

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

---

**FACULTAD DE DERECHO**

**5**

**El Certificado de Participación  
Inmobiliaria  
y su Influencia Económica.**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A**  
**ROBERTO VISOSO Y DEL VALLE**

**MEXICO, D. F.**

**1973**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A mi esposa y a mi pequeña hija  
con infinito amor.

A mis padres:

Lic. José Visoso Arámburo.  
Sara del Valle de Visoso

con el infinito cariño de  
su hijo.

Al Sr. Lic. Dn. Sergio Domínguez V.  
quien me orientó y ayudó a realizar  
este trabajo.

A quien me ayudó a la realización  
material de este trabajo.

I. - ANTECEDENTES

## I. - EL CERTIFICADO

La palabra certificado significa documento en que se certifica algo, dar algo por cierto, asegurarlo, hacer cierta una cosa por medio de un instrumento público. (1)

De lo anterior, podemos decir que el certificado es un documento que hace cierto un hecho, ES EL DOCUMENTO por medio del cual se prueba que algo, un hecho, una circunstancia, es cierto. De este modo, podemos acreditar un derecho, un acto, una situación.

En el aspecto legal, solemos acreditar que una casa es nuestra, por medio de una escritura pública, expedida por un Notario que tiene Fé Pública, o sea, que lo que él diga es la verdad, y esa escritura constituye un certificado.

Del mismo modo, solicitamos al Director del Registro Público de la Propiedad, que nos "certifique" que un inmueble determinado tiene gravámenes, o que no los tiene, y así hacemos cierta una cosa por medio de un instrumento público.

Igualmente podemos acreditar que tenemos un derecho, que estamos casados, que tenemos una edad determinada, que hemos cumplido un requisito determinado como el Servicio Militar Nacional, y por lo mismo, todo documento público que hace cierta una cosa, es un certificado.

En nuestro medio jurídico, tenemos muchas clases de certificados

(1) Diccionario enciclopédico Salvat. Tomo 3, Salvat Editores, 1971



como lo son el certificado de depósito, que es un documento público que hace cierto un hecho de que entregamos un bien determinado a un almacén, para que éste lo guarde y lo conserve.

Tenemos también un certificado de no afectación agraria, que hace cierto el hecho de que una porción determinada de tierra, no es un ejido y por lo tanto, es un bien de propiedad particular.

Y así, podríamos enumerar muchas clases de certificados, pero como los que nos interesan son los certificados de participación, pasamos a continuación a estudiar sus características específicas.

## II. - EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION

El artículo 228 a. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, define a los certificados de participación, como "... títulos de crédito que representan :

- a) El derecho a una parte alícuota de los FRUTOS O RENDIMIENTOS DE LOS VALORES, DERECHOS O BIENES DE CUALQUIER CLASE que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito, la sociedad fiduciaria que los emita;
- b) El derecho a una parte alícuota 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.."

De lo anterior, encontramos varios elementos que nos pueden ser útiles para elaborar una definición de los certificados de participación.

- 1o. - Son títulos representativos, ya que el certificado de participación representa un derecho.
- 2o. - Son títulos representativos de UNA PARTE DE UN TODO.

Esto es muy interesante, pues resulta que un certificado de participación representa un derecho en una parte proporcional (alícuota) sobre un todo. O sea, el certificado de participación, como su nombre lo indica, es representativo de una "conurrencia de derechos iguales sobre un bien determinado", pues esta idea nos hace pensar que una serie de

personas (tantas como certificados de participación hubiere), pueden tener un derecho sobre una misma cosa. Tienen el derecho de participar sobre los frutos o rendimientos de un mismo bien.

Así pues, ya tenemos dos elementos :

**TITULO REPRESENTATIVO DE UN DERECHO  
SOBRE UNA PARTE DE UN TODO.**

Esa parte es **ALICUOTA**.

Tenemos una característica de los certificados de participación . Todos los certificados tienen un mismo valor, representan una parte exactamente igual, por lo que podemos decir que es una característica de ese derecho de varias personas sobre un mismo bien.

Si cada persona posee un certificado de participación, y son diez certificados, cada persona tendrá derecho a una décima parte de esos frutos o rendimientos, a una décima parte del derecho de propiedad , o a una décima parte del producto neto que resulte de la venta de los bienes, valores o derechos.

Existe una forma de co-propiedad suigeneris, que podríamos diferenciar de la co-propiedad común, en virtud de lo siguiente :

En la co-propiedad común establecida y regida por los artículos 938 a 979 del Código Civil vigente, se establece que "hay co-propiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas" (art. 938) .

El artículo 940 nos dice "si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división, y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a la venta y a la repartición de su precio entre los interesados".

De estos dos artículos podemos deducir que, entre el certificado de participación y la copropiedad, existe una diferencia esencial, pues mientras que en la copropiedad se busca la forma de DIVIDIR el bien y en caso de que "no admita cómoda división", se procederá a la venta del bien, esto es, que a nadie se puede obligar a permanecer en la copropiedad, en el certificado de participación cada una de las partes tiene derecho a un porcentaje sobre el valor, el producto o rendimiento, los frutos y el importe de la venta del bien, pero siendo una parte abstracta y no una parte concreta o física, o sea que si el certificado de participación es un título representativo del derecho a una parte de un todo, no puede su titular obligar a vender el todo, sino en el caso de que uno de los tenedores del certificado tuviera a bien venderlo, no sería necesario que notificara a los demás tenedores de certificados, para que hicieran valer su derecho del tanto, según lo dispone el artículo 973 del Código Civil.

Así pues, los tenedores de certificados de participación, tienen derecho a una parte proporcional, alícuota, sobre los frutos, rendimientos, derecho de propiedad, o sobre el importe neto del

...

del producto de la venta de los derechos, valores o bienes de que se trate.

Por lo anteriormente expuesto, nos atrevemos a configurar nuestra definición de lo que es un certificado de participación.

El certificado de participación es un TITULO REPRESENTATIVO DE UN DERECHO SOBRE UNA PARTE ALICUOTA DE UN TODO.

Sin embargo, en esta definición no expresamos qué clase de derecho es, y como es un derecho sobre los frutos o rendimientos, así como sobre la propiedad y el producto de la venta del bien, podemos afirmar que es un DERECHO DE PROPIEDAD sobre una parte alícuota de un todo, que puede ser a su vez, un valor, un derecho o un bien.

Con lo anterior, podríamos decir que el certificado de participación es un documento público que hace cierto el hecho de que tenemos un derecho real sobre una parte alícuota de un bien, un valor o un derecho.

Ampliando un poco, podemos decir que es el título de crédito que representa el derecho a una parte alícuota sobre los frutos de un bien, y sobre la propiedad de ese bien.

Ahora bien, si tenemos derecho a una parte proporcional sobre la propiedad de un bien, es obvio que tenemos derecho a los frutos o rendimientos del mismo, por lo que también tendremos derecho a una parte proporcional del producto neto que resulte de la venta del mismo.

Con base en lo anterior, podemos modificar nuestra definición en

los siguientes términos :

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION ES UN TITULO DE CREDITO QUE REPRESENTA O CONTIENE EL DERECHO A UNA PARTE ALI-CUOTA DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE UN BIEN, UN VALOR O UN DERECHO.

1. - EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION SEGUN LOS DERECHOS QUE OTORGA A SUS TITULARES.

Ahora bien, del análisis del artículo 228 a, podemos encontrar tres especies de certificados de participación que son :

- a) El certificado de participación que representa el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de un bien , un valor, o un derecho (o bienes, derechos o valores) de cualquier clase, que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita.

En este caso, el certificado de participación da derecho a sus tenedores, a una parte proporcional de los frutos o rendimientos de los bienes, valores o derechos que sean objeto del fideicomiso.

Esto significa que ese certificado de participación, unicamen-te da derecho a percibir los frutos, pero esos frutos suelen ser va-riables, y por lo tanto, el dividendo del certificado de participación sería variable, según lo fuere el fruto o rendimiento.

Sin embargo, el artículo 228 g, autoriza a la sociedad emisora

...

cuando ésta ESTE AUTORIZADA PARA PRACTICAR TAMBIEN OPERACIONES FINANCIERAS, en los términos de la ley respectiva, para garantizar a los tenedores de los certificados que emita, un MINIMO de rendimiento. Pero aclara el artículo "... esta garantía será otorgada sin obligar al departamento fiduciario de la institución..."

En este caso, y según lo expresa el Maestro Roberto Esteva Ruíz, "... estamos en presencia de una de tantas situaciones en que el ordenamiento mexicano y de modo especial en las operaciones de crédito, admite la autonomía, la descentralización y la singularidad de los patrimonios, supuesto que la garantía de que se trata, no obliga, por disposición expresa del artículo 228 g, al departamento fiduciario de la institución, no obstante que éste sería parte integrante del patrimonio total de la misma..." (1)

Y en efecto, si analizamos a una institución de crédito, ahorro y fiduciaria, que es una sola institución de crédito, una sola sociedad anónima, el departamento fiduciario constituye una parte integrante de la sociedad, y no es otra institución diferente, sino una sola, y su patrimonio es una parte del patrimonio de la institución, por lo que el hecho de afirmar que esa garantía se otorgará sin obligar al departamento fiduciario, resulta un tanto extraña, pues si es la institución

(1) Esteva Ruíz, Roberto A. El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva, Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. México, 1960 pág. 133.

en su totalidad quien responde, ¿por qué no obliga al departamento fiduciario, que es una parte de la institución?

No se obliga al departamento fiduciario, porque éste cuenta con tantos patrimonios como fideicomisos tenga, y los patrimonios de los cuales es titular, están afectados a un fin específico, que es el que se ha determinado en el acta constitutiva de cada fideicomiso, y por lo tanto esos patrimonios son inafectables. En virtud de que el departamento fiduciario no puede disponer libremente de su patrimonio, es por ello que la garantía de rendimiento mínimo obliga a toda la institución, pero nunca al departamento fiduciario.

Ahora bien, volviendo a lo anterior, podemos concluir que los certificados de participación a que se refiere el inciso a) del artículo 228 a, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, representan el derecho a percibir una parte alícuota de los frutos o rendimientos y que en ciertos casos puede fijarse un rendimiento mínimo garantizado por la institución fiduciaria que los emite.

b) El inciso b) del artículo 228 a, nos habla del "derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores.

En este caso, el certificado de participación nos habla de " el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad".

Esto significa que el derecho de propiedad de los bienes, valores o derechos, se divide, pasando a cada uno de los certificados

...



una parte proporcional de ese derecho.

En este caso, no hay rendimiento, sino un derecho sobre el derecho de propiedad que podemos explicar con la ayuda de la argumentación sostenida por el Lic. Octavio Igartúa, que en su interesante artículo "El Certificado de Participación en nuestro Derecho Positivo", nos dice "A través de los certificados pueden ser cumplidas obligaciones a cargo de empresas fallidas, en liquidación o sucesiones, las que en virtud de su falta de liquidez por el congelamiento de sus activos, no estarían en posibilidad de cumplir dichas obligaciones. Por otra parte, representan el instrumento para obtener financiamiento mediante el cual el emisor realizará las obras planeadas en el acto constitutivo del fideicomiso, sirviendo los bienes, títulos o valores base de la emisión, de garantía de las obligaciones correlativas a los derechos de crédito de los tenedores". (2)

Con esto podemos afirmar que el certificado de participación puede ser emitido con la finalidad de conseguir efectivos para realizar ciertos actos, obras o cubrir pasivos, mediante la enajenación de la empresa, o parte de ella, y a través de la emisión de certificados, que se garantizan con bienes de la empresa, o con la empresa misma.

Por otro lado, podemos afirmar que el certificado de participación, tiene una función económica muy importante, pues en algunos casos puede servir para el financiamiento de una empresa que en un

(2) Igartúa, Octavio, "Jurídica", anuario de la Escuela de Derecho de la Universidad Iberoamericana, Tomo II, julio 1970, pág. 242.

momento dado se encuentra imposibilitada para cumplir con sus compromisos por falta de liquidez, y no tiene que deshacerse de sus bienes, de su activo fijo, pues por este medio puede obtener el dinero necesario para llevar a cabo las obras o los fines que necesite.

- c) Por otra parte, el inciso c) del artículo 228 a, nos habla del "Derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dichos bienes, valores o derechos".

En este caso, nos habla del derecho que tienen los tenedores de los certificados sobre el producto que resulte de la venta de dichos bienes, en proporción a sus certificados, con lo que podemos incluir aquí la idea de una sociedad que se encuentre en liquidación, y por lo mismo no pueda disponer de sus bienes para obtener líquido para los gastos de su liquidación, y de este modo puede conseguir el dinero necesario afectando en fideicomiso dichos bienes, los que una vez realizada la liquidación saldrán a la venta, y con el importe neto de la misma, se hará el pago a los tenedores de los certificados.

En los casos de los incisos b y c, el último párrafo del artículo 228 a, dispone que "el derecho total de los tenedores de certificados de cada emisión, será igual al porcentaje que representa 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, dere -

chos o valores, el valor comercial de éstos hubiere 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 sus certificados; y si el valor comercial de la masa fiduciaria fuere inferior al nominal total de la emisión, tendrán derecho a la aplicación íntegra de los bienes o productos netos de los mismos". Es de hacerse notar que si la ley especifica que si el valor de los bienes es igual al monto de la emisión, de hecho admite la posibilidad de que sea mayor ese valor, y por lo mismo que se pueda pagar a los tenedores de los certificados, una cantidad mayor a la del valor nominal del certificado.

Ahora bien, puede ser que se emitan certificados de participación en los que se especifique que los tenedores tendrán derecho a percibir una parte alícuota de los frutos o rendimientos de un bien, así como a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de dicho bien.

En este caso, tenemos un certificado de participación que reúne los incisos a) y c) del artículo 228 a.

## 2. - EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION ORDINARIO Y EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIO

Aun cuando el certificado de participación es considerado como bien mueble, aun cuando los bienes fideicomitidos, materia de la

...

emisión, sean inmuebles (3) existe una clasificación de los mismos, en atención a la naturaleza jurídica de dichos bienes, y es la que los clasifica en ordinarios e inmobiliarios.

- a) Son certificados de participación ordinarios, los que se emiten sobre bienes muebles, según el art. 228 d.

Según el Código Civil existen bienes muebles por su naturaleza, o por disposición de la ley (art. 752).

Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior (art. 753).

Asimismo considera la ley una serie de bienes como muebles, en los arts. 754 a 762. En atención a lo anterior, serán certificados de participación ordinarios, los que se emitan sobre bienes muebles que, según ya expresamos, son los descritos en los arts. 752 a 762.

- b) Son certificados de participación inmobiliarios, los que se hayan emitido sobre bienes inmuebles.

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 de los mismos, todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, estatuas, relieves,

...

(3) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, art. 228 b.

pinturas, etc. según determinación del art. 750 del Código Civil.

### 3.- CERTIFICADO DE PARTICIPACION AMORTIZABLE Y CERTIFICADO DE PARTICIPACION NO AMORTIZABLE.

- a) El art. 228 i. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, clasifica a los certificados de participación diciendo que podrán ser amortizables o no serlo, y según el art. 228 j, los certificados amortizables darán a sus tenedores, además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, el del reembolso del valor nominal de los títulos.

Esto significa que el certificado de participación amortizable, además de proporcionar a sus tenedores el derecho a percibir los frutos del bien, derecho o valor fideicomitado, tienen el derecho a que se les reembolse el importe del valor nominal del título, con lo que tienen además del beneficio de los frutos, la garantía de su inversión, además de que en el caso de que la sociedad fiduciaria emisora no hiciera el pago del valor nominal a su vencimiento, sus tenedores tendrán los derechos consignados en los incisos b y c, y párrafo final del art. 228 a.

- b) Por otro lado el art. 228 k, se refiere a los certificados de participación no amortizables, diciendo que "la sociedad emisora no está obligada a hacer pago del valor nominal de ellos a sus tenedores en ningún tiempo. Al extinguirse el fideicomiso base

de la emisión, y de acuerdo con la resolución de la Asamblea General de tenedores de certificados, la sociedad emisora procederá a hacer la adjudicación y venta de los bienes fideicomitidos, y la distribución del producto neto de la misma, en los términos del art. 228 a.

Así pues, la ventaja de los certificados de participación amortizables, es que el tenedor puede exigir al fiduciario el reembolso del importe nominal de su certificado y si no lo hiciere, tendrá derecho a una parte alícuota del importe neto de la venta de los bienes fideicomitidos, mientras que en el no amortizable, la emisora no tendrá esa obligación en ningún tiempo.

En virtud de lo anterior, podemos considerar que el certificado amortizable es el ideal para quienes desean hacer una inversión productiva, ya que es una inversión a plazo fijo, que produce un dividendo con un rendimiento mínimo garantizado. En el caso de los certificados de participación inmobiliaria amortizables que emite el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., éste garantiza a los adquirentes de dichos certificados, la recompra de los mismos, al precio del valor nominal del certificado, además de la negociabilidad propia de los mismos.

En cambio, el certificado no amortizable es el ideal para aquellas personas que desean adquirir un bien, una habitación, pues es una forma, ya que no se les reintegra el valor de su inversión en un plazo fijo

de adquirir una vivienda en abonos, y una vez cubierto el valor total del certificado, son los titulares definitivos del derecho de uso y aprovechamiento del departamento que se mencione en ese certificado, pudiendo transmitirlo por simple endoso, lo que facilita tanto la operación de compraventa, además de que no causa impuesto alguno. Por lo tanto, este es un medio que no es difícil que sea adoptado en un futuro próximo para llevar a cabo todas las operaciones de compraventa de inmuebles que en la actualidad son tan complicadas y costosas.

#### 4. - CERTIFICADOS DE PARTICIPACION NOMINATIVOS Y AL PORTADOR.

"Los certificados de participación pueden ser nominativos o al portador, o nominativos con cupones al portador, y serán emitidos por series, en denominaciones de cien pesos o sus múltiplos." (art. 228 l.).

Según este artículo, vemos que los certificados de participación pueden ser nominativos, en cuyo caso, y de conformidad con el art. 23 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "serán expedidos a favor de una persona cuyo nombre se consigna en el texto mismo del documento", y para ser transmitidos es necesario el endoso y la entrega del título mismo, según el art. 26.

En algunos casos, es necesario que el título se inscriba en un re-

...

gistro del emisor, y en caso de que no se hiciere, el emisor no estará obligado a reconocer como tenedor legítimo sino a quien figure como tal en su registro (art. 24).

En el caso del certificado al portador, no sería necesario el endoso, pues bastará con la simple tradición del documento, pues estos no están expedidos a favor de persona determinada, y por lo tanto el tenedor del mismo puede exigir al suscriptor el pago del mismo (arts. 69, 70 y 71).

Existe una tercera clase de certificados, y son los nominativos con cupones al portador. Esto supone una clase mixta de certificados y será aquel que se expidió a nombre de persona determinada, y que si fuere amortizable tendría que ser presentado por su titular o por el endosatario correspondiente, y si no fuere amortizable sólo el titular o su endosatario podrían concurrir a la liquidación del importe neto de la venta de los bienes, pero que a la vez, los cupones de dividendos (que más adelante analizaremos), pueden ser cobrados por la persona que los presente, siendo obligación del fiduciario hacer el pago a la persona que los presente, sin necesidad de identificación ni legitimación de la posesión de dichos cupones.

Los cupones son los documentos por medio de los cuales se hace efectivo el interés producido por la inversión. O sea que, para poder cobrar el importe del producto de la inversión del certificado, es necesario presentar el cupón respectivo, y contra la entrega de



éste, se hará el pago correspondiente, por lo que podemos considerar al cupón como el documento necesario para ejercitar el cobro de la cantidad de dinero que en el mismo se consigne.

Los cupones al portador son los documentos que representan la obligación de una persona o sociedad, de hacer el pago de una cantidad determinada, que por concepto de intereses sobre una inversión, o en el caso de las obligaciones, por un "préstamo", se obligó a pagar, y contra la presentación de los cuales, debe efectuar el pago y por ser al portador, cualquier persona que los tenga en su poder puede exigir el pago sin necesidad de justificar su posesión.

### III. - EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

El artículo 228 d, nos dice que los certificados de participación serán designados como ordinarios o inmobiliarios según que los bienes fideicomitidos materia de la emisión sean muebles o inmuebles.

De lo anterior podemos notar que, al hablar de los certificados de participación inmobiliaria, hablamos de un bien inmueble, pues el certificado es en sí un bien mueble, lo cual afirma el artículo 228 b, que nos dice que los certificados serán bienes muebles aún cuando los bienes fideicomitidos, materia de la emisión sean inmuebles.

#### 1. - CARACTERISTICAS PROPIAS DE ESTE CERTIFICADO.

Este certificado tiene características propias como son las siguientes :

1. - La sociedad emisora puede establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitido, cuya extensión, alcance y modalidades se determinarán en el acta de la emisión correspondiente (art. 228 e, ).
2. -La sociedad emisora, previo el consentimiento del representante común de los tenedores, podrá concertar y obtener préstamos para el incremento y mejoramiento de los bienes inmuebles materia de la emisión (art. 228 f, ).
3. - Podrá garantizarse un mínimo de rendimiento (art. 228 g, ).

Así pues, tenemos que el certificado de participación inmobiliaria -

...

se puede establecer el aprovechamiento directo del inmueble, en beneficio de los tenedores de certificados, por lo que es éste un medio muy eficaz para adquirir una vivienda, ya que se emiten certificados de participación inmobiliaria no amortizables, en los que se establece en beneficio de los tenedores de estos certificados, el derecho de aprovechamiento directo del inmueble, con lo cual obtenemos el siguiente resultado :

En virtud de que el certificado es no amortizable, esta situación implica la no liquidación del importe nominal del certificado, pues sólo en el amortizable se tiene derecho a que se reintegre el importe nominal en una fecha determinada.

Como podemos ver, si no se reintegra el importe nominal, y la persona tiene derecho al aprovechamiento directo del inmueble, podemos considerar esta operación como una compraventa, que se celebra sin ninguna dificultad, y además sin tanto trámite engorroso y caro, como analizaremos más adelante.

Otra de las características de estos certificados, es que la sociedad emisora puede concertar y obtener préstamos para el mejoramiento e incremento de los inmuebles materia de la emisión, pero para ello, el artículo 228 f, nos dice cuáles son los requisitos para contratar dichos préstamos :

- 1o. - Consentimiento y aprobación previa del representante común de los tenedores. Esto en virtud de que se va a afectar el o

...

los inmuebles materia de la emisión, con lo que se afecta en cierta forma su inversión.

- 20.- Se emitirán certificados fiduciarios de adeudo, por ese concepto.
- 30.- Los certificados fiduciarios de adeudo serán títulos de crédito contra el fideicomiso correspondiente. Esto significa que tienen acción Ejecutiva contra el fideicomiso.
- 40.- Estos certificados fiduciarios de adeudo serán preferentes en su pago a los certificados de participación de dicho fideicomiso.

En cuanto a la tercera característica de estos certificados, tenemos que se puede garantizar un mínimo de rendimiento, pero para ello se requiere lo siguiente :

- 10.- Que la sociedad emisora esté autorizada para practicar operaciones financieras en los términos de la ley respectiva.
- 20.- Esa garantía se otorgará sin obligar al departamento fiduciario de la institución.

Aquí encontramos un punto interesante, y es que la sociedad emisora no afecta al departamento fiduciario, ¿ por qué ?

Yo considero que es porque el departamento fiduciario tiene un patrimonio muy grande, formado e integrado por una serie de derechos, bienes y valores que han sido afectados por el fideicomitente, a una finalidad específica, y por lo mismo, el departamento fiduciario, no po-

dría obligarse a responder por algo con bienes, derechos o valores, que se encuentran afectados a una finalidad específica, y que no pueden ser afectados a otra finalidad, pues de hecho no pertenecen al fiduciario. Es por eso que el departamento fiduciario no se obliga en ningún momento.

## 2. - REGLAMENTACION ESPECIAL DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

La Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., en su capítulo VI, nos habla de los certificados de participación y en dicha ley encontramos algunas diferencias con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, y por lo mismo analizaremos estas diferencias a continuación.

a) El artículo 23 de la Ley del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, nos dice que "los certificados de participación amortizables, podrán ser nominativos o al portador, o nominativos con cupones al portador, y representan :

- I. - El derecho a percibir una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los bienes fideicomitidos irrevocablemente.
- II. - El derecho al reembolso de su valor nominal y
- III. - El derecho, subsidiariamente, a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de los bienes que in-

...

tegren el patrimonio fiduciario respectivo, o bien del valor neto que resulte de su venta".

En este artículo encontramos que se nos habla de los certificados de participación amortizables, que según ya vimos, son aquellos que tienen el derecho a reembolso de su valor nominal, y nos dice este artículo que pueden ser nominativos o al portador, o nominativos con cupones al portador.

En esta primera parte encontramos el mismo contenido del art. 228 a, 228 j y 228 l, de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

La diferencia es que aquí se mezclan en un solo artículo, y no se define lo que se entiende por amortizable, en virtud de que se entiende que se aplicará supletoriamente la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito.

Esto es en virtud de que la Ley del Banco tiene como finalidad específica facilitar más este tipo de operaciones a través del Banco, que cumple una función social muy importante.

- b) El artículo 24 de la Ley del Banco autoriza a la institución para "garantizar, sin afectar su activo fiduciario, un mínimo de rendimiento que no excederá de la tasa que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público".

Aquí encontramos una diferencia con el artículo 228 g, de la Ley de Títulos, pues la Ley del Banco fija un límite a ese mínimo de rendimiento garantizado, mientras que la Ley de Títulos no establece lími-

te alguno. Así pues, aquí encontramos una limitación que se establece en la Ley del Banco.

- c) El artículo 25 de la Ley del Banco nos dice "que la institución podrá emitir certificados de participación inmobiliaria no amortizables sobre toda clase de inmuebles, aún cuando sobre éstos se hayan emitido certificados amortizables. En estos casos los certificados no amortizables sólo podrán ser suscritos por los ocupantes de dichos inmuebles; el producto de su colocación deberá destinarse a redimir los gravámenes y los certificados amortizables emitidos con anterioridad, y a este fin se tendrá por afectado específicamente dicho producto".

En este artículo encontramos que el Banco podrá emitir certificados no amortizables, que como ya vimos, son aquellos que no dan derecho a sus tenedores al reembolso de su valor nominal, por lo que podemos considerar que el no tener derecho a dicho reembolso es una consecuencia del derecho de aprovechamiento directo que se convierte en derecho de propiedad, pues si se sacan los bienes a la venta, se tiene derecho a una parte alícuota del importe neto de la venta.

Ahora bien, la institución podrá emitir certificados no amortizables aún sobre inmuebles sobre los cuales haya emitido con anterioridad certificados amortizables. Aquí encontramos que, si ya se efectuó una emisión de certificados amortizables sobre un inmueble, y el monto de la emisión no puede ser superior al monto del avalúo practicado por el Ban-

co Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., para que puedan emitirse los certificados no amortizables, deberán amortizarse primero los certificados emitidos con anterioridad. Para hacer esa amortización, se utilizará el producto de la colocación de los nuevos certificados, para que así no se supere el valor del inmueble en certificados en circulación.

Una vez amortizados los certificados de la primera emisión, con el importe de la segunda (no amortizables), el monto total de la emisión no excederá del monto del avalúo del inmueble, y quienes adquieran los nuevos certificados, pasarán a ser los propietarios del inmueble materia de la emisión.

Ahora bien, la Ley restringe la circulación de los certificados no amortizables al decir que dichos certificados sólo pueden ser suscritos por los ocupantes de los inmuebles de que trate la emisión, y esto es en virtud de que, como se concede el aprovechamiento directo, y éste se convierte en derecho de propiedad, es justo que quien ocupa el inmueble sea quien tenga el derecho de suscribir el certificado no amortizable, ya que la finalidad de estos es hacer más accesible la vivienda a personas de escasos recursos.

- d) El artículo 26 de la Ley del Banco nos dice que "el importe nominal de cada emisión no será mayor que el valor del inmueble materia de la emisión, el cual será fijado por avalúo de la institución".



En este artículo encontramos el mismo contenido del artículo 228 h, de la Ley de Títulos, pero notamos que en la Ley del Banco se determina que será este mismo quien haga el avalúo del bien sobre el que se ha de efectuar la emisión, lo cual representa una facilidad para el Banco, y esto en virtud de que éste realiza una función socio-económica muy importante.

Por otro lado, el artículo 228 h, de la Ley de Títulos determina que el avalúo que se haga será tomado como base el valor comercial del bien (ya que nos habla de los certificados ordinarios y los inmobiliarios, mientras que la Ley del Banco habla sólo de los inmobiliarios), y además al hablar de los amortizables, establece que "estimarán sobre éste, un margen prudente de seguridad para la inversión de los tenedores correspondientes".

- e) El artículo 28 de la Ley del Banco nos dice que "los certificados amortizables, deberán redimirse en un plazo no mayor de 30 años".

A este respecto, la Ley de Títulos no fija plazo, por lo que la Ley del Banco fija sólo para las emisiones de esta institución, el plazo máximo de 30 años, pudiendo ser menor, y siendo en la práctica por lo general, un plazo de 5 años.

- f) El artículo 29 de la Ley del Banco, nos dice que "los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serán siempre nominativos, y representarán :

I. -El derecho a una parte alícuota del inmueble materia de la emisión, de sus frutos o rendimientos o del valor neto que resulte

de su venta; y

II. - Los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiera concretamente el propio certificado, y el de uso en común de todas aquellas partes del inmueble fideicomitido, que por sus características sean de esa naturaleza".

La Ley de Títulos sólo nos dice que tratándose de estos certificados, la sociedad emisora no está obligada a hacer pago del valor nominal de ellos a sus tenedores, en ningún tiempo.

Al extinguirse el fideicomiso, se sacarán a la venta los bienes fideicomitidos, y se distribuirá el producto neto de la misma entre los tenedores de certificados (art. 228 k).

Como vemos, la Ley del Banco es más explícita, pues nos dice cuáles son los derechos de los tenedores de este tipo de certificados, además de que expresa claramente que serán siempre nominativos.

Además, nos habla de un derecho de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo, con lo que se reafirma que este tipo de certificados es el idóneo para la adquisición de una vivienda o local, y además al extinguirse el fideicomiso, la asamblea general de tenedores de certificados puede determinar que esos locales o viviendas sean adjudicados y escriturados a nombre de quienes poseen el certificado respectivo, consolidándose el derecho de propiedad en estas personas.

g) El artículo 31 de la Ley del Banco nos dice que "los certificados

...

no amortizables podrán ser objeto de contratos de compraventa lisa y llana, o con reserva de dominio".

Este contenido no existe en la Ley de Títulos, y es muy importante, puesto que quien quiere adquirir un inmueble, puede pagar en una sola exhibición el valor del certificado, o bien pagar ese valor a plazos, en cuyo caso se celebrará un contrato de compraventa con reserva de dominio, teniendo que pagar un precio inicial que no excede del 10% del valor total (que por lo general es entre \$60,000.00 y \$80,000.00 por lo que el enganche varía de \$5,000.00 a \$8,000.00), y que además puede ser pagado en un plazo más o menos corto, y el saldo del precio del certificado se paga en un plazo que por lo general es de 15 años.

Al terminar de pagar el precio del certificado, éste pasa a ser propiedad del adquirente, cancelándose la reserva de dominio sobre el certificado, y estando en absoluta libertad de venderlo, si así lo desea, transmitiendo todos los derechos consignados en el certificado, que incluyen el uso y aprovechamiento directo y exclusivo del departamento o local descrito en el certificado.

- h) El artículo 32 de la Ley del Banco, que tampoco tiene correlativo en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, nos dice que "mientras no se extinga formalmente el fideicomiso base de la emisión de certificados de participación no amortizables sobre inmuebles, los adquirentes de esa clase de títulos tendrá la obligación de efectuar o garantizar a la fidu-
- ...

ciaría el pago de las contribuciones, derechos y demás prestaciones fiscales o de otra naturaleza que resulten a su cargo, o en su caso, comprobar haber hecho los pagos correspondientes por estos conceptos". "La fiduciaria tendrá derecho a exigir judicialmente el cumplimiento de las obligaciones que anteceden, sin que respecto a ella sea operante la excepción que establece la fracción III del art. 30 de esta Ley".

El artículo 30 se refiere a las viviendas de interés social, y la fracción III dice que no podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo que se trate del cumplimiento de obligaciones contraídas con la fiduciaria, por sus propios titulares.

Pero el objeto de este análisis es el art. 32, que impone una obligación de tipo fiscal a los tenedores de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, y es porque ellos poseen el inmueble "a título de dueño", y por lo mismo corresponde a ellos, como ocupantes y poseedores originarios, cumplir con esa obligación fiscal.

Asimismo, el artículo dice que deberán "efectuar o garantizar a la fiduciaria" el cumplimiento de estas obligaciones, porque la fiduciaria es quien debe cuidar de que los bienes materia del fideicomiso no sean afectados mientras ella los tenga en fideicomiso, y si no se pagan los impuestos, el resultado sería que el fisco los embargaría.

Corresponde a la fiduciaria el cuidar de los bienes como lo haría

el dueño, y en ocasiones nuestra ley dice que "como un buen padre de familia".

Esta expresión trata de señalar que se debe actuar con el mayor cuidado, con absoluta responsabilidad, porque un buen padre de familia, trata de cuidar su patrimonio para poder dejar algo a sus hijos. Así es como la fiduciaria debe cuidar de los bienes, y es por ello que se establecen estas obligaciones para los tenedores, y para liberar a la fiduciaria del pago de esas prestaciones fiscales.

**II. - EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA  
COMO TITULO DE CREDITO**

### CONCEPTO DE TITULO DE CREDITO.

La palabra título se originó de titulos - letrado - al latín titulus - inscripción. De aquí la noción de título, en aspectos jurídicos, quedó incorporada a la de "escritura" y a la de "garantías" o "seguridades", en las que hay una idea de honor y valimiento. (1)

En nuestro Derecho Civil, la palabra "título" asume dos sentidos genéricos: o es el negocio jurídico, o es su prueba.

Podemos entender por título un documento escrito, como lo sería una escritura pública, un contrato, o una factura, en la que se describe un bien, un derecho, una contraprestación.

Un contrato de compraventa constituiría un título o documento que acreditaría que un bien propiedad de A pasa a ser propiedad de B, en virtud de que B ha pagado a A una cantidad determinada de dinero por concepto de "precio" del bien objeto de la compraventa.

El documento escrito que llamamos título, no es mas que un documento probatorio del Derecho de Propiedad. Si ese documento probatorio se destruyese por alguna razón, el derecho de propiedad no dejaría de existir por ese motivo.

Así pues, podemos afirmar que el documento es solamente un medio de probar "un instrumento probatorio de ese derecho".

Tenemos en este caso la explicación, en virtud de que una compra-

...

(1) Esteva Ruíz Roberto. Op. cit. pág. 19

venta se perfecciona desde el momento en que hay acuerdo de precio y cosa, según lo determina el art. 2249 de nuestro Código Civil, que dice "... Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, AUNQUE LA PRIMERA NO HAYA SIDO ENTREGADA, NI EL SEGUNDO SATISFECHO... "

Según lo anterior, el título lo podríamos definir como la respuesta a : ¿ Qué es en relación a la cosa? Es dueño, y es quien tiene el derecho de usar, disfrutar y disponer de la cosa ( el Jus Fruendi , utendi et abutendi del Derecho Romano ). Así pues, el título es aquello en virtud de lo cual una persona tiene un derecho sobre una cosa. ¿ Por qué es el dueño ? Es dueño en virtud de que pagó un precio por la cosa.

Existen algunos títulos, como los TITULOS DE CREDITO, que según el art. 50. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "son los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna. "

En este caso, tenemos un documento probatorio de un derecho , pero que a la vez es necesario presentarlo para ejercitar el derecho literal consignado en el mismo, pues si ese documento se destruyera, no sería posible ejercitar el derecho que se encontraba consignado en el mismo.

Vivante define a los títulos de crédito, como "los documentos ne-



cesarios para ejercitar el derecho literal y autónomo que en los mismos se consigna."

De esta definición podemos obtener cuatro elementos que caracterizan a los títulos de crédito, y que son:

La incorporación, la legitimación, la literalidad y la autonomía. (2)

La incorporación la podríamos explicar de la siguiente manera:

El título de crédito es un documento que lleva incorporado un derecho. Quien posee legalmente el título, posee el derecho en él incorporado. Quien desee ejercitar ese derecho, deberá exhibir el título para ejercitar el derecho. (3)

Por lo anterior, podemos decir que la incorporación es el elemento que hace indispensable la presentación del documento para ejercitar el derecho, y por lo tanto, el derecho se convierte en algo accesorio al título. Encontramos aquí una diferencia con los títulos de que hablamos antes, como la escritura de compraventa, en donde el documento es un medio probatorio, pero que no es necesaria la presentación del título para ejercitar el derecho.

Por lo tanto, la incorporación es un elemento característico y propio de los títulos de crédito.

En cuanto a la legitimación, podemos decir que es una consecuencia

...

- (2) Cervantes Ahumada, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Librería de Manuel Porrúa, S.A. México 1954, pág. 18, 2o. párrafo.  
 (3) Cervantes Ahumada, Raúl. op. cit. pág. 18.

cia de la incorporación, pues si bien es cierto que es necesario exhibir el título para ejercitar el derecho que en el mismo se consigna, es necesario que quien va a ejercerlo acredite su posesión legal, o sea que acredite ser el beneficiario o endosatario del título de que se trata.

En este caso, hablamos de la legitimación activa, que explica el Maestro Cervantes Ahumada diciendo : "la legitimación activa consiste en la propiedad o calidad que tiene el título de crédito, de atribuir a su titular, es decir, a quien lo posee legalmente, la facultad de exigir del obligado en el título el pago de la prestación que en él se consigna". (4)

Por otro lado, existe la legitimación pasiva, que explica el citado Maestro de la siguiente forma : "en su aspecto pasivo, la legitimación consiste en que el deudor obligado en el título de crédito, cumple su obligación y por tanto se libera de ella, pagando a quien aparezca como titular del documento". (5)

Esto es en razón de que, como los títulos de crédito circulan sin intervención o conocimiento del deudor, éste no puede saber quien va a ser su acreedor, sino hasta el momento en que se le presenta el título, y haciendo el pago a quien se legitime con el documento, queda

...

(4) Cervantes Ahumada, Raúl op. cit. pág. 19  
 (5) " " " " op. cit. pág. 19

liberado de la obligación, recuperando el título.

En cuanto a la literalidad, podemos decir que consiste en la letra misma del documento. La obligación es textual, literal, al pie de la letra, o sea, EXACTAMENTE lo que dice el título. (6) Si se dice que se obliga a pagar mil pesos en México, D. F., a Juan Pérez, tendrá la obligación de pagar mil pesos en México, D. F., a Juan Pérez, aún cuando hubiere querido decir cien, o novecientos, u otra cosa distinta a lo que se dijo.

Con respecto a la autonomía, podemos expresar que consiste en la NO RELACION entre un poseedor y el siguiente, o sea, el derecho que cada titular va adquiriendo, y por lo tanto no le podrán ser opuestas las excepciones que pudieran haber sido opuestas al titular anterior que transmitió el título. Por ejemplo: A firma un pagaré por 1,000 a favor de B, a pagar el 30 de diciembre de 1973. B endosa en propiedad el pagaré a C el 30 de junio de 1973, y a su vez le compra un objeto a A en el precio de 1,000, y se compromete a pagárselo el 30 de diciembre de 1973. El 30 de diciembre de 1973 C le cobra a A el pagaré y B no paga a A, por lo que A dice a C que no le paga el pagaré.

Si las excepciones que se pudieran oponer al primer beneficiario fueran oponibles a los siguientes tenedores, A hubiera podido oponer

...

(6) Cervantes Ahumada, Raúl. Op. cit. pág. 19

a B y por lo tanto a C, compensación, en virtud de que existían dos acreedores y deudores recíprocos, y por su propio derecho, según el art. 2185 del Código Civil, y 2186 del mismo ordenamiento, el efecto de la compensación es extinguir por ministerio de la ley, las dos deudas, hasta la cantidad que impone la menor.

En este caso, como las dos deudas importan 1.000, quedarían extinguidas las dos, pues ambas serían igualmente líquidas y exigibles, según lo determina el art. 2188 del Código Civil.

Pero como C adquirió el pagaré de B por ENDOSO EN PROPIEDAD, esa excepción de compensación no puede ser opuesta a C, pues su derecho es autónomo e independiente del de B.

Así pues, aquí tenemos claramente expresado el concepto de autonomía.

Por lo tanto, y habiendo analizado los puntos característicos de los títulos de crédito, podemos determinar que son documentos especiales que tienen una forma de circulación especial, y un régimen determinado, por lo que el ejercicio de los derechos consignados en estos títulos tiene una forma especial y se tramitan judicialmente mediante una acción Ejecutiva, que también tiene normas especiales.

Como títulos de crédito típicos, podemos mencionar el cheque, el pagaré y la letra de cambio, pues son los títulos de crédito más usados en nuestro medio.

En cuanto a la forma de circulación, tenemos que estos títulos de

crédito son, o la orden de pago, o la promesa de pago, hecha por una persona a favor de otra.

En el caso de la letra de cambio, así como en el pagaré, sabemos que el acreedor es una persona cierta y determinada. O sea, el beneficiario es mencionado en el documento por lo que decimos que estos títulos son nominativos.

Por otro lado, en el cheque no es necesario que se mencione el nombre del beneficiario, y es suficiente que se diga que se pague "al portador", lo que significa que el banco librado deberá pagar el importe asentado en el cheque a quien lo presente para su cobro, o sea a quien lo tenga en su poder en el momento de efectuar el cobro.

El cheque también puede ser librado a favor de persona determinada, en cuyo caso el banco librado deberá identificar a la persona que efectúe el cobro, y deberá cerciorarse de que sea el beneficiario señalado, o el endosatario legítimo.

Así pues, hemos podido determinar que los títulos de crédito pueden ser nominativos o al portador.

Podemos decir que la letra de cambio es una orden de pago que hace una persona (girador) a otra distinta (girado), para que ésta efectúe el pago de una cantidad determinada a una tercera persona (beneficiario).

En cuanto al pagaré, es una promesa incondicional de pago que una persona (subscriber) hace a otra (beneficiario), por una cantidad determinada de dinero.

El cheque es una orden de pago hecha por una persona (librador), a una institución de crédito (librado), a favor de una persona que podrá ser determinada o indeterminada (según sea el cheque nominativo o al portador), por una cantidad determinada de dinero.

Podríamos analizar ampliamente estos títulos de crédito, pero como no es el objeto de nuestro estudio, pasaremos a estudiar el certificado de participación inmobiliario como título de crédito.

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA  
COMO TITULO DE CREDITO.

El artículo 228 b, de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, nos dice que "los certificados serán bienes muebles aún cuando los bienes fideicomitidos, materia de la emisión, sean inmuebles".

Así mismo nos dice que "sólo las instituciones de crédito autorizadas en los términos de la ley respectiva para practicar operaciones fiduciarias podrán emitir estos títulos de crédito".

Hasta aquí este artículo nos dice claramente que los certificados de participación son títulos de crédito, por lo que podemos considerarlos como un título nominado, ya que la ley de títulos lo reconoce y reglamenta.

Sin embargo, en el siguiente párrafo este mismo artículo hace surgir una duda, pues nos dice: "... los certificados que las sociedades fiduciarias expidan haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en su poder, no producirán efectos como títulos de crédito y serán considerados solamente como documentos probatorios... "

Hacemos notar que dice "no producirán efectos como títulos de crédito", a pesar de que en el segundo párrafo este artículo nos dice que sólo las instituciones de crédito autorizadas para practicar operaciones fiduciarias podrán emitir estos títulos de crédito.

A este respecto, podemos aclarar la duda haciendo un análisis detenido de este artículo, y en especial de este último párrafo.

En mi concepto, cuando la ley nos habla de los certificados que las sociedades fiduciarias expidan haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en su poder, se refiere a un caso especial y se confunde la idea por cuestión de palabras.

Como vimos al principio de nuestro estudio, certificado es el documento en que se hace constar que algo es cierto, y por lo mismo, podemos cambiar las palabras en esta forma:

Los documentos que las sociedades fiduciarias expidan para hacer constar el derecho de copropiedad de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en su poder (para alguna finalidad específica indicada por estos copropietarios), sólo serán documentos probatorios, mas no serán ese título de crédito que fue bautizado con el nombre de "Certificado de Participación".

O sea, este tercer párrafo lo que intenta es excluir la posibilidad de que una certificación bancaria que se expide con el fin de determinar porcentajes de copropiedad sobre un bien, se confunda con el título de crédito que se ha llamado "Certificado de Participación", pues son documentos que si se parecen en algo, no será más que en el nombre, ya que tienen requisitos y finalidades totalmente diferentes.

Por otro lado, analizaremos las características del certificado de



participación como título de crédito :

1. - INCORPORACION. - Sabemos que la incorporación consiste en que el derecho va íntimamente ligado al documento, de tal suerte que hay que exhibir el documento para ejercer el derecho en él contenido. Ahora bien, el certificado de participación es un documento que hay que exhibir para poder hacer efectivo el dividendo a que se tiene derecho, y así mismo es necesario exhibirlo para obtener el pago del valor nominal, en caso de ser amortizable, o para obtener el pago de la parte alícuota del importe de la venta de los bienes, títulos o valores motivo de la emisión en su caso. Por lo anterior, demostramos que efectivamente el certificado de participación posee la característica de la incorporación.

2. - LEGITIMACION. - Para ejercitar el derecho consignado en el título, hay que presentarlo y demostrar que la posesión del mismo es legal, y por lo mismo ese derecho lo puede exigir quien lo presente. En el caso de los títulos al portador, la posesión por sí misma implica la legitimación. En el caso de los títulos nominativos, es necesario el endoso del mismo por quien aparecía como beneficiario, a favor de la persona quien va a exigir las prestaciones que se consignan en el mismo. Así pues podemos decir que la legitimación consiste en la demostración de la posesión legal del título.

Esto también es característica del certificado de participación.

3. - LITERALIDAD. - La literalidad, como ya hemos visto antes, consiste en que se estará a la letra, al texto exacto del documento, por lo que los derechos y obligaciones, serán únicamente los que consigna el texto del título.

Esta característica también la encontramos en el certificado de participación.

4. - AUTONOMIA. - En cuanto a la autonomía, como ya hemos visto, es el derecho que cada titular del documento va adquiriendo, distinto e independiente del que tenía quien le transmitió el título.

Así pues, las excepciones que se hubieran podido oponer al tenedor anterior, ya no pueden ser opuestas al nuevo tenedor, pues no se adquiere el título con las obligaciones personales del anterior tenedor, y además, como el título es literal, se debe estar a lo expuesto y expresado en el mismo.

Esta característica también la encontramos en el certificado de participación.

Como hemos visto, el certificado de participación, y por lo mismo el inmobiliario, reúne las características propias de título de crédito, además de estar reconocido y reglamentado por la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que es, además, título nominado. (1)

...

(1) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, arts. 228 a, a 228 v.

Pero además de esto, tenemos que este título de crédito tiene las ventajas de la acción y la obligación, sin tener ninguna de sus desventajas, como analizaremos a continuación. (2)

La acción es un título de crédito que representa una parte proporcional del capital social de una sociedad anónima, y da derecho a una participación o dividendo sobre las utilidades de la empresa, da derecho a participar en las asambleas de accionistas, etc. (3)

El derecho a una parte de las utilidades, o dividendos es variable según hayan sido las utilidades, y que en muchas ocasiones no sólo es bajo, sino que no hay utilidades y sí pérdidas en el ejercicio de que se trata, y se corre el riesgo de perder íntegro el valor de la inversión. (4)

Por otro lado, la obligación es un título de crédito que emiten las sociedades para allegarse fondos para la expansión de sus actividades o para liquidación de sus pasivos. Es una forma de conseguir empréstitos, y garantizan éstos con el activo de la empresa en cuestión. Tienen también un rendimiento fijo y seguro.

Pero en este caso, la desventaja es que la empresa puede obtener utilidades muy superiores a los dividendos pagados, y el inversionista

...

(2), (3) y (4). Zamora Adolfo, El Certificado de Participación Inmobiliaria (varios documentos), Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, México, 1952, pág. 15.

no obtiene otro beneficio más que el dividendo estipulado.

En cambio, en el certificado de participación, sabemos que se puede garantizar un mínimo de rendimiento, si la sociedad emisora está autorizada para practicar también operaciones financieras, con lo que se tienen las ventajas de la acción.

Sin embargo, no se tienen los riesgos de la acción, pues la inversión se garantiza con los bienes fideicomitidos, y como la emisión no puede ser superior al avalúo practicado para tales efectos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., la inversión está suficientemente garantizada.

Además, el dividendo tiene una garantía de rendimiento mínimo, pudiendo éste ser superior, si las utilidades son superiores, con lo que se elimina la desventaja de la obligación.

Así pues, resumiendo, podemos mencionar como ventajas, las siguientes :

1. - Garantía de la inversión (ventaja también de la obligación).
2. - Garantía de un mínimo de rendimiento (ventaja superior al rendimiento fijo de la obligación, y al variable de la acción que puede ser cero).
3. - Recuperación íntegra de la inversión en un plazo fijo, en el certificado de participación amortizable (igual a la obligación).
4. - Recuperación de la inversión, con un sobre precio o utilidad extra, en el certificado de participación no amortizable, en el mo-

...

mento de la venta de los bienes (igual al de la liquidación de la sociedad en el caso de la acción).

Riesgos no existen, por lo que hemos explicado con anterioridad.

**III. - EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA  
Y SU INFLUENCIA ECONOMICA**

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA  
COMO REPRESENTATIVO DE UNA PARTE DE UN INMUEBLE.

Los certificados de participación inmobiliaria han sido creados en nuestro Derecho Positivo, con el fin de fomentar el desarrollo de la vivienda para nuestra clase social de bajos recursos, ya que dada su baja economía, se ven privados de adquirir una vivienda adecuada a sus necesidades, y con los servicios a que todo ser humano tiene derecho.

Con esa finalidad, se creó este certificado por medio del cual una persona, mediante el pago de un número determinado de mensualidades (o exhibiciones) adquiere el derecho de propiedad sobre un departamento o vivienda.

Con anterioridad a esto, para adquirir una casa o un departamento en condominio, era necesario dar un primer pago, en forma de "enganche", que en el mejor de los casos era el equivalente a un 10% del valor del inmueble, y el resto se pagaba en un plazo que como máximo era de 15 años.

En virtud de que no se contaba con el dinero necesario para ese primer pago, y de que las mensualidades restantes eran demasiado altas, las personas optaban por tomar en arrendamiento una casa o un departamento, por lo cual pagaban una cantidad mensual llamada renta, por tiempo indefinido, y en el momento de haber concluido el arrendamiento, no recuperaban un solo centavo de su inversión.

...

En la actualidad, y gracias al Certificado de Participación Inmobiliaria, se puede adquirir un departamento mediante el pago de mensualidades, y en un plazo hasta de 30 años (Art. 28 de la Ley del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.), y en caso de que se entregue el departamento antes de terminar de pagar el precio del certificado, se tendrá derecho a recuperar una parte de lo pagado, conforme a las tablas de valores de rescate que se establezcan en el acta constitutiva del fideicomiso.

Ahora bien, el Certificado representa una parte de un inmueble, y esa parte es un departamento, con los servicios comunes, (pasillos, escaleras, etc.) y quien suscribe un certificado no amortizable, tendrá derecho a ocupar el departamento que se describa en ese certificado.

Por lo tanto, podemos afirmar que el certificado de participación inmobiliaria es representativo de un departamento de un edificio, y por lo tanto, es representativo de una parte de un inmueble. Quien suscriba ese certificado, quien se obligue a efectuar el número de exhibiciones que se fijen en el mismo, tendrá derecho, en el caso del Art. 29 inciso II de la Ley del Banco y 228e) de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, al aprovechamiento directo y derecho de ocupación de las habitaciones y localidades a que en forma particular y expresa se refiere dicho certificado. Se tendrá ese derecho mientras se cumpla con todas y cada una de las obligaciones contraídas en el momento de la suscripción del certificado.

Por lo anterior es que afirmamos que el Certificado de Participación



Inmobiliaria es representativo de una parte de un inmueble.

Pero además, tiene la característica de ser bien mueble, pues aún cuando los bienes materia de la emisión sean inmuebles, el certificado será bien mueble, (Art. 228b primer párrafo), pues como es título de Crédito, y éstos son bienes muebles por su naturaleza, el certificado deberá ser siempre bien mueble, y puede circular sin las restricciones y dificultades con que en nuestro Derecho circulan los bienes inmuebles, según analizaremos más adelante.

## EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA Y SU CIRCULACION.

Antes de estudiar la circulación del certificado de participación inmobiliaria, es conveniente aclarar la diferencia entre el amortizable y el no amortizable.

El certificado amortizable es aquel que, según ya vimos, da derecho a sus tenedores a que se les reembolse el importe nominal del certificado en un plazo fijo.

En virtud de lo anterior, podemos considerar que este certificado es netamente de inversión, ya que quien lo adquiere, lo que busca es obtener un dividendo por su inversión, y recuperar la misma en un plazo determinado. Ahora bien, la institución que emite este tipo de certificados, lo hace con el fin de allegarse fondos suficientes para un fin específico.

Además, en virtud de que el certificado va a ser amortizado en una fecha determinada, es obvio pensar que este tipo de certificado no da derecho al aprovechamiento directo del inmueble, pues si fuera así, en el momento de su amortización, el tenedor del certificado, que a su vez sería el ocupante del inmueble, tendría que desocuparlo.

Por lo anterior, es factible que este tipo de certificado pueda ser emitido al portador, pues realmente quien lo posea, será quien pueda exigir el pago del valor nominal del mismo, sin complicaciones de nin-

guna especie. Lo anterior no impide que dichos certificados se emitan con el carácter de nominativos, pues para su enajenación no sería necesaria otra cosa que el endoso.

Pueden ser también nominativos con cupones al portador, según lo determina el art. 23 de la Ley del Banco y 228 l de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, lo que nos lleva a la conclusión de que sólo el beneficiario, o el endosatario, puede exigir el pago del valor nominal del certificado, pero que cualquier persona que tenga en su poder el cupón, podrá exigir su pago, legitimándose con la sola presentación del cupón.

Tratándose de certificados no amortizables, que son aquellos en que la institución emisora no está obligada a hacer pago del valor nominal de ellos a sus tenedores en ningún tiempo, son los que otorgan a sus tenedores el derecho de aprovechamiento directo del inmueble a que se refiere el certificado.

En virtud de lo anterior, podemos deducir que quien adquiere este tipo de certificado, no lo hace con el fin de obtener un dividendo y de recuperar su inversión a plazo fijo, sino con el de adquirir una vivienda, sin los problemas que implica la compraventa, y sin la esterilidad de los pagos que supone el arrendamiento, y con la idea de aprovechar directamente el departamento a que se refiere el certificado.

Ahora bien, en virtud de que este tipo de certificado tiene la finalidad de obtener los derechos de ocupación y aprovechamiento directo a que se refiere el art. 29 de la Ley del Banco, es obvio pensar que dichos certi-

ficados no pueden ser emitidos al portador, sino sólo nominativos, pues no puede ser incierta la persona que tiene el derecho de ocupación del inmueble.

Por otro lado, esto no implica que el certificado no amortizable no pueda circular, pues para ello existe el endoso en propiedad, y con ello puede ser enajenado, y así mismo, se puede transmitir el aprovechamiento directo de la localidad a que se refiere el certificado.

El mismo art. 31 de la Ley del Banco, nos dice que "los certificados no amortizables podrán ser objeto de contratos de compraventa lisa y llana, o con reserva de dominio. En este último supuesto, se podrán autorizar la ocupación anticipada y el aprovechamiento directo de la habitación o localidad a que se refiere el certificado, estipulando que ese derecho sólo subsistirá en tanto el adquirente cumpla todas las obligaciones que al efecto se pacten en el contrato de compraventa respectivo."

Por otro lado, la misma Ley del Banco nos proporciona bases para suponer que en los certificados no amortizables la finalidad es la ocupación "a título de dueño", en virtud de que el art. 32 nos dice que "mientras no se extinga formalmente el fideicomiso base de la emisión de certificados de participación no amortizables sobre inmuebles, los adquirentes de esa clase de títulos tendrán la obligación de efectuar o garantizar a la fiduciaria, el pago de las contribuciones, derechos y demás prestaciones fiscales o de otra naturaleza que resulten a su cargo, o en su caso, comprobar haber hecho los pagos correspondientes por estos

conceptos." Así pues, si quien suscribe un certificado no amortizable, ha de pagar contribuciones, es porque tiene las obligaciones de cualquier propietario, y esto demuestra que se ocupa el local con ánimo de dueño.

En virtud de todo lo expuesto, podemos hablar de la circulación de los certificados de participación inmobiliaria en dos formas: circulación de los certificados amortizables y de los no amortizables.

Los certificados amortizables pueden ser al portador, nominativos y nominativos con cupones al portador (art. 228 l).

Ahora bien, ¿cómo circulan los certificados amortizables al portador?

Quien adquiera originalmente uno de estos títulos, paga una cantidad que podemos fijar en \$1,000.00, y que le será reembolsada en un año.

El Art. 28 de la Ley del Banco nos dice que los certificados amortizables deberán redimirse en un plazo no mayor de 30 años, con lo cual, al no fijar un plazo mínimo, nos permite considerar que la institución puede fijar el plazo que estime más conveniente, siempre y cuando no exceda de 30 años.

Ahora bien, quien adquiere este certificado, tiene derecho a percibir un dividendo, y si la institución ha garantizado un mínimo de \$80.00 anuales, esta persona tendrá el derecho de exigir ese mínimo, aún cuando su dividendo puede ser superior, si la institución percibe una utilidad mayor.

Si dicha persona desea negociar su título, lo único que deberá hacer será, ya que se trata de un título al portador, transmitir a su compra-

...

por la detentación material del título. Esto es, basta con la simple tradición del título, pues quien lo detente materialmente será quien sea su legítimo tenedor, y podrá exigir los derechos en él contenidos.

Por la facilidad de la transmisión del documento, este tendrá una circulación fácil y a la vez ventajosa para el inversionista, quien puede venderlo en cualquier momento, en cualquier parte, sin necesidad de avisar a la institución emisora de la operación que ha celebrado.

Por lo anterior, es de considerarse que esa fácil circulación adquiere velocidad, y por lo mismo genera una movilización de la riqueza, pues es fácilmente negociable.

Por otro lado, tenemos los certificados amortizables nominativos.

Estos títulos son expedidos a nombre de persona determinada (quien lo adquiere), y su nombre consta en el documento, y en los registros de la emisora.

Sólo esta persona podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el título y sólo él podrá hacer efectivos los dividendos, ya que también en los cupones constará su nombre.

Este tipo de certificados da una seguridad al inversionista, ya que sabe que si el título se extraviase o le fuere robado, sólo él podría hacer valer esos derechos, y por lo mismo la sociedad emisora podrá expedirle un duplicado, para el ejercicio de esos derechos, cancelando el título extraviado o robado.

Sin embargo, esa seguridad del inversionista tiene sus inconvenientes

...

pues a cambio de ella se sacrifica la fácil negociabilidad del título. Esto sucede porque para poder transferirlo, es necesario el endoso en propiedad a favor del adquirente, y si la sociedad emisora lleva un registro, será necesario notificarla de la transferencia del mismo, lo que origina que los trámites sean más lentos y engorrosos, y por lo mismo la velocidad de circulación de estos títulos será menor, y por consecuencia lógica, serán menos utilizados en la práctica, ya que el cobro de los dividendos será dificultoso, pues los cupones serán nominativos.

También tenemos los certificados amortizables nominativos con cupones al portador.

En este caso, también se expide el título con el nombre del beneficiario inserto en el mismo, pero la diferencia es que aquí los cupones son al portador.

Tiene este certificado las mismas ventajas que el anterior, en cuanto a seguridad por parte del adquirente, y es un certificado de utilidad para el inversionista que quiere invertir a largo plazo, y que no piensa negociar sus títulos cuando menos en fecha próxima, pues tiene la seguridad de que en caso de robo o extravío, el título le será repuesto, cosa que no sucedería si el título fuera al portador.

A la vez tiene la ventaja de que los cupones, que son al portador, deberán ser pagados a quien los presente para su cobro, con lo cual pueden negociarse estos cupones, o cuando menos, se facilita su cobro por no ser necesaria la identificación de quien pretenda hacerlos efectivos.

Este certificado representa pues, la ventaja de la seguridad del inversionista en caso de robo o extravío, a la vez de que es fácil la circulación de los cupones, por la facilidad de su cobro.

La transmisión del título se hará por endoso.

En conclusión de lo anterior, tenemos que el título de mayor facilidad en su circulación, y por lo mismo el más apto para inversiones en nuestro medio económico, es el certificado de participación inmobiliaria amortizable al portador, porque es ágil y suele llegar a tener una gran velocidad de circulación.

En cuanto al certificado de participación inmobiliario no amortizable, tenemos que, en virtud de que es un certificado que se emite con la finalidad de adquirir una habitación o local, no es un certificado destinado a una circulación constante.

El Art. 29 de la Ley del Banco, nos dice que los "certificados de participación no amortizables, serán siempre nominativos, y representarán:

- I. - El derecho a una parte alícuota del inmueble materia de la emisión, de sus frutos y rendimientos o del valor neto que resulte de su venta; y
- II. - Los derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refiere concretamente el propio certificado, y el de uso en común de todas aquellas partes del inmueble fideicomitado, que por sus características sean de esa naturaleza."



De este artículo podemos analizar lo siguiente :

- 1o. - Son títulos siempre nominativos, por lo que para su transmisión es necesario el endoso.
- 2o. - En virtud de que estos títulos confieren no sólo un derecho de tipo económico, sino también de uso y de aprovechamiento directo del inmueble, la transmisión del título implica la transmisión del local en sí, lo cual hace más difícil y pesada la circulación de estos títulos.

Ahora bien, tenemos que el certificado amortizable al portador es un excelente título de inversión productiva, pues además de ser fácilmente negociable, con lo que adquiere una rápida y beneficiosa velocidad de circulación, produce un dividendo que tiene un límite inferior, pero no superior, lo cual lo hace atractivo para el inversionista, y trae consigo una movilización de la riqueza, pues al adquirir este tipo de certificado, su inversión es utilizada para la creación de nuevas viviendas al alcance de las posibilidades de nuestra clase económicamente baja, que representa la mayor parte de nuestra población. Así pues, podemos afirmar que es un excelente medio de crear la movilización de la riqueza que hace falta en nuestro tiempo.

Por otro lado, el certificado no amortizable es también un título beneficioso a la economía del país, porque por medio de una inversión que se va acumulando a base de exhibiciones, se obtiene una habitación con todos los servicios necesarios para una vida sana.

Es este certificado un medio ideal para fomentar el desarrollo de la vivienda, y además permite la movilización de la riqueza en virtud de que en general los inmuebles representan un ancla para grandes capitales, porque en el caso de un condominio normal, se tiene una inversión de \$100,000.00 que no puede convertirse en efectivo sino mediante una serie de trámites lentos y costosos, y por lo mismo se convierte en algo impráctico.

En cambio, en el caso del certificado, para ser transmitido, basta con el endoso, con el aviso a la sociedad emisora, y la entrega del departamento al adquirente del certificado, eliminando así una serie de trámites lentos y engorrosos, además de caros, y gravados con elevados impuestos.

Por lo anterior, podemos afirmar que si bien el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, no es un título destinado a la circulación, sí produce una circulación de la riqueza, pues no distrae capitales en fuertes enganches, ni obliga al adquirente a vivir atado a ese departamento o local, y representa una forma cómoda y económica de adquirir una vivienda.

En conclusión, podemos decir que ambos certificados benefician a la economía del país y representan un factor importante en la circulación de la riqueza en forma directa (amortizables), o indirecta (no amortizables).

EMISIONES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA A  
TRAVES DEL BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S. A.

La primera emisión de este tipo, se realizó en el año de 1966, emitiéndose tres series de cien millones de pesos cada una, habiéndose colocado en el mercado en ese mismo año, un total de 204 millones de pesos.

En el año de 1967, se emitieron dos series más de 100 millones de pesos, aumentando la circulación a 421.9 millones de pesos.

Estos certificados tenían un rendimiento anual del 9%, y 5 años de plazo. (1)

En el año de 1968, se emitieron certificados por un total de 400 millones de pesos, y se colocaron en el mercado un total de \$218.484,000.- alcanzando una circulación neta de \$649.153,000.- (2)

En el año de 1969, fueron emitidos certificados por \$200.000.000.- habiéndose colocado en el mercado un total de \$111.824,000.-, con lo que el total de certificados en circulación en ese año, asciende a la cantidad de \$760.977,000.- (3)

...

- (1) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. Memoria de sus 35 años. 1968. pág. 120.
- (2) Informe Anual 1968. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., pág. 11.
- (3) Informe Anual 1969. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., pág. 11.

En el año de 1970, se colocaron en el mercado certificados por un total de \$175.029,000.- con lo que el total de certificados en circulación asciende a un total de \$936.006,000.-. (4)

En el año de 1971, se colocaron certificados por un total de - - - \$268.305,000.-, con lo que el total de certificados en manos de los inversionistas, se eleva a la cantidad de \$1,204.311,000.- (5)

En el año de 1972, la colocación de certificados de participación inmobiliaria, asciende a \$175.076,000.-, habiendo en circulación un total de \$1,179.387,000.-.

Si aquí se nota una disminución de \$24.924,000.- respecto a 1971, es en virtud de que se amortizaron algunas series que ya se encontraban en circulación desde el año de 1968, y como el plazo de amortización es de 5 años, correspondía amortizarlos precisamente en 1972. (6)

Según podemos ver, el importe de las emisiones, y de los certificados en circulación, a sólo cinco años de haberse realizado la primera emisión, es una muestra de la gran aceptación que han tenido estos certificados en nuestro medio económico, y a la vez debemos considerar la gran influencia económica de estos títulos de crédito emitidos en serie, puesto que al ser colocados entre los inversionistas, proporcionan a la institución recursos necesarios para el fomento y desarrollo de la

...

- (4) Inf. Anual 1970. Banco Nacl. de Obras y Serv. Públicos, S. A. pág. 8  
 (5) " " 1971. " " " " " " " " " " " " " " 7  
 (6) " " 1972. " " " " " " " " " " " " " " 7

vivienda en México, a un bajo costo, ya que la finalidad es proporcionar habitaciones y no obtener grandes utilidades, como suele suceder en las personas que construyen casas, o departamentos en condominio, quienes piensan obtener una utilidad del 80% al 100% en la venta, y además constituyen "segundas hipotecas" con intereses del 13% y 14%, "sobre saldos insolutos".

Como se desprende de las estadísticas anteriores, debemos afirmar que el Certificado de Participación Inmobiliaria, es un título de crédito que ha tenido gran aceptación en nuestro medio económico social, y que por ello se está convirtiendo en uno de los principales títulos de inversión, a la vez que, por el lado de los no amortizables, se está convirtiendo en el medio idóneo para adquirir una vivienda.

ASPECTO FISCAL DEL CERTIFICADO DE  
PARTICIPACION INMOBILIARIA

El certificado de participación inmobiliaria no causa ningún impuesto en su circulación, por lo que al tramitarse este tipo de títulos, no se origina ninguna obligación fiscal.

El único gravamen que existe es, en forma indirecta, el que establece la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal y es en forma indirecta porque no grava al certificado en sí, sino al inmueble materia del mismo, pues el artículo 30 nos dice :

"Es objeto del impuesto predial :

- III. - La posesión de predios urbanos o rústicos, en los casos siguientes:
- b) . - Cuando se deriva de contratos de promesa de venta, de venta con reserva de dominio y de promesa de venta o venta de certificados de participación inmobiliaria, de vivienda. ...."

El artículo 32 nos dice también :

"Son sujetos por deuda propia y con responsabilidad directa, del impuesto predial:

- II. - Los poseedores de predios urbanos o rústicos, en el caso a que se refiere la fracción III del artículo 30."

Como vemos, el impuesto afecta a los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables en cuanto que tienen la posesión del inmueble y es en relación al valor catastral del mismo, y por lo tanto es una consecuencia lógica por la adquisición de

un inmueble.

Sin embargo, este tipo de certificados no está gravado con el impuesto sobre traslación de dominio, ni con el impuesto sobre la renta, ni con el impuesto del timbre, y la traslación es simplemente por endoso en propiedad.

En cuanto a los certificados de participación inmobiliaria amortizables, que no otorgan un derecho de aprovechamiento directo, sino a un dividendo, el impuesto que causan es sobre producto de capitales, y esto en virtud de la utilidad que se percibe. (Artículo - 316 fracción XII de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal). Por su transmisión, que puede ser aún por simple tradición (títulos al portador), no se causa ningún impuesto.

Por las razones que hemos mencionado, volvemos a insistir en que el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, es el medio ideal para la adquisición y venta de un inmueble, en virtud de que no existe gravamen fiscal para este tipo de operación.

COSTO DE UNA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE  
EN LA FORMA TRADICIONAL, Y A TRAVES DEL  
CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

En una forma tradicional de compraventa de un inmueble, se originan gastos con motivo de la escrituración y registro de la propiedad, los cuales deben ser pagados la mayoría de las veces por el comprador, y que son cantidades más o menos considerables.

En el caso de un inmueble con un valor de \$80,000.00, los gastos que se originarían en el Distrito Federal, serían los siguientes :

1. - Impuesto del timbre	\$ 2,000.00
2. - Impuesto sobre traslación de dominio	" 1,380.00
3. - Registro Público de la Propiedad	" 250.00
4. - Certificado de Gravámenes a 10 años	" 160.00
5. - Informe de Adeudos de la Tesorería del D. F.	" 50.00
6. - Avalúo del inmueble	" <u>280.00</u>
T o t a l :	\$ 4,120.00

Además de esto, los honorarios del Notario Público, que también representan una cantidad que varía, según de quien se trate.

En una compraventa de un inmueble con valor de \$200,000.00, el costo sería aproximadamente de \$18,000.00.

En cambio, tratándose de una compraventa de un inmueble por medio de un certificado de participación inmobiliaria, y como su transmisión es por medio de simple endoso, no existen gastos de ninguna naturaleza, por lo que es muy notoria la diferencia entre una y otra forma de compraventa, con lo cual se acentúa más la utilidad y las ventajas de este tipo de título y su influencia económica en nuestro medio actual.



IV. - ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA EMISION DE  
CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA EMISION DE  
CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

I. - FIDEICOMISO. - El fideicomiso tuvo origen en el Derecho Romano. y " era el acto por el cual una persona encargaba a otra transmitir toda su sucesión, o una parte alícuota de ella, o un bien determinado de la sucesión, a una tercera persona". (1)

De lo anterior resulta lo siguiente :

1o. -Que el fideicomiso suponía tres personas : el disponente, el fiduciario o encargado del fideicomiso, y el beneficiario o fideicomisario.

2o. -Había dos clases de fideicomiso :

- a) El universal o de herencia, que se refería a toda la sucesión o a una parte alícuota.
- b) El particular, que se refería a un bien determinado. (2)

El fideicomiso, en sus principios, no era obligatorio, sino que era una súplica que el difunto había hecho a su heredero o legatario, confiando en su buena fe en cuanto a su cumplimiento. De allí su nombre fidei commissa.

Más tarde, Augusto hizo obligatorio el cumplimiento del fideicomiso, encargando al cónsul el cuidado de asegurar que se observara,

(1) Foignet, René Manual Elemental de Derecho Romano, traducción del Lic. Arturo Fernández Aguirre, Editorial José M. Cajica, Jr. Puebla, Mex. 1956, pág. 240.

(2) Foignet, René, op. cit. pág. 240.

valiéndose de sus poderes administrativos.

Después fue Claudio quien instituyó dos pretores especiales para llenar esta función : praetor fideicommissarins. (3)

También existía en Roma el Pactum Fiduciae, que es " el negocio entre vivos, apoyado en la confianza y celebrado en interés de una o de las dos partes que en él intervienen". (4)

Había dos clases de Pactum fiduciae :

- a) Pactum fiduciae cum amico, y
- b) Pactum fiduciae cum creditore.

El Pactum fiduciae cum amico es el "negocio fiduciario en cuya virtud una persona transmite a otra, en quien deposita su confianza, la propiedad de una cosa, a fin de que aquella la devuelva al transmitente o la transmita a tercero, al primer requerimiento que el transmitente le haga, al vencerse el término fijado o al cumplirse la condición consignada". (5)

Este tipo de pactum fiduciae era muy usado por los perseguidos políticos, que antes de emigrar y temerosos de que sus bienes fueran confiscados, se los transmitían a sus amigos de confianza, para recuperarlos cuando el peligro hubiere pasado.

El Pactum fiduciae cum creditore es " el negocio jurídico cele-

(3) Foignet, René op. cit. pág. 240

(4) Hernández, Octavio A. Derecho Bancario Mexicano, Instituciones de Crédito, Tomo II Editorial Jus, S. A. México, 1957. pág. 232 Nos. 914, 915.

(5) Hernández, Octavio A. op. cit. pág. 233

brado entre deudor y acreedor, en cuya virtud aquel transfiere a éste la propiedad de una cosa que da en garantía del cumplimiento de su obligación, en tanto que el acreedor se obliga a retransmitir la propiedad de la cosa cuando la deuda que garantiza haya sido satisfecha".

(6)

En la actualidad, nuestro Derecho Positivo define al fideicomiso de la siguiente manera :

"En virtud del fideicomiso, el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria". (7)

En seguida, nuestra ley nos dice que el fideicomiso será válido aún cuando se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado. (8)

El Lic. Raúl Cervantes Ahumada define el fideicomiso como "un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente constituye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario para la realización de un fin determinado". (9)

De estas dos definiciones podemos determinar que los sujetos del fideicomiso son : el fideicomitente, la fiduciaria y el fideicomisario.

(6) Hernández, Octavio A. op. cit. pág. 233

(7) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, art. 346

(8) " " " " " " " " art. 347

(9) Cervantes Ahumada, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Edit. Librería de Manuel Porrúa, S.A. México, 1954. Pág. 310

Aún cuando el artículo 347 de la Ley de Títulos nos dice que el fideicomiso puede ser constituido sin señalar al fideicomisario, consideramos que es uno de los sujetos en todo fideicomiso, pues es quien siempre recibe los beneficios del fideicomiso.

Ahora bien, lo que procede es analizar brevemente, ya que no es el objeto central de nuestro estudio, los sujetos en particular.

1. - FIDEICOMITENTE. - " El fideicomitente es la persona que crea el fideicomiso, para cuyo efecto destina bienes o derechos a un fin lícito cuya realización encomienda a la fiduciaria. " (10)

Esto es, el fideicomitente es la persona que emite una declaración unilateral de voluntad, en el sentido de que afecta determinados bienes, o derechos, sobre los cuales tiene facultad de disposición, para realizar un fin determinado, que es lícito.

Es de hacerse notar que la ley no limita en forma alguna los fines a que se destinen los bienes, por lo que se pueden crear infinidad de fideicomisos con fines muy diversos. La única condición es que esos fines sean lícitos. Esta libertad ha sido de gran utilidad para el fideicomiso, que es utilizado constantemente en la vida jurídica actual, y se constituyen igual fideicomisos para garantizar una deuda, como para destinar un producto de un bien a un patronato de

...

(10) Hernández, Octavio A. op cit. pág. 251

beneficencia, para garantizar una pensión alimenticia a una persona.

2. - FIDUCIARIO. - " La fiduciaria es la institución de crédito legalmente autorizada para practicar operaciones fiduciarias, titular de los derechos sobre el objeto del fideicomiso durante la vigencia de éste. " (11)

La ley nos dice que debe ser una institución de crédito legalmente autorizada para practicar operaciones fiduciarias, en los términos de la ley respectiva. (12)

Pueden ser designadas varias instituciones fiduciarias para que desempeñen conjunta o sucesivamente el fideicomiso, y la fiduciaria, quien no concurre a la constitución del fideicomiso, podrá declinar la aceptación del fideicomiso, y si no se acepta éste por ninguna de las fiduciarias mencionadas en el acta constitutiva, y no es posible la sustitución de éstas, el fideicomiso se extingue. (art. 350, párrafo 3o.)

Ahora bien, si la fiduciaria acepta el fideicomiso, no podrá después negarse a continuar con el desempeño del mismo, "no podrá excusarse o renunciar su cargo sino por causas graves a juicio de un juez de primera instancia del lugar de su domicilio. " (art. 356)

3. - FIDEICOMISARIO. - El fideicomisario "es la persona designada en el acto constitutivo del fideicomiso, o en el de sus modificaciones, para recibir los beneficios de éste. " (13)

...

(11) Hernández, Octavio A. op. cit. pág. 254

(12) Art. 350 de la Ley Gral. de Títulos y Operaciones de Crédito.

(13) Hernández, Octavio A. op. cit. pág. 268

Esto significa que el fideicomisario es el beneficiario del fideicomiso, es quien ha de recibir los beneficios del mismo, y será designado por el fideicomitente.

Ahora bien, y según ya expresamos con anterioridad, el artículo 347 nos dice que el fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, esto no quiere decir que no se señale en ningún tiempo, pues los beneficios del fideicomiso deberán ser recibidos por alguien, y ese alguien, a fin de cuentas, será el fideicomisario.

Puede ser que el fideicomitente se reserve el derecho de señalar al fideicomisario, con posterioridad al acto constitutivo del fideicomiso, pero ha de nombrar alguno.

También es posible que se nombren varios fideicomisarios, para que reciban simultánea o sucesivamente, el beneficio del fideicomiso. (art. 348, 2o. párrafo). Solamente están prohibidos aquellos en los cuales el beneficio se concede a diversas personas sucesivamente que deben substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas, o cuando menos concebidas ya, a la muerte del fideicomitente. (art. 359 , fracción II)

#### PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Siguiendo la definición del Lic. Cervantes Ahumada, encontramos otro elemento: el Patrimonio Fideicomitado.

A este respecto, nos dice que puede estar constituido por bienes materiales o derechos, e incluso por determinados derechos sobre bienes. También nos dice que es un patrimonio autónomo afectado al fin del fideicomiso. (14)

Ahora bien, sabemos que una persona entrega determinados bienes o derechos al fiduciario, y el fiduciario debe llevar a cabo un fin determinado. Para llevar a cabo ese fin, va a utilizar los bienes que integran el fideicomiso, y estos bienes, constituyen el patrimonio propio del fideicomiso.

Sabemos que el patrimonio es el conjunto de derechos y obligaciones apreciables en dinero. Así pues, esos bienes forman un patrimonio que se separa del del fideicomitente, y queda completamente independiente, de tal suerte que si con posterioridad a la constitución del fideicomiso, se demandara al fideicomitente por deudas de carácter personal, no podrían ser afectados en forma alguna los bienes que forman parte del fideicomiso, de igual manera que en las sociedades anónimas los accionistas no responden con sus bienes propios por las obligaciones de la sociedad, sino solamente con el importe de sus acciones, con los bienes propios de la empresa, que constituye un patrimonio autónomo.

Otros elementos importantes en el fideicomiso, son :

(14) Cervantes Ahumada, Raúl, op. cit. págs. 316 - 317



- a). - El escrito en el que el fideicomiso debe constar, y
- b). - Su inscripción en el Registro Público.

Respecto al escrito en que el fideicomiso debe constar, el artículo 352 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, nos dice que "deberá constar siempre por escrito, y ajustarse a los términos de la legislación común sobre la transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso".

Esto significa, que el fideicomiso deberá constar por escrito, ya sea privado, ya sea público, según lo determine en cada caso la legislación común, sobre transmisión de bienes muebles o inmuebles, y según la naturaleza del patrimonio cuya titularidad se transmite a la fiduciaria.

En cuanto a su inscripción en el Registro Público, sabemos que toda operación celebrada sobre un bien inmueble, debe ser registrada, y por lo mismo, el artículo 353 nos dice que " el fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles deberá inscribirse en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra tercero en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro. "

#### EXTINCION DEL FIDEICOMISO.

El artículo 357 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, nos dice cuales son las causas de extinción del fideicomiso.

" El fideicomiso se extingue :

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

...

II. - Por hacerse este imposible.

III. - Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el fideicomiso o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución.

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

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

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

y

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

Ameritan explicación las fracciones III, VI y VII, pues las demás son claras y lógicas, y se explican por sí solas, por lo que procederemos a hacer un análisis breve.

La fracción III, se refiere al caso en que se fije una condición que debe realizarse, y al mismo tiempo, un término.

Recordemos que "condición" es un acontecimiento futuro de realización incierta, de cuya realización depende el nacimiento o extinción de una obligación.

Condición suspensiva es aquella de la cual depende el nacimiento, y condición resolutoria es aquella de la cual depende la extinción de la obligación.

En el caso de esta fracción, se refiere a que no se cumpla la condición suspensiva para la realización del fideicomiso, dentro del término fijado para ello, y en caso de que no se hubiese fijado término, éste se extinguirá a los 20 años de su constitución.

Por ejemplo: se crea un fideicomiso de garantía, con el fin de garantizar a una persona los daños que pueda sufrir por una construcción que se realizó junto a un inmueble de su propiedad, y si no sufre daños en cinco años, el constructor queda liberado de la obligación de pagar daños, si se sufren después de esa fecha.

Si no sufrió daños esa persona en los cinco años, el fideicomiso se extingue por no haberse cumplido la condición.

En el mismo ejemplo, pero sin fijar el término de cinco años; transcurriendo veinte años desde la constitución del fideicomiso, si esa persona no sufre daños, el fideicomiso se extingue.

La fracción VI de este artículo, nos dice que se extinguirá por revocación hecha por el fideicomitente "cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el fideicomiso".

Ahora bien, en nuestra legislación no se limita en forma alguna los fideicomisos con fines lícitos, y por lo mismo, el fideicomitente, al hacer la declaración unilateral de voluntad, y precisamente por ser esta unilateral, tiene la facultad de fijar las bases del fideicomiso y reservarse todas las facultades que desee, como la que nos indica este artículo, o como cambiar al fideicomisario, etc.

Por otro lado, si el fideicomitente no se reservó ese derecho en el momento de la constitución del fideicomiso, no podrá revocarlo a su arbitrio.

La fracción VII nos habla del último párrafo del artículo 350, que dice que el fideicomitente podrá designar varias instituciones fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el fideicomiso. Salvo lo dispuesto en el acto constitutivo del fideicomiso (15), cuando la institución fiduciaria no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la sustituya. Si no fuera posible esa substitución, cesará el fideicomiso.

Con esta idea, es fácil entender la razón, ya que si no hay una institución fiduciaria que quiera hacerse cargo del fideicomiso, y siendo ésta una de las tres partes o sujetos, que integran el fideicomiso, y como es quien aparece como titular de los derechos, y quien debe ejercitarlos, la ejecución del fideicomiso es imposible, y por ello se extingue.

LOS FIDEICOMISOS PROHIBIDOS. - El artículo 351 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, nos dice :

" Quedan prohibidos:

I. - Los fideicomisos secretos.

...

(15). Aquí otra vez la ley le otorga autonomía al acto constitutivo del fideicomiso, con lo cual se reafirma la libertad que nuestro derecho otorga a este acto, y que le ha dado tanta fuerza en la práctica.

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

III. - Aquellos cuya duración sea mayor de 30 años, cuando se designe como beneficiario a una persona jurídica que no sea de orden público, o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de 30 años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico, que no tengan fines de lucro".

La razón de la fracción I es que los efectos del fideicomiso, derivan de la ley y del acto constitutivo. Por eso, el fin del fideicomiso debe ser expreso y claro. En el caso del fideicomiso secreto, no se constituiría el patrimonio autónomo fideicomitado. (16)

La fracción II tiene como fin evitar lo que sucedía en la edad media, en la que los señores feudales, con el fin de perpetuar su poderío que se basaba en su riqueza y en sus tierras, sólo heredaban a su primogénito, y así sucesivamente.

La fracción III tiene como fin evitar la posibilidad de que vuelvan los bienes a manos muertas, y de que las iglesias se apoderen de los bienes raíces. (17)

(16) Cervantes Ahumada, Raúl op. cit. pág. 320

(17) " " " " " " " 321

## II. - INTERVENCION DE UNA INSTITUCION DE CREDITO.

El artículo 228 b, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su segundo párrafo nos dice que "sólo las instituciones de crédito autorizadas en los términos de la ley respectiva para practicar operaciones fiduciarias podrán emitir estos títulos de crédito."

Este artículo limita la facultad de emisión únicamente a las instituciones autorizadas para practicar operaciones fiduciarias. Existen instituciones que son exclusivamente fiduciarias, e instituciones bancarias que pueden practicar, por haber sido autorizadas en lo particular para ello, operaciones fiduciarias.

La diferencia entre una y otra es que, las fiduciarias no pueden practicar otro tipo de operaciones, y en cambio las instituciones bancarias, pueden ser autorizadas para practicar este tipo de operaciones.

En cuanto a la emisión de certificados de participación inmobiliaria, sólo pueden ser emitidos por una institución autorizada para practicar operaciones fiduciarias, según el artículo 228 b, por lo que lo puede ser cualquiera de las dos, ya que lo que se requiere es que exista autorización para la práctica de operaciones fiduciarias.

Ahora bien, una institución fiduciaria, que según ya hemos visto, es la encargada de llevar a cabo el fin del fideicomiso constituido, es la responsable de la emisión de los certificados de participación, y así-

...

es quien debe cuidar de que se reúnan todos los requisitos para la emisión, que se le entreguen materialmente los bienes materia del fideicomiso, y en caso de que sean inmuebles, que estos no reporten gravamen alguno, y que se haga la inscripción del fideicomiso en el Registro Público de la Propiedad, según lo dispuesto por el artículo 353 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

En esa inscripción, aparecerá como titular de los bienes la institución fiduciaria, y también aparecerá la descripción de los bienes, y el objeto del fideicomiso, su finalidad, así como los derechos que se reserva el fideicomitente, y las reglas que han de regir el fideicomiso.

Ahora bien, ¿por qué debe ser forzosamente constituido un fideicomiso para la emisión de certificados de participación inmobiliaria, y por qué debe intervenir una institución de crédito fiduciario, para llevar a cabo el fideicomiso?

Es necesaria la constitución del fideicomiso porque de esta manera se establecen las bases para la emisión, el término de amortización (para los certificados amortizables), la duración del fideicomiso, el establecimiento del rendimiento mínimo, etc.

Todo esto se hace constar en un instrumento público, y se inscribe en el Registro Público, limitando la propiedad, afectándola en una forma determinada, a un fin específico, y evitando que quien desea hacer la emisión, haga desaparecer la garantía, defraudando a quienes

adquirieron esos certificados.

Por otro lado, considerando que se pudiera garantizar, sin necesidad del fideicomiso, la inversión de los adquirentes de certificados, ¿cómo se garantizaría la solvencia moral y económica del emisor? y por otro lado, la emisión de títulos de crédito en serie, es algo tan importante para la economía del país, que si se permitiera a cualquier persona la emisión de dichos títulos, llegaría un momento en que en vez de circular papel moneda, circularían en todas partes estos títulos emitidos por particulares, y crearía una crisis monetaria, de consecuencias funestas para el país.

En cambio, si es una institución de crédito, que tiene una vida prácticamente ilimitada, como por ejemplo el Banco del Monte de Piedad, que aparece en México el 2 de junio de 1774; el Banco de Londres, México y Sudamérica, actual Banco de Londres y México, que aparece en 1864; el Banco Mercantil, que aparece en 1881, y el Nacional Mexicano, que aparece en 1882, y que ambos se fusionaron en 1884, bajo la denominación de Banco Nacional de México. (1)

Aquí vemos instituciones que tienen 200 años, 100 años, etc.

En cambio, una persona física tiene un promedio de vida actual de 65 años, y aún cuando podrían llevarse a cabo acciones contra la sucesión de esta persona, es una complicación que debe evitarse.

(1) Hernández, Octavio A. op. cit. págs. 46, 47, 48.



Por lo tanto, la intervención de una institución de crédito, así como la constitución de un fideicomiso, constituyen la forma idónea para la emisión de estos certificados.

Debe ser una institución fiduciaria, en virtud del fideicomiso, pero ésta garantizará con su patrimonio, los rendimientos mínimos.

El artículo 228 g, de la Ley de Títulos nos dice que la sociedad emisora, cuando esté autorizada para practicar operaciones financieras, puede garantizar un rendimiento mínimo, pero sin obligar al departamento fiduciario.

Si el departamento fiduciario es quien tiene la titularidad de los bienes, ¿por qué no se puede afectar éste?

Porque su patrimonio no es propio en realidad, sino que es sólo quien debe manejar los bienes que tiene en fideicomiso, y esos bienes no pueden ser afectados a otro fin que no sea el que se estipuló en el acta constitutiva del fideicomiso, y por lo mismo, el patrimonio del departamento fiduciario, es un patrimonio autónomo, independiente del patrimonio de la institución, y es además inafectable.

Es por esto que los certificados de participación inmobiliaria deben ser emitidos con base en un fideicomiso, y por medio de una institución fiduciaria.

### III. - GARANTIA INMOBILIARIA

Como hemos dicho, el certificado de participación inmobiliaria se caracteriza porque los bienes fideicomitidos son inmuebles.

Esto significa que para que pueda hacerse una emisión, debe existir un bien, inmueble en este caso, que se da en fideicomiso a una institución fiduciaria, para que sobre él, o sea gravando ese inmueble, se emitan los certificados de participación inmobiliaria.

Como hemos dicho al principio de este capítulo, el fideicomiso tiene un fin específico, y un término de existencia, que son los que se determinan en el acta constitutiva del mismo, y en este caso, el fin específico es la emisión de certificados de participación inmobiliaria.

Decimos que hay una garantía inmobiliaria, ya que el inmueble garantiza el valor total de la emisión, y tan es así que, para fijar el monto total de la emisión, se deberá formular un dictamen, previo peritaje que practique de los bienes fideicomitidos, el Banco Nacional Hipotecario - Urbano y de Obras Públicas, S. A., sobre bienes inmuebles, y al formular el dictamen y fijar el monto total nominal de una emisión, tomará como base el valor comercial de los bienes, y si se tratare de certificados amortizables, estimará sobre éste un margen prudente de seguridad para la inversión de los tenedores correspondientes. El dictamen de dicha institución será definitivo (art. 228 h, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Como hemos visto, este artículo habla del valor comercial del bien fideicomitido, materia de la emisión, y nos dice que ese dictamen será la base para fijar el monto total nominal de la emisión.

Todo esto es porque los certificados se emiten con la garantía del valor del inmueble, ya que en caso de que se deban pagar los certificados, esto se hará con el producto de la venta del inmueble, o con el producto de la colocación en el mercado de certificados no amortizables, que sustituirán a los amortizables, ya que si existen certificados amortizables, que deben pagarse a plazo fijo, la institución puede emitir certificados no amortizables sobre el mismo inmueble, pero no podrá ponerlos en circulación, sino cuando el producto de éstos se aplique primero al pago de los amortizables emitidos con anterioridad (art. 25 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.)

Así pues, podemos afirmar que los Certificados de Participación Inmobiliaria son certificados que tienen una garantía de un bien inmueble, el cual está afectado a este fin, y que con el producto del mismo se hará el pago a los tenedores de certificados, y esa garantía inmobiliaria es un elemento necesario y característico de estos certificados de participación.

#### IV. - REGISTROS PUBLICOS

El Registro Público es otro elemento necesario para la emisión de certificados de participación inmobiliaria, ya que para que el fideicomiso surta efectos contra terceros, siendo éste sobre bienes inmuebles deberá estar inscrito en la sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. (art. 353 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito)

Ahora bien, si este es un requisito para que el fideicomiso, en general, sea válido, es obvio que sin este requisito no podría llevarse a cabo la emisión de los certificados de participación inmobiliaria, que es el fin del fideicomiso, si este aún no es válido.

La razón de este requisito es que, si los bienes que se den en fideicomiso se considerarán afectos al fin que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones a que el mencionado fin se refieran (art. 351), y por lo mismo no podrán ser objeto de embargo ni de ningún otro gravamen, es necesario que se dé publicidad al fideicomiso, y como la finalidad del Registro Público de la Propiedad es dar publicidad a los actos, es el medio idóneo para evitar que se practiquen operaciones sobre bienes que ya han sido afectados a un fin, pues como en nuestro derecho es necesario que todas las operaciones sobre bienes inmuebles se registren, no podrá surtir efectos hasta que se hayan registrado, y no se registrarán si existe alguna anomalía

...

este requisito viene a dar una seguridad a quienes en lo futuro adquirirán un certificado de participación.

Además de esa seguridad, podrán saber todo lo relativo al fideicomiso, y a la emisión, por medio de este Registro, que además es Público y por lo tanto puede ser consultado por cualquier persona, aún cuando no sea parte afectada.

Así pues, podemos concluir que este requisito es un elemento necesario para la emisión de los Certificados de Participación Inmobiliaria, y que además es de gran utilidad, por la publicidad que se da al acto de emisión, y la seguridad que representa para los adquirentes de estos certificados.

V. - BENEFICIOS QUE SE OBTIENEN DE LOS CERTIFICADOS  
DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

## BENEFICIOS QUE SE OBTIENEN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

Para analizar los beneficios que se obtienen debemos dividir en dos grupos los certificados de participación inmobiliaria : amortizables y no amortizables.

### 1. - AMORTIZABLES.

En los certificados de participación inmobiliaria, que son títulos ideales para las inversiones productivas a plazo fijo, encontramos los siguientes :

#### A. - Dividendos.

Dividendo "es la cuota proporcional que corresponde a cada acción, al distribuir sus ganancias una compañía mercantil o, como con mayor propiedad define Vivante, "la utilidad líquida, pagadera periódicamente, sobre cada acción."

Constituye pues, uno de los derechos primordiales del socio o el accionista -según la denominación que reciba al tipo societario- que hace a la esencia misma del aporte efectuado y del interés que la movió a hacerlo" (1).

Del concepto anterior se desprende claramente que el dividendo no es siempre una cantidad igual, puesto que es una parte proporcional de las utilidades de la empresa, lo que representa el cupón y por

(1) Enciclopedia Jurídica Ormeba, Tomo IX. -Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, Argentina. 1966. pag. 11.

lo mismo, si las utilidades fueron muy elevadas, los dividendos lo serán también, pero si las utilidades fueran escasas, escasos serán los dividendos.

Ahora bien, Vivante nos dice que es "la utilidad líquida, pagadera periódicamente, sobre cada acción".

Aquí encontramos otro elemento : ese pago que se hace al accionista de la utilidad obtenida, es periódico. Por lo tanto, puede ser cada año, o cada semestre, o cada mes.

En el caso que nos ocupa, el emisor garantiza a los tenedores de certificados de participación inmobiliaria amortizables, un rendimiento mínimo, por lo general, en el caso de los del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. es del 9% anual, pagadero mensualmente.

#### B. - Rendimiento superior.

Como consecuencia de lo anterior y en virtud de que el certificado de participación inmobiliaria tiene un "mínimo de rendimiento garantizado", puede esperarse un rendimiento superior, por lo que, como ya dijimos, es un título que ofrece al inversionista las ventajas de las acciones y de las obligaciones, sin los riesgos o limitaciones de cada uno de estos títulos. Por ello, el certificado es el medio ideal de inversión productiva.

#### C. - Doble garantía.

En el caso de los certificados de participación inmobiliaria



amortizables, que emite el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, existe una doble garantía, pues además de la específica de los inmuebles materia de la emisión, estos certificados cuentan con la garantía adicional del activo del propio Banco, pues este ha sido autorizado expresamente por la Secretaría de Hacienda para otorgar esa garantía adicional.

D. - Convertibilidad del certificado en dinero en efectivo.

Los certificados de este tipo tienen suficiente demanda para poder ser vendidos en cualquier momento, pero en el caso de los emitidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, el mismo Banco ofrece a los adquirentes de estos certificados, la garantía de recompra al valor nominal de los mismos, en cualquier momento con lo que, si el término de amortización de los certificados no ha llegado aún, las personas que los adquirieron, y desean recuperar su inversión, pueden hacerlo sin perder nada y habiendo ganado ya el importe de los dividendos que les fueron pagados mientras poseyeron estos certificados.

Con esta garantía del Banco, los certificados son títulos ideales de inversión productiva, sin necesidad de esperar a un plazo fijo.

2. - NO AMORTIZABLES.

A. - Impuestos.

Como hemos analizado ya, el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, no es objeto de ningún impuesto, por lo que si nosotros adquirimos un departamento por medio de la adquisición de un

certificado de participación inmobiliaria no amortizable, no tendremos que pagar los impuestos normales aplicables a las compraventas normales de este tipo y que son impuesto sobre la renta, impuesto sobre traslación de dominio y el impuesto del timbre.

A la vez, si nosotros deseamos vender ese departamento, no tendremos que aumentar el precio con el importe de esas cargas fiscales, con lo cual la operación aparecerá más atractiva y beneficiosa para las partes contratantes.

#### B. - Forma de transmisión del certificado.

Estos certificados son nominativos, pero no debemos olvidar que son títulos de crédito, y por lo mismo su forma de transmisión es la misma que la de los títulos de crédito nominativos, o sea por endoso.

Esta forma de transmisión tiene una gran ventaja ya que basta con que el titular del certificado haga constar en el documento, o en una hoja adherida al título, que cede los derechos que ampara el certificado, a favor de determinada persona, con lo que es suficiente para que se haya efectuado la transmisión de propiedad de un inmueble y con lo que se evitan los gastos de la escritura pública, que es la forma que exige el artículo 2320 del Código Civil, para que se perfeccione el contrato de compraventa y que por lo general es una cantidad considerable de honorarios del notario y de Derechos de Registro Público.

### C. - Forma de pago.

Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables que emite el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. son objeto de compraventa con reserva de dominio y por regla general, son adquiridos mediante pagos a largo plazo, de 15 años y se establece un pequeño pago inicial, que no llega al 10% del valor total del certificado y el resto a base de exhibiciones mensuales (180 exhibiciones).

De esta forma, tenemos que un departamento con valor de : \$80,000.00 puede ser adquirido con \$8,000.00 iniciales, los cuales no tienen que ser pagados en una sola exhibición, pues aún para ese primer pago hay facilidades hasta de 6 meses, con lo que cualquier persona, por escasos recursos que tenga, puede adquirirlo.

Los pagos mensuales pueden ser de \$300.00, \$400.00, \$500.00 o \$600.00, según el valor y calidad del departamento.

Estas cantidades pueden ser en muchos casos, inferiores a las rentas que se tienen que pagar por departamentos de iguales características, y como la finalidad del Banco es promover el desarrollo de la vivienda entre la clase de escasos recursos y no de lucrar con la construcción y venta de inmuebles, los precios son prácticamente del costo.

Con este tipo de certificados se han beneficiado, en la unidad de Nonoalco Tlatelolco, 10,000 familias y en la del Valle de Aragón

18,000 más.

En el Conjunto de Lomas de Sotelo, existen 2,090 departamentos, para otras tantas familias integradas por un promedio de 6 personas por familia. (1)

En este caso, los pagos iniciales fluctuaron entre \$ 4,080.00 y \$8,000.00 según el nivel del departamento (del 4o. piso al 1o.). (2)

Se estableció como una facilidad para el pago inicial, un pago del 3% del valor total, y 4 pagos más con exhibiciones mensuales, sin recargo de intereses. El saldo fué a 15 años con un interés del 9% - anual, con amortizaciones semestrales. (3) Esto es, más económico que con hipoteca bancaria, además de que el máximo de éste sería el 70% del valor total, con lo que el primer pago tendría que ser del 30% del valor, en vez del 6% y se pagarían intereses del 11% - mensual.

En cuanto al Conjunto de Villa Coapa, cuenta con 6,732 viviendas y 816 lotes para construcciones individuales.

Se espera una población, en los departamentos, de 39,046 habitantes. En los lotes se espera un total de 4,733 habitantes. O sea, 43,779 habitantes en total. (4)

En el Conjunto Juan de Dios Bátiz, o Zacatenco, existen -

(1) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. Programa Buena Vivienda, 1965. - 1970, pág. 8.

(2) y (3). - id. pág. 72.

(4) Id. Sección 2, pág. 9.

650 viviendas. (5)

Con estos cuantos ejemplos, vemos la importancia tan grande que adquiere el certificado de participación inmobiliaria en nuestro medio económico social, y la gran aceptación que ha tenido, por las facilidades que proporciona para la adquisición de viviendas, libre de impuestos y gastos de formalidad, como lo son las escrituras y registros públicos.

(5) Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. Programa Buena Vivienda, 1965. 1970, Sección 4, pág. 13.

## VI. - CONCLUSIONES

## CONCLUSIONES

1. Tomando en consideración que el certificado de participación inmobiliaria es un título de crédito, y aún en el caso de que represente el derecho sobre el derecho de propiedad de un bien inmueble, éste debe ser considerado siempre como un bien mueble, y su transmisión debe regirse por las normas generales aplicables a la transmisión de los títulos de crédito, ya que éstos siempre representarán un derecho que será el que en ellos se consigne. Representa la gran ventaja de facilitar las operaciones sobre bienes inmuebles que por su naturaleza misma adolecen de un exceso de requisitos para toda operación de crédito y compraventa relacionada directa o indirectamente con ellos.

Con esto podemos afirmar que los bienes considerados tradicionalmente como inmuebles, adquieren con estos títulos una nueva agilidad, y una circulación insospechada hasta antes de la creación de estos títulos.

Por lo tanto, al afirmar que los certificados de participación inmobiliaria son bienes muebles, obtenemos otros puntos de gran interés que a continuación expresaremos.

2. Al adquirir los bienes inmuebles una nueva velocidad de circulación se aprecia, una nueva movilización de la riqueza, pues los fuertes capitales que antes representaban los bienes inmuebles, se encon-

traban ociosos, anclados al suelo donde se hallaban los bienes, sin posibilidad de moverse en otras inversiones productivas.

En ciertos casos, podían obtener créditos garantizados con esos inmuebles, pero las reglas para obtener dichos créditos, eran tan rigurosas, llenas de trámites costosos, engorrosos y lentos, que restaban en cierta forma la utilidad de los créditos mismos.

Al aparecer el certificado de participación inmobiliaria amortizable, como una forma de inversión productiva, se abren las puertas a una verdadera movilización de los valores de los inmuebles sobre los cuales se emiten, puesto que tienen una circulación ágil por ser títulos de crédito, que pueden ser, y en la generalidad de los casos son, al portador.

En esta forma, es posible hacer una emisión por un valor total superior al importe de un crédito hipotecario, y es además una inversión a plazo fijo, representando para el inversionista una utilidad superior a la que le proporciona la cédula hipotecaria (9% contra 8%), y siendo menos costoso para el emisor, pues no tendrá que pagar el 11% anual por el mutuo con garantía hipotecaria.

Al mismo tiempo, los certificados pueden ser transmitidos sin ningún requisito, por lo que el inversionista puede recuperar su efectivo en cualquier momento.

En esta forma, el dinero ocioso de los bienes inmuebles se convierte en dinero productivo, adquiriendo cada vez una mayor velocidad.



de circulación, y una movilización de la riqueza.

3. En cuanto a los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, constituyen también un factor importante en la distribución de la riqueza, pues son el medio ideal para poder adquirir una vivienda, que es día con día el satisfactor más codiciado para la necesidad más importante del ser humano: el hogar, el asiento de la familia, el punto de unión.

Como hemos visto, este certificado tiene grandes ventajas sobre la compraventa ordinaria de inmuebles, y la que analizamos ahora es precisamente la de permitir que la clase económicamente débil pueda adquirir un inmueble con sus escasos recursos, puesto que los planes del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., se ajustan a las posibilidades de las grandes masas, logrando así una mejor distribución de la riqueza.

4. Por otro lado, y a base de esos planes, se logra un fomento al desarrollo de la vivienda, logrando frenar el aumento del costo de la misma, ya que la tendencia que existía era la de crear viviendas para obtener un lucro, con lo cual resultaban demasiado costosas, pero a base de emisiones de certificados de participación inmobiliaria, que proporcionan un gran ahorro en cuanto a gastos de escrituraciones y registros, intereses, etc., se aprovechan esas cantidades en aplicarse a cuenta del precio del bien, con lo cual,

...

al tenerse las ventajas del arrendamiento en la compraventa, fomentan el desarrollo de la vivienda.

5. Al desarrollarse la vivienda en México, se produce un desarrollo económico y social del país, pues al existir seguridad económica en aquellos que han adquirido una vivienda con todos los servicios del presente, tienden a mejorar su nivel de vida, esforzándose en producir más para vivir mejor, y existiendo en ellos un espíritu de superación, tendiendo a trasladarse a un status social superior al que tenían con anterioridad.

Esto crea un desarrollo armónico en la economía y en la sociedad nacional, por el desarrollo personal.

6. Por otro lado, con el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, se obtiene un ahorro por parte de su adquirente en lo que corresponde a gastos notariales, impuestos, registros, teniendo además las facilidades de pago que, como ejemplo, proporciona el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., al transmitirse los certificados por medio de contratos de compra - venta con reserva de dominio.

La utilidad económica también se pone de manifiesto cuando, el tenedor de un certificado de esta naturaleza, desea transmitirlo, sin que tenga que pagar por ello cantidad alguna por concepto de impuestos, y bastando con el endoso en propiedad del certificado mismo.

En virtud de lo anterior, podemos afirmar que el certificado de participación inmobiliaria es el medio ideal, el más indicado y positivo sistema que existe para practicar operaciones de crédito y compraventa de inmuebles, por la economía de trámites, requisitos, impuestos y gastos que representa, además de la seguridad que inspira en todo momento una institución fiduciaria como titular de los derechos del fideicomiso base de la emisión.

Por lo anterior, es de desearse que se continúe con el estudio y divulgación de lo que es, de la forma en que opera el certificado de participación inmobiliaria en nuestro medio jurídico, pues si hasta esta fecha se ha utilizado poco, no es porque sea poca su utilidad, sino porque es mucho el miedo a lo desconocido que siente el ser humano, y en este caso, la utilidad es tan grande, que es justo y necesario promover el desarrollo de tan magnífico elemento.

## BIBLIOGRAFIA

## BIBLIOGRAFIA

## ALGUNOS AUTORES

1. - Cervantes Ahumada, Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito. Librería de Manuel Porrúa, S. A. - México, 1954.
2. - Diccionario Enciclopédico Salvat. Tomo 3, Salvat Editores, México, 1971.
3. - Esteva Ruíz, Roberto A. El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva. Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., México, 1960.
4. - Foiguet, René. Manual Elemental de Derecho Romano, traducción del Lic. Arturo Fernández Aguirre. Editorial José M. Cajiga Jr., Puebla, México, 1956.
5. - Hernández, Octavio A. Derecho Bancario Mexicano. Instituciones de Crédito. Tomo II, Editorial Jus, S. A., México 1957.
6. - Igartúa, Octavio. "Jurídica", Anuario de la Escuela de Derecho de la Universidad Iberoamericana. Tomo II, julio 1970. Páginas 235 a 245.
7. - Zamora, Adolfo. El Certificado de Participación Inmobiliaria, varios documentos. Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., México 1952.

**LEYES Y CODIGOS**

8. - Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, Editorial Porrúa, México, 1970.
9. - Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Editorial Porrúa, S. A., México, 1972.
10. - Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., México, 1969.
11. - Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, México, 1972.

**PUBLICACIONES DEL BANCO NACIONAL  
DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS. S. A.**

12. - Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., Memoria de sus 35 años, México, 1968.
13. - Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., Programa Buena Vivienda, 1965 - 1970.
14. - Informe Anual, 1968. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.
15. - Informe Anual, 1969. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.

16. -Informe Anual, 1970. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.
17. -Informe Anual, 1971. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.
18. -Informe Anual, 1972. Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARA  
Y SU FUNCION ECONOMICA.

ANTECEDENTES.

	Página.
I. EL CERTIFICADO.	1
II. EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION.	3
1. - El Certificado de Participación según los derechos que otorga a sus titulares.	7
2. - El Certificado de Participación Ordinarios y el Certificado de Participación Inmobiliaria.	12
3. - El Certificado de Participación Amortizable, y el Certificado de Participación no Amortizable.	14
4. - Certificados de Participación Nominativos y al Portador.	16
III. EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.	19
1. - Características propias de este Certificado.	19
2. - Reglamentación especial del Certificado de Participación Inmobiliaria.	22
EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA COMO TITULO DE CREDITO.	
I. - Concepto de Título de Crédito.	31
II. - El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Crédito.	39



EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA Y SU INFLUENCIA ECONOMICA.	
I. - El Certificado de Participación Inmobiliaria como representativo de una parte de un inmueble.	46
II. - El Certificado de Participación Inmobiliaria y su circulación.	49
III. - Emisiones de Certificados de Participación Inmobiliaria a través del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.	58
IV. ASPECTO FISCAL DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.	61
V. COSTO DE UNA COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE EN LA FORMA TRADICIONAL, Y A TRAVES DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.	63
ELEMENTOS NECESARIOS PARA LA EMISION DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.	
I. - Fideicomiso.	64
1.) Fideicomitente.	67
2.) Fidelcomisario.	68
3.) Fiduciario.	68

	Página.
4.) Patrimonio del fideicomiso.	69
5.) Extinción del fideicomiso.	71
6.) Los fideicomisos prohibidos.	74
II. - Intervención de una Institución de Crédito.	76
III. - Garantía Inmobiliaria.	80
IV. - Registros Públicos.	82
<b>BENEFICIOS QUE SE OBTIENEN DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.</b>	
I. - Amortizables.	84
A). Dividendos.	84
B). Rendimiento Superior.	85
C). Doble garantía.	85
D). Convertibilidad del Certificado en dinero en efectivo.	86
II. - No Amortizables.	
A. Impuestos.	86
B. Forma de transmisión del Certificado.	87
C. Forma de pago.	88
CONCLUSIONES.	91
BIBLIOGRAFIA.	96