanto que no fue sino hasta el año de 1972 con la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores, que se reglamento mediante la expedición de la Ley del propio Instituto y las reformas a la Ley Federal del Trabajo este "Drocho Social ya que el texto original de la fracción XII del Apartado "A" del Artículo 123 imponía la obligación patronal de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas por las que podrían cobrar rentas que no excedieran del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas, solamente se aplicaba en aquellos casos de negociaciones situadas fuera de las poblaciones o dentro de ellas siempre que las mismas tuvieran cuando menos 100 trabajadores.

Décima Primera.- La Obligación constitucional de los patrones para proporcionar habitaciones a sus trabajadores, no permitía a estos llegar a tener la propiedad de las mismas, ya que se basaba en el contrato de arrendamiento.

Décima Segunda.- Con motivo de la reforma a la fracción XII apartado A del Artículo 123 Constitucional, publicada el 8 de febrero de 1972, se estableció la obligación patronal para el cumplimiento de la obligación de proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas se realizará mediante la aportación que hicieran las empresas al fondo nacional de la vivienda para constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento que les permitiera obtener créditos baratos y suficientes para adquirir en propiedad las habitaciones, dando lugar a la expedición de la Ley del Infonavit y las reformas a la Ley Federal del Trabajo para que quedase plasmada en el artículo 136 de esta última la obligación generica de los patrones de cumplir con su obligación de proporcionar a sus trabajadores aportando al Fondo Nacional de la vivienda, el 5% de los salarios ordinarios de los trabajadores a su servicio.

Con motivo de la reforma del 7 de enero de 1982, se estableció que la aportación al 5% sería sobre los salarios integrados.

Décima Tercera.- El Infonavit surge como un organismo de Servicio Social con personalidad Jurídica y patrimonio propio gozando de la característica de ser organismo fiscal autónomo, cuya finalidad esencial es la del establecimiento y operación de un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de viviendas; la coordinación y financiamiento de programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas para los trabajadores, para la cual se encuentra autorizado a administrar el fondo de la vivienda constituido con las aportaciones patronales en favor de sus trabajadores.

Décima Cuarta.- Para cumplir con el mandato constitucional de llevar a cabo la construcción de habitaciones cómodas e higiénicas para ser adquiridas por los trabajadores, el Infonavit lleva a cabo la adquisición de los terrenos, mismos que son afectados a régimen de fideicomiso sobre los cuales se verifica la construcción de las viviendas mediante la realización de la obra en forma directa hasta el año de 1981 y mediante el sistema de promoción de vivienda en el que los promotores mediante la supervisión del propio instituto llevan a cabo la contratación del fideicomiso y de los contratistas que realizan la obra.

En dichos contratos de fideicomisos el fideicomitente es el promotor representante de un grupo de trabajadores, el fiduciario, el banco propuesto por el promotor y autorizado por el Instituto de Fidei-

comisarios, los trabajadores miembros del grupo promovente y el propio Infonavit.

Décima Quinta.- Una vez que termina la construcción de las viviendas los trabajadores miembros del grupo promovente previa calificación del Instituto, recibe la posesión de la vivienda la cual queda amparada mediante la expedición por parte del Infonavit del Documento Denominado "Certificado de entrega de Vivienda", mismo que es expedido en cumplimiento a los fines del contrato de fideicomiso.

Décima Sexta.- El Certificado de Entrega de Vivienda es un documento en el que no obstante aparece en su texto de constituir un acto previo a la transmisión de la propiedad, contiene diversas obligaciones y derechos para las partes, tales como que el Infonavit se obliga a formalizar el instrumento de compra-venta definitivo: que el trabajador acepta que le sea descontado el porcentaje legal para la amortización del crédito, además de existir diversas cláusulas resisorias llamadas de cancelación del crédito cuando dicho trabajador incurre en anomalías tales como la falta de pago de 2 o más abonos: no habitar la vivienda: enajenarlo o gravarlo o darlo en arrendamiento, no pagar las contribuciones, etc.

Décima Séptima.- De acuerdo con el artículo 2249 del Código Civil, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se

haya convenido sobre la cosa y su precio por lo cual consideramos que el Certificado de Entrega de Vivienda en sí mismo es propiamente el contrato de compra-venta y que además, en los términos de la reforma el año de 1981 al artículo 42 de la Ley del Infonavit, todos los actos y contratos relacionados con el funcionamiento del Instituto así como la constitución de los regimenes de propiedad en condominio se podrá hacer constar en instrumento privado con el único requisito de que se otorgue ante dos testigos y con la constancia del registrador sobre la autoridad de las firmas y la voluntad de las partes.

Décima Octava.- El Certificado de Entrega de Vivienda, surge para resolver el problema que se sucito ante la necesidad de formalizar la entrega de las viviendas mediante la creación de un instrumento similar a dos de los títulos ya reconocidos por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito como son el "Certificado de Vivienda" y el "Certificado de Participación Inmobiliaria", para otorgar un título que legitimise la posesión de los fideicomisarios que por esta vía adquirieron su casa habitación.

Décima Novena.- Aún y cuando la intención del Infonavit para la expedición del Certificado de Entrega de Vivienda participa de una intención similar a lo que abrigó el otorgamiento de los Títulos de Crédito antes mencionados no podemos reconocer en dicho "Certificado de Entrega de Vivienda" la existencia de un título de crédito en tanto que si bien consigna ciertos derechos en favor de su tenedor, dicho instru-

mento no goza de las características que son propias a esa clase de documentos a saber: Literalidad, Autonomía, Abstracción, Incorporación y Legítimidad. Además al no encontrarse regulada su existencia en legislación alguna y de no haber sido expedidos por una Institución Fiduciaria en cumplimiento a fines de un contrato de fideicomiso sino por un organismo de Servicio Social.

De todo lo anterior se desprende que el "Certificado de Entrega de Vivienda", no reúne las características que se requieren para considerarlo como Título de Crédito, inicialmente por no estar contemplado en legislación alguna y aún cuando guarda cierta similitud a los títulos ya contemplados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito como son el Certificado de Vivienda y el Certificado de participación Inmobiliaria podemos afirmar que el "Certificado de Entrega de Vivienda", Instrumento materia de este estudio es un contrato de Compra-Venta con Promesa de constituir hipoteca. Ya que en el cuerpo del mismo se consigno precio cosa y la Promesa de Constituir la hipoteca, en el momento que se formalice la Operación.

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

- 1.- Cervantes Ahumada Raúl
Títulos y Operaciones de Crédito
Cuadragésima Edición
Editorial Herrero
México 1966

- 2.- Borja Soriano Manuel
Teoría General de las Obligaciones
Tomo I, Sexta Edición
Editorial Porrúa
México 1968

- 3.- García Maynes Eduardo
Introducción al Estudio del Derecho
Décima Segunda edición revisada
Editorial Porrúa, S.A.
México 1964

- 4.- Gutiérrez y González Ernesto
Editorial Cajica
3a. Edición,
México 1968

- 5.- Rojina Villegas Rafael
Compendio de Derecho Civil
Tomo I, Primera Edición
México 1962

- 6.- Rodríguez Rodríguez Joaquín
Curso de Derecho Mercantil
I y II Tomo. Octava Edición
Editorial Porrúa
México, 1969
- 7.- Tena Felipe de J.
Derecho Mercantil Mexicano
Cuarta Edición
Editorial Porrúa
México 1964
- 8.- Mantilla Molina Roberto L.
Derecho Mercantil
Décima Primera Edición
México, 1970
- 9.- Barrera Graff Jorge
Estudios de Derecho Mercantil
Editorial Porrúa
México 1958
- 10.- Gutiérrez y González Ernesto
Derecho de las Obligaciones
Editorial Cajica
Puebla 1961
- 11.- Alfaro J. Ricardo
Adaptación del Trust del Derecho Anglosajón al Derecho Civil
Cursos Monográficos
La Habana Cuba 1948

- 12.- Macedo Pablo
Tratado Teórico y Práctico de los Trust
Traducción a la Obra Pierre Le Paulle
Editorial Porrúa
México 1975
- 13.- Organizaciones Somex (varios autores)
Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México
Editorial Libros de México, S.A.
México 1982
- 14.- Rabasa Oscar
Derecho Angloamericano
Segunda Edición
Editorial Porrúa
México, 1982
- 15.- Villagordoá Lozano J. Manuel
Doctrina General del Fideicomiso
Editorial Porrúa
México 1982
- 16.- Fraga Gabino
Derecho Administrativo
Décima Primera Edición
Editorial Porrúa
México 1966

- 17.- Rodríguez Rodríguez Joaquín
Derecho Bancario
Segunda Edición revisada y actualizada por
Rafael de Pina Vara
Editorial Porrúa
México 1964

- 18.- Rodríguez Rodríguez Joaquín
Tratado de Sociedades Mercantiles
I y II Tomo Tercera Edición revisada y actualizada por
Rafael de Pina Vara
Editorial Porrúa
México 1965

- 19.- Batiza Rodolfo
El Fideicomiso, Teoría y Práctica
Librería de Manuel Porrúa, S.A.
México 1958

- 20.- Greco Paolo
Curso de Derecho Bancario
Traducción de Raúl Cervantes Ahumada
Editorial Jus
México, 1945

- 21.- Navarro Martorell Mariano
La Propiedad Fiduciaria
Casa Editorial Boach
Barcelona, 1950

- 22.- Breña Garduño Francisco y Cavazos Flores Baltazar
Nueva Ley Federal del Trabajo Comentada y Concordada
Tomo I, Primera Edición
Confederación Patronal de la República Mexicana
México 1970
- 23.- Flores Cavazos Baltazar
Manuel de Aplicación e Interpretación de la Nueva Ley Federal
del Trabajo
Primera Edición
Confederación Patronal de la República Mexicana
Mayo 1974
- 24.- Fernández Hurtado Ernesto
Aspectos Financieros de la Vivienda en México
Centro Impulsor de la Vivienda, A.C.
Junta 1974
- 25.- Méndez Argueta José
Hacia una Nueva Metodología para la Asignación de Recursos del
Infonavit
Escuela Nacional de Economía UNAM
México 1974
- 26.- Silva Herzog Flores Jesús
El Infonavit en 1974
Una Proyección Preliminar hasta 1980
Difusión Fiscal Secretaría de Hacienda y Crédito Público
Número 3 México 1974