

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**EL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA EN FUNCION
DE LA JUSTICIA SOCIAL**

T E S I S
QUE PARA OBTENER
EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
DELFINO RAMIREZ MANJARREZ



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.

"En el artículo 123 de la Constitución se establecieron las bases para una política nacional en favor de las más afectadas: las familias de los trabajadores. Posteriormente, los gobiernos revolucionarios iniciaron, desde la década de los veinte, la construcción de viviendas populares, para concederlas, en alquiler o en propiedad, en condiciones accesibles, a las familias de escasos recursos.

En la Constitución de la República está el germen de un derecho congénito al ideario fundamental de la Revolución Mexicana; un derecho universal y humano, que nosotros debemos consagrar de una vez por todas y para siempre: el derecho que tiene todo hombre y toda familia, por el solo hecho de existir y alentar en tierras mexicanas, a poseer, en propiedad o en alquiler razonable, una casa, una vivienda de corosa y saludable, que le sirva de hogar".

(Luis Echeverría Alvarez)

"EL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA EN FUNCION DE LA JUSTICIA SOCIAL"

I N D I C E

INTRODUCCION	1
1.- El problema de la vivienda.	1
2.- Causas demográficas, económicas y financieras.	2
3.- Política de Justicia Social.	4
4.- El certificado de la vivienda.	7
5.- Vivienda de interés social.	8

CAPITULO I

ANTECEDENTES DE LOS CERTIFICADOS DE LA VIVIENDA.	9
1.- Antecedente extranjero.	9
2.- Desarrollo en México.	10
3.- La Ley Orgánica de Nacional Financiera.	11
4.- La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.	11

5.- La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.	11
6.- La Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.	12
7.- Certificados de vivienda.	16

CAPITULO II

TEORIA ACTUAL Y NATURALEZA JURIDICA DE LOS TITULOS DE CREDITO.	20
1.- Los títulos de crédito como ámbito regional del certificado de la vivienda.	20
2.- Noción de título en derecho privado.	21
3.- El título de crédito es una modalidad de los documentos jurídicos.	22
4.- Definición de los títulos de crédito.	23
5.- Sus características.	24
6.- La incorporación.	25
7.- La Legitimación.	25
8.- La literalidad.	27
9.- La autonomía.	28
10.- Excepciones que pueden oponerse contra la acción derivada de un título de crédito.	30

11.- Clasificación del certificado de la vivienda en cuanto al título de crédito.	32
---	----

CAPITULO III

EL FIDEICOMISO COMO BASE DE LOS CERTIFICADOS DE LA VIVIENDA.	37
1.- Definición.	37
2.- Elementos personales.	40
3.- Elemento Real.	43
4.- Fideicomisos prohibidos.	43
5.- Extinción del fideicomiso.	44
6.- El certificado de la vivienda y su relación con el fideicomiso.	45

CAPITULO IV

PROCESO FORMATIVO Y EMISION DEL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA.	47
1.- Prusupuestos de la emisión.	47
2.- Avalúo.	47
3.- Emisión.	47
4.- Formalidades del título.	51

5.- Inéficacias.	52
------------------	----

CAPITULO V

ADQUISICION Y TRANSMISION DEL CERTI <u>FICADO</u> ,	54
1.- Compraventa mercantil.	54
2.- Su clasificación como contrato.	54
3.- Transmisión.	56

CAPITULO VI

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA EMISO <u>RA</u> Y DE LOS TENEDORES.	57
1.- De la emisora.	57
2.- Derechos de los Tenedores.	59
3.- Obligaciones.	60

CAPITULO VII

PERDIDA DE DERECHOS Y VALORES DE RESCATE.	62
1.- Pérdida de derechos.	62
2.- Recuperación.	63
3.- Acciones de la Fiduciaria.	64
4.- Valores de Rescate.	64

CAPITULO VII

REPRESENTANTE COMUN Y ASAMBLEA DE

TENEDORES,	67
1.- Representante común,	67
2.- Derechos y obligaciones,	67
3.- Asamblea de Tenedores,	70

CAPITULO IX

CONCLUSIONES	74
BIBLIOGRAFIA	76

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

1.- EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.- Ante las múltiples - necesidades que el país enfrenta, el problema habitacional con índices alarmantes, es consecuencia lógica de un incremento demográfico acelerado que se inició en los sesenta años precedentes.

La ausencia de una política previsoras que regulara el control del crecimiento de población, trajo aparejados problemas consustanciales, - de confrontación compleja, de solución difícil, de presupuestos ingentes, no calculados.

El deficiente de vivienda urbana que enfrenta actualmente el país, como promedio de varias estimaciones, se calcula que asciende a dos millones de viviendas. Si se hacen más estrictas las características -- empleadas, para definir lo que puede considerarse como vivienda satisfactoria, esta cifra podría ser muy superior.

Se estima que las necesidades de vivienda urbana, consecuencia de los incrementos de la población, son del orden de ciento cincuenta o doscientos mil unidades anuales. Los requerimientos para reposición de

viviendas ya construídas, se calculan en sesenta y noventa mil unidades anuales. De estos totales corresponde aproximadamente, entre el 50% y el 60% a necesidades de la población asalariada.

2.- CAUSAS DEMOGRAFICAS, ECONOMICAS Y FINAN--
 CIERÁS.-"La Revolución Mexicana, iniciada en noviembre de 1910, ocasionó paulatinamente el aumento del número de habitantes en la capital de la República, por las condiciones de inestabilidad política, económica y social imperantes en los diversos Estados de la Federación, e impelieron a sus habitantes a trasladarse como residentes a la misma, de tal suerte que en la actualidad parece que en la Ciudad de México, de cada dos habitantes -- hay uno nacido fuera de la Capital.

Conforme la presión demográfica fué en aumento, las condiciones de equilibrio entre la población y el medio rural fueron acercándose a situaciones críticas. Vastos terrenos antes "haciendas" se fraccionaron -- y poblaron en una extensión urbana horizontal hacia el poniente, el suroeste y el norte de la ciudad, principalmente. De 1910 a 1958 la ciudad duplicó el número de sus habitantes, continuando el fenómeno durante el -- último decenio, en el que la ciudad capital ha visto crecer su población -- a un ritmo estimado en el 7 % anual. Por otra parte comparando el área

ocupada en 1910 con la que existía en 1970, se aprecia un crecimiento - de cerca de veinte veces en su extensión.

No sólo la capital de la República sino también algunas ciudades de los Estados, que han logrado desarrollo económico, tales como Guadalajara y Monterrey, sufren la expansión señalada, aún cuando en niveles inferiores a los de la Ciudad de México.

El crecimiento de las ciudades que hemos señalado, se ha -- realizado en sentido horizontal, esto es, creciendo en extensión superficial y no en la altura de sus construcciones. Los problemas del subsuelo en la Ciudad de México, construída en parte sobre un antiguo lago desecado, motivaron que las construcciones fueran de poca altura, lo que sumó magnitud a la desproporción ya exagerada de su crecimiento horizontal. El promedio de altura de las edificaciones en la ciudad capital es inferior a -- dos pisos y se calcula en 1.8 pisos por edificio.

El incremento demográfico a que hemos hecho mención y la necesidad imperiosa de encontrar habitación, han tenido por resultado una alza extraordinaria en el valor de los terrenos propios para construir habitaciones" (1)

(1) Borja Martínez Manuel.- Propiedad por Departamentos y Condominio Horizontal. Pág. 120

3.- POLITICA DE JUSTICIA SOCIAL.- No se puede negar - que el Gobierno Federal ha puesto un interés muy especial para facilitar el acceso de las personas con ingresos reducidos a la obtención en propiedad de sus habitaciones. Han sido múltiples y muy variados los medios para -- lograr el fin propuesto y entre ellos podemos destacar los siguientes:

a).- El Banco de México, S.A., en el que el Gobierno Federal creó dos fideicomisos, el primero denominado Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Viviende (FOGA) y el segundo llamado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), con el - objeto fundamental de establecer una mecánica adecuada para la utilización de los recursos financieros captados.

El primero de los fideicomisos citados (FOGA), se -- creó para dar apoyo a las Instituciones de Crédito privadas, que efectuaran operaciones de préstamos destinados a Viviendas de Interés Social, a fin de que éstas pudieran resolver:

1.- La falta de pago eventual en que pudieran incurrir -

sus acreditados;

- II.- La insuficiencia del margen de garantía a cargo de los acreditados;
- III.- El que la tasa de interés que los acreditados deben pagar a las Instituciones, no exceda del máximo fijado cuando los costos de las operaciones de los créditos o préstamos resulten elevados y;
- IV.- Para regular las diferenciales en los costos de las primas de seguros de vida, invalidez y daños que obliguen a tomar en relación con la Vivienda de Interés Social.

El segundo de los fideicomisos (FOVI) tiene como finalidad primordial el actuar como promotor y coordinador del programa financiero citado con los siguientes objetivos:

- I.- Acelerar la participación de las Instituciones de Crédito en la realización de planes habitacionales de interés social.
- II.- Dar apoyo financiero a las Instituciones de Crédito

que no cuenten con recursos suficientes para desarrollar determinados programas habitacionales, actuando de hecho, como un Banco de segundo piso;

III.- Revisar y aprobar técnicamente los programas habitacionales que puedan ser financiados por la Banca en el caso de ésta haya requerido previamente el apoyo del FOGA.

b).- El Banco de Obras y Servicios Públicos, S.A.

c).- El Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular, que subrogó en -- derechos y obligaciones al Instituto Nacional de la -- Vivienda .

d).- El Instituto Mexicano del Seguro Social.

e).- El Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los - Trabajadores del Estado, etc.

También debemos señalar instituciones paraestatales, como - la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., que en su carácter - de fiduciaria del Gobierno Federal tiene a su cargo la construcción administración y venta de Unidades Habitacionales muy importantes, tales como,

el Conjunto Urbano "Loma Hermosa", "Presidente John F. Kennedy", Unidad Lomas de Plateros", y otras; señalando que para estos Conjuntos Habitacionales los ocupantes o usuarios actuales han firmado con esta hipotecaria, contratos de promesa de suscripción de Certificados de Vivienda.

4.- EL CERTIFICADO DE VIVIENDA.- El legislador sintió la necesidad de configurar una operación bancaria especial en la que, mediante la práctica de un ahorro sistemático, los beneficiarios pudieran disfrutar de inmediato de una vivienda e ir amortizando su importe, de manera que en su oportunidad obtuvieran la transmisión de dominio de la misma a su favor. Igualmente debían eliminarse o diferirse en lo posible los impuestos y gastos inherentes a estas operaciones, como son los de traslación de dominio, timbre, hipoteca, notario, etc., y proteger los intereses de los beneficiarios, en forma tal que pudieran rescatar parte de los fondos entregados cuando se vieran en la imposibilidad de seguir cubriendo sus amortizaciones, o quedara, mediante la suscripción de un seguro adecuado liquidado totalmente el saldo existente a la fecha en que ocurriera en su perjuicio el riesgo de muerte o incapacidad total permanente.

Para una operación de esta naturaleza se requería la utilización de un título de crédito en el que, con las ventajas inherentes a la

naturaleza de tales documentos, se incorporaran los derechos esenciales derivados del negocio.

En esa virtud de juzgó conveniente adicionar las Leyes Generales de Títulos y Operaciones de Crédito y de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, las cuales quedaron consignadas en los decretos de fechas 26 y 27 de Diciembre de 1963, respectivamente, publicados ambos en el Diario Oficial correspondiente al día 30 del mismo mes y año.

5.- VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.- Solo se considerará vivienda de interés social a las construcciones destinadas a habitación con un valor, de venta o de costo según el caso, incluyendo el del terreno, - no superior a \$55,000.00 como regla general, a \$62,500.00 si el inmueble se encuentra en el Valle de México, a \$66,000.00 en viviendas urbanas que se localicen dentro de una faja de 100 kms. a lo largo de nuestra -- frontera con Estados Unidos de América, y de \$75,000.00 para viviendas urbanas en el área correspondiente al Estado de Baja California. (2)

(2) Circular No. 593 de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguro de 30 de junio de 1971.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DE LOS CERTIFICADOS DE LA VIVIENDA.

1.- ANTECEDENTE EXTRANJERO.- En la sociedad "Algemeene Naderlandesche Maats Chappy" fundada en Bélgica en el año de 1822 y posteriormente conocida como "Societe Generale de Belgique", encontramos los "Trust Certificates", de los Investment Trusts" (1)

Más tarde aparecen en Inglaterra este tipo de Trust donde son organizados y perfeccionados.

Después de la Primera Guerra Mundial, aparecen en los Estados Unidos los "Investment Trusts", como organismos que adquieren valores bursátiles mediante las aportaciones de pequeños inversionistas, los que a cambio reciben los llamados "Participatin Certificates", que representan derechos de propiedad sobre una parte alícuota de los valores en cartera y su rendimiento.

(1).- Batiza Rodolfo. Las Sociedades de Inversión.- Revista Bancaria Enero a Febrero de 1956.- Pag. 448.

Las características más importantes de estos certificados son:

I.- La aportación en efectivo de numerosos pequeños inversionistas.

II.- Dichas aportaciones se destinan a la adquisición de valores bursátiles con fines de inversión exclusivamente.

III.- En cartera hay una variedad de valores para que la diversificación en las inversiones, por el juego de la Ley de los Promedios, sirva de protección tanto al capital, como a sus rendimientos.

IV.- Se requiere de una administración especializada a fin de que el rendimiento sea satisfactorio a través de inversiones y reinversiones, hechas con habilidad según las fluctuaciones del mercado.

2.- DESARROLLO EN MEXICO.- Los Certificados de Participación fueron introducidos en nuestra legislación al adicionarse el 30 de agosto de 1933 el artículo 90 de la Ley General de Instituciones de Crédito con una fracción IX, mediante la cual las instituciones fiduciarias -- quedaron autorizadas para emitir certificados nominativos negociables, que harían constar la participación de un grupo de copropietarios sobre bienes, títulos o valores en poder de la institución.

3.- LA LEY ORGANICA DE NACIONAL FINANCIERA.- Pu-
blicada el 30 de diciembre de 1940, en su artículo 21, fracción XI, dió -
a esta institución la facultad de emitir una especie de los títulos a que se
refiere el párrafo anterior a los que llamó certificados de participación que
asignaban derechos sobre valores.

4.- LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y
ORGANIZACIONES AUXILIARES.- De 1941 recobió en el artículo 44 frac-
ción 1 la caracterización de los certificados que hizo la citada reforma -
de 30 de agosto de 1933.

5.- LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CRE-
DITO.- De 1932, fué adicionada por decreto de 30 de diciembre de 1946,
con un Capítulo V Bis que contiene los artículos 228 a, a 228 v, con el
objeto de regular los certificados de participación.

En su artículo 228 a, los considera como títulos representa-
tivos del derecho a una parte alícuota: a) De los frutos o rendimientos de
los valores, derechos o bienes de cualquiera clase que tenga en fideicomi-
so irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita; -
b) Del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos
o valores; c) O bien del producto neto que resulte de la venta de dichos

bienes, derechos o valores.

En el artículo 228 d, se declara que los certificados de participación serán ordinarios o inmobiliarios, según que los bienes fideicometidos materia de la emisión sean muebles o inmuebles.

6.- LA LEY ORGANICA DEL BANCO NACIONAL HIPO-
TECARIO URBANO Y DE OBRAS PUBLICAS, S.A. (actualmente Banco Na-
cional de Obras y Servicios Públicos, S.A.), Publicada en el Diario Ofi-
cial de 4 de Enero de 1947, cuyo Capítulo IX en apariencia reproduce el
Capítulo V Bis ya indicado de la Ley General de Títulos y Operaciones de
Crédito, pero da una configuración más técnica al prescribir que tales docu-
mentos serán títulos de crédito representativos del derecho de los tenedores
de una parte alícuota de los frutos o rendimientos y de los bienes o dere-
chos materia de la emisión, o del producto de su venta.

Elaborada esta Ley con el propósito fundamental, por cuan-
to a este aspecto se refiere, de resolver el problema de la habitación popu-
lar, distingue entre los certificados amortizables, que dan derecho a los --
productos o dividendos y reembolso a la llegada del término, y los no amor-
tizables, que confieren a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo
de la cosa materia de la emisión, y de adquisición del propio bien al ven-

cimiento del término.

De los dos tipos de certificados que introdujo la reforma - de 1946 a la Ley de Títulos, la actual Ley Orgánica de esta institución, - de fecha 8 de febrero de 1949, sólo se refiere a los certificados de particiución inmobiliaria, distinguiendo entre los amortizables y los no amortizaubles.

Dejando a un lado los de Nacional Financiera, S.A., -- porque sólo son títulos representativos de copropiedad sobre valores, pareceuría que nos quedarían dos certificados representatuivos de copropiedad sobre inmuebles: un título general reglamentado en el Capítulo V Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, artículos 228 a, a 228 v, - en lo conducente, y en el 44 u de la Ley General de Instituciones de Créudito y Organizaciones Auxiliares, y un títulos privativo para el hoy Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., reglamentado en los artícuulos 28 a 39 de su Ley Orgánica.

Por lo que hace al primero, de acuerdo con las disposiuciones aplicables encontramos que sus características fundamentales consisuten en que: a) Sólo pueden ser emitidos por instituciones fiduciarias; b) Pueuden dar derecho al aprovechamiento directo de un inmueble; c) Confieren

derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad, sobre un bien inmueble, o a una parte alícuota del producto de su venta.

Este certificado de participación podría haber satisfecho - los propósitos perseguidos si reuniera realmente la característica apuntada en la primera parte del punto c); pero un exámen más cuidadoso revela que la pretendida atribución del derecho a una parte alícuota de la propiedad de un inmueble no existe necesariamente, pues el párrafo final del artículo 228 a, como ya se indicó, establece un derecho alternativo ya que deja a los tenedores la facultad de optar entre la adjudicación del inmueble o su venta; pero ni en el caso de adjudicación existe una situación de copropiedad, supuesto que si fuera exacto, como lo indica el precepto citado que el certificado de participación representa el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad, ello querría decir que tal derecho estaría incorporado al título desde que este surge a la vida jurídica, y por lo tanto que sus tenedores tendrían ya la calidad de copropietarios; pero esta conclusión la destruye el propio precepto al establecer en su parte final un régimen de participación en el valor del inmueble considerado, en la fecha de venimiento de la obligación, lo cual carece de sentido.

En réúmen lo que se quiere decir es que si el certifica-

do de participación no amortizable atribuyera realmente un derecho de copropiedad sobre el inmueble, este debería quedar determinado desde la emisión misma en virtud del fenómeno de la incorporación, en vez de que dicha determinación quedara en una situación de incertidumbre para establecerse a posteriori; según oscilaciones que experimentara el valor comercial del inmueble. En una auténtica copropiedad los condueños deberían gozar o sufrir tales variaciones, en la proporción que representara el monto de la emisión total respecto del valor del inmueble en el momento de efectuarse ésta.

De acuerdo con lo anterior se advierte que los certificados de participación, tanto como los amortizables y los no amortizables, tienen en realidad el carácter de títulos obligacionales, con la sola diferencia -- consistente en que, respecto de los segundos se da la posibilidad de un pago en especie a opción de sus tenedores.

Pero aún suponiendo sin conceder que se tratara de un verdadero derecho de copropiedad, tampoco podrían utilizarse estos certificados porque el programa de vivienda aspira a convertir a cada jefe de familia de modestos recursos en propietario de la casa que habita, y no en copropietario del conjunto de que forma parte.

En lo tocante a los certificados de Participación del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., basta considerar que se trata de un título de emisión exclusiva de esta institución, que por tanto no podría ser utilizado por la banca privada y que además su generalización no resulta posible en vista de las características especiales del programa de vivienda.

En esas condiciones se imponía recoger todas las experiencias obtenidas y partiendo de la reglamentación existente, crear un título especial que pudiera hacer más provechosa la intervención de la banca privada.

7.- CERTIFICADOS DE VIVIENDA.- Tal título debía tener la naturaleza de un certificado de participación en virtud de que éste, a diferencia de otros tipos, moviliza todo el valor acumulado de la cosa -- que le sirve de origen, lo cual permite considerarlo entre los valores de inversión más atractivos que puedan ofrecerse al mercado del ahorro.

En esa virtud se juzgó conveniente adicionar las Leyes Generales de Títulos y Operaciones de Crédito y de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; y sometidas al H. Congreso de La Unión por el C. Presidente de la República, las iniciativas correspondientes, las me-

didias propuestas quedaron consignadas en los decretos de fechas 26 y 27 - de diciembre de 1963, respectivamente, publicadas ambos en el Diario Oficial correspondiente al día 30 del mismo mes y año, en cuya virtud se adicionó el primero de los ordenamientos citados con el artículo 228 a-bis, y el segundo con la fracción i-bis, del Artículo 44.

El concepto del nuevo título se encuentra consignado en el Artículo 228-a-bis, según el cual, los certificados de vivienda "representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores - de rescate que se fijen".

La fracción i-Bis del artículo 44, al indicar que las instituciones fiduciarias también estarán autorizadas para emitir los certificados -- de vivienda, se ocupa de las características de estos títulos, los derechos que confieren, menciones del acta de emisión, régimen aplicable y facultades de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Mediante la creación de este nuevo certificado, cuyo estudio será materia de nuestro trabajo, se pretende dar a la propiedad inmobi

liaria una mayor agilización y se ha "destinado a la función de facilitar - por el sistema de ahorro sistemático de los posibles beneficiarios, el disfrute inmediato de la vivienda y la transmisión del dominio de la misma a su favor. Es evidente que mediante esta modificación al régimen general de los certificados de participación, se realiza una de las medidas gubernamentales del presente régimen en favor de las clases desvalidas, dado que, a través de ella se otorga a los ocupantes de viviendas rentadas, la posibilidad de adquirirlas mediante el sistema del ahorro y del crédito establecido en el nuevo título de que se trata, sin que ello constituya una innovación que altere el equilibrio establecido en la Ley de Títulos como en la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, en los que ya está establecida la posibilidad de un certificado de participación inmobiliaria con derecho para los tenedores, del aprovechamiento directo del inmueble.

La modalidad de que el tenedor del título, esto es, el posible adquirente pueda recuperar parte de las cantidades entregadas, de acuerdo con las tablas de rescate autorizadas por la autoridad competente, pone a cubierto los intereses de los tenedores de esta clase de títulos y posibles adquirentes de viviendas y otorga así una amplia seguridad a la inversión -

realizada por estos grupos sociales económicamente débiles " (2)

(2) Diario de los debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. Año III Período Ordinario XLV Legislatura Tomo III Núm 29
México, D.F. 26 de Diciembre de 1963

CAPITULO II

TEORIA ACTUAL Y NATURALEZA JURIDICA DE LOS TITULOS DE CREDITO.

1.- LOS TITULOS DE CREDITO COMO AMBITO REGIONAL DEL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA.- En el mundo entero desde hace siglos, no ha llegado a lograrse uniformar el criterio, en materia de títulos de crédito, no obstante los múltiples esfuerzos para elaborar una teoría general o unitaria, dentro de la cual esté comprendida toda esa categoría de documentos denominados títulos de crédito.

De mucha importancia ha sido la contribución de eminentes juristas tales como Savigny, Vivante, Messineo, Ascarelli, entre otros tantos.

En los países que han seguido el movimiento de unificación del Derecho Cambiario, aceptando las convenciones de Ginebra para regular títulos especialmente considerados, como la letra de cambio y el cheque ; pero no ha llegado a formarse legislativamente un tratamiento que sea general para todos los títulos.

2.- NOCION DE TITULO EN DERECHO PRIVADO.- " A - partir de la denominación misma de "títulos de Crédito, comienzan las dificultades no solamente porque en derecho comparado hay tecnicismos discrepantes, incluso en su significación conceptual, como los de papel-valor, -- valor-literal, giro a la vista (sight draft orbill), sino también en razón de que falta una configuración constante en cuanto a lo que deba entenderse - por título, en general, en el léxico bancario o en los ordenamientos del tra dicional derecho privado.

Ch. Lejeune (1), al tratar de los giros (virements), analiza la situación que se presenta a los banqueros cuando no reciben en dinero líquido, sea de un cliente cuentacorrentista, sea de sus deudores, los fondos que van a alimentar una cuenta de depósito en el Banco.

Tal idea no está muy alejada de lo que los historiadores fijan para la etimología de la palabra título.

Se hace remontar esta palabra a la raíz sanscrita Cl. (reunir, conocer, honrar, venerar), que habría dado origen en griego al verbo "tiko" (estimar, honrar, vengar), que a su vez condujo al sustantivo --- " Timeé " (estimación, valor, que adicionando con un subfijo dió "titlos" (letrero), que pasó al latín " Titulus " (inscripción); de donde, con el

(1) Lejeune Ch.- Operations de Banque.- Pág. 20.

tiempo. 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", (2).

En nuestro Código Civil, título tiene dos sentidos genéricos:

o es negocio jurídico o es su prueba, con múltiples matices, variables según la figura jurídica (el Artículo 806 define: "Entiéndase por título la causa-generadora de la posesión"); también es "título" el acto jurídico de que resulta una calidad determinada o es la calidad misma (conforme al artículo 791, es poseedor derivado quien obtiene del propietario de una cosa, "en virtud de un acto jurídico", la entrega de ella en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor, pignoraticio, depositario "u otro título análogo"; mientras que es poseedor originario el que la posee" a título de propietario") igualmente por "título" se entiende cualquier hecho o acto que la Ley estima como origen o como fundamento de una situación jurídica de capacidad, especialmente para el goce de una cosa o de un derecho (según el artículo - 1138, pueden adquirir por prescripción "todos los capaces de adquirir por -- cualquier otro título").

3.- EL TITULO DE CREDITO ES UNA MODALIDAD DE LOS DOCUMENTOS JURIDICOS.- "Como el título en derecho generalmente se objetiviza de modo material en documentos escritos, ha llegado a confundir-

(2) Esteva Ruiz Roberto.- El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva. Pág. 18.

se con ellos".

Así nuestro Código Civil, para la eficacia de una Cesión de crédito exige (Artículo 2036) que se notifique al deudor, y agrega (en su artículo 2037) que solamente tiene derecho para pedir o hacer esa notificación, el "acreedor que presente el título justificativo del crédito o el de la cesión, cuando aquel no sea necesario", y es evidente que ésta norma no puede referirse al título en otro concepto que en el de documento escrito.

El Código de Comercio, en sus artículos 1205 fracciones II y III, 1237 y 1238, menciona los instrumentos y documentos como medias de prueba en el proceso, hay preceptos como el artículo 3002 del Código Civil, que entre los actos sujetos a registro menciona los títulos en sentido de documento escrito de adquisición o posesión de derechos, porque no sería posible la inscripción de un título como mero concepto jurídico.

4.- DEFINICION DE LOS TITULOS DE CREDITO.- El artículo 5 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito los define como "los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna", ésta definición reproduce la clásica de Vivante (3) - con la diferencia de que nuestra Ley suprimió la calidad de autónomo en el

(3) .- Vivante.- Tratado de Derecho Mercantil.- Versión Española de la 5a. Edición Italiana, Tomo III, Pág. 136.

Según la definición y la doctrina los Títulos de Crédito tienen las siguientes características:

6.- INCORPORACION.- Al señalar que el Artículo 5 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito "los documentos necesarios", se infiere que para poder ejercitar el derecho que en él se encuentra consignado, será necesaria la presentación del título, siendo este documento lo principal y el derecho lo accesorio; pues éste no puede ejercitarse, si no es en función del documento.

El Maestro Cervantes Ahumada dice que "El título de Crédito es un documento que lleva incorporado un derecho, en tal forma, que el derecho va íntimamente unido al título y su ejercicio está condicionado por la exhibición del documento; sin exhibir el título, no se puede ejercitar el derecho en él incorporado. Quien posee legalmente el título, posee el derecho en él incorporado y su razón de poseer el derecho es el hecho de poseer el título". (5).

7.- LA LEGITIMACION.- Como consecuencia de la incorporación viene la legitimación ya que no basta para el ejercicio del derecho la simple posesión, o sea que se requiere encontrarse en posesión del -

(5). Cervantes Ahumada Raúl.- Títulos y Operaciones de Crédito. Sexta Edición. Pag. 10.

título sin haber violado las leyes de su circulación; ya que si el título es nominativo éste deberá encontrarse inscrito en los registros del deudor y ser el último endosatario de una cadena ininterrumpida de endosos, todos ellos inscritos también, para que su poseedor esté legitimado. En los títulos al portador bastará su simple posesión para encontrarse legitimado.

De acuerdo con el Maestro Cervantes Ahumada "La legitimación tiene dos aspectos: activo y pasivo. 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. Solo el titular del documento puede "legitimarse" como titular del derecho incorporado y exigir el cumplimiento de la obligación relativa.

En su aspecto pasivo, la legitimación consiste en que el deudor obligado en el título de crédito cumple su obligación y por lo tanto se libera de ella, pagando a quien aparezca como titular del documento. El deudor no puede saber, si el título anda circulando, quien sea su acreedor, hasta el momento en que este se presente a cobrar, legitimándose activamente con la posesión del documento.

El deudor se legitima a su vez, en el aspecto pasivo, al pagar

a quien aparece activamente legitimado." (6)

8.- LA LITERALIDAD.- Con el Maestro Cervantes Ahumada aceptamos que con ciertas limitaciones la literalidad es una característica de los títulos de crédito, entendiéndose que en forma presuncional, la medida del derecho incorporado en el título será la medida justa que se contenga en la letra del documento.

La literalidad "es característica también de otros documentos y funciona en el título de crédito solamente con el alcance de una presunción, en el sentido de que la Ley presume que la existencia del derecho se condiciona y mide por el texto que consta en el documento mismo, pero la literalidad puede estar contradicha o nulificada por elementos extraños al título mismo o por la Ley. Por ejemplo: la acción de una sociedad anónima tiene eficacia literal por la presunción de que lo que en ella se asienta es lo exacto y legal; pero esa eficacia está siempre condicionada por la escritura constitutiva de la Sociedad, que es un elemento extraño al título, y que prevalece sobre él en caso de discrepancia entre lo que la escritura diga y lo que diga el texto de la acción. Si se trata de un título tan perfecto como la letra de cambio, que es el título de crédito más completo, -

(6).- Cervantes Ahumada Raúl.- op. cit. Pag. 10.

aún en este caso la literalidad puede ser contradicha por la Ley. Por ejemplo: si la letra de cambio dice que su vencimiento será en abonos, como la Ley prohíbe esa clase de vencimientos, no valdrá la cláusula relativa, y se entenderá que, por prevalencia de la Ley, la letra de cambio vencerá a la vista, independientemente de lo que se diga en el texto de la letra." (7).

9.- AUTONOMIA.- Al recordar que según la tesis de Vivante, la autonomía es característica esencial del título de crédito, vemos que habla de un derecho autónomo, porque "el poseedor de buena o de mala fe, ejerce un derecho propio que no le puede ser restringido o destruído en vista de relaciones existentes entre los anteriores poseedores y el deudor" (8). O sea "que el derecho del titular es un derecho independiente, en el sentido de que cada persona que va adquiriendo el documento adquiere un derecho propio, distinto del derecho que tenía o podría tener quien le transmitió el título. Puede darse el caso, por ejemplo, de que quien transmita el título no sea un poseedor legítimo y por tanto no tenga derecho para -- transmitirlo; sin embargo, el que adquiriera el título de buena fe, adquirirá un derecho que será independiente, autónomo, diverso del derecho que tenía la persona que se lo transmitió" (9).

(7).- Cervantes Ahumada Raúl.- Op. cit. Pag. 11.

(8).- Vivante.- Op. cit. Vol. III Pag. 136.

(9).- Cervantes Ahumada Raúl. op. cit. Pag. 12.

La ley determina que a quien adquiera de buena fe un título de crédito no pueden oponérsele las excepciones que habrían podido ser o-
puestas a un anterior tenedor del documento. A fin de tener una mayor vi-
sión de lo antes expuesto, analizaremos las excepciones que pueden oponer-
se, de acuerdo con la ley a quien ejercita una acción derivada de un títu-
lo de crédito.

Expuesto lo anterior, pasamos a analizar el Certificado de -
la Vivienda, a fin de ver si encuadra dentro de la definición de título de
crédito que nos da el Artículo 5 de la Ley General de Títulos y Operacio-
nes de Crédito.

El Certificado de la Vivienda en cuanto a la incorporación
y según lo que establece el Artículo 228-A Bis, tiene incorporado un de-
recho personal del tenedor, al uso y goce del inmueble y a la adjudica-
ción del mismo en propiedad, una vez que se llenen ciertos requisitos.

De acuerdo con el Artículo 24 de la citada Ley, el tenedor
del certificado, se encontrará legitimado cuando haya sido expedido a su
nombre y aparezca en los registros del emisor.

En cuanto a la literalidad y a la autonomía, el Certificado

de la Vivienda es de aquellos títulos llamados incompletos, también es causal toda vez que siempre irraunido y en relación al acta de emisión.

10.- EXCEPCIONES QUE PUEDEN Oponerse CONTRA LA ACCION DERIVADA DE UN TITULO DE CREDITO.- El Artículo 8o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, señala en forma limitativa, las siguientes excepciones que pueden oponerse contra la acción derivada de un título de crédito:

I.- Las de incompetencia y de falta de personalidad en el actor.

II.- Las que se funden en el hecho de no haber sido el demandando quien firmó el documento.

III.- Las de falta de representación, de poder bastante o de facultades legales en quien suscribió el título a nombre del demandado, salvo lo dispuesto en el Artículo 11.

IV.- La de haber sido incapaz el demandado al suscribir el título.

V.- Las fundadas en la omisión de los requisitos y menciones que el título o el acto en él consignado deben llenar o contener, y la Ley no presume expresamente o que no se haya satisfecho dentro del término que señala el Artículo 15.

VI.- La de alteración del texto del documento o de los demás actos que en él --- consten, sin perjuicio de los dispuesto en el Artículo 13.

VII.- Las que se funden en que el título no es negociable.

VIII.- Las que se basen en la quita o pago parcial que consten en el texto mismo del documento, o en el depósito del importe de la letra en el caso del Artículo 132.

IX.- Las que se funden en la cancela--ción del título, o en la suspensión de su pago ordenada judicialmente, en el caso

de la fracción II del Artículo 45.

X.- Las de prescripción y caducidad y -
la que se basen en la falta de las demás
condiciones necesarias para el ejercicio -
de la acción.

XI.- Las personales que tenga el demanu
dato contra el actor.

11.- CLASIFICACION DEL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA
EN CUANTO A TITULO DE CREDITO.- Seguiremos la clasificación que --
propone el Maestro Cervantes Ahumada (10), que es la siguiente:

- a).- Atendiendo a la Ley que lo rige.- Serán nominados o
inominados. Los primeros los reglamenta
la Ley en forma expresa.
Los segundos no tienen reglamentación -
expresa, pues únicamente han sido consa
grados por los usos mercantiles.

El Artículo 228 A-Bis de la Ley General de Títulos y Opera-
ciones de Crédito, reglamenta el Certificado de la Vivienda, ^{por} tal motivo

(10). Cervantes Ahumada Raúl. op. cit. Pag. 16 y sigs.

éste sera un título nominado.

b).- En cuanto al objeto del documento o el derecho que incorporan.- Personales, también llamados corporativos, son aquellos cuyo objeto principal es atribuir a su tenedor una calidad personal de miembro de una corporación.

Obligacionales, o títulos de crédito propiamente dichos son aquellos cuyo principal objeto es un derecho de crédito.

Reales, de tradición o representativos, son los que dan un derecho real sobre la mercancía amprada por el título.

El Certificado de Vivienda es un título de crédito propiamente dicho u obligacional, por representar un crédito con cargo al patrimonio fideicometido.

c).- Por la forma de creación.- Singulares y serales o de masa según si son creados uno solo en cada acto de emisión o si se crean en serie.

El Certificado de Vivienda es un título emitido en serie.

d).- Por la sustantividad del documento.- Son principales, -
los que existen por sí mismos y accesorios,
aquellos cuya existencia depende de los -
principales.

El Certificado de Vivienda, existe por sí mismo, por lo tanto -
es un título principal.

e).- Por su forma de circulación.- Nominativos, también -
llamados directos, porque en ellos se de-
signa a una persona como titular, su trans
misión requiere del endoso del titular y el
registro en los libros del emisor.

Los títulos a la orden son los que estando
expedidos a favor de determinada persona,
se transmiten por el simple endoso y la en
trega del documento.

Al portador, son transmitidos por la simple
entrega del documento.

El Artículo 44 Fracción I-Bis de la Ley General de Instancia--

nes de Crédito y Organizaciones Auxiliares, en su párrafo segundo establece que "dichos títulos serán nominativos".

- f).- Por su eficacia procesal.- Completos o de eficacia -- plena, porque no necesitan hacer referencia a otro documento o actos extremos. De eficacia limitada o incompleta, porque necesita ser complementado con elementos extraños, extracartulares.

El Certificado de Vivienda es un título de los llamados incompletos, porque para ejercer una acción se necesitará hacer mención al acta de emisión.

- g).- Por los efectos de la causa sobre la vida del título.-

Causales, cuando su causa sigue vinculada al título, pudiendo influir sobre su validez y su eficacia.

Abstracto, es aquél que una vez creado, su causa o relación subyacente se desvincula de él.

El Certificado de Vivienda, por quedar vinculado a la causa que le dió origen, será un título causal.

h).- Por la función económica.- De especulación, según si su ganancia o renta es segura o insegura.

El Certificado de Vivienda, es un título de inversión, puesto que su valor se encuentra asegurado.

CAPITULO III

EL FIDEICOMISO COMO BASE DE LOS CERTIFICADOS DE LA VIVIENDA.-

Será necesario hacer un pequeño estudio de esta Institución, por ser la base para la emisión del Certificado de la Vivienda, de acuerdo con lo establecido en la Fracción la.- Bis del Artículo 44 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

1.- DEFINICION.- El proyecto para el nuevo Código de Comercio, en su Artículo 838 nos dice " por el fideicomiso, el fideicomitente transmite la titularidad de un derecho al fiduciario, quien queda obligado a utilizarlo para la realización de un fin determinado". El Artículo 839 del citado proyecto agrega que "los bienes fideicometidos constituirán un patrimonio autónomo que estará afectado al fin del fideicomiso. En relación con dichos bienes solo podrán ejercitarse las acciones y derechos que deriven del fideicomiso o de su ejecución". El Maestro Cervantes Ahumada (1) señala que "con estos elementos, podemos decir que el fidei

(1) Op. Cit. Pag. 288.

comiso es un negocio jurídico por medio del cual el fideicomitente consti - tuye un patrimonio autónomo, cuya titularidad se atribuye al fiduciario, pa - ra la realización de un fin determinado".

Pugliese (2) da el siguiente concepto: "Se llaman fiducia - rios, aquellos negocios por medio de los cuales una parte transmite a la - otra la plena titularidad que un derecho, mediante la obligación del ad - quirente de retransferir el mismo derecho, al enajenante o a un tercero, - con las modalidades y dentro de los términos determinados para la consecu - ción de una cierta finalidad práctica. Se transfiere la propiedad para que el adquirente realice ciertos actos útiles al enajenante u obtenga la garant - tía de un crédito que tiene contra el propio enajenante".

La definición de fideicomiso como operación de crédito, la señalan los artículos 346, 348 y 355 de la Ley General de Títulos y Ope - raciones de Crédito, al declarar respectivamente que en virtud del fidei - comiso, "el fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinad - do, encomendando la realización de éste fin a una Institución Fiduciaria"; y que podrá ser fideicomisario toda persona física o jurídica que tenga ca - pacidad necesaria para recibir el beneficio que el fideicomiso implica, cu

(2) Pugliese.- La simulazione nei negozi giuridici. Pag. 31.

ya persona goza de la facultad de exigir a la Institución Fiduciaria el cumplimiento de lo que le conceda a dicho fideicomisario el acto constitutivo, así como la de atacar, en todo caso, la validez de los actos que se realicen en su perjuicio, aparte de que, cuando ésto sea procedente, podrá reivindicar los bienes que a consecuencia de tales actos inválidos, hayan salido del "patrimonio objeto del fideicomiso".

Del cúmulo de disposiciones legales, que como operación de crédito recaen sobre el fideicomiso, señalaremos las siguientes:

- a).- El fideicomiso establece una separación entre el título legal de propiedad de los bienes afectos a la finalidad lícita determinada y los derechos de goce y de disposición, que señala el Artículo 830 del Código Civil, como efectos de la posesión de todo propietario.

- b).- El fideicomiso, es de una flexibilidad extraordinaria, porque el fideicomitente puede asignarle como objeto "cualquiera finalidad", ya sea económica, cultural, de beneficencia, o cualquiera otra, con tal que sea "lícita" y "determi-

nada".

- c).- Hay una normatividad específica, en general, entre la Institución Fiduciaria, el fideicomitente y el fideicomisario.

2.- ELEMENTOS PERSONALES.- En el fideicomiso son tres los sujetos que intervienen: fideicomitente, fiduciario y fideicomisario.

- a).- El Fideicomitente, es aquella persona que por declaración unilateral de voluntad, constituye un fideicomiso, debiendo tener la disposición sobre los bienes o derechos que constituyan el patrimonio fideicometido. Si en el acta constitutiva del fideicomiso el fideicomitente no se reserva el derecho de revocarlo, éste se entenderá irrevocable. (Artículo 357, Fracción 6a. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Del Patrimonio del fideicomitente salen los bienes fideicometidos, para formar un patrimonio autónomo.

b).- El Fiduciario, de acuerdo con nuestra legislación será una Institución de Crédito debidamente autorizada, la cual será designada por el fideicomitente para realizar el fin del fideicomiso, la que actuará válidamente a través de sus "delegados fiduciarios" (Artículo 45 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

El fiduciario desempeñará su cargo "como un buen padre de familia", no pudiendo apropiarse de los bienes dados en fideicomiso, ni usarlos en proyecto propio. Solo responderá de su gestión sin contraer obligación directa sobre sus resultados.

No podrá renunciar el fiduciario a su cargo, sino por causa grave, que será calificada por el Juez.

No se necesitará un poder o nombramiento para cada caso, bastando solo un poder de tal carácter.

No formará parte del personal de la Institución el que el fiduciario utilice exclusivamente para las actividades del fideicomiso, considerándose éste al servicio del patrimonio fideicometido. No obstante este personal podrá enderezar sus acciones derivadas de la relación de trabajo, directamente contra el fiduciario, pudiendo cargar lo que pague, al fideicomiso de que se trate.

c).- El Fideicomisario, es la persona que tiene derecho a percibir los beneficios que se le asignen en el acta constitutiva y además a exigir cuentas al fiduciario por el debido cumplimiento de su función, perseguir los bienes que indebidamente hayan salido del patrimonio fideicometido, para que regresen al mismo y pedir la remoción del fiduciario.

"Los derechos del fideicomisario no pueden ser considerados como derechos reales sobre la cosa fideicometida. Son derechos persona-

les contra el fiduciario para exigir el cumplimiento del fideicomiso, o contra los terceros detentadores de los bienes fideicometidos, para hacerlos volver a poder del fiduciario" (3).

3.- ELEMENTO REAL.- Hemos señalado que el patrimonio fideicometido objeto del fideicomiso puede estar constituido por bienes muebles o inmuebles o bien por derechos.

Señalamos también que se trata de un patrimonio autónomo que salió del patrimonio del fideicomitente, para colocarse en situación de patrimonio de afectación y en tal virtud los acreedores del fideicomitente no podrán perseguir dichos bienes.

La Institución Fiduciaria detentará el patrimonio fideicometido en la medida que sea necesaria para la consecución del fin que se ñale el acta constitutiva del fideicomiso.

4.- FIDEICOMISOS PROHIBIDOS.- La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 359 prohíbe:

I.- " Los fideicomisos secretos".

II.- "Aquellos en los cuales el beneficio se -

(3) Molina Pasquel Roberto . Los Derechos del Fideicomiso, Pág. 178 y sigs.

ceda 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".

- 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 Beneficiencia. 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".

5.- EXTINCION DEL FIDEICOMISO.- El fideicomiso se extinguirá de acuerdo con el Artículo 357 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

- I.- "Por la realización del fin para el cual fué constituido".
- II.- "Por hacerse éste imposible"

- III.- "Por hacerse imposible el cumplimiento de la -
condición suspensiva de que dependa o no ha -
berse 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".
- VII.- "En el caso del párrafo final del Artículo -
350".

6.- EL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA Y SU RELACION -
CON EL FIDEICOMISO. El Artículo 44 de la repetida Ley General de -
Instituciones de Crédito señala que "las sociedades o las Instituciones de -

Crédito que disfruten de concesión para llevar a cabo operaciones fiducias estarán autorizadas en los términos de esa Ley: Inciso VI (Bis.- Estarán autorizadas para emitir los Certificados de Vivienda a que se refiere el Artículo 228 A-Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sobre bienes inmuebles afectos en fideicomiso....."

Por lo que señalan los Artículos antes mencionados es innegable que existe una relación muy estrecha entre los Certificados de Vivienda y el fideicomiso.

Crédito que disfruten de concesión para llevar a cabo operaciones fiducias estarán autorizadas en los términos de esa Ley: Inciso Vi (Bis.- Estarán autorizadas para emitir los Certificados de Vivienda a que se refiere el Artículo 228 A-Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, sobre bienes inmuebles afectos en fideicomiso....."

Por lo que señalan los Artículos antes mencionados es innegable que existe una relación muy estrecha entre los Certificados de Vivienda y el fideicomiso.

CAPITULO IV.

PROCESO FORMATIVO Y EMISION DEL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA.-

1.- PRESUPUESTOS DE LA EMISION.- La Institución Fiduciaria deberá pedir de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros la aprobación de los términos y condiciones de la emisión, así como la de los textos de las actas de ésta y de los certificados y cualquiera modificación de ellos, debiendo concurrir un representante de la Comisión al otorgamiento del acta constitutiva que será ante Notario Público.

2.- AVALUO.- Para fijar el monto total nominal de la emisión de estos certificados será necesario que el Banco de Obras y Servicios Públicos, S.A., practique un avaluo de los bienes fideicometidos materia de la emisión tomando como base el valor comercial de los mismos.

3.- E M I S I O N .- Esta se hará por declaración unilateral de voluntad de la Sociedad emisora expresada en escritura pública en la que se hará constar:

La denominación, el objeto y el domicilio de la sociedad -

emisora.

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

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

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

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

La naturaleza de los títulos y los derechos que ellos conferirán.

La denominación de los títulos.

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

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

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

De haber comprobado la existencia de los bienes fideicometidos y la autenticidad del peritaje practicado sobre los

mismos de acuerdo con el artículo 228 h.

En caso de que los certificados se ofrezcan en venta al público, los avisos o la propaganda contendrán los datos anteriores. Por violación de lo dispuesto en este párrafo quedarán solidariamente sujetos a daños y perjuicios aquellos a quienes la violación sea imputable. (Artículo 228 m, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

El Acta de Emisión también deberá contener:

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

La circunstancia de que los Certificados de Vivienda solo podrán ser tomados por aquellas personas que llenen los siguientes requisitos: tener la capacidad económica para cubrir las cuotas que se fijen; contratar un seguro de vida e invalidez y mantenerlo en vigor, hasta el pago total del título, para que el importe de aquel sea aplicado a cubrir el adeudo que exista al tiempo de ocurrir el siniestro.

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

Las causas que determinen la pérdida o en su caso la recuperación de los derechos del tenedor del título. La forma y los términos convenidos por la emisora y los tenedores para la desocupación del inmueble en los casos en que deba procederse a ésta.

Las bases para el señalamiento y recaudación de las cuotas relativas a servicios generales y de administración, cuando los Certificados de Vivienda se refieran a inmuebles sujetos al régimen de condominio.

La designación de una Institución de Crédito como representante común de los tenedores.

Las bases para el funcionamiento de la asamblea de tenedores de Certificados de

Vivienda (1).

4.- FORMALIDADES DEL TITULO.- El certificado deberá contener los siguientes requisitos:

La mención de ser certificados de vivienda, con expresión de la fecha en que se expiden, su valor nominal, nombre de la Institución emisora, nombre del tomador, lugar y fecha de la emisión, importe de ésta, mención de la escritura constitutiva de la emisión y los datos de inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, el monto de las cuotas periódicas que por concepto de capital e intereses han de cubrirse, con la indicación del lugar y fechas en que deban liquidarse tales exhibiciones, así como la posibilidad de cubrir total o parcialmente el precio de estos valores, los derechos y las obligaciones que otorguen, las condiciones en que pueden producirse la pérdida o recuperación de los derechos que al mismo tenedor confiere el título, la formalización del convenio relativo a la desocupación del inmueble, las facultades de la fiduciaria, que le confiere el Artículo 3 del reglamento, la declaración del tomador de que conoce y acepta el reglamento de usuarios en el caso de que se trate de un departamento en condominio y por último la firma autógrafa del funcionario autorizado por parte de la emi-

(1).-Circular No.520 de la Comisión Nacional Bancaria. De 19 de Noviembre de 1964.

sora y la del representante común de los tenedores.

5.- INEFICACIAS.- Aubry y Rau, nos dice que el acto es inexistente, cuando " no reúnen los elementos de hecho que supone su naturaleza o su objeto, y en ausencia de los cuales, es lógicamente imposible concebir su existencia" (2)

El Maestro Borja Soriano (3), al hablar de la nulidad, que puede ser absoluta o relativa, nos dice que la primera es " la que ataca los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato o a una prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público.... la nulidad relativa es una medida de protección que la ley establece a favor de personas determinadas, por ejemplo, los incapaces".

Los conceptos antes mencionados aplicados en forma especial al fideicomiso, nos podrían llevar al caso de que un fideicomiso estuviera afectado de inexistencia, porque le faltará el "consentimiento", que es un elemento esencial de todo acto jurídico (Artículo 2224 del Código Civil), " por ser el fideicomiso un acto jurídico, sea que revista -

(2).- Borja Soriano Manuel.- Teoría Gral.de las Obligaciones. Tomo I . Pág. 110.

(3).- Borja Soriano Manuel. - Op. Cit. Tomo I. Pág. 111

la forma de contrato o testamento, la falta de consentimiento de las partes, determina su inexistencia". (4).

El fideicomiso podría ser nulo si se efectúa dentro de las prohibiciones del Artículo 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y sería anulable aquel en que el fideicomitente hubiese sido incapaz al realizar el acto constitutivo del fideicomiso .

El acta " es la fuente de donde los títulos emanan " (5), no es posible pensar en la existencia de un título jurídicamente eficaz si la causa no tiene existencia jurídica, o la ley le priva de efectos en derecho.

Por último, consideramos que el tenedor de buena fé, solamente tendrá una acción para exigir los daños y perjuicios en contra de la emisora, por su actuación culposa o dolosa.

(4).- Batiza R. - El Fideicomiso. Pág. 323.

(5).- Cervantes Ahumada. Op. Cit. Pág. 174.

CAPITULO V.

ADQUISICION Y TRANSMISION DEL CERTIFICADO.

1.- COMPRAVENTA MERCANTIL.- La adquisición de un Certificado de Vivienda, es un acto absolutamente mercantil, en virtud de que se trata de un título de crédito.

Habiendo señalado que el Certificado de Vivienda es una cosa mercantil, su adquisición será un contrato de compraventa mercantil, cuyas condiciones y términos son establecidos por la ley y por el acta de emisión.

2.- SU CLASIFICACION COMO CONTRATO.- Es un contrato bilateral o sinlagmático, ya que las partes se obligan recíprocamente; es un contrato honeroso porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, es conmutativo, ya que "las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les causa éste" (1), es formal ya que debe de constar por escrito y contener ciertas

(1).- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Artículo 1838.

menciones y firmas, "es principal" " porque tiene autonomía jurídica propia, porque no depende de otro contrato" (2); es de ejecución escalonada; es real, en virtud de que "en materia de títulos de crédito la operación no se perfecciona y el dominio no se transfiere, hasta que media la tradición o entrega de la cosa vendida, es decir, el documento mismo en que el derecho está materializado" (3); es por último un contrato de adhesión porque las cláusulas son impuestas y previamente redactadas por una de las partes, de tal manera que la otra no puede introducir ninguna modificación.

El Maestro Cervantes Ahumada, hace una crítica al Artículo 228 A-Bis, diciendo: "El texto del Artículo contiene un error; se supone que la causa del Certificado de Vivienda es un contrato de promesa de venta, cuando, en realidad se trata de una venta en abonos, con derecho a los valores de rescate en caso de incumplimiento o abandono por parte del comprador" (4).

Consideramos correcta su crítica ya que el objeto del contrato es el Certificado de Vivienda y los derechos sobre el inmueble están

(2).- Lozano Noriega Francisco. Contratos.- Pág. 82.

(3).- Esteva Ruiz Roberto A.- Títulos de Crédito.- Pág. 152.

(4).- Cervantes Ahumada Raúl. Op. Cit.- Pág. 206.

incorporados en él.

3.- TRANSMISION.- La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, establece en su Artículo 44, Fracción I-Bis que el Certificado de Vivienda es transmisible por herencia o por las demás causas que determine el acta de emisión.

El Artículo 16 del Reglamento, establece que los Certificados de Vivienda podrán transmitirse:

I.- Al beneficiario designado en el título, en caso de fallecimiento del tenedor.

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

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

En los supuestos de las Fracciones 2a. y 3a., el tenedor del certificado deberá, en forma previa a la recepción de los valores de rescate, endosarlo en favor de la persona que apruebe la Institución Fiduciaria.

CAPITULO VI.-

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA EMISORA Y DE LOS TENEDORES.

1.- DE LA EMISORA.- El reglamento sobre Certificados de Vivienda, expedido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público los reglamenta en sus Artículos 3o., 9o., y 10o.,

El Artículo 3o., señala los siguientes derechos y obligaciones:

Primero.- Recaudar las cuotas periódicas establecidas;

Segundo.- Entregar cuando proceda, los valores de rescate que correspondan;

Tercero.- Administrar los inmuebles. En ejercicio de estas funciones deberá:

a).- Entregar las viviendas a los tomadores de los títulos, recavando de éstos, en ese momento, una declaración del estado en que se encuentran la vivienda y sus instalaciones;

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

Cuarto.- Otorgar a las personas que hayan satisfecho todos los requisitos que imponga el certificado, la escritura de propiedad de la vivienda a que se refiere el título.

La emisora tendrá además los derechos y obligaciones que le fijen el acta constitutiva del fideicomiso y la ley.

Cuando los inmuebles sobre los cuales fueron emitidos Certificados de Vivienda, estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la emisora tendrá los siguientes derechos y obligaciones señalados en el Artículo 9o., del reglamento:

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

Segundo.- Se formalizará un convenio en virtud del cual el tenedor que se haya convertido en condueño, manifieste su conformidad en que la fiduciaria continúe ejercitandq sus facultades de administración -

sobre los conjuntos, hasta que el número de dichos condueños alcance un -
determinado porcentaje de la totalidad, en la inteligencia de que el que se
señale no podrá ser inferior a un 75%.

De acuerdo con el Artículo 10o., del reglamento la emi-
sora también tendrá las siguientes facultades:

Primero.- Fijar las cuotas relativas a servicios generales
y de administración, conforme a las bases que señale el reglamento de ad-
ministración respectivo y proceder a su recaudación;

Segundo.- Fijar y recaudar las cuotas correspondientes a
la parte alícuota de los gravámenes fiscales.

Tercero.- Atender los servicios generales propios del con-
dominio y designar y remover libremente al personal que se encargará de
prestarlos;

Cuarto.- Cuidar del mantenimiento y del orden.

2.- DERECHOS DE LOS TENEDORES.- De acuerdo con
el Artículo 5o., del reglamento son: ocupar la vivienda a que se refiere
el título desde la adquisición de éste; a que se le otorguen las escrituras
correspondientes a la vivienda de que se trate, una vez satisfechos los -

requisitos señalados en el certificado; en su caso percibir los valores de rescate, menos las deducciones que procedan; el de pagarlo anticipadamente, total o parcialmente. El Artículo 8o., señala que una vez satisfechas las obligaciones consignadas en el título, se tendrán derecho dentro de un plazo de 30 días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud escrita, a que se otorguen ante el Notario que señale, las escrituras de propiedad sobre la vivienda a que se refiere el certificado. Si el tenedor no ejercita se este derecho en el término de un año, la emisora podrá conforme a la ley, promover lo necesario para la escrituración de la propiedad.

En tratándose de inmueble sujeto al régimen de condominio, el tenedor tendrá derecho a usar el inmueble a que se refiere el título, y los servicios generales.

3.- OBLIGACIONES.- Las obligaciones para los tenedores de Certificados de Vivienda, se encuentran reguladas en el Artículo 6o., del reglamento y son las siguientes: efectuar el pago oportuno de las cuotas correspondientes; endosar el título a la persona que apruebe la fiduciaria, en los casos de convenio o incumplimiento que ocasione la pérdida de sus derechos; ocupar la vivienda exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él, cuidando -

que aquella no sufra más deterioros que el derivado del uso normal; desocupar la vivienda y entregarla en buen estado de conservación, cuando esto proceda; pagar las primas de seguro de vida y daños y contra incendio y explosión que amparen la vivienda.

En caso de que la vivienda esté sujeta al régimen de propiedad en condominio y conforme al Artículo 9o. del reglamento el tenedor tendrá las siguientes obligaciones: pagar las cuotas por gastos que se deriven de los servicios generales, los de administración y mantenimiento del inmueble, la parte alícuota que corresponda a la vivienda en las prestaciones fiscales que se impongan sobre bienes comunes, y la prima de seguro que ampare las partes comunes citadas; el tenedor y quienes vivan con él, deberán usar adecuadamente las partes comunes del conjunto y los servicios generales y observar una conducta compatible con los intereses de los demás usuarios en los términos del reglamento correspondiente.

CAPITULO VII

PERDIDA DE DERECHOS Y VALORES DE RESCATE.

1.- PERDIDA DE DERECHOS.- Las que se señale" en el acta de emisión y las consignadas en el reglamento (Artículo 11):

- I.- Falta de pago de las cuotas periódicas señaladas en el título.
- II.- Falta de pago del impuesto predial, por consumo de agua, pagos de primas de seguro, por los servicios generales de administración y el mantenimiento, si éste está sujeto a regimen - propiedad en condominio.
- III.- Dar a la vivienda un uso inadecuado o un destino distinto al de habitación para la familia - del tenedor.
- IV.- Los demás casos que señale el reglamento de - usuarios.

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

La administradora tendrá en todo tiempo el derecho de exigir que se le compruebe estar al corriente en el pago de cualquiera de las prestaciones fiscales o por concepto de seguro, debiendo otorgar a los tenedores un plazo de gracia de 30 días hábiles para la presentación de los comprobantes respectivos, transcurrido el cual, la citada administradora podrá hacer los pagos insolutos y demandar la pérdida de los derechos del tomador, así como repetir por el importe de estos pagos sobre las cantidades que pudieran pertenecer a éste por concepto de valores de rescate.

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

2.- RECUPERACION.- De acuerdo con lo que señala el Artículo 12 del Reglamento, aún cuando haya sido declarada la pérdida de los derechos consignados en el título, cada tenedor de él podrá por una -

sola vez recuperarlos en forma automática siempre que se haya tratado de -
incumplimiento de obligaciones pecuniarias, y el tenedor compruebe a la fi-
duciaria haber hecho los pagos pendientes o restituya, hasta antes de que -
se ejecute la sentencia; las sumas que se hubieren pagado por su cuenta y
cubra en su totalidad los gastos y costas del juicio.

3.- ACCIONES DE LA FIDUCIARIA.- La fiduciaria podrá -
demandar la pérdida de los derechos, a favor de tomador, por falta de pa-
go de las cuotas periódicas señaladas en el título, cuando el tenedor haya
incurrido en mora de dos meses y haya transcurrido el plazo de gracia de
30 días hábiles. Cuando una vez transcurrido el plazo de gracia de 30 -
días, la fiduciaria tendrá acción para demandar la pérdida de derechos, -
cuando se trate de incumplimiento de las prestaciones fiscales, primas de -
seguro, pago de gastos de administración, etc. La fiduciaria podrá hacer -
el pago de estos adeudos descontándolos de los valores de rescate que ten-
drá que entregar al tenedor. (Artículo 11 del Reglamento).

Estas acciones se substanciarán como juicios mercantiles, -
salvo pacto en contrario.

4.- VALORES DE RESCATE.- Cualesquiera que sea la cau-
sa por la que se termine la relación jurídica derivada de la suscripción -

del certificado de vivienda, su tenedor podrá recuperar por concepto de valor de rescate una cantidad igual a la que hubiera entregado a cuenta de capital del valor del certificado; este deberá ser pagado en un plazo no mayor de 30 días contados a partir de la fecha en que se haya hecho entrega de la localidad y hecho el endoso del certificado respectivo (Artículos 13 y 14 del Reglamento).

El Artículo 15 del multicitado reglamento señala las cantidades y los conceptos que podrán deducirse de la suma que corresponda como valor de rescate como sigue:

I.- La cantidad que se adeude por concepto de intereses del certificado, hasta el momento de la seducción, más el importe de una mensualidad de intereses, cuando de mutuo acuerdo se den por terminadas las relaciones derivadas del título, o en caso contrario hasta el momento en que se presente la demanda relativa a la pérdida de los derechos del tenedor;

II.- Todas las sumas que hubiere pagado la emisora por cuenta del tenedor, ya sea por concepto de seguros, prestaciones fiscales o gastos a que se refiere la Fracción 3ra. del Artículo 9º , que sean a

cargo de la vivienda o de las partes comunes hasta el mismo momento a -
que se refiere la Fracción Ira. de éste Artículo;

III.- Las cantidades mensuales que como pena convencional
el tenedor debe cubrir desde la presentación de la demanda en su caso has
ta que desocupe y entregue la vivienda;

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

V.- Las sumas que importen las reparaciones que deban ha-
cerse en la vivienda.

CAPITULO VIII

REPRESENTANTE COMUN Y ASAMBLEA DE TENEDORES.

1.- REPRESENTANTE COMUN.- Este deberá ser una Institución de Crédito, designada en el Acta de Emisión y deberá asistir al otorgamiento de ésta, para manifestar su aceptación y declarar que ha constatado la existencia del fideicomiso, y del avalúo que previamente haya hecho el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., de los bienes materia del mismo. (Fracc. IV, Art. 2º . del Reglamento y Art. 228 m. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

2.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Las que se hayan fijado en el acta de emisión y las que enumera el Artículo 228 r. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que son las siguientes: Obrar como mandatario de los tenedores; comprobar la existencia de los derechos o bienes dados en fideicomiso, y en su caso, que las construcciones y los bienes inmovilizados incluidos en el fideicomiso estén asegurados, mientras la emisión no se amortice totalmente por su valor o por el importe de los

certificados en circulación, cuando éste sea menor que aquel; autorizar con su firma los certificados que se emitan; ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de tenedores de certificados correspondan y ejecutar los actos conservatorios de esos derechos y acciones; convocar y presidir la Asamblea General de Tenedores de certificados y ejecutar sus decisiones; - recabar de los funcionarios de la Institución fiduciaria emisora, todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, inclusive los relativos a la situación financiera del fideicomiso base de la acción.

En el inciso primero de éste capítulo, se dijo que el representante común, sería una Institución de Crédito la cual queda designada en el Acta de Emisión, esta disposición se dá porque en ese momento no hay tenedores; ahora bien el contenido del Artículo 216 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dispone ya en el presupuesto de que existan tenedores y dice: " Para representar al conjunto de los tenedores de obligaciones (Certificados), se designará un representante común que podrá no ser obligacionista (Tenedor). El cargo de representante común es personal y será desempeñado por el individuo designado al efecto, o por los representantes ordinarios de la institución de crédito o la sociedad financiera que sean nombrados para el cargo. El representante común podrá otorgar poderes judiciales.

El representante común solo podrá renunciar por causas graves que calificará el Juez de Primera instancia del domicilio de la sociedad emisora y podrá ser removido en todo tiempo por los obligacionistas (Tenedores), siendo nula cualquiera estipulación contraria.

En caso de falta de representante común, será substituído, si fuere una institución de crédito, por otra institución de crédito que designarán los obligacionistas (Tenedores), y en caso contrario, por la persona o institución que al efecto designen los mismos obligacionistas (Tenedores) Mientras los obligacionistas (Tenedores) nombren nuevo representante común, será designada con el carácter de representante interino, una institución autorizada para actuar como fiduciaria, debiendo ser hecho este nombramiento a petición del deudor o de cualquiera de los obligacionistas (Tenedores), por el Juez de primera Instancia del domicilio de la sociedad emisora. La institución designada como representante interino deberá expedir en un término no mayor de 15 días a partir de la fecha en que acepte el cargo, la convocatoria para la celebración de la Asamblea de obligacionistas (Tenedores). En caso de que no fuere posible designar a una Institución fiduciaria en los términos del párrafo que antecede, o de que la designada no aceptare el cargo, el Juez expedirá por si mismo la convocatoria antes mencionada."

3.- ASAMBLEA DE TENEDORES.- De acuerdo al Artículo - 228 s. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "la asamblea general de tenedores de certificados de participación representará el conjunto de estos y sus decisiones, tomadas en los términos de ésta Ley y de acuerdo con las estipulaciones relativas del acta de emisión, serán vá lidas respecto de los tenedores, aún de los ausentes o disidentes".

El Artículo 218 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, por remisión del 228 s. de la misma Ley establece que " la asamblea se reunirá siempre que sea convocada por el representante común, o por el Juez, en el caso del párrafo siguiente:

Obligacionistas (Tenedores) que representen por lo menos el 10% de los bonos u obligaciones (certificados) en circulación, podrán pedir al representante común que convoque la asamblea general, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El representante común deberá expedir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de un mes, a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el representante común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio de la sociedad emisora, a petición de los obligacionistas (tenedores solicitantes), deberá expedir la

convocatoria para la reunión de la asamblea.

La convocatoria para las asambleas de obligacionistas (tenedores), se publicará una vez, por lo menos, en el Diario Oficial de la federación y en alguno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad emisora, con 10 días de anticipación, por lo menos, a la fecha en que la asamblea debe reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la asamblea deban tratarse".

El quorum para que la asamblea de tenedores se considere legalmente instalada en primera convocatoria, es de la mitad más uno de los certificados que se encuentren en circulación y sus decisiones serán válidas cuando sean aprobadas por la mayoría de votos. En caso de que la asamblea se reúna en virtud de segunda convocatoria, se considerará legalmente instalada, cualquiera que sea el número de certificados representados en ella. (Art. 219 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Es necesario que se encuentre representado el 75% de los certificados en circulación y que las decisiones sean aprobadas por la mitad más uno, cuando se trate de designar representante común, revocar la designación de representante común; y cuando se trate de cualquier modificación el acta de emisión.

En caso de que la asamblea se reúna en virtud de segunda - convocatoria, sus decisiones serán válidas, cualesquiera que sea el número de certificados. Es nulo todo pacto que establezca requisitos de asistencia - o mayoría inferiores a los que se establecen en estos artículos (Artículo - 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Para poder concurrir a las asambleas, los tenedores deberán - depositar sus certificados en el lugar que se señale para ello en la convo - catoria de la asamblea, el día anterior, por lo menos, a la fecha en que - haya de celebrarse. Los tenedores podrán hacerse representar en la asam - blea, por medio de un apoderado con carta poder. La asamblea, será pre - sidida por el representante común o por el Juez, en los casos del Artículo 218 y podrán asistir, además de los tenedores, los administradores debida - mente acreditados de la sociedad emisora y en ningún caso estarán repre - sentados los certificados que no hayan sido puestos en circulación. De la - asamblea deberá levantarse acta, que deberá ser firmada por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asis - tencia firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas, los - títulos, libros de contabilidad y demás documentos que se refieran a la ac - tuación de las asambleas, o del representante común y a la emisión debe -

rán ser conservadas por éste y pueden ser consultadas en todo tiempo por los tenedores, que tendrán derecho a que a sus expensas se les expidan copias certificadas de los documentos por el representante común. (Artículo - 220 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

CAPITULO IX

CONCLUSIONES

No obstante que hasta la fecha ninguna Institución de Crédito ha usado el certificado de la vivienda y de que ellas hayan manifestado, que este título no es aconsejable para resolver el problema nacional de la vivienda, si no que deben conservarse y en lo posible perfeccionarse los instrumentos -- tradicionales de compraventa e hipoteca; nosotros consideramos recomendable su utilización por las siguientes ventajas:

1.- El certificado de la vivienda difiere por 10 ó 15 años, la erogación de las cargas fiscales que gravan la compraventa y la hipoteca, así -- como los gastos notariales.

Lo ideal sería que no solo hubiera diferimiento, sino la supresión misma de impuestos y derechos, por parte del estado, esto sería congruente -- con su propósito de resolver el problema de la habitación.

2.- De acuerdo con el certificado de la vivienda, el titular del mismo asegura el derecho de rescate parcial de las cuotas pagadas, en los casos de abandono e incumplimiento.

3.- La simple suscripción del certificado, convierte al titular en beneficiario de todos los derechos incorporados al mismo, lo cual simplifica notablemente las operaciones de crédito para adquirir la vivienda.

4.- Tomando en consideración que el problema habitacional es uno de los más grandes de esta época, recomendamos que el certificado de la vivienda sea ampliado para la adquisición de todo tipo de viviendas y no confinarlo a las viviendas de interés social.

BIBLIOGRAFIA

- ARCANGELI AGEO. Teoría de los Títulos de Crédito. Traducción de Felipe de J. Tena. Revista General de Derecho y Jurisprudencia. México 1933.
- ASCARELLI TULLIO. Teoría General de los Títulos de Crédito. -- Traducción de Rene Cacheaux Sanabria. Editorial Jus. México 1947.
- BATIZA RODOLFO El Fideicomiso -Teoría y Práctica. Librería - de Manuel Porrúa, S.A. Mexico 1958.
- BATIZA RODOLFO Las sociedades de Inversión. Revista Bancaria. México Enero - Febrero de 1956.
- BORJA MARTINEZ MANUEL Función Social y Naturaleza Jurídica de la Propiedad por Pisos. Conferencia pronunciada el 7 de septiembre de 1960, en el auditorio de la Universidad Iberoamericana.
- BORJA MARTINEZ MANUEL La propiedad por Pisos o Departamentos en - Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, México 1957.
- BORJA SORIANO MANUEL Teoría General de las Obligaciones Editorial Porrúa, México 1959.
- CERVANTES AHUMADA RAUL Títulos y Operaciones de Crédito Editorial Herrero. México 1964
- DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE SENADORES DEL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Año III Período Ordinario XLV Legislatura. Tomo III No. 29 México D.F. 26 de diciembre de 1963.
- ESTEVA RUIZ ROBERTO A. Títulos de Crédito. Editorial Cultura, : México, 1938

- ESTEVA RUIZ ROBERTO A. El certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva.
- LEJEUNS CH. Operaciones de Banque
- LOZANO NORIEGA FRANCISCO. Contratos Asociación Nacional del --
Notariado. México 1962.
- MANTILLA MOLINA ROBERTO L. Derecho Mercantil. Sexta Edición. -
Editorial Porrúa, México 1963.
- MOLINA PASQUEL ROBERTO. Los Derechos del Fideicomiso.
- PROGRAMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA. Secretaría de Hacienda y
Crédito Público. México 1964.
- RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ JOAQUIN. El Derecho Mercantil Editorial -
Porrúa, México, 1964.
Porrúa, México 1964.
- TENA FELIPE DE J. Derecho Mercantil Mexicano, Editoria, Po-
rrúa, Mexico 1964
- VIVANTE CESAR Tratado de Derecho Mercantil. Versión Espa-
ñola de la Quinta Edición Italiana. Traduc-
ción de Miguel Cabeza y Anido. . Editorial
Reus, S. A. Madrid 1936.

LEGISLACION

- Circular No. 520 expedida por la Comisión Nacional Bancaria.
- Circular No. 593 expedida por la Comisión Nacional Bancaria.
- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.
- Código de Comercio.
- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.