

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO



BREVE ESTUDIO COMPARATIVO DE ALGUNOS
TITULOS CON COBERTURA INMOBILIARIA

T E S I S
QUE PARA OBTENER
EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
DANIEL GRIJALVA MONREAL

MEXICO, D. F.

1975



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 PADRE

Sr. Ramón Grijalva Parra
Con respeto, cariño y etern
no agradecimiento al es --
fuerzo realizado para la -
culminación de mis estu --
dios.

A MI MADRE

Sra. Catalina Monreal de Grijalva
Símbolo sublime de amor y pacienn
cia, hacedora y guía de mi vida.

A MI HERMANO

Lic. Jaime Grijalva Monreal
En voto de agradecimiento y
modesta recompensa a su -
amor filial.

Al Sr. Lic. Juan Antonio Diez Quintana

En reconocimiento a su amistad, conse
jo, enseñanza y dirección para hacer -
posible la realización de este trabajo, -
al lado de su fecunda y brillante vida -
profesional.

A MI AMIGO Y MAESTRO

Lic. Arturo Fernández Monter
Con sincero agradecimiento por
su desinteresado estímulo, in --
mensurable ayuda y colaboración
en la culminación de este trabajo.

A la Facultad de Derecho de la
Universidad Nacional Autónoma
de México.

(Mi Alma Mater)

A MIS MAESTROS, ILUSTRES

Estudiosos de la Ciencia del Derecho, que unilateralmente asumieron la noble tarea de impartirnos sus valiosas enseñanzas y nos honraron al distinguirnos como sus alumnos.

A MI GRAN AMIGO

C. P. Fernando Carranza Munguía
En mérito a su ejemplo, altruísmo, bondad y por su generosa y desinteresada distinción de amistad.

**Al Sr. Everardo Estrella Vanegas y
Sra. Bertha Molina de Estrella**

Con mi reconocimiento y gratitud.

"BREVE ESTUDIO COMPARATIVO DE ALGUNOS
TITULOS CON COBERTURA INMOBILIARIA"

INTRODUCCION La importancia de los títulos enunciados en pro
de la solución al problema habitacional.

CAPITULO I

Certificados de Participación Inmobiliaria

- a) De sus características
- b) De su naturaleza jurídica
- c) De su función económica

CAPITULO II

Bono y Cédula Hipotecaria

- a) De sus características
- b) De su naturaleza Jurídica
- c) De su función económica

CAPITULO III

Certificados de Vivienda

- a) De sus características
- b) De su naturaleza Jurídica
- c) De su función económica

CONCLUSIONES

INTRODUCCION

El problema de la explosión demográfica que confronta nuestra sociedad actual, acarrea como una de sus inexorables consecuencias el de proporcionar habitación. Considerándose la vivienda como la envoltura primaria que acoge en su seno a los futuros hombres que conformarán a las sociedades del mañana, es indudable que el asentamiento primario de éstos deberá realizarse en el ambiente más propicio para desarrollar sus propias inclinaciones, aptitudes y aspiraciones.

Asimismo, es indubitable que la insatisfacción de la vivienda incide en el ámbito del Derecho, toda vez, que en la vida real se aprecia el sin número de conflictos que se suscitan por lograr la obtención de un pedazo de tierra. Este fenómeno se advierte con palpable crudeza en las grandes zonas urbanas, en las que el problema habitacional nos refleja con perfiles dramáticos la "existencia" de miles de gentes, que hacen del hacinamiento, la insalubridad y lo promiscuo su habitat natural.

En los países subdesarrollados, y que por ende poseen las tasas más altas de incremento demográfico, el problema de la vivienda adquiere dimensiones insospechadas. En este orden de ideas Africa, Asia y América Latina ven con oscuras perspectivas una solución satisfactoria al problema habitacional.

En México, el problema habitacional ha visto reducida su alta proporción merced a las intensas acciones, que los diversos gobiernos federales han enderezado para abatirlo.

Así, durante la primera mitad de la década pasada se puso en marcha el programa financiero para la vivienda de interés social, y cuyos fi - nes se dirigieron a obtener de los diversos canales bancarios privados un afluente importante de recursos y destinarlos a la vivienda de bajo costo. El resultado obtenido del mencionado programa, y no obstante lo ambicio - so de sus objetivos, no fue del todo satisfactorio, toda vez, que el sistema bancario se abstuvo de operar en los renglones de inversión creados, a pesar de los estímulos que el programa le concedía.

Posteriormente, ya en la administración del actual Gobierno, se - crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores - (INFONAVIT) en cuya gestación se advierte el resultado de maduras investigaciones y profundos análisis respecto de la realidad habitacional de Mé - xico, plasmándose definitivamente un imperativo constitucional en favor - de la clase trabajadora.

Es indudable, que dentro de las funciones que el precitado Institu - to desarrolla, se encuentra en forma indirecta la de integrar y establecer uniformemente una verdadera acción habitacional de la que se carecía, en virtud de la dispersión de organismos que se aplican limitadamente a la so

lución del problema habitacional.

Independientemente de lo anterior, es oportuno señalar que en nuestro país, el problema habitacional adquiere singulares características, por lo complejo de los factores que en él intervienen tales como económicos, - sociales, políticos y culturales.

Sin embargo, es de señalarse también, que el problema habitacional encuentra su más elevado índice de gravedad en el orden cualitativo que en el deficitario.

Asimismo, es importante destacar, que el problema deficitario de vivienda se acentúa más en aquellas zonas de concentración industrial, por el éxodo de masas de población campesina que acuden a dichas zonas, la - mayor de las veces en busca de mejores oportunidades de progreso y superación, y, en otras para no perecer en la desesperante pobreza.

Es incuestionable, que la creación del INFONAVIT vendrá a proporcionar los mecanismos más idóneos para satisfacer en considerable proporción la demanda habitacional, pero es indudable también, que la acción de dicho organismo ante la dimensión del problema será insuficiente por lo - cuantioso de los recursos que exige, por lo que se hace necesario que la - acción de la vivienda no se limite a nivel de Gobierno Federal, sino de todos los sectores involucrados, tanto públicos como privados.

Ahora bien, dentro del tema que se propone en el presente trabajo, es importante señalar, que en el esfuerzo realizado y que se continúa realizando por los distintos gobiernos, a fin de paliar el problema de habitación en México, se han creado distintos instrumentos crediticios para canalizar recursos de déficit de vivienda.

En este orden de ideas, van haciendo acto de presencia en nuestro panorama legislativo diversos títulos de crédito que con diferentes características legales nacen y funcionan en el medio financiero con un fin común: captar recursos y su utilización en el campo inmobiliario.

Así, aparecen la Cédula y el Bono Hipotecario, el certificado de participación (en su clasificación de inmobiliario no amortizable), el certificado de vivienda; títulos cuyas características e importancia se pretenden manifestar en este trabajo.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dice en su Art. 228 a: "Los Certificados de Participación son Títulos de Crédito que representan:

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

b).- El derecho a una parte alcuota del derecho de propiedad o de la Titularidad de esos bienes, derechos o valores, y

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

Por lo expuesto anteriormente vemos que los certificados de participación son Títulos de Crédito.

Son Títulos de Crédito Representativos;

Presuponen la existencia de un fideicomiso irrevocable;

El fideicomiso se constituye con el objeto, entre otros, de emitir los certificados;

La emisión la hace la sociedad fiduciaria con base en el fideicomiso;

Representan el derecho de una parte alcuota o proporcional de los frutos o rendimientos de un conjunto de bienes fideicomitados;

Dan derecho a una parte alcuota del derecho de propiedad sobre el patrimonio fideicomitado;

Dan igualmente derecho a una parte también alcuota del derecho de Titularidad sobre el patrimonio del fideicomiso.

Dan en fin, derecho a una parte del producto neto que resulte de la venta del patrimonio fideicomitado.

"En el caso de los incisos b) y c), el derecho total de los tenedores de certificados de cada emisión será igual al porcentaje que represente en el momento de hacerla la emisión del valor total nominal de ella en relación con el valor comercial de los bienes, derechos o valores correspondientes fijados por el peritaje practicado en los términos del Art. 228 h. En caso de que al hacerse la adjudicación o venta de dichos bienes, derechos o valores, si el valor de éstos hubiere disminuido comercialmente sin ser inferior al importe nominal total de la emisión, la adjudicación o liquidación en efectivo se hará a los tenedores hasta con un valor igual al nominal de sus certificados; y si el valor comercial de la masa -

fiduciaria fuere inferior al nominal de la emisora, tendrán derecho a la aplicación íntegra de los bienes o productos neto de la venta de los mismos, concluye así el Art. 228 a. Analicemos ahora la parte final del mismo:

Que puede haber varias emisiones en cada fideicomiso constituido para tal efecto; que el valor total de cada emisión sea igual al porcentaje que representa esa emisión en el valor comercial de los bienes fideicomitados;

Que al momento de hacerla la emisión pueden no coincidir el valor nominal de ella y el comercial del patrimonio del fideicomiso;

Que es necesario realizar un peritaje para determinar el valor comercial de ese patrimonio.

Que al hacerse la adjudicación o venta del patrimonio el valor del mismo puede ser:

- a).- Igual al que tenía al hacerse la emisión.
- b).- Puede haber aumentado.
- c).- Puede haber disminuído a tal punto que el valor comercial - esté por abajo del nominal.

Analícemos ahora cada una de las divisiones de que ha sido objeto

el ya multicitado Art.

LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION COMO TITULO DE CREDITO

Efectivamente son Títulos de Crédito porque el legislador les ha dado ese carácter, observemos tales características:

I. - Incorporan derechos.

Porque expresa un derecho cartular, es decir se les ha incorporado derechos. Estos derechos: a los frutos, al derecho de propiedad o a la titularidad, y a los productos netos derivados de la venta del patrimonio-fideicomitido con cargo al cual se hizo la emisión; pero incorporan no solo esos derechos de crédito, sino además derechos corporativos, es decir, derechos como parte de una colectividad, la de tenedores de certificados, con facultades para participar en la asamblea de tenedores de certificados. (Art. 228 s.).

II. - SON LITERALES.

Estábamos con que los certificados incorporan derechos, pero además, esos derechos deben estar muy bien precisados en el propio certificado que les da vida, es decir, debe haber literalidad. Lo que no esté inscrito en el documento no cuenta, no constituye un derecho ni una obligación, con excepción por supuesto de lo que establezca la Ley.

La dimensión del derecho del tenedor, es la que señale el certificado en cuanto al rendimiento, fecha y lugar de pago de los frutos o del principal, garantías establecidas, en el Art. 228 n fracciones V, VI, VII y VIII, etc.

III. - SON AUTONOMOS

El certificado es autónomo porque confiere a su tenedor independencia respecto de los anteriores tenedores, toda vez que al decir el maestro Esteva Ruiz ⁽¹⁾ "Ajustan su forma de circulación a la de los títulos al portador o nominativos (Art. 228 i), y por lo mismo, se les aplican las reglas del Capítulo I secciones 2a. y 3a. respectivamente, de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito".

El certificado, al circular atendiéndose a la Ley que los rige, legitima a su tenedor, éste no necesita, para ejercer sus derechos más documentos que el propio certificado, el cual se trasmite por la simple entrega si es al portador o por la inscripción en el registro del emisor si es nominativo si así lo exige la escritura mediante la cual se emitió.

El legislador quiso consagrar lo que ya hacía la Nacional Financiera, obligándola a ella y a todo el sistema bancario a constituir de manera irrevocable, un patrimonio independiente y efecto a garantizar las emisiones de valores que tanta aceptación estaban teniendo entre el públi

co, en garantía de ese mismo público.

Buscó además, diseñar un título que al ofrecer las suficientes garantías a sus tenedores, sirvieran para impulsar la construcción de viviendas populares, creando los certificados de participación inmobiliaria amortizables que "han venido a convertirse en una nueva categoría de obligaciones garantizadas por un fideicomiso" al decir de Rodríguez Rodríguez⁽²⁾ las que al colocarse entre los ahorradores dan el dinero necesario para la construcción de conjuntos habitacionales; y creando igualmente los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, que al otorgar a los tenedores derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitado, facilitan su venta, cerrado el círculo de obtener dinero mediante la venta de uno de los certificados, construyendo casas y colocándolas entre el público usando otro certificado.

IV. - SON ABSTRACTOS.

El título es abstracto, no es causante, es decir, circula desligado de la causa que le dió origen. Sobre el particular el maestro Roberto A. Esteva Ruiz⁽³⁾ en magnífica monografía sobre el tema, señala: "Para dichos terceros, (adquirientes de los certificados), hay que insistir en que la causa que funciona es la que se menciona expresamente dentro del ámbito de la literalidad del certificado".

NATURALEZA JURIDICA

CONCEPTO

1.- Son títulos de crédito representativos.

Son representativos porque representan el derecho a una parte al cuota de los frutos o rendimientos del patrimonio fideicomitido, o el derecho a una parte alcuota del derecho de propiedad o a la titularidad, y por último el derecho a una parte alcuota del producto neto de la venta de los bienes fideicomitados.

El maestro Roberto A. Esteva Ruiz ⁽⁴⁾ nos dice: generalmente no con sagran un derecho directo sobre las cosas a que se refieren los derechos mencionados, solo de manera indirecta, refleja, "afecta a las cosas que especifica".

2.- Son bienes muebles.

Son "bienes muebles", aún cuando los bienes fideicomitados, materia de la emisión sean inmuebles". (artículo 228 b, primer párrafo).

Son bienes muebles porque son documentos, títulos, y además son cosas mercantiles que tienen en su valor de uso, su valor de cambio.

3.- Serán ordinarios o inmobiliarios.

Serán "ordinarios o inmobiliarios, según que los bienes fideicomitidos, materia de la emisión, sean muebles o inmuebles (artículo 228 d).

(5)
Batiza ha escrito que los certificados de participación "se inspiran en los trust certificating o participating certificating emitidos por los (trust de inversión "investment trusts surgidos de Inglaterra a mediados del siglo pasado y que pasaron después a Estados Unidos. El trust de Inversión en esencia, es un organismo que con fondos aportados por múltiples inversionistas adquiere valores bursátiles diversificados a fin de reducir los riesgos en las inversiones".

Agrega que la ley bancaria al autorizar a las instituciones fiduciarias, al emitir certificados de participación en "bienes" que tengan depositados dichas instituciones, con el término bienes "introduce un elemento ajeno al trust certificate. Si la mención (de la Ley Bancaria) se hubiere limitado a títulos y valores, habríase consagrado la noción auténtica del trust de inversión", y añade que; "es el decreto del 30 de diciembre de 1946 el que trastorna y pervierte radicalmente la concepción del trust certificate", "por el establecimiento de certificados ordinarios e inmobiliarios" ya que. "Los bienes inmuebles no son idóneos en la cartera de los trust de inversión, integrada exclusivamente por valores bursátiles".

4.- Dan el aprovechamiento directo de inmuebles.

"Tratándose de certificados de inmobiliarios, la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitado, cuya extensión alcance y sus modalidades de determinaran en el acta de emisión correspondiente". (artículo 228 e).

Esta disposición ha dado margen para considerar que los certificados de participación atribuyen o pueden atribuir a sus tenedores, derechos de contenido real, además de derechos de contenido crediticio y corporativo, punto que veremos más adelante. Sin embargo, sobre el particular el maestro Roberto A. Esteva Ruiz⁽⁶⁾ afirma que, "el tenedor del título no es dueño ni siquiera en el caso de que la sociedad emisora establezca, en favor de los tenedores, el derecho de aprovechamiento directo del inmueble". Se trata dice, de la eficacia de una figura jurídica, que sin perder su contenido crediticio, faculta al tenedor para que ocupe el inmueble.

Como observamos al tratar este mismo asunto en otro apartado, el maestro Esteva Ruiz⁽⁷⁾ señala que: "Hay sin embargo, un caso especial en el que se podría originar un condominio; pero esto, no es razón de la naturaleza de los certificados de participación, sino de la atribución circunstancial de un inmueble en favor de sus tenedores", y a continuación

transcribe el texto del artículo 228 e, antes citado.

Como se ve, el maestro termina por reconocer la tendencia del legislador que se encamina cada vez más, a otorgar a un título de crédito derechos de contenido real, tratando de encontrar el punto donde se reúnan la eficacia y versatilidad de los títulos de crédito para hacer circular la riqueza, con la seguridad que necesita el adquirente de una propiedad inmueble condicionado éste por siglos a no reconocer como propiedad inmobiliaria plena, más que aquella que se transmite con las formalidades de la escritura notarial o ante autoridad.

En apoyo de lo que afirmamos, veamos lo dispuesto en la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. en el capítulo VI de los certificados de participación Artículo 25: "La institución podrá emitir certificados de participación inmobiliaria no amortizables sobre toda clase de inmuebles". Y en el artículo 29 se dispone: "Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serán siempre nominativos y representarán:

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

5. - Conceden derecho a los frutos.

Desde luego, los amortizables dan derecho a recibir y a cobrar - una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, y, en su caso a pedir el reembolso del valor nominal de los títulos. (Artículo - 228 j).

Aprovecharemos para señalar con el maestro Esteva Ruiz⁽⁸⁾ que el termino "alícuota" proviene del latín "aliquet", algunos por metonimia - han llegado a significar la parte que mide exactamente a su todo.

6. - Otorgan derecho a cobrar un rendimiento mínimo.

Podrán conceder el derecho a cobrar un rendimiento mínimo (artículo 228 g).

Este derecho a favor de los tenedores, deberá garantizarse por el departamento financiero de la institución que haga la emisión, si no tuviere departamento financiero, la garantía la otorgara la institución financiera. De ningún modo el departamento fiduciario de la emisora, quedará - obligado a pagar el rendimiento mínimo, concluye el Artículo 228 g.

Sobre esto debemos mencionar que a los departamentos fiduciarios está prohibido garantizar a los fideicomitentes los adeudos por los créditos que otorguen, así como garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende. (Artículo 46, Frac.

11 de la Ley Bancaria).

7. - Atribuyen derecho al reembolso.

Si la "emisora no hiciera el pago del valor nominal de los certificados amortizables a su vencimiento, sus tenedores tendrán los derechos a que se refieren los incisos b) y c), y el párrafo final del artículo 228 a", dispone el artículo 228 j segunda parte.

El vencimiento de los certificados es la fecha en que serán reembolsados, la cual debe constar en el acta de emisión y en los propios certificados. (Artículos 228 m, Frac. IX y 228 n, Frac. VI).

Sin embargo, los certificados, no necesariamente serán reembolsados a fecha fija que se establezca desde el acta de emisión, toda vez que igualmente al efectuar la emisión, puede estipularse que los certificados sean reembolsados por sorteos en cuyo caso "se seguirá el procedimiento que establece el Artículo 222 de esta Ley", ordena el Artículo 228 p.

El Artículo 222 organiza la forma en que se celebrarán los sorteos de las obligaciones.

8. - Son nominativos o al portador.

Los certificados podrán ser nominativos al portador, o nominati-

vos con cupones al portador. (Artículo 228 i).

Al escoger una u otra forma de emitirlos, se estará escogiendo - además la Ley de su circulación.

La Ley Organica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., establece en su artículo 29 ya citado, que "Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serán siempre nominativos". Y - este resulta acorde con los derechos que atribuye el certificado: "Ocupar y aprovechar las habitaciones y localidades de uso común del inmueble materia del fideicomiso". Y es lógico que el Banco debe saber quien o quie - nes ocuparán los inmuebles cuyas construcciones él promueve y financia, porque necesita recuperar la inversión y por lo tanto asegurarse de que - los adquirentes de los certificados llenen los requisitos mínimos estable - cidos por la institución para considerarlos sujetos de crédito.

Inclusive, en la Ley Organica Artículo 30, se prevee: "Los certi - ficados de participación no amortizables emitidos respecto a viviendas de interés social sujetos al siguiente régimen":

1).- Solo podrán ser adquiridos por quienes se obliguen a ocupar - realmente la habitación o localidad a que se refiere el certificado.

2).- Solo podrán ser cedidos o endosados previo consentimiento - escrito de la emisora, quien en todo caso podrá exigir que los cesionarios

o endosatarios satisfagan los requisitos por ella establecidos en el acta de emisión, o en los contratos de compraventa respectivos.

9. - Se emiten en series.

"Serán emitidos por series, en denominaciones de cien pesos o de sus múltiplos". Esto lo previene la parte final del Artículo 228 i párrafo primero.

O sea, que los títulos no serán singulares, como la letra de cambio o el pagaré, sino seriales.

10. - Establecen igualdad de derechos.

Los certificados dan a sus tenedores, dentro de cada serie iguales derechos, bajo pena de nulidad de la emisión si se establece lo contrario. (Artículo 228 y, segunda parte).

11. - Requisitos o menciones que debe tener el certificado.

El Artículo 228 n, ofrece una relación de las menciones que debe tener el certificado.

12. - Dan derechos corporativos

Participar con voz y voto en la Asamblea General de tenedores de certificados, lo dispone el Artículo 228 s.

Ya habíamos dicho que los tenedores de certificados además de de rechos de contenido crediticio, tenían derechos de contenido corporativo- a estos se refiere el Artículo 228 u "Son aplicables a los derechos de los- tenedores de certificados en lo conducente a los Artículos 223 y 234".

El artículo 223 da derecho a los tenedores de obligaciones de: Pe- dir la nulidad de la emisión hecha en contra de las prevenciones de la Ley; exigir de la emisora en la vía ejecutiva el pago de los cupones y obligacio- nes vencidas o sorteadas; exigir del representante común cumpla con sus obligaci ones y, en su caso, señalar a éste las responsabilidades en que - incurra por faltas graves, desde luego las acciones del obligacionista, -- excepto las que tenga contra el representante común, no procederán con- tra decisiones de la asamblea.

El Artículo 234 previene que la nulidad de la emisión hecha sin su gestión a lo previsto por la Ley "Solo tendrán por objeto exigible desde lue- go el pago de las cantidades pagadas por los obligacionistas".

13. - Presuponen la existencia de un fideicomiso irrevocable, que - se constituye con el objeto, entre otros, de emitirlos.

Efectivamente, la Ley establece como requisito de previo y espe- cial pronunciamiento para la emisión de los certificados, que se estableg- ca un fideicomiso irrevocable que tenga como finalidad emitirlos, se ha - bla de irrevocabilidad porque el fideicomitente puede revocar el fideico -

miso, esto corresponde a la naturaleza del mismo (Artículo 357, inciso - VI).

Por otra parte, la Ley dispone de su Artículo 228 e, "Para los - efectos de la emisión de certificados de participación podrán constituirse fideicomisos sobre toda clase de empresas, industriales y mercantiles, - consideradas como unidades económicas".

El Artículo resulta innecesario, porque no hay limitaciones para - afectar bienes en fideicomiso, el Artículo 351 así lo prevee "Pueden ser objeto del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la Ley, sean estrictamente personales de su titular".

Los certificados se emitirán por declaración unilateral de la so - ciedad fiduciaria, quien deberá someter los términos del acta respectiva y los de los certificados a la consideración y aprobación de la Comisión - Nacional Bancaria y de Seguros. (Artículo 228).

Además de la previa aprobación de la Comisión Nacional Banca - ria, el fiduciario deberá mandar efectuar un avalúo del patrimonio destina - do a la emisión de los certificados.

El peritaje de los bienes determinará igualmente el importe nomi - nal de la emisión, tomando un margen de seguridad si los certificados - van a ser amortizables. Si los bienes son muebles los valuará Nacional -

Financiera, S. A., si son inmuebles los valuará el Banco Nacional de -
Obras y Servicios Públicos, S. A. (BANOBRAS) (Artículo 228 h.).

El acta de emisión deberá contener los requisitos del Artículo 228 m. Resulta oportuno mencionar que como en el acto de la emisión debe de signarse al representante común de los tenedores de certificados y estos aún no salen a la circulación, normalmente el representante es el propio fiduciario, sin perjuicio de ser removido del cargo por decisión de alguna asamblea de tenedores.

El fiduciario debe asegurar contra daños las construcciones y los bienes inmuebles incluidos en el fideicomiso, "mientras la emisión no se amortice totalmente por su valor o por el importe de los certificados en circulación, cuando éste sea menor que aquél". (Artículo 228 r, inciso - 2o.).

Otra de las facultades de la fiduciaria emisora es que: "Previo - consentimiento y aprobación del representante común de los tenedores, - en su caso, podrá concertar y obtener préstamos para el mejoramiento - e incremento de los bienes inmuebles materia de la emisión, emitiendo - por este concepto certificados fiduciarios de adeudo".

Dice la primera parte del artículo 228 f. La disposición es muy - conveniente, pero no muy clara cuando señala "previo consentimiento y - aprobación del representante común de los tenedores, en su caso". ¿Y -

cuándo es el caso? ¿Cuándo el representante esta facultado para dar su consentimiento? ¿O cuándo la fiduciaria juzgue que es conveniente hacer la emisión?

Creemos que el representante común de los tenedores de certificados debe tener facultades necesarias para dar su aprobación. Así sea el mismo fiduciario el representante, como ya dejamos dicho.

En estos casos el fiduciario estará actuando con una doble personalidad.

El fideicomiso base de la emisión terminará como cualquier otro, en los términos del artículo 357, salvo lo dispuesto en el Artículo 228 t, que dice que el fideicomiso "no se extinguirá mientras haya saldos insolutos por concepto de créditos a cargo de la masa fiduciaria, de certificados o de participación en los frutos o rendimientos", y habrá que ajustarse a esta norma, siempre y cuando la duración total del fideicomiso no exceda del plazo de 30 años a que se refiere el Artículo 359, Fracción III, si el fideicomisario es una persona jurídica, el plazo puede exceder de 30 años si el fideicomisario es una persona física o jurídica de orden público.

14.- Representan el derecho a una parte proporcional de los frutos o rendimientos de un conjunto de bienes fideicomitidos.

Ya señalamos que son representativos de derechos; que algunos de esos derechos son a los frutos, productos o rendimientos; que representan el derecho a los frutos, productos o rendimientos; que representan el derecho a partes alícuotas y que en ocasiones se les garantizan (a los amortizables) rendimientos mínimos.

Esta característica (entre otras), es lo que ha hecho de los certificados un poderoso medio de inversión y, visto desde quien lo emite, la captación de recursos destinados al fomento de construcciones habitacionales, principalmente de las llamadas de interés social.

FUNCION ECONOMICA

El Maestro Roberto A. Esteva Ruiz⁽⁹⁾ en su obra titulada Los Certificados de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva, nos dice: "Los certificados de participación quedan colocados dentro del grupo genérico de títulos normativamente contruidos con una figura adecuada, para realizar operaciones de crédito de gran valor y de largo vencimiento, como son los que exigen la extraordinaria y compleja economía industrial de los pueblos actuales, a la que México se ha incorporado en forma definitiva".

Desde la edad media, cuando menos, especialmente por el desenvolvimiento asombroso de las ciudades Italianas de la Lombardía, en un ámbito comercial y de cultura multifacética, se ha venido buscando el método al que se puedan ajustar los negocios jurídicos privados, que les permita emanciparse del estrecho rigor de los contratos tradicionales, en consideración a la creciente necesidad colectiva de abundantes signos monetarios (que ya resultan insuficientes para las compensaciones internas y exteriores), mediante la creación de pago incondicional que circulen, fácil y rápidamente, con la misma o análoga confianza que se dispensa y debe dispensarse a las divisas estatales de símbolo y medida de moneta - rios o símbolos materiales de la unidad abstracta, ideal, teórica, de la medida de esos valores, y que es la moneda, cosa mercantil por excelen-

cia, según el principio Jurídico Económico en que se inspira el artículo 635 de nuestro Código de Comercio.

La prosperidad de la riqueza depende primordialmente, no solo de la producción, sino de la rapidez del volumen de los cambios de los bienes. La prosperidad es un fenómeno de dinámica social y no de estática.

El concepto de un pago incondicional, tiene como presupuesto la incertidumbre para el acreedor o tenedor del documento respectivo del que obtendrá, en la oportunidad esperada del cumplimiento de la obligación consignada de aquél sin tropezar con las dudas e investigaciones inevitablemente conexas con la vinculación jurídica estricta de la relación causal que haya dado origen a la promesa.

El primer instrumento que históricamente realizó desde la edad-media aquella finalidad iniciada, fué la letra de cambio, a la cual le han querido encontrar precedentes en Roma, y hasta en el Código de Amurabi; pero es de observar que ya en el siglo XII se apartó de tales figuras, porque si bien conservaba la misma forma, o sea la de una "CARTA" o "LETRA" (del latín littera letra, que se amplió por metonimia a la significación de carta), su evolución en el punto de vista substancial, la habría conducido a incorporar una delegación como Título de la Posición activa del beneficiario o tenedor de la "CARTA" para obtener del girador o delegado una aceptación de la Delegación como vínculo directo del orden

pasivo en cuanto a la promesa del girador delegante, en favor del tenedor de la carta, que la presentaron como delegatorio, y más tarde, por la cláusula a la orden, incluso como titular autónomo del derecho al cobro.

A fines del siglo XIX, y más que nada en este siglo XX, aparecieron otros documentos que, juntamente con la letra de cambio, han engendrado, la figura del documento denominado Título de Crédito, papel-valor, o valor literal, que según hemos dicho anteriormente, se caracteriza por la literalidad la autonomía la abstracción y la conexidad o incorporación del derecho con el documento que lo consigna.

Del siglo XIII al XX, esos títulos han funcionado como base de las operaciones comerciales y como substitutivos de la moneda.

Pero no obstante su importancia de vehículos de la circulación de la riqueza, nacional o internacionalmente considerada, llegó un momento más que nada en este siglo XX en que la letra de cambio, el pagaré, el cheque y otros títulos de crédito no respondieron a su expectativa, y hasta se ostentaron, en cierto modo, como antagónicos a la velocidad, a la magnitud de los costos y al volumen de los negocios jurídicos de la vida moderna; por lo cual, comerciantes, industriales, banqueros y juristas tuvieron que esforzarse en los títulos representativos de mercancías (certificados de depósito y otros), aparte de fortalecer las acciones y crear las obligaciones de las sociedades anónimas.

En esta forma, quedaron reducidos los problemas al de la circulación de los bienes inmuebles (terrenos, fincas, urbanas y rústicas) y de los derechos reales constituidos sobre ellos (hipotecas), que siguieron - ajustados a la lentitud de su circulación, por los formalismos de los actos jurídicos y la desconfianza de sus adquirientes, quienes ni siquiera podían, como no pueden todavía actualmente, encontrar seguridad plena en las - inscripciones mismas del REGISTRO PUBLICO, mientras no haya transcurrido en mayor o menor tiempo de la prescripción adquisitiva, según - que concurra o no la buena fe de los poseedores respectivos.

Poco a poco fueron apareciendo los bonos y las cédulas de carácter hipotecario, que ya hemos citado, y que satisface en buena parte la - velocidad de los cambios.

En nuestra época, los ordenamientos legislativos y las prácticas comerciales y bancarias, ha organizado nuevos y numerosos procedimientos técnicos que movilizan, no solamente los créditos hipotecarios, sino el sueldo mismo de los predios rústicos, y urbanos, con la idea de evitar la inmovilización y aún la amortización de esa riqueza, o por lo menos, de los capitales invertidos en las operaciones que se relacionan. En Alemania, por ejemplo, se crearon desde hace muchos años los - - - - Handfesten en Bremen, y los Grundschuldbriefe en Prusia, que favorecen la transmisión de bienes raíces, por la representación de tales bienes o porciones del derecho a una parte de ellos, en títulos que inclusive pue -

den ser al portador.

Los certificados de participación, organizados en la reforma que el decreto del 30 de diciembre de 1946, publicado en el diario oficial del 31 del mismo mes, introdujo con los art. 228 a, y 228 v, en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, realizan las finalidades de todos los documentos de crédito expresados, y les adicionan otras de específica importancia.

Estos certificados son, tal vez, los mejores exponentes de la función económica requerida por el industrialismo contemporáneo, supuesto que constituyen eficaces factores de la rapidez de los cambios y de la "adaptación" del enorme volumen del capital que exige la producción en masa o en serie, por las grandes cantidades de satisfactores que utiliza la actual vida colectiva, a las limitadas posibilidades de inversión, por parte de los poseedores de recursos monetarios, que ahorran pequeños excedentes con respecto al máximo de las erogaciones con que de modo normal satisfacen sus necesidades personales propias y las de sus familias.

En efecto: los certificados de participación permiten repartir la operación activa del crédito en una multitud de inversionistas que puede ser tan numerosa como fuere preciso, en relación con la magnitud de las operaciones de crédito de gran volumen y de largo plazo, tanto para ajustar la inversión de los recursos de que pueden disponer sin sacrificios quienes quieran adquirir los títulos, cuanto para facilitar a la institución -

emisora el aprovechamiento por el mayor tiempo posible de los dineros - recibidos en pago de tales títulos, mediante el aplazamiento del reembolso de dichas sumas o de la entrega de los bienes, que la institución tenga que hacer a los participantes.

CAPITULO I

1. Esteva Ruíz Roberto
"El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva". - Pág. 59 - Editorial Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. - México 1960.
2. Rodríguez Rodríguez Joaquín
"Derecho Mercantil". - Pág. 136 - Editorial Porrúa, S. A. - México 1969.
3. Esteva Ruíz Roberto
"El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva". - Pág. 60 - Editorial Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. - México 1960.
4. Op. Cit. - Pág. 39 y 40.
5. Batiza Rodolfo
"El Fideicomiso, Teoría y Práctica". Pág. 423 - Editorial Porrúa, S. A.
6. Esteva Ruíz Roberto
"El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inversión Productiva". - Pág. 42 y 43 - Editorial Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. - México 1960.
7. Op. Cit. - Pág. 53.
8. Op. Cit. - Pág. 41.
9. Op. Cit. - Págs. 93 a 98.

BONOS Y CEDULAS

CARACTERISTICAS GENERALES

El bono y la cédula hipotecaria son valores cuya emisión tiene por finalidad inmediata captar recursos para destinarlos al fomento y desarrollo de la vivienda. Son éstos valores los que en el mercado se comercian en grandes volúmenes por las características de liquidez y rendimiento que representan en comparación con otros valores de inversión.

Es indudable que la finalidad buscada por el legislador al crear estos títulos, se hizo con la mira de fomentar la construcción de vivienda de bajo costo. Nuestra Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, rige el procedimiento a que están sometidas las Instituciones de Crédito Hipotecarias que emiten esos valores.

Acerca de esos valores nos dice Mario Bauche Garciadiego (1) que "los bonos hipotecarios son tal vez los títulos más antiguos de la vida comercial mexicana, ya que el primer banco hipotecario que fue fundado en 1882 estuvo autorizado para crearlos".

El artículo 35 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, establece que se denominaran bonos hipotecarios aquéllos que estén cubiertos con activos de la Institución emisora que consistan en préstamos o créditos con garantía hipotecaria a favor de la sociedad, o en cédulas y bonos creados o garantizados por otras Institucio -

nes de la mencionada clase.

El destino que se dé a los créditos otorgados por Instituciones de Crédito Hipotecario que sirvan de cobertura a bonos emitidos por éstas, só lo podrá ser para inversión en bienes inmuebles, obras o mejoras de los mismos, o a cualquier otra clase de inversión rentable o productora, según lo ordena la fracción IV del artículo 36 de la L. G. I. C. O. A.

Los bonos pueden ser emitidos a un plazo máximo de 20 años, sin embargo, en la práctica se emiten a 10 años y el interés que devengan es del 8% anual; el interés según nuestra ley no podrá ser pagadero en plazos no mayores de un semestre, reservándose la entidad emisora la facultad de pagar su reembolso anticipado. (Artículo 35 de la L. I. C. O. A.).

Estos títulos son a la orden o al portador, de \$100.00 o de sus múltiplos; el interés anual que producen se cobra en mensualidades con sólo en tregar los cupones correspondientes en las oficinas que señale la emisora, estos cupones especifican claramente la fecha de cobro de los intereses.

En la práctica, el inversionista se vé beneficiado por los distintos servicios que brindan estas Instituciones y que son creados en el marco competitivo; tales servicios consisten en reinvertir, automáticamente, enviar al domicilio del tenedor los intereses devengados, abonar a una cuenta de cheques o de ahorro que señale al tenedor los intereses correspondientes etc.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, marca cuales son los cajones obligatorios de inversión de los recursos obtenidos, según lo señala el artículo 36 de la mencionada ley.

Octavio A. Hernández (2) señala que en lo relativo, que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al detallar esta norma legal, ha dispuesto que los créditos en cuestión deben ser destinados:

1. A la adquisición, construcción, reparación o mejoras de bienes inmuebles o productos regulados.

2. A actividades productivas o industriales.

3. A actividades citadas en los cinco anteriores conjuntamente, siempre que la suma destinada a este último objeto de 50% del monto del préstamo y que el pasivo se relacione con la construcción o reparación del inmueble que garantice la emisión. Agrega que el destino de estos créditos, impuestos por el legislador, obedece al propósito de éste, de limitar la actividad de las sociedades de crédito hipotecario a la creación y fomento de la propiedad inmueble y a impedir que invada el campo reservado a los créditos hipotecarios que están facultados a conocer las sociedades financieras que persiguen distinto fin.

El plazo máximo a que pueden ser emitidos los bonos hipotecarios es de 20 años; la hipoteca, que constituye la garantía directa de la emisión de los bonos debe ser en primer lugar sobre los bienes para los que se otor

que o sobre otros bienes muebles o immobilizados, ya que cuando se trata de créditos concedidos para obras o servicios públicos, no es necesario hipotecarlos ya que la ley en este caso previene la entrega de los mismos bienes libres de hipoteca o de otra carga semejante.

En la práctica, los bonos hipotecarios poseen las características materiales que tienen las cédulas, llevan adheridos cupones que son desprendibles para el cobro de intereses que paga la Institución emisora, los intereses que un bono hipotecario paga son iguales a los de la cédula hipotecaria, asimismo, son sorteables y al igual que aquélla, el título sorteado se amortiza anticipadamente, pudiendo el tenedor recuperar anticipadamente su inversión.

En el mercado bursatil son estos "papeles" como se les conoce en la jerga de los corredores de bolsa los que tienen un volumen considerable de operación por las facilidades que ofrecen al inversionista las instituciones emisoras para recomprar estos valores.

NATURALEZA JURIDICA

CONCEPTO

Los bonos hipotecarios son títulos de crédito que representan la participación individual en un crédito colectivo a cargo exclusivamente de la institución emisora, la cual lo garantiza con créditos hipotecarios a su favor, bienes en fideicomiso de garantía, o depósitos en efectivo en el Banco de México, S. A.

El concepto anterior se desprende de la interpretación de los artículos 35 primer párrafo y 36 fracción III y 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, ley que los reglamenta en forma específica ya que, en lo general, son sin duda obligaciones tal y como lo contempla el artículo 208 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y su régimen corresponde a lo señalado por los artículos 209 al 228 de la propia ley; pero diferenciándose de las obligaciones comunes fundamentalmente en cuanto al sujeto emisor que en el caso es la institución de crédito autorizada especialmente para este tipo de emisiones por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Independientemente de que en su aspecto legal, son títulos de crédito, los bonos hipotecarios lo son también por reunir los elementos característicos de los títulos valores, según vivante (3) "masa que circula con leyes propias sobre el inmeso cúmulo de cosas, muebles e inmuebles que for

man la riqueza social", que en ellos se consigna y, en su exposición de motivos expresa: La circulación de los títulos que la propia ley regula, se fomentará desde luego con base en la concepción de estos como instrumentos autónomos, con vida propia e independiente del acto que les dió origen, garantizando con ello al tenedor de buena fé de los posibles defectos o contingencias de la relación fundamental subyacente.

Al mismo fin se orientan las facilidades de transmisión y la rapidez y ejecutividad de las acciones concedidas al tenedor del título.

El artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, comprendido dentro del capítulo II del título IV, - reglamenta en forma específica los bonos hipotecarios señalando en su fracción VI, textualmente lo siguiente:

"Deberán ser emitidos en la forma indicada en el primer párrafo - del artículo 209 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y deberán expresar: La denominación, el objeto y el domicilio de la institución hipotecaria emisora o garantizadora; el capital pagado de la misma y las reservas del capital; el importe de la emisión, con la especificación del número y el valor nominal de cada bono y cédula; el tipo de interés que deven garán; los plazos para el pago de intereses y del capital; las condiciones y formas de amortización; el lugar de pago; la especificación en caso de cédula, de las garantías especiales que se constituyen para la emisión, con

expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público de la Propiedad; serán en serie, estarán redactadas en español y podrán además, incluir su traducción en cualquier idioma; expresarán los plazos o términos y condiciones del acta de emisión; llevarán la firma de la entidad emisora o garantizadora y tendrán anexos los cupones necesarios para el pago de intereses y en su caso, para las amortizaciones parciales".

Joaquín Rodríguez y Rodríguez (4), dice respecto al mecanismo del nacimiento y emisión de los bonos hipotecarios lo siguiente:

"La persona que está necesitada de dinero acude a una institución de crédito hipotecario para obtenerlo, lo que consigue mediante la constitución de una hipoteca sobre bienes inmuebles. El banco entrega el dinero del acreditado y crea títulos de crédito, en este caso los bonos hipotecarios que incorporan un derecho de crédito junto con otros de participación, garantizando con un derecho privilegiado sobre el crédito hipotecario que el banco tiene constituido a su favor. Los bonos son lanzados al mercado por el banco, que así recupera lo que se entregó el acreditado. De este modo el banco se sitúa en el centro de una doble corriente de capitales ociosos. En la realización profesional de estas operaciones - conexión de operaciones activas con pasivas - consiste en esencia de la actividad, principalmente de la diferencia que hay entre los intereses que paga por el dinero que recibe y los que le pagan por el dinero que proporciona".

Siguiendo al maestro Cervantes Ahumada (5) designamos como acta de creación el momento en que la sociedad emisora por declaración unilateral de su voluntad, hace constar en acta ante notario, la emisión correspondiente de bonos hipotecarios a su cargo, previa autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

El acta notarial de la emisión generalmente es objeto de una redacción previa, puesto que ha de ser aprobada por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y deberá llenar los requisitos señalados por el artículo 213 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito para las obligaciones en lo general.

Sólo las instituciones de crédito hipotecario pueden emitir bonos hipotecarios; es esta parte de sus funciones específicas, estándoles vedada la emisión de otros valores distintos.

La voluntad del emisor no tendrá que manifestarse a través de una asamblea general extraordinaria, pues es función de la sociedad la emisión de bonos hipotecarios, razón por la que este dato es omitido, bastando al respecto la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Asimismo, el balance previo a la emisión con las especificaciones del capital pagado, activo y pasivo para el cálculo del activo neto, no es necesario, ya que los bonos se emiten en función del capital pagado y de las reservas hasta por veinte veces este valor y aún más hasta diez veces en

los casos de bonos hipotecarios con cobertura de créditos para vivie
interés social con garantías adicionales.

El capital sólo representa a lo sumo la vigésima parte del importe -
de los bonos emitidos, siendo la garantía específica de los mismos, consti-
tuida por los créditos hipotecarios, fideicomiso de garantía cédulas, bonos
transmitidos al emisor y el depósito efectivo en el Banco de México, S. A.

En caso de reducción de la garantía, la institución emisora queda -
obligada a recoger y cancelar títulos en la proporción correspondiente y é-
sto deberá asentarse expresamente en el acta de creación.

FUNCION ECONOMICA DE LOS BONOS HIPOTECARIOS

La función económica que desempeñan los bonos hipotecarios en el desarrollo de construcción masiva de vivienda es de suma importancia, toda vez que los volúmenes alcanzados en la bolsa de valores de esta capital, alcanzaron durante el año último un orden de \$ 37,045 (millones de pesos) - (6) informe de la bolsa de valores, ésto indica la gran captación que estos títulos tienen en el público inversionista, beneficiando por ende a las instituciones emisoras, quienes van incrementado su renglón de captación de re cursos.

Sin embargo y no obstante el volúmen tan importante de recursos - que captan los Bancos Hipotecarios a través de estos títulos es de desearse que se aumentara el renglón de préstamos para la vivienda de bajo costo, - en virtud de que en la forma en que la Ley les plantea a las instituciones hi potecarias los cajones de inversión obligatoria viene a ser el de vivienda de bajo costo el que alcanza un índice minoritario.

En las condiciones descritas se aprecia en la práctica el desaliento del público carente de viviendas que acude a las Instituciones Hipotecarias en busca de crédito para la obtención de vivienda, ya que generalmente con mucha anticipación el repetido cajón en este ramo de inversión se ve agotado por el exceso de demanda.

Por lo expuesto, sería procedente aumentar a las instituciones de - crédito hipotecario el multicitado cajón de inversiones para la vivienda de bajo costo.

BONOS HIPOTECARIOS

Las instituciones de crédito hipotecario requieren como ente mercantil de la captación de recursos que les permita cumplir con las funciones señaladas por la ley, en estas condiciones, el bono es el instrumento adecuado para captar recursos. Así atinadamente nos dice Mario Bauche García - Diego (7) que "los bancos están situados en el centro de una doble corriente de capitales, de aquellos capitales ociosos que andan dispersos y que ellos agrupan, para una vez agrupados, volverlos a dispersar, prestándolo a quien lo necesitan de sus capitales para crear riqueza". Los bonos hipotecarios al ser lanzados por la institución, obtienen dinero del público mismo que invierten en créditos inmobiliarios pagándole al tenedor un porcentaje señalado por la ley y, prestando a su vez ese dinero recaudado a un porcentaje mayor.

La ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, marca cuales son los cajones obligatorios de inversión de los recursos obtenidos según lo señala el artículo 36 de la mencionada ley.

Octavio A. Hernández, (8) en lo relativo, señala que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al detallar esta norma legal, ha dispuesto que los créditos en cuestión deben ser destinados:

- a) Adquisición, construcción, reparación o mejora de bienes muebles o productos regulados.
- b) Actividades productivas o industriales.

c) Actividades citadas en los cinco anteriores conjuntamente, siempre que la suma destinada a este último objeto de 50% del monto del préstamo y que el pasivo se relacione con la construcción o reparación del inmueble que garantice la emisión. Agrega que el destino de estos créditos impuestos por el legislador, obedece al propósito de éste, de limitar la actividad de las sociedades de crédito hipotecario a la creación y fomento de la propiedad inmueble y a impedir que invada el campo reservado a los créditos hipotecarios que están facultados a conocer las sociedades financieras que persiguen distinto fin.

El plazo máximo a que pueden ser emitidos los bonos hipotecarios es de 20 años; la hipoteca que constituye la garantía directa de la emisión de los bonos debe ser en primer lugar sobre los bienes para los que se otorgue o sobre otros bienes muebles o inmovilizados, ya que cuando se trata de créditos concedidos para obras o servicios públicos, no es necesario hipotecarlos ya que la ley en este caso previene la entrega de los mismos bienes libres de hipoteca o de otra carga semejante, en fideicomiso de garantía.

En la práctica, los bonos hipotecarios poseen las características materiales que tienen las cédulas, llevan adheridos cupones que son desprendibles para el cobro de los intereses que paga la institución emisora, los intereses que un bono hipotecario paga son iguales a los de la cédula hipotecaria, asimismo, son sorteables y al igual que aquella, el título sorteado se

amortiza anticipadamente, pudiendo el tenedor recuperar anticipadamente su inversión.

En el mercado bursátil son estos "papeles" como se les conoce en la jerga de los corredores de bolsa los que tienen un volumen considerable de operación por las facilidades que ofrecen al inversionista las instituciones emisoras para recomprar estos valores.

CEDULAS HIPOTECARIAS

Una de las características de los títulos de inversión es la bursatili-
dad es decir, la aceptación en el mercado de títulos para que en un momen-
to dado el tenedor pueda sin dificultad convertirlos en numerario. Esta ca-
racterística, la satisfacen plenamente las cédulas hipotecarias, por lo que -
desde el punto de vista económico son títulos de inversión, ahora bien, por
su naturaleza quedan encuadrados, en el derecho cartular, es decir, como -
títulos de crédito.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, no reglamenta
la Cédula Hipotecaria y la Ley General de Instituciones de Crédito y Organi-
zaciones Auxiliares, la menciona en varias disposiciones, por ejemplo, el -
artículo 38 dice:

"Las Cédulas hipotecarias tendrán el carácter de títulos de crédito a
favor de cada tenedor por su participación en el crédito hipotecario
de que se trate y conferirán al tenedor respectivo el derecho a dedu-
cir individualmente acción en la vía ejecutiva mercantil contra el deu-
dor o contra la institución que garantice la emisión para reclamar -
las cantidades debidas, previo protesto levantado, en todo caso con-
tra la institución garantizadora".

Las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas en plazo máximo de -
veinte años, expresarán las condiciones de reembolso del crédito a que se -

refieren, devengará el interés que se pacte y se someterán a las condiciones del crédito y de la garantía a las normas y limitaciones establecidas en el artículo 36 de esta ley.

Las cédulas y las acciones que se deriven, prescribirán a los tres años, a partir de la fecha de vencimiento, cuando se trate de los cupones de intereses, o de intereses y capital representado en el mismo cupón, y a los cinco años contados desde la fecha de su respectivo vencimiento o desde aquella en que haya sido publicada la lista de las cédulas designadas en el sorteo cuando se trate de cédulas vencidas o sorteadas.

En lo que se refiere al aspecto económico, las cédulas hipotecarias, han tenido gran auge por su aceptación en el público como resultado de la conjugación del crédito entre particulares y el crédito y el crédito bancario garantizado con un título al portador que en cualquier momento puede hacerse efectivo.

Por otro lado con la intervención de una institución de crédito, se avala para garantía del acreedor, a tal grado que permite una circulación como si fuera dinero, incluso en la práctica se da el caso de una institución interventora o representante común de los tenedores de las cédulas para que ésta las haga efectivas, independientemente de la fecha de su vencimiento que está sujeto a un sorteo de cédulas para el retiro de la circulación.

La Banca, actualmente desempeña un papel muy importante y así -

encausa los ahorros del público, logra mediante las cédulas hipotecarias - controlar adecuadamente las pequeñas o regulares inversiones de los particulares, otorgándoles absoluta garantía y sin complicaciones en el aspecto jurídico ya que ésta es un título usual o concreto.

Su causa es el acta constitutiva de hipoteca y emisión y esta causa, circula con el título, influye sobre su vida y su eficacia. Al cancelarse la hipoteca el deudor o emisor de las cédulas se libera de la obligación, de ahí que el tenedor deja de tener acción contra ese deudor, es decir el título deja de estar garantizado con hipoteca independientemente de los derechos que resulten de las diversas relaciones entre la institución interventora y los tenedores de cédulas.

La cédula hipotecaria se emite por declaración unilateral de voluntad de un particular que garantiza su valor con hipoteca en primer lugar, siempre con la intervención de una institución de crédito y con autorización expresa en cada caso de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

En cuanto a la institución emisora, cabe decir que en el caso de la cédula hipotecaria la institución bancaria no desempeña el papel de emisora, sino que el emisor es el propio deudor hipotecario, sólo que dado que tiene facultades conforme al artículo 34 para negociar, ceder o adquirir estas cédulas y en virtud de que ante los tenedores se obliga solidariamente el emisor, dá la idea de que ella misma es la emisora, en otras palabras,

ante los tenedores de las cédulas tiene las mismas obligaciones que el deudor para hacer efectivos los citados títulos. Pero en realidad la institución aludida no es otra cosa que representante común de los tenedores y aval del deudor o emisor.

En virtud de que la cédula está garantizada con una hipoteca que pesa sobre un inmueble del emisor, las cédulas hipotecarias son representativas de una parte alcuota de un crédito hipotecario, es decir, por medio de las cédulas el crédito hipotecario se divide en tantas porciones independientemente unas de otras como cédulas se emitan, y estas porciones de crédito hipotecario circulan independientemente, incorporadas en los títulos de las cédulas sin más formalidad que la requerida por la ley de circulación de cédulas, que pueden ser nominativas a la orden o al portador. En la práctica las cédulas, siempre se emiten al portador, de ahí su gran mercado. Las Obligaciones y derechos del titular de la cédula hipotecaria, éste tiene el derecho que de la literalidad del título de crédito se desprende y puede ser:

- I. En el pago de la cantidad mencionada en el mismo a su vencimiento, es decir, cuando la cédula haya quedado fuera de circulación en virtud de los sorteos estipulados.
- II. Mientras no haya quedado fuera de circulación, tiene derecho el titular de la cédula a un interés por el capital invertido en la misma.

- III. Según el acta constitutiva y la propia literalidad de la cédula, el tenedor de ésta tiene derecho a exigir los intereses y el pago de la misma en su oportunidad a la institución interventora, que por su solidaridad con el emisor tiene la obligación de cumplir como si ella fuera la propia emisora.
- IV. La obligación del titular de la cédula hipotecaria es aceptar la representación que el banco tiene de él mismo titular con respecto al deudor, ya que por disposición de la ley y la propia acta constitutiva el banco se convierte en el representante común de los tenedores.

Respecto a las obligaciones del emisor, son las siguientes:

- a) Pagar a la institución interventora como representante común de los tenedores el capital presentado por cédulas puestas en circulación, dentro de un plazo fijado en el acta de emisión e hipoteca y que de acuerdo con la ley no excederá de 20 años. Este pago se hará mediante abonos consecutivos así el artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, establece en su párrafo II:

"Las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas en un plazo máximo de 20 años, expresarán las condiciones de reembolso del crédito a que se refieren, devengarán el interés que se pacte y

se someterán a las condiciones del crédito y de la garantía a las normas y limitaciones establecidas en el artículo 36".

- b) Tomar por su cuenta a favor del banco interventor y del propio emisor, una póliza de seguro contra incendio en cualquiera de las sociedades autorizadas para ese efecto y por su valor que garantice cuando menos lo destructible del inmueble.
- c) Cubrir los intereses penales al banco en caso de incumplimiento parcial de alguna de las cláusulas.
- d) En caso de que la emisión se haya efectuado para un fin determinado como la construcción de un inmueble, el emisor está obligado a aplicar el producto de la venta de las cédulas en ese objeto y aceptar la vigilancia de inversión por parte de la institución que garantiza la emisión.
- e) Otorgar hipoteca en favor de los propios tenedores de las cédulas y del banco interventor para garantizar el importe de las cédulas, los intereses a favor de los tenedores y los derechos, cuotas, comisiones, intereses penales y gastos que se causen a favor del Banco para su intervención.
- f) En general todas las obligaciones que se contraigan en el acta de emisión e hipoteca, siempre que no contravengan las disposiciones del orden público.

Las Obligaciones y los Derechos del Interventor:

- I. Garantizar en forma solidaria el importe total de la emisión, los intereses convenidos y las obligaciones contraídas por el emisor.
- II. Ser representante común de los tenedores de las cédulas.
- III. Pagar puntualmente los intereses que se estipulen a favor de los tenedores.
- IV. Celebrar con la intervención de la comisión nacional bancaria, y de seguros sorteos ordinarios o extraordinarios para designar las cédulas que deben ser amortizadas.
- V. Dar a conocer por medio del Diario Oficial de la Federación, o por uno de los periódicos de mayor circulación, el número y valor de las cédulas sorteadas y pagar en un lapso corto el importe de los que hayan resultado retirados de la circulación por virtud del sorteo.
- VI. El banco se sub-rogará de los derechos de los tenedores de las cédulas, cuando éste les haya pagado el importe de los mismos o de los cupones de intereses, sin que haya recibido de la emisora los fondos para ese efecto.
- VII. Debe certificar y tomar las precauciones necesarias para que

la emisión dé al público, o en su caso a los tenedores de las -
cédulas plena garantía como se expresa en las propias cédu -
las.

- VIII. El banco, está obligado a depositar en el Banco de México, S.
A., en cuenta especial una cantidad suficiente para pagar ínte-
gramente las cédulas o cupones que no se hayan cobrado en la
fecha de cancelación y cuyo importe deba ser liquidado por di-
cha cancelación.

Dispuesto esto por los artículos 36 y 37 de la Ley General de Institu-
ciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

NATURALEZA JURIDICA

CONCEPTO

Las cédulas hipotecarias son títulos de crédito emitidos en serie por declaración unilateral de la voluntad del emisor y que representan la participación del tenedor en un crédito hipotecario determinado.

El anterior concepto es en cuanto a la cédula que como título de crédito abordamos en este estudio, existe también la CEDULA HIPOTECARIA que contempla el Código de Procedimientos Civiles la cual es un proveído judicial en la tramitación del juicio hipotecario que se expide para fijarse en la finca gravada por la hipoteca a efecto de que no se practique en dicho inmueble ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquiera otra que pudiese entorpecer el curso del curso del juicio citado, inscribiéndose asimismo dicho proveído en el Registro Público de la Propiedad para que surta efectos a las resultas del pleito.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, determina que: "Las cédulas hipotecarias tendrán el carácter de títulos de Crédito a favor de cada tenedor por su participación en el crédito hipotecario de que se trate.".

El análisis de los elementos de esta obligación de tipo especial, nos muestra la existencia de un sujeto activo y un sujeto pasivo, pudiendo haber en todo caso, pluralidad de acreedores (los tenedores de las cédulas) y de

deudores (el emisor y la sociedad de crédito hipotecario); una relación jurídica que da al acreedor acción que ejercitar ante el juez para obtener la prestación objeto de la obligación en el supuesto de incumplimiento.

Con lo anterior pretendemos establecer que jurídicamente se trata de un derecho de crédito el que además se ajusta a las características que señala para los títulos de crédito el artículo 5º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en cuanto son documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna y a la doctrina en cuanto le son aplicables la incorporación, legitimación en sus dos aspectos, activa y pasiva; la literalidad y la autonomía entendida en los términos que ya explicamos para los bonos hipotecarios en el capítulo anterior y donde nos remitimos para evitar repeticiones.

En atención a lo expuesto concluimos respecto a las cédulas hipotecarias en cuanto a su naturaleza jurídica, lo siguiente:

Son títulos de crédito, obligaciones de tipo especial reglamentos en ley diferente (Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares), por expresarlo así la ley citada y como consecuencia del análisis de sus elementos y características específicas señaladas.

FUNCION ECONOMICA DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

La función económica que realiza la cédula hipotecaria en comparación con el bono hipotecario es muy inferior a aquel ya que el volumen operado en la bolsa de valores de esta capital en el año de 1974, fue del orden de \$ 2,016 millones de pesos; (9) informe de la bolsa de valores.

Volumen poco significativo en comparación con lo obtenido en bonos hipotecarios.

La razón por lo que la cédula hipotecaria no tiene significación en el mercado bursátil, no obstante que goza de las mismas características dentro del mercado de valores en comparación con el bono hipotecario, es por la débil oferta que en la práctica se da, ya que para el emisor se traduce en un gasto mas para la consecución del crédito.

Para concluir, y con el objeto de no hacer mas extenso el presente inciso se debe afirmar que en tanto la emisión de cédulas hipotecarias se traduzca para los solicitantes del crédito en un gasto substancial para la obtención de éste, el título que nos ocupa se verá desplazado por el bono hipotecario.

CAPITULO II

1. Bauche Garcíadiego Mario
"Operaciones Bancarias". - Pág. 201 - Editorial Porrúa, S. A. - México 1974.
2. Hernández A. Octavio
"Derecho Bancario Mexicano". - Pág. 24 - México 1955 - Editorial Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas.
3. Vivante César
"Tratado de Derecho Comercial". - Pág. 135 - Ediciones Ediar - Buenos Aires, Argentina - 1952.
4. Rodríguez Rodríguez Joaquín
"Derecho Bancario". - Pág. 426 - Editorial Porrúa, S. A. - México 1968.
5. Cervantes Ahumada Raúl
"Títulos y Operaciones de Crédito". - Pág. 149 - Editorial Herre - ro, S. A. - México 1969.
6. Bauche Garcíadiego Mario
"Operaciones Bancarias". - Pág. 200 - Editorial Porrúa, S. A. - México 1974.
7. Hernández A. Octavio
"Derecho Bancario Mexicano". - Pág. 24 - Editorial Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas. - México 1956.
8. Informe Anuario Bolsa de Valores México 1975.
9. Op. Cit. - Pág. 34

EL CERTIFICADO DE LA VIVIENDA

CARACTERÍSTICAS

Al entrar en vigor el Programa Financiero de la Vivienda de Interés Social y hecha la reforma a la Ley Bancaria, los autores del Programa con sideraron que faltaba establecer una operación bancaria en la que mediante la práctica de un ahorro sistemático los beneficiarios pudieran disfrutar de inmediato de una vivienda y el importe amortizarlo en un plazo determinado, difiriendo los gastos inherentes a estas operaciones como son los de traslación de dominio e hipoteca; a su vez, proteger los intereses de los beneficia rios en caso de que por un motivo dado se vieran imposibilitados de conti - nuar pagando cuotas mensuales, pudieran rescatar parte de los fondos en - tregados.

Para el objeto mencionado, a la L.G.T.O.C., se le adicionó la frac ción 228-A bis, creando los certificados de vivienda, y cuyos antecedentes inmediatos se encuentran en los certificados de participación. Estos certi - ficados de participación aparecen en la fracción XI del artículo 21 de la Ley Orgánica de la Nacional Financiera del 31 de diciembre de 1940 que autori - zó a esta Institución a "emitir certificados de participación nominativos o al portador, en los que se haga constar la que tienen distintos copropietarios en títulos o valores, o en grupo de ellos, que se encuentren en poder de la - institución o vayan a ser adquiridos para ese objeto."

~~La disposición~~ transcrita la califica Cervantes Ahumada (1) de ~~me -~~
drosa y oscura e indica que no se establece que el acto previo a la creación
de los valores sea necesariamente la constitución de un fideicomiso y con -
cluye que el certificado de participación de Nacional Financiera, S. A., no
es sino una obligación a cargo de dicha sociedad, con la cobertura de un -
fondo constituido por valores comerciales.

Agrega Cervantes Ahumada (2) que "el éxito del llamado certificado
de participación de la Nacional Financiera, S. A. y con la ingente necesidad
que se siente en México de habitaciones populares, se pensó en que un título
como el certificado de participación, aplicando al campo inmobiliario podría
facilitar la construcción de viviendas populares. El Banco Nacional de Obras
y Servicios Públicos fue encargado por el Gobierno Federal para atender el
problema y se promovió y obtuvo una adición a la Ley General de Títulos y -
Operaciones de Crédito que trata de los certificados de participación. Es el
capítulo V bis del título I que comprende los artículos del 228-a al 228-v pro
mulgado por decreto del 30 de diciembre de 1946".

Los certificados de vivienda creados mediante una adición a la Ley
General de Títulos y Operaciones de Crédito, agregándole el artículo 228-a
bis por decreto del 27 de diciembre de 1963 son títulos que representan el -
derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a que se
transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entre tanto del aprovecha

miento 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 (artículo 228-a bis L.G.T.O.C.).

La inclusión de los certificados de vivienda dentro del capítulo V - bis de la L.G.T.O.C., que se refiere a los certificados de participación, la califica Bauche Garciadiego (4) de infeliz por que vienen a romper la regla general existente, ya que al definir el artículo 228-a de la L.G.T.O.C., que los certificados de participación en sus incisos a). b). c)., dan derecho a partes alcuotas, establece la regla general; y por dar derecho a partes - alcuotas debe entenderse que dan derecho a una mitad, a un tercio, a un - cuarto, a un décimo, etc., del derecho de propiedad; en cambio los certifi- cados de vivienda dan derecho a la propiedad de una vivienda o sea que lo - que el legislador quiso al crear estos certificados de vivienda, es que al vencimiento del título, se le escriture al tenedor, el departamento que venía - aprovechando de manera específica y no una décima parte del inmueble.

Las bases para la emisión de los certificados de vivienda de acuerdo con el artículo 44 fracción I bis de la Ley Bancaria y el reglamento que la - Secretaría de Hacienda y Crédito Público elaboró sobre estos títulos son:

Los inmuebles que se refieran a toda emisión de certificados de vi - vivienda deben reunir las características que el Banco de México, S. A. señale para la vivienda de interés social. El acta de emisión deberá contener -

las menciones que establece la Ley para las actas de constitución de fideicomisos y además el derecho que se hubiera reservado el fideicomitente, o el derecho que hubiera conferido a la fiduciaria, para señalar a los tomadores de los títulos y la circunstancia de que los certificados de vivienda sólo podrán ser tomados por las personas que llenen determinados requisitos; dentro de esos requisitos, están el que los tenedores tengan la capacidad económica a la que antes aludimos al exponer las características del acreditado, contraten un seguro de vida e invalidez y mantenerlo en vigor hasta el pago total del título.

Asimismo el acta de emisión también deberá contener la especificación de los derechos, obligaciones y facultades que correspondan tanto a la Institución como a los tomadores de los títulos; las causas que determinen la pérdida, o en su caso la recuperación de los derechos del tenedor sobre el 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 ella; cuando se trate de edificios en condominio se deberán incluir las bases para el señalamiento y recaudación de las cuotas relativas a servicios generales y la administración del inmueble; por último también el acta deberá contener la designación de una institución de crédito, como representante común de los tenedores y las bases para el funcionamiento de la asamblea de tenedores de certificados de vivienda.

Las instituciones que funjan como fiduciarias en la emisión de los certificados tendrán además de los derechos y obligaciones que señale la Ley y los establecidos en el acta constitutiva del fideicomiso y según los términos del reglamento mencionado, el derecho de recaudar las cuotas periódicas establecidas, y la obligación de entregar cuando proceda, los valores de rescate que correspondan a los tenedores, así como la de 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 (artículos 1, 2, 3 del Reglamento de Certificados de Vivienda).

El certificado de vivienda conferirá a sus tenedores los siguientes derechos:

A habitar la vivienda a que se refiere el título desde la adquisición de éste; una vez satisfechos los requisitos que señale el certificado, a que se le otorguen las escrituras de propiedad correspondientes a la vivienda de que se trate; en su caso, a percibir los valores de rescate, mediante las deducciones que procedan; el de pagarlo anticipadamente total o parcialmente.

El tenedor tendrá las siguientes obligaciones:

Efectuar el pago oportuno de las cuotas correspondientes en las oficinas de la fiduciaria o en el lugar que ella indique dentro de la misma ciudad; endosar el título a la persona que apruebe la fiduciaria por convenio

entre el tenedor y la fiduciaria, o por cualquier incumplimiento que produzca la pérdida de los derechos del tenedor; ocupar la vivienda exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él, cuidando que la vivienda no sufra mas deterioro que el derivado de su uso normal; pagar puntualmente el impuesto predial y prestaciones fiscales que cause la vivienda y los derechos por consumo de agua; pagar las primas de seguro y desocupar y entregar la vivienda en buen estado de conservación cuando exista el respectivo convenio entre el tenedor y la fiduciaria, o bien por cualquier incumplimiento que produzca la pérdida de los derechos del tenedor (artículos 5, 6 del Reglamento de Certificados de Vivienda).

En virtud de que los certificados de vivienda pueden expedirse con respecto a inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio, consideramos de interés exponer brevemente en que consiste dicho régimen.

El aumento de población y la escasez de vivienda han hecho que la llamada propiedad horizontal o condominio, tengan una amplia aplicación. Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenecen a distintos dueños, se dice que existe la propiedad horizontal. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso, departamentos, vivienda o local, y condueño de los elementos y partes del edificio que se -

consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante. Este concepto de propiedad horizontal o condominio y el expuesto por Planiol sobre copropiedad nos dan la pauta para distinguir lo que es condominio. A este respecto nos dice Bauche Garciadiego (5) siguiendo a Rafael de Pina que "la copropiedad supone varios sujetos y una sola cosa y cada sujeto, mejor cada propietario, lo es del todo y sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los demás; pero al mismo tiempo es dueño exclusivo de una parte ideal y abstracta. En cambio, en la propiedad horizontal o condominio, se es dueño de una parte determinada, como lo es un piso, un departamento, una vivienda o un local y se es copropietario de las porciones del edificio que se hallan en indivisión forzosa por ser de uso común para todos los propietarios".

El vigente Código Civil para el Distrito y Territorios Federales reglamenta en su artículo 951 del derecho de propiedad en condominio, así como la "Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales" creada por decreto del 30 de noviembre de 1954. Algunos de los Estados de la Federación también han reglamentado el condominio a través de leyes similares a las del Distrito Federal tales como los Estados de Aguascalientes, Chihuahua, Guerrero, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Sonora y Veracruz.

"En Guanajuato, Puebla y Zacatecas rige un régimen igual al del Código Civil del Distrito Federal de 1928 antes de ser reformado, pues el Código Civil de 1984 contenía el artículo 1014 que es igual al 951, con la so la diferencia de que en el ordenamiento derogado se consideraba a la copro propiedad como una servidumbre que, según es sabido, se designaba con el nombre de medianería".

La ley señala que para constituir un régimen de condominio el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar:

- a) La situación, dimensiones y linderos del terreno así como una descripción general del edificio.
- b) La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, su número, situación, medidas, piezas de que consta y demás datos necesarios para identificarlo.
- c) El valor del inmueble, el valor de cada piso, departamento, vivienda o local y, consecuentemente el porcentaje que corresponde a cada propiedad.
- d) El destino general del edificio y el especial de cada departamento, vivienda o local.

e) Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso su situación, medidas, partes de que se componga, características y demás datos necesarios para su identificación.

f) Constancia de las autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad de que el edificio construído reúne los requisitos que deben tener este tipo de construcciones.

A la escritura constitutiva se agregarán el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y a los elementos comunes de que consta el edificio, asimismo se incluirá un reglamento que se denomina Reglamento de Condominio y Administración en que se hará constar los derechos y obligaciones de los diversos propietarios.

Los certificados de vivienda pueden ser emitidos por las instituciones fiduciarias para inmuebles en que se haya previsto el régimen de condominio en cuyo caso el Reglamento sobre Certificados de Vivienda contiene disposiciones especiales que deben ser observadas tanto por las propias fiduciarias como por los tenedores de los títulos.

En estos casos, la Fiduciaria ejercerá sus facultades de administración en los términos del reglamento de usuarios correspondientes, el cual sólo podrá ser expedido y modificado con la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria.

Deberá formalizarse un convenio en virtud del cual el tenedor que se haya convertido en condueño de las partes comunes y de los servicios generales, manifieste su conformidad en que la fiduciaria continúe ejercitando sus facultades de administración sobre los conjuntos, hasta que el número de dichos condueños alcancen un determinado porcentaje de la totalidad, en la inteligencia de que el que se señale en el convenio no podrá ser inferior a un setenta y cinco por ciento.

El derecho a usar la vivienda a que se refiere el certificado de vivienda, comprende también el de la utilización de los servicios generales por lo que el tenedor del título y quienes vivan con él, deberán usar adecuadamente las partes comunes y los servicios generales, y observar una conducta compatible con los intereses de los demás usuarios en los términos que se fijan en el reglamento.

Por lo tanto, el tenedor del título, además de la obligación de pagar su cuota puntualmente en las oficinas de la fiduciaria el impuesto predial, prestaciones fiscales y primas de los seguros que cause la vivienda que ocupa, asumirá la obligación de pagar las cuotas por gastos que deriven de los servicios generales, de los de administración y mantenimiento de todo el inmueble; y la obligación de cubrir la parte alícuota que a la vivienda corresponde tanto en las prestaciones fiscales que lleguen a imponerse sobre los bienes comunes, como en la prima del seguro que ampare las partes comu -

nes citadas.

Corresponde a la fiduciaria fijar las cuotas relativas a dichos servicios generales y de administración, conforme a las bases que señale el reglamento de administración respectivo y proceder a su recaudación. De igual manera, mientras que las autoridades correspondientes no individualicen los créditos de las cuotas relativas a la parte alícuota de los gravámenes fiscales sobre los bienes comunes, corresponderá a la fiduciaria fijar y recaudar tales cuotas.

Dentro de sus facultades de administración de los servicios generales, la fiduciaria podrá designar y remover libremente al personal que se encargará de atenderlos.

Por último el reglamento le impone la obligación a la fiduciaria de cuidar del mantenimiento del orden en el edificio del condominio.

Los certificados de vivienda deberán contener, además de las menciones que señale la ley las siguientes:

I. Que se trate de certificados de vivienda, con expresión de la fecha en que se expiden, de su valor nominal y de la vivienda a que se refieren.

II. El monto de las cuotas periódicas que en concepto de capital e intereses, han de cubrirse por los títulos, con indicación del lugar y fecha en

que deben liquidarse tales exhibiciones; así como la posibilidad de cubrir total o parcialmente en forma anticipada el precio de estos valores:

III. Los derechos y las obligaciones que otorguen:

IV. Las condiciones en que puede producirse la pérdida o recuperación de los derechos que al mismo tenedor confiere el título:

V. La formalización del convenio para la desocupación del inmueble en los casos en que deba procederse a ésta.

VI. Las facultades de la fiduciaria respecto de recaudar las cuotas, entregar cuando proceda, los valores de rescate y, administrar los inmuebles y;

VII. La declaración del tomador de que conoce y acepta el reglamento de usuarios.

El tomador de un certificado de vivienda puede perder los derechos que se consignan en el título por falta de pago de las cuotas periódicas que se señalan en el mismo título. En este caso, la institución fiduciaria sólo podrá demandar la pérdida de los derechos 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 requiera de pago la fiduciaria al tenedor del título.

También será causa de la pérdida de los derechos, el que el tomador del título deje de pagar el impuesto predial que cause la vivienda que ocupe, los derechos por consumo de agua y cualesquiera otras prestaciones fiscales que se impusieren a la vivienda, así como dejar de cubrir las primas de los seguros.

La fiduciaria, en su carácter de administradora, tendrá en todo tiempo el derecho de exigir que se le compruebe estar al corriente en cualquiera de estas prestaciones, 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 de 30 días, en cualquiera de los dos casos anteriores no podrá ser disfrutado por el tenedor del certificado más de una vez por año.

Cuando se trate de inmuebles para los cuales se haya previsto el régimen de condominio, la fiduciaria podrá demandar la pérdida de los derechos cuando el tomador del título deje de pagar las cuotas que deriven de los servicios generales, de los de administración y de mantenimiento del inmueble, así como cuando deje de cubrir la parte alícuota que a la vivienda co -

responda tanto en las prestaciones fiscales como en la prima del seguro - que ampare las partes comunes del edificio.

Por último, además de los casos que señale el reglamento de usuarios será igualmente una causa para la pérdida de los derechos, el hecho de que el tenedor del título dé a la vivienda un uso inadecuado o un destino distinto del de que se ocupe exclusivamente para habitación de su familia o personas que dependan económicamente de él.

No obstante del plazo de gracia que el Reglamento otorga al tomador del certificado en los casos de mora, también prevee que aún cuando haya sido declarada por la autoridad judicial, la pérdida de los derechos consignados en el título, cada tenedor podrá por una sola vez recuperar los derechos en forma automática siempre que se haya tratado de incumplimiento de obligaciones pecuniarias y el tenedor compruebe a la fiduciaria 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.

Dado que la naturaleza del certificado de vivienda es la de no ser amortizable y el artículo 228-A bis, al ordenar que sólo se puede recuperar una parte de las cuotas pagadas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen, el Reglamento nos indica cuales son estos valores de rescate.

En efecto, el artículo 14 del reglamento establece que en concepto de valor de rescate se devolverá a los tenedores una cantidad igual a la que hubieran entregado a cuenta de capital del valor del certificado, pero con las deducciones de que hablaremos posteriormente. El rescate deberá ser pagado por la fiduciaria en un plazo no superior a 30 días contados a partir de la fecha en que el tomador haya desocupado la habitación y hecho el endoso del certificado en favor de la persona que apruebe la fiduciaria.

Las deducciones que deberán hacerse de los valores de rescate, son las siguientes:

I. La cantidad que se adeude por concepto de pago de intereses del certificado, hasta el momento de la desocupación, más el importe de una mensualidad de intereses, cuando de mutuo acuerdo se den por terminadas las relaciones jurídicas 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 que se deriven de los servicios generales, de administración y de mantenimiento, tratándose de edificios de condominio que sean a cargo de la vivienda o de las partes comunes del inmueble hasta el mismo momento que arriba se indica.

III. Las prestaciones mensuales que como pena convencional el tenedor debe cubrir desde la presentación de la demanda, en su caso, hasta que desocupe y entregue la vivienda: así como los gastos y costas del juicio y

IV. Las sumas que importen las reparaciones que deban hacerse a la vivienda.

En virtud de ser los certificados de vivienda, títulos de crédito, pueden ser objeto de transmisión. En el propio título, el tomador debe designar beneficiario, por lo que en caso de fallecimiento del tenedor, el título se transmitirá a dicho beneficiario.

Cuando exista convenio entre el tenedor y la fiduciaria o en los casos de incumplimiento que produzca la pérdida de los derechos del tenedor, la transmisión se deberá hacer por endoso en favor de la persona que aprueba la fiduciaria, en forma previa a la recepción, de los valores de rescate.

Para concluir, y expuestas las características de los certificados de vivienda intentaremos analizar su naturaleza jurídica.

NATURALEZA JURIDICA

Es título de crédito tanto por disposición expresa al decir que son "títulos" como por estar incluido en la ley que regula a los títulos de crédito; por la naturaleza de los bienes que sirven de base para su emisión son inmobiliarios; en cuanto que dan derecho al goce o disfrute de una vivienda, son de aprovechamiento, por cuanto al tenedor que no tiene derecho a recuperar la totalidad de las cuotas, sino solo a una parte de dichas cuotas son inamortizables; por su circulación, los certificados de vivienda por disposición expresa de la Ley Bancaria en su artículo 44 fracción i bis deben ser nominativos; solo pueden ser emitidos por una institución fiduciaria y suponen necesariamente la constitución previa de un fideicomiso irrevocable a favor de la institución que los emite; el valor nominal debe ser de cien pesos o múltiplos de cien pesos; no son títulos de emisión libre por que únicamente pueden ser emitidos por una institución fiduciaria autorizada.

FUNCION ECONOMICA DEL CERTIFICADO DE VIVIENDA

La función económica del certificado de vivienda, se realiza dentro de su ámbito de actividad como la de cualquier título de crédito; es decir representa la movilización de importantes sumas de dinero que representa un inmueble a través de un documento.

La función económica de este título a la fecha no se ha difundido, ni extendido no obstante los grandes beneficios que reporta al tenedor. Este documento no es un título de inversión como lo pudiesen ser el bono y la cédula hipotecaria, sin embargo representa el diferimiento en el pago de obligaciones tanto fiscales como patrimoniales al cubrirse el valor del mismo, ventajas, estas que lo hacen un título atractivo para los solicitantes de crédito para la vivienda de bajo costo, y en particular exclusivamente para la vivienda de interés social.

Es indudable que los beneficios que el certificado de vivienda le genera a los presuntos adquirentes de vivienda lo hacen por ahora, el título más ventajoso para los que desean adquirir una morada digna y decorosa, siéndole de lamentar que en la realidad no se haya propiciado su creación.

CAPITULO III

1. Cervantes Ahumada Raúl
"Títulos y Operaciones de Crédito". - Pág. 163 - Editorial Herre -
ro, S. A. - México 1969.
2. Op. Cit. - Pág. 164
3. Bauche Garcíaadiego Mario
"Operaciones Bancarias". - Pág. 210 - Editorial Porrúa, S. A. -
México 1974.
4. Op. Cit. - Págs. - 213 a 217
5. Op. Cit. - Pág. 220.
6. Código Civil para el Distrito y Territorios Federales - Pág. 210 -
Editorial Porrúa, S. A. - México 1971.
Actualmente Código Civil para el Distrito Federal. - 1975.

CONCLUSIONES

1. El problema habitacional contempla en nuestro país soluciones difíciles y a largo plazo. El ya citado problema habitacional encuentra su más elevado índice de gravedad en el orden cualitativo que en el cuantitativo.
2. El Certificado de Participación Inmobiliaria ha coadyuvado a instrumentar solución al problema de la vivienda por sus características, ya que permite ocupar y aprovechar al tenedor, de los inmuebles materia de la emisión, con los consiguientes beneficios fiscales que el título propicia.
3. Sería procedente aumentar a las Instituciones de Crédito Hipotecario el cajón de inversiones para la vivienda de bajo costo.
4. La función económica del Certificado de Vivienda, a la fecha no se ha difundido ni extendido, no obstante los grandes beneficios que reporta al tenedor.
5. Es indudable que los beneficios que el Certificado de Vivienda le genera a los presuntos adquirentes de vivienda lo hacen por ahora el título más ventajoso, para los que desean adquirir una morada digna y decorosa, siéndole de lamentar que en la actualidad no se haya propiciado su procreación.
6. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). No obstante su función primordial de proveer de vivienda a la clase trabajadora y, atento del problema habitacional, se estima insuficiente para abatirlo.

BIBLIOGRAFIA

1. Bauche García Mario
"Operaciones Bancarias". - Editorial Porrúa, S. A. - México 1974.
2. Batiza Rodolfo
"El Fideicomiso, Teoría y Práctica". - Editorial Porrúa, S. A.
México 1958.
3. Cervantes Ahumada Raúl
"Títulos y Operaciones de Crédito". - Editorial Herrero. - México
1969.
4. Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. - Editorial
Porrúa, S. A. - México 1971.
Actualmente Código Civil para el Distrito Federal. - 1975.
5. Esteva Ruíz Roberto
"El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de Inver-
sión Productiva". - Editorial Banco Nacional Urbano y de Obras -
Públicas, S. A. - México 1960.
6. Hernández A. Octavio
"Derecho Bancario Mexicano". - Editorial Asociación Mexicana de
Investigaciones Administrativas. - México 1956.
7. Informe Anuario de la Bolsa de Valores. - México 1975.
8. Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A.
9. Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. -
Editorial Porrúa, S. A. - México 1975.

10. **Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.** - Editorial Porrúa, S. A. - México 1974.

11. **Rodríguez Rodríguez Joaquín**
"Derecho Mercantil." - Editorial Porrúa, S. A. - México 1969.

12. **Rodríguez Rodríguez Joaquín**
Editorial Porrúa, S. A. - México 1969. - Derecho Bancario.

13. **Vivante César**
"Tratado de Derecho Comercial". - Ediciones Ediar. - Buenos Aires, Argentina 1952.

14. **Zamora Adolfo**
"El Certificado de Participación Inmobiliaria". Editorial Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. - México 1950.