

24
369



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**“La Problemática Económico-Social de los Certificados
de Participación Inmobiliaria, como Solución a los
Problemas de Vivienda de Interés Social
en México”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A:
JOSE ALVARO HUERTA CAZARES**



Ciudad Universitaria

Enero 1986

**FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES**



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

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

El Certificado de Participación Inmobiliaria, es un título de crédito que se encuentra regulado en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el Capítulo V bis., del Título Primero; en la entonces Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, vigente hasta el 14 de enero de 1985, y otros Cuerpos Legales.

Entre sus principales características encontramos, que se trata de un título de crédito, que representa para su tenedor derechos de copropiedad o coacreduría respecto de un fondo común, afectado en Fideicomiso, ya que este es el que genera la creación de los Certificados de Participación, que sólo pueden ser emitidos por una Institución Nacional de Crédito, con Autorización Fiduciaria.

Son títulos de crédito que no producen efectos como tales y son considerados solamente como documentos probatorios, esto resulta incongruente pues la ley misma indica, que son títulos de crédito en el artículo 228 a., pero los deja sin sus efectos inherentes en el diverso numeral 228 b., situación que se critica en el cuerpo del presente.

Existen tres clases de Certificados de Participación, que son: Los de Productos, de Liquidación y de Copropiedad, --

dentro de los cuales encontramos el de Participación Inmobiliaria y a su vez, estos incluyen a los de Vivienda, pero debemos indicar que sólo han tenido aplicación practica los de Copropiedad, y en el caso concreto que se plantea de la unidad habitacional "NARCISO MENDOZA", se utilizaron los Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, pensamos que con ellos no se soluciona en nada el problema de vivienda de interés social en nuestro país, por que permite sólo que los adquirentes de estos títulos de crédito, y que de una u otra forma se ven afectados por haber adquirido o contraído la compra de ello, tienen infinidad de dudas respecto de su situación jurídica en relación con el departamento, duplex o casa unifamiliar que habitan, aún cuando en la actualidad se adopto ya el régimen de propiedad en condominio, y así se estan escriturando, solucionando en parte el grave problema que representaba para los titulares de viviendas en Villa Coapa.

Con el presente estudio, se pretenden aclarar las dudas que se plantearon y las nuestras que motivaron el mismo, así tenemos que la unidad habitacional "NARCISO MENDOZA", en Villa Coapa, Delegación de Tlalpan, Distrito Federal, se puso a la venta por conducto del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A. (BANOBRAS), en tres modalidades, casas unifamiliares, casas duplex y departamentos, ofreciendose al público en el año de 1968, sin mencionar en dicha oferta, que lo

que estaba a la venta era un Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, con el cual se obtendría el derecho de aprovechamiento directo del inmueble, pero no el bien en sí, cuando se firma el correspondiente contrato, en este sí se especifica, que su objeto es el Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable, pero el clausulado se refiere más bien a un Certificado de Vivienda, pues contiene todos los lineamientos que la ley señala para estos títulos de crédito.

Ahora bien, la inquietud de realizar este trabajo surge al momento en que en el curso de "Derecho Mercantil II", se nos enseña el título de crédito, que ocupa nuestra atención y al ir conociendo cada una de sus características, nos asaltaba la duda respecto de: ¿ Quien tenía la propiedad del inmueble que habitamos ?, razón por la cual nos avocamos a profundizar en esta figura jurídica y esclarecer el cuestionamiento.

Por otra parte, podemos señalar que el Certificado de Participación Inmobiliaria, era en la época en que se pusieron a la venta, un título de crédito nuevo y que por lo mismo no se tenía un claro conocimiento por parte de los adquirentes, de lo que significaba o representaba para sus titulares. Por lo cual, a través del desarrollo de este estudio se explicarán las diversas situaciones que contempla la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en relación con los Certificados

de Participación Inmobiliaria y otros Cuerpos Legales que contemplan o regulan la existencia de esta figura jurídica, determinando entonces si el Certificado de Participación Inmobiliaria, realmente acredita derechos de propiedad, sobre el inmueble que amparan.

CAPITULO PRIMERO

I.- ANTECEDENTES

II.- CLASES DE CERTIFICADOS

C A P I T U L O I

A.- ORIGEN DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION

El origen del Certificado de Participación se encuentra inspirado en los "TRUST CERTIFICATES" o "PARTICIPATING CERTIFICATES", que emiten los "TRUST DE INVERSION", mismos que nacieron en Inglaterra a mediados del siglo XIX, y al cabo del tiempo, pasan al Derecho Norteamericano según lo señala Joaquín Rodríguez y Rodríguez, (citado por Batista) (1), quien dice: "En íntima conexión con los Investment Trust se encuentran los llamados Trust Certificates, que son el antecedente de nuestros Certificados de Participación".

Aún cuando diversos autores señalan como antecedente del Investment Trust, instituciones establecidas en la edad media, otros indican que la sociedad "ALLGEMEENE NADERLANDSCHE MAATS CHAPPY" que fue fundada en Bélgica en 1822, y que después se conoció como "SOCIETE GENERALE DE BELGIQUE" (2), es el antecedente más remoto del Trust de Inversión, pero su objeto era mucho más amplio que el de el Investment Trust, pues esta tenía autorización para emitir billetes, recibir sumas en cuenta corriente, hacer descuentos, etc., según lo señala el autor Belga Druart (3).

NOTA.-Las citas bibliográficas, aparecen al final de cada Capítulo.

La opinión mas generalizada es la que se expone en primer término, por ser en Inglaterra donde surgieron estas - instituciones en forma organizada, al respecto Bullerck (4), - considera al Escocés Robert Fleming, como el primero en emitir un "TRUST CERTIFICATES", en el año de 1860, al que llamo - "SCOTTISH AMERICAN INVESTMENT TRUST" y en el año de 1863, se - creó la "INTERNATIONAL FINANCIAL SOCIETY" con el apoyo de la - Casa "CREDIT MOBILIER" de Paris, la cual no operó como un ver - dadero Trust de Inversión en su inicio posteriormente actuó - con ese carácter.

En la década de 1880 - 90 se multiplicaron estas - instituciones que en principio operaban con valores de renta - fija, pero viendo las condiciones propicias, que se ofrecían - para las inversiones en países extranjeros optaron por valo - res aleatorios, olvidando la renta fija.

El creciente desarrollo de estas empresas, se vio - frenado en las postrimerias de la siguiente década, en las - que se vivieron momentos de agitación y revoluciones en Suda - mérica, la Casa "BARING", financiera con mucho poder, se fue - a la quiebra, esto aunado a los malos manejos y, a que esta - ban operando como financieras fomentando la creación de nue - vas empresas, con el dinero que obtenían de la venta de los - certificados, provocaron desconfianza entre el público, lo -

que hizo regresar al Trust de Inversión original, ya sin funciones financieras para recuperar la confianza perdida.

Los Investment Trust Británicos, emiten los Trust Certificates con el fin de suscribir su capital inicial, es decir al principio de las operaciones, ponen a la venta estos y en ellos se documentan las aportaciones de las personas que los adquieren y cuando son totalmente liquidados, les son cambiados a sus tenedores por acciones de la sociedad, que pueden ser preferentes u ordinarias.

Los Investment Trust a su vez se constituyen como sociedades públicas de responsabilidad limitada, sociedades privadas o como cooperativas, teniendo que signar un documento denominado "MEMORANDUM DE ASOCIACION", el cual deben suscribirlo siete o mas personas en el caso de las primeras y dos o más integrantes en las privadas, inscribiéndose dicho acto en una oficina registradora que se encarga de ello. El memorándum de asociación debe contener además: Razón Social, seguido de la palabra "LIMITED", Domicilio, Capital, Término etc., en nuestro derecho, el maestro Mantilla Molina (5), les llama cláusulas esenciales. "Estas Sociedades están registradas por la "COMPANIES ACT. (Ley de Sociedades) y en tratándose de las cooperativas por la "INDUSTRIAL PROVIDENTE SOCIETIES ACT". Los estatutos de la sociedad, donde se expresa su funcionamiento y organización están sujetos al memorándum

de asociación". (6)

En los Estados Unidos, adoptaron esta institución a finales del siglo pasado. En el año de 1893 se funda la "BOSTON PERSONAL PROPERTY TRUST", siendo esta el primer Trust de Inversión que funcionó en América, al despuntar el presente siglo aparece la "COLONIAL FUND", pero el verdadero auge lo tienen después de la primera guerra mundial, allá por los años de 1920 a 1930, toda vez que las naciones que resultaron más afectadas, tuvieron que recurrir a este país en busca de dinero, mercancías, insumos, etc. Del mismo modo la Unión Americana tenía especial interés en conceder préstamos a los países que lo solicitaran, pero debido a la situación económica tan crítica de estos países, no podían liquidar de inmediato los préstamos que se les hacía, en virtud de lo anterior se recurrió al inversionista de los Estados Unidos, a quienes se garantizaba su inversión, con papel gubernamental a largo plazo de las naciones deudoras, de esta forma proliferaron los Trust de Inversión, que se encargaron de la política crediticia de su país, pero no tuvieron un eficiente desempeño.

El crecimiento desmedido de los Investment Trust provocó negocios fraudulentos y ocultaciones, entonces algunos estados de la Unión Americana, hicieron investigaciones al respecto, tendientes a reglamentar el funcionamiento y las actividades de los Trust, pero como estas investigaciones fue -

ron desatendidas, siguieron fomentándose esos vicios, que llevaron a esta Institución casi a derrumbarse y en los años de la crisis de 1929 diversas sociedades dejaron de funcionar.

Con las experiencias vividas la "SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION" se avocó en 1936 a practicar un exhaustivo estudio de los Investment Trust, y de él nace la ley que actualmente los rige, denominada "INVESTMENT COMPANY ACT OF 1940", ésta en combinación con la vigilancia de la NATIONAL ASSOCIATION OF INVESTMENT COMPANIES" evitaron el desenfreno y los malos manejos en que habían caído, originando el resurgimiento de los Investment Trust.

En los Estados Unidos los Investment Trust se organizan en varias formas, sin que se tenga un modelo a seguir, puesto que se han usado para los fines más diversos, en contraste con la uniformidad de los Investment Trust Británicos.

Por otra parte, Rodolfo Batiza (7), nos dice que el Investment Trust es "Una entidad que con fondos aportados por múltiples inversionistas, adquieren valores bursátiles diversificados a fin de reducir riesgos en las inversiones, lo cual se puede sintetizar de la siguiente forma: -- a).-Constituye la combinación de aportaciones en efectivo -

procedentes de numerosos inversionistas; b).- Destina los fondos a la adquisición de valores bursátiles con fines exclusivos de inversión, rehuendo la responsabilidad en la dirección o el control de las empresas cuyas acciones adquiere; c).- Mantiene en cartera una variedad considerable de valores, a efecto de que la diversificación en las inversiones, por el juego de la Ley de los promedios, sirva de protección tanto al capital como a sus rendimientos y d).- En la mayoría de los casos se recurre a una administración especializada que vigila continuamente la cartera, buscando un promedio de rendimiento satisfactorio y, de manera incidental la obtención de utilidades a través de inversiones o reinversiones oportunas, realizadas con habilidad según la fluctuación del mercado".

Estos elementos nos permiten indicar, que en realidad esta figura se adecua, a la definición que nuestra legislación dá para los Certificados de Participación denominados de Productos, el cual se estudiara en el capítulo respectivo.

El Trust Certificate es entonces un título de crédito que representa para su tenedor, derechos de participación en el fondo común o en los dividendos que produzca, de acuerdo con los fines para el que fue constituido el Investment Trust.

B. - D E F I N I C I O N

El Certificado de Participación es un título que "Incorpora cuotas de copropiedad o de cotitularidad sobre bienes comunes, sobre créditos comunes o de titularidad sobre una misma masa de responsabilidad debiendo actuar sus intereses en el ejercicio de sus derechos, de acuerdo con las decisiones mayoritarias de la colectividad". (8)

De la definición que nos da el Maestro Rodríguez y Rodríguez, podemos indicar que el Certificado de Participación es una figura jurídica que tiene matices distintivos que la hacen aparecer un tanto compleja, pues incorpora derechos de copropiedad o cotitularidad, esto significa o presupone la existencia de un derecho real, personal o un crédito del que diversos sujetos jurídicos tienen participación. En tratándose de los primeros encontramos la copropiedad que puede ser de un bien mueble o inmueble sobre el que recae dicha copropiedad, pues el certificado por medio del cual representan sus derechos los titulares, significa la parte proporcional de que se es propietario en relación con el fondo común que la forma (certificados ordinarios o inmobiliarios), y en cuanto a los segundos, indica la parte proporcional a que se tiene derecho, respecto del crédito común o de los frutos que produzca, para tratar de aclarar este punto, veamos que dice-

nuestra Legislación al respecto

La actual Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, los define en su artículo 228a de la siguiente forma:

"Los Certificados de Participación son títulos de crédito que representan:

a).- El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en Fideicomiso irrevocable para ese propósito de sociedad fiduciaria que los emita;

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

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

Posteriormente señala dicho precepto, una serie de reglas de como ha de determinarse la participación de cada uno de los tenedores, respecto del fondo común.

Los Certificados de Participación a que se refiere

re el inciso a) son conocidos como Certificados de Productos - pues solo dá derecho a su tenedor a una parte alícuota de los frutos o rendimientos, que produzca el fondo común.

Los del inciso b) son los denominados de copropiedad o Certificados de Participación Inmobiliaria, y siendo estos la materia del presente estudio, al través del desarrollo del mismo, trataremos de señalar sus características.

Por último tenemos los certificados de liquidación, que se encuentran descritos en el inciso c) y son aquellos que representan la participación a que se tiene derecho respecto del rendimiento que resulte de la venta de los bienes, derechos o valores que constituyen el fondo común.

El Certificado de Participación, es pues un título de crédito que representa la parte proporcional a que tiene derecho su tenedor respecto de un fondo común.

C.- ELEMENTOS

Los elementos personales del Certificado de Participación son los mismos que distinguimos en el Fideicomiso. Así - pues, tenemos primeramente al Fideicomitente, que es la persona física, moral o jurídica quien mediante una declaración unilateral de voluntad constituye el patrimonio autónomo, que se vera afectado en Fideicomiso, con bienes de su propiedad, y que piensa destinar a un fin determinado, que sea lícito. Sobre el particular, la Ley General de Títulos Y Operaciones de Crédito, en su artículo 349 señala: "Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica y las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda, conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que estas designen", la parte final de este precepto se refiere a los Fideicomisos Públicos, es decir, cuando las autoridades -- que el mismo menciona tienen el carácter de Fideicomitentes en la figura jurídica que se estudia, aún cuando confunde con respecto a la naturaleza del Fideicomiso pues las autoridades judiciales o administrativas que tengan bienes para su conservación, guarda, administración, liquidación o reparto no pueden afectarlos para darlos en Fideicomiso. pues no son propietarios de ellos, por lo tanto no pueden constituir un Fideicomiso

so con bienes que le son ajenos. Un análisis más a fondo podría ser objeto de estudio diverso, en este caso nos deviaría del tema que se trata, que es el Certificado de participación.

Continuando, señalaremos que el segundo elemento personal es el Fiduciario, mismo que en nuestro país sólo puede ser desempeñado por una Sociedad Nacional de Crédito con Autorización Fiduciaria. Como se desprende del artículo 350(LGTOC) que dice: "Sólo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas para ello conforme a la Ley de Instituciones de Crédito..." cabe aclarar que esta última fué derogada por la Ley Reglamentaria del Servicio público de Banca y Crédito, del 14 de enero de 1985.

Pueden designar al Fiduciario, si no lo hizo el Fideicomitente, al momento en que se constituye el Fideicomiso.

1º.- El Fideicomisario y 2º el Juez de Primera Instancia del lugar, en donde se encuentren los bienes, escogiendo entre las Instituciones que cuenten con autorización para ese efecto.

"El Fideicomitente, puede designar varias Instituciones Fiduciarias para que conjunta o sucesivamente desempeñen el Fideicomiso, estableciendo el orden y las condiciones

en que hayan de substituirse salvo lo dispuesto en el acto -- constitutivo del Fideicomiso, cuando la Institución Fiducia-- ría no acepte, o por renuncia o remoción cese en el desempeño de su cargo, deberá nombrarse otra para que la substituya, si no fuere posible esta substitución, cesara el Fideicomiso."-- (Art.350 LGTOC).

Por último tenemos al beneficiario, que recibe el - nombre de Fideicomisario, que "Pueden ser las personas físi-- cas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para reci-- bir el provecho que el Fideicomiso implica.

El Fideicomitente puede designar varios Fideicomisarios para que reciban simultanea o sucesivamente el provecho-- del Fideicomiso, salvo el caso de la fracción II del artículo 359..."(Art. 348 LGTOC).

Vale decir que el Fideicomisario, puede ser un incapacitado o una persona que este concebida, pero no haya naci-- do. Pero nunca el Fiduciario.

Según lo prescribe el artículo 347 de la Ley Gene-- ral de Títulos y Operaciones de Crédito, el Fideicomisario no es un elemento indispensable toda vez que es valido el fideicomiso

comiso que no lo señala, siempre y cuando su fin sea lícito-
y determinado.

D.- CONTENIDO DEL TITULO

De acuerdo con el artículo 228n., de nuestra Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, el Certificado de Participación debe contener:

I.-La mención de ser "Certificado de Participación" y la expresión de si es ordinario o inmobiliario.

II.-La designación de la sociedad emisora y la firma autografa del funcionario de la misma, autorizado para suscribir la emisión correspondiente.

III.-La fecha de expedición del título.

IV.-El importe de la emisión, con especificación del número y del valor nominal de los certificados que emitan;

V.-En su caso el mínimo de rendimiento garantizado;

VI.-El término señalado para el pago de los productos o rendimientos y del capital o los plazos, condiciones y forma en que los certificados han de ser amortizados.

VII.-El lugar y modo del pago:

VIII.-La especificación, en su caso, de las garantías que se constituyan para la emisión, con la expresión de las inscripciones relativas en el Registro Público.

IX.- El lugar y fecha del acta de emisión, con especificación de la fecha y número de inscripción relativa en el Registro de Comercio;

X.-La firma autografa del representante común de los tenedores de certificados.

E.- NATURALEZA JURIDICA

Los Certificados de Participación serán bienes muebles, aún cuando los bienes Fideicomitidos, materia de la emisión, sean inmuebles (Art. 228b. LGTOC).

En relación con la misma naturaleza jurídica, podemos decir que el Certificado de Participación reúne las características exigidas por la Ley (Artículo 5º LGTOC) para ser considerado como título de crédito, capaz de producir plenos efectos, toda vez que no son documentos meramente identificadores, y por ende deben considerarse títulos de crédito aún cuando la Ley no los conciba así, a raíz de la reforma del 30 de diciembre de 1946, pues el artículo 228b., señala que los Certificados de Participación " . . . No producirán efectos como títulos de crédito y serán solamente considerados como documentos probatorios".

Si analizamos los requisitos que señala el artículo 5º en cita, veremos que estos Certificados de Participación, reúnen los requisitos de Incorporación, Legitimación, Literalidad y Autonomía, representativos de los títulos de crédito.

Son Autonomos por que no dependen unos de otros -

para ejercitar el derecho que en ellos se consigna, es decir - cada tenedor puede hacer valer su derecho sin necesidad de recurrir a los derechos de los otros detentadores. El derecho de cada tenedor se ejercita en forma autonoma del de los otros tenedores.

La Literalidad esta representada por el valor es - crito expresamente determinado en el título, y como lo señala la LGTOC, en su artículo 5º son títulos de crédito los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos - se consigna, como ya se dijo el Certificado de Participación - representa un derecho consignado en el mismo documento.

Legitima ademas a su tenedor, inclusive se señala, que pueden emitirse estos certificados al portador, aún cuando la doctrina lo critica, está asi regulado, entonces debe entenderse que su transmisión puede ser por simple tradición o por endoso en caso de los nominativos. El tenedor legitima su derecho con la posesión del título y sólo con este puede ejercitar el derecho que el mismo representa.

Incorpora el derecho al título y el ejercicio del derecho sólo podra hacerse valer, si se presenta el título, - quien tiene el título tiene también el derecho, en este caso - el título es lo principal y el derecho en él incorporado lo accesorio.

Es pues entonces inverosímil que la Ley por "gracia del legislador" los saque del mundo jurídico mercantil para señalar que son documentos solamente probatorios, por lo tanto resulta absurda esta situación toda vez que no existen razones para privar a este título de la naturaleza jurídica implícita que su emisión conlleva.

Mas aún la principal función de los Certificados de Participación de Copropiedad, es la de hacer circular la propiedad, ya que el fraccionamiento de la misma y la fácil transmisión de los títulos que la representan son el fin primordial que se persigue con la emisión de los Certificados de Participación. Entonces siendo una cosa mercantil, según se desprende del artículo 1º (LGTOC), como es que esta fuera de circulación, al ser considerado solo como probatorio.

Solamente se consideran títulos valores conforme a la Ley, los Certificados de Acreedores, pero no tiene caso estudiar este punto porque nunca han tenido aplicación práctica.

Vale decir que el Certificado de Copropiedad, no fue tampoco dentro de la excepción que hace el artículo 6º (LGTOC) para ser considerado como documento exclusivamente identificador y que no este destinado a la circulación, porque como ya quedo dicho la circulación es una de sus principales funciones.

II

CLASES DE CERTIFICADOS

Los Certificados de Participación, han tenido en nuestro País, gran acogida principalmente el de copropiedad - pues los otros no logran aún tener aplicaciones prácticas, no obstante esto, estudiaremos las diferentes clases de Certificados que se encuentran regulados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que se refiere a los Certificados de Participación Fiduciarios, toda vez que para su emisión es necesario constituir un Fideicomiso, así tenemos primeramente:

A.- EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION DE PRODUCTOS.-

Es un título de crédito que significa para su tenedor "El derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en Fideicomiso irrevocable para ese propósito la Sociedad Fiduciaria que los emita". (Art. 228a., Inciso a, LGTOC).

El patrimonio autónomo que constituye la base del Fideicomiso, produce rendimientos, por medio de la administración especializada, de la Institución Fiduciaria, los cuales son repartidos entre los tenedores o titulares de los Certificados de Participación, a que nos referimos en este apartado.

El beneficiario de un Certificado de Participación solo tiene los derechos de un acreedor, respecto del fondo común que pertenece a la institución fiduciaria.

A este respecto el Maestro Raúl Cervantes Ahumada (9) señala "Es el Certificado llamado de Productos. Que confiere a sus tenedores derecho solo a una participación en los productos de un fruto Fiduciario común".

Determinando pues un beneficio sobre lo que produzca el patrimonio autónomo afecto en Fideicomiso y para su tenedor representa el derecho a obtener una prestación en efectivo de cosa cierta, como participante de una inversión con el máximo de seguridad y rendimiento, gracias a la administración de la institución fiduciaria que puede hacer una prudente y variada selección de los valores que integren el fondo común y así obtener una diversificación de los riesgos que toda inversión lleva aparejada, protegiendo los intereses de los tenedores de Certificados.

B.-CERTIFICADO DE PARTICIPACION DE LIQUIDACION

El artículo 228a., inciso c), señala que estos Cer
tificados acreditan "El derecho a una parte alícuota del pro -
ducto neto que resulte de la venta de dichos bienes, derechos -
o valores.

En los casos de los incisos b) y c), el derecho to
tal de los tenedores de Certificados de cada emisión será igual
al porcentaje que represente en el momento de hacerse la emi -
sión el valor total nominal de ello en relación con el valor -
comercial de los bienes, derechos o valores correspondientes -
fijado por el peritaje practicado en términos del artículo --
228h., en caso de que al hacerse la adjudicación o venta de di
chos bienes, derechos o valores el valor comercial de estos hu
biere disminuido, sin ser inferior al importe nominal total de -
la emisión, la adjudicación o liquidación en efectivo se hará -
a los tenedores hasta por un valor igual al nominal de sus cer
tificados: y si el valor comercial de la masa Fiduciaria fuere
inferior al nominal total de la emisión, tendrán derecho a la -
aplicación íntegra de los bienes o producto neto de la venta -
de los mismos".

Siguiendo el criterio del Maestro Cervantes Ahuma -
da, que dice: "Es este el Certificado de Liquidación que se -

pensaba podría usarse en caso de sucesiones o liquidaciones - de sociedades". (10)

Diremos que esta clase de Certificados no han tenido aplicación práctica.

Entre sus características, encontramos que confieren a sus tenedores derechos para obtener una prestación económica derivada de la venta de los bienes que constituyen el fondo Fiduciario común, o bien derecho a una cuota del producto de la liquidación de una sociedad determinada, en la que el Banco Fiduciario, que se encarga de la emisión de los Certificados de Participación tenga el carácter de liquidador, o síndico si se trata de una quiebra, puede decirse que este Certificado al igual que el estudiado en el punto anterior so lo incorpora derechos de crédito.

Cabe señalar que los Certificados de Participación a que se refieren los incisos a) y c) de este apartado, nunca han visto la luz en el campo del Derecho Positivo Mexicano, - quizá debido a la poca difusión que de ellos se da, tanto como operación bancaria como en los cursos de Derecho Mercantil, en la Facultad de Derecho de nuestra Universidad, sin embargo, incorporados a la vida jurídica propia, podría representar - una figura jurídica capaz de simplificar o agilizar diversidad de situaciones que llevadas a juicio se ven entorpecidas-

por infinidad de trabas procedimentales y aunado a la desconfianza de la gente para con los Abogados, se eternizan los juicios en los tribunales y si este Certificado de Participación se aplicara en la práctica cotidiana, esto se vería simplificado, al movilizar con los Certificados de Participación, los créditos, para combatir las quiebras y las liquidaciones.

C.- EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION DE COPROPIEDAD.

Siguiendo con la descripción que nos da el artículo 228a., de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, citaremos el inciso b).- Que a la letra dice:

"Los Certificados de Participación con títulos de crédito que incorporan.

a).- . . .

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

c).- . . .

Aquí también Cervantes Ahumada nos aclara diciendo, "Estos son los Certificados de Copropiedad, dentro de los cuales queda comprendido el Certificado de Participación Inmobiliaria. . . En este Certificado se incorporaría, como hemos visto, el derecho de propiedad sobre una porción de un inmueble. . . " (11)

Podemos establecer entonces que el Certificado de Copropiedad incorpora derechos reales mientras que los de pro

ductos y liquidación sólo atribuyen derechos de crédito, aún cuando los tenedores de cualquier clase de Certificado se encuentran vinculados por una misma relación, toda vez que los tenedores de un Certificado de Participación de Copropiedad se encuentran interesados en la existencia de una misma cosa, de la cual son todos copropietarios en una parte alícuota y los tenedores de las otras clases están unidos por una co-acre-duría, con el mismo interés de que exista la cosa que forma el fondo común, sobre el cual tienen participación.

El Certificado de Participación de Copropiedad a que se refiere el inciso b), del artículo 228a., confiere derecho a su tenedor además de la de beneficiario del Fideicomiso como acreedor, a serlo también como destinatario de una parte de los bienes del mismo, al momento en que se extingue el Fideicomiso.

El Maestro Rodríguez y Rodríguez nos dice en relación con estos Certificados, "Este derecho no es real; el derecho de propiedad corresponde al Fiduciario; es un derecho de exigir cosa cierta, sometida a plazo o condición". (12)

Los Certificados de Participación de Copropiedad son ordinarios o inmobiliarios, de acuerdo con la naturaleza de los bienes Fideicomitados que pueden ser muebles o inmuebles respectivamente, continuando con las características de-

estos títulos, señalaremos que el artículo 228e., de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, nos indica "Tratándose de Certificados de Participación Inmobiliaria, la sociedad emisora podrá establecer en beneficio de sus tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble Fideicomitado, cuya extensión, alcance y modalidades se determinaran en el acta de emisión correspondiente".

Los Certificados podrán ser amortizables o no amortizables, los primeros daran a su tenedor, el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos y al reembolso del valor nominal de los mismos, en caso de que la Fiduciaria emisora, no hiciera el pago del valor nominal al vencimiento de estos, los tenedores tendrán derecho entonces a la adjudicación de los bienes en forma proporcional o al producto neto de la venta de los mismos, si el valor comercial de la masa Fiduciaria fuere inferior al nominal de los Certificados, y si los bienes, derechos. o valores, tuvieren un precio inferior, por haber disminuido su valor comercial, sin ser menor al importe nominal total de la emisión la adjudicación o liquidación en efectivo se hará a sus tenedores hasta por el valor igual al nominal de sus Certificados. Teniendo como parámetro para determinar el valor de dichos bienes, el peritaje que sobre ellos practicara, NAFINSA o BANOBRAS (Artículo 228a, último párrafo y 228h., LGTOC).

En los segundos, la sociedad emisora no estará obligada a pagar el valor nominal de los certificados en ningún tiempo.- Al extinguirse el Fideicomiso base de la emisión y por voluntad de la asamblea general de tenedores, la sociedad emisora hará la adjudicación y venta de los bienes Fideicomitidos, distribuyendo el producto neto de la misma, en términos del artículo -- 228 a. (Art. 228 k. LGTOC).

Los Certificados pueden ser nominativos o al portador o bien nominativos con cupones al portador, emitidos en series, - con valor de cien pesos o sus múltiplos, concediendo iguales de rechos a sus tenedores, dentro de cada serie.

CERTIFICADOS DE COPROPIEDAD

En base con el artículo 7º transitorio, de la Ley Regla-
mentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, del 14 de ene-
ro de 1985, los Certificados de Copropiedad, que hasta esa fe-
cha, se hubieren emitido, seguirán regulándose por la Ley de --
Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, razón por
la cual, citaremos esta Ley, misma que en su artículo 44. inci-
so i), regulaba los Certificados de Copropiedad, indicando que
las Instituciones Fiduciarias, están autorizadas para emitir, -
esta clase de Certificados, haciendo constar la participación -
de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores.

En tratándose de bienes muebles o inmuebles, los dere--

chos del tenedor, son los de un auténtico copropietario o conductor, además de gozar o disfrutar directamente los bienes del Fideicomiso, en calidad de depositante, según lo prescriben los artículos 45, fracción II, inciso c) y 44, inciso i), en su primera parte.

Así tenemos que en el Certificado de Copropiedad, la relación con la cosa es directa e inmediata, se encuentra determinado el sujeto jurídico, la exigencia jurídica de un tenedor excluye la de los demás, en la parte que representa su Certificado, es decir, el derecho literal que se expresa en el mismo, representa la propiedad o copropiedad proporcional que se tiene respecto del fondo común, de la cual puede disponer según le convenga y en caso de división de la masa fiduciaria común, se tiene derecho a que se le entregue la parte alícuota de la cual es copropietario o la parte que resulte de la venta del fondo común.

Si los Certificados, amparan títulos o valores que producen frutos, el tenedor adquiere el derecho a estos en proporción con la cuota de participación, que representa su Certificado, en relación con el fondo fiduciario común.

En cuanto a la significación económica de los Certificados de Participación, diremos que se han utilizado como una forma de representar la propiedad mueble o inmueble y en esta virtud, su función es la de movilizarla.

Para concluir con sus características, para después pasar a la emisión de los Certificados, puede decirse siguiendo el criterio de Rodríguez y Rodríguez, que los Certificados Fiduciarios nunca atribuyen derechos de condominio real, sobre los bienes, de rechos o valores del Fideicomiso, sólo un derecho de crédito para exigir una cuota de crédito o el valor de los mismos, cuando se trata de Certificados no Amortizables, y el valor nominal de ---ellos, en los Amortizables, a diferenciade los Certificados de Co propiedad, que regulaba la Ley de Instituciones de Credito y Orga nizaciones Auxiliares, en donde los derechos del tenedor son au-ténticos de copropietario, respecto de los bienes muebles o inmuebles.

"Así pues la nota común de estos certificados de participación consistente en ser expresión de derechos de copropiedad o de coacreduría sobre unos mismos bienes en cuanto objeto de propiedad o masa de responsabilidad".(13).

EL CERTIFICADO DE VIVIENDA

Por decreto publicado en el "Diario Oficial" de la Federación, del 30 de diciembre de 1963, se adicionó, el capítulo V-bis, de la Ley General de títulos y Operaciones de Crédito, con el artículo 228 a, bis, que regula una nueva clase de certificado, que es el de Vivienda, el cual define como "Títulos que representan el derecho mediante el pago de la totalidad de las cuo tas estipuladas, a que se transmite la propiedad de una vivienda,

gozándose entretanto del aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas de acuerdo con los valores de rescate que se fijen".

Por decreto de la misma fecha, se faculta a las Instituciones Fiduciarias, para emitir los Certificados de Vivienda y para ello, se adicionó el artículo 44, de la Ley Bancaria, con el inciso i, bis., que no tiene vigencia en la actualidad y sólo se aplica en terminos de artículo 7º transitorio, de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

Estos Certificados deben ser nominativos y al cumplir con las obligaciones y cuotas correspondientes, el tenedor, como ya se dijo, tiene derecho a que se le transmita la propiedad del inmueble.

Para la emisión de los Certificados de Participación, podrán constituirse, Fideicomisos sobre toda clase de empresas industriales y mercantiles consideradas como unidades económicas.

La sociedad emisora, por declaración unilateral de voluntad, emitirá los Certificados de Participación, debiendo constar en escritura pública, dicha declaración.

En la escritura pública se deben hacer constar:

"I.- La denominación, el objeto y el domicilio de la ---

la sociedad emisora;

II.- Una relación del acto constitutivo del Fideicomiso, base de la emisión;

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

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

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

VI.- La naturaleza de los títulos y los derechos que ellos conferirán;

VII.- La denominación de los títulos.

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

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

los plazos, condiciones y forma de la amortización;

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

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

a).- De haber verificado la constitución del Fideicomiso base de la emisión;

b).- De haber comprobado la existencia de los bienes Fideicomitidos y la autenticidad del peritaje practicado sobre los mismos de acuerdo con el artículo 228 h.

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

- La Comisión Nacional Bancaria (CNB) deberá aprobar los términos y condiciones de los certificados al ser emitidos, asimismo los textos de las actas de emisión y de los cer

tificados y sus modificaciones debiendo ocurrir un representante de la Comisión Nacional Bancaria (CNB), al otorgamiento o modificación de una acta de emisión (Art. 228 o., LGTOC).

Cabe agregar que el Fideicomiso base de la emisión 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 (Art. 228 t., - LGTOC).

El cargo de representante común de los tenedores de certificados, a que se refiere la fracción XI del artículo 228 m., antes transcrita, podrá ejercerlo cualquiera de los tenedores o incluso no ser tenedor de certificados, este cargo es personal, pudiendo designarlo los representantes ordinarios de la institución de crédito, sociedad financiera o fiduciaria que se nombre para el cargo.

El representante común solo podrá renunciar por causas graves, que serán calificadas por el Juez de Primera Instancia del domicilio de la sociedad emisora. Los tenedores de certificados en cualquier tiempo podrán removerlo. Siendo nula cualquier estipulación en contrario (Art. 216 LGTOC).

Las obligaciones y facultades del representante común, que obrará como mandatario de los tenedores de certifi-

cados, estarán designadas en el acta de emisión, aumentándose las que señala el artículo 228 r., (LGTOC), que literalmente expresa;

1^o. - Verificar los términos del acto constitutivo del Fideicomiso base de la emisión;

2^o. - Comprobar la existencia de los derechos o bienes dados en Fideicomiso, y, en su caso, que las construcciones y los bienes inmovilizados incluidos en el Fideicomiso estén asegurados, mientras la emisión no se amortice totalmente por su valor o por el importe de los certificados en circulación, cuando éste sea menor que aquel;

3^o. - Recibir y conservar los fondos relativos como depositario y aplicarlos al pago de los bienes adquiridos o de su construcción en los términos que señale el acta de emisión, cuando el importe de la misma o una parte de él deban ser destinados a la adquisición o construcción de bienes;

4^o. - Autorizar con su firma los certificados que se emitan;

5^o. - Ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de tenedores de certificados corresponden por el pago de intereses o del capital debidos o por virtud de las -

garantías señaladas para la emisión, así como los que requiera el desempeño de las funciones y deberes a que este artículo se refiere, y ejecutar los actos conservatorios de esos derechos y acciones;

6º.- Asistir a los sorteos, en su caso;

7º.- Convocar y presidir la asamblea general de tenedores de certificados y ejecutar sus decisiones;

8º.- Recabar de los funcionarios de la institución Fiduciaria emisora todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, inclusive los relativos a la situación financiera del Fideicomiso base de la emisión.

El conjunto de tenedores de Certificados de Participación, sera representado en Asamblea General y las decisiones que en ella se tomen, cumpliendo con el quorum legal para declarar legalmente constituida la asamblea (que es del 50% - mas uno) seran validas aún para los ausentes y los disidentes.

Los requisitos para la celebración de las asambleas se encuentran regulados por los artículos 218, 219, 220 y 221 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- Pudiendo ejercitar las acciones a que se refieren los artículos 225 y 224 en forma individual.

Finalmente, las acciones para cobrar los cupones - de los certificados, prescriben en tres años, contados a partir de su vencimiento.

En cuanto a los Certificados Amortizables, prescribe la acción para su cobro, en cinco años a partir de que venzan los plazos señalados para hacer su amortización o, en caso de sorteo, a partir de la fecha en que se publique la lista en el "Diario Oficial" de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de su domicilio, que contenga los datos suficientes para la identificación de los certificados sorteados.

La acción para el cobro en efectivo o adjudicación de los Certificados no Amortizables, empezara a correr a efecto de la prescripción, en la fecha que señale la asamblea general de tenedores que conozca de la terminación del Fideicomiso correspondiente, siguiendo las reglas del derecho común.

La prescripción siempre operará, en favor de la Secretaría de Salubridad y Asistencia (Hoy Secretaría de Salud).

CITAS BIBLIOGRAFICAS

C A P I T U L O 10

- 1.- Batiza, Rodolfo. "El Fideicomiso" 4a. Ed.
Porrúa.
México 1980. P. 441
- 2.- Batiza, Rodolfo. Sociedades de Inversión "Revista Banca-
ria"
Enero - Febrero 1956. P. 448
- 3.- Batiza, Op. Cit., "Sociedades. . . ." P. 448
- 4.- Citado por Zavaleta Rodríguez, Benjamín. "Breves Consideraciones sobre el Trust y las Sociedades de Inversión".
Tesis 1962. U.N.A.M. P. 24
- 5.- Mantilla Molina, Alberto. "Derecho Mercantil"
Ed. Porrúa.
México 1963. P. 22
- 6.- Encinas Valenzuela, Roberto Francisco "Los Certificados-
de Participación"
Tesis 1965. U. Iberoamericana. P.5 y 6
- 7.- Batiza, Op. Cit. "El Fideicomiso" P. 441
- 8.- Rodríguez Rodríguez, Joaquín. "Derecho Bancario"
Ed. Porrúa.
México 1964. P. 493
- 9.- Cervantes Ahumada, Raúl. "Títulos y Operaciones de Crédito"
Ed. Herrero. 10a. Ed.
México 1976 P. 165
- 10.- IDEM. P. 161
- 11.- IBIDEM. P. 161
- 12.- Rodríguez, Op. Cit. "Derecho Bancario" P. 490
- 13.- IDEM. P. 491

CAPITULO SEGUNDO

- I EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA
- II DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON OTROS PAISES
- III DIFERENCIAS CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS.

C A P I T U L O I I

A. - ANTECEDENTES HISTORICOS

El Certificado de Participación tiene su origen, como ya vimos en la parte inicial de este trabajo, a mediados del siglo XIX, pero no es sino hasta el presente siglo cuando alcanza su pleno desarrollo, y cuando los valores de bolsa objeto de los Certificados de Participación, se modifican para integrarse por bienes inmuebles, se crea un nuevo concepto de estos, que se conoce como Certificado de Participación Inmobiliaria, que se aplica, para titular mediante tales instrumentos de crédito, viviendas de interes social con un bajo costo y como pueden liquidarse en aportaciones periódicas las cantidades, para cubrir el valor de ellos se antoja en principio, como una solución al problema de la vivienda en el Distrito Federal, pero el indice inflacionario y los bajos sueldos, frenan bruscamente ese propósito.

Entre los años de 1879 y 1889 el inversionista Ingles o Escocés encontró magnificas oportunidades para colocar su dinero con grandes ventajas en América y por mucho tiempo el activo de los Investment Trust británicos estuvo invertido en valores hipotecarios de Estados Unidos y Canada (1) Encontrando asi el primer indicio del Certificado de Participación Inmobiliaria.

En los Estados Unidos de Norteamérica empezaron a desarrollar los Investment Trust, a principios de siglo. En los años veintes, aún cuando ya se conocían los Ingleses, - hasta esta época se crearon en América, con algunas variantes en relación con sus antecesores europeos.

En el Estado de Massachussetts, se maneja un Certificado de Participación conocido como "Massachussetts Trusts" figura en la cual un Fiduciario adquiere bienes o valores y emite Certificados de Participación, que coloca entre el público, al que le rinden intereses proporcionales a su inversión. (2)

Los Investment Trusts, que se manejan en los Estados Unidos de Norteamérica, siguen los lineamientos de los Anglo-Escoceses, y alguna de las variantes que presentan los Investment Trusts americanos es que la inversión no se ha limitado exclusivamente en valores "... sino que se ha empleado también en la inversión de la propiedad raíz, como medio de financiar fraccionamientos y construcción de edificios de despachos y apartamentos, existiendo multitud de clases de investments..." (3)

Y aún cuando no es el Certificado de Participación que más desarrollo ha tenido, sigue aplicándose en el derecho de los Estados Unidos de Norteamérica, de donde paso al-

Derecho Positivo Mexicano, influenciado como hemos visto por el "Common Law" británico.

B.- ANTECEDENTES EN EL DERECHO MEXICANO, DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

Los bienes inmuebles incorporados a los Certificados de Participación, desnaturalizan la concepción del trust, porque esta clase de bienes, no son idoneos para la actuación de los Trust de Inversión toda vez que la cartera de estos se encuentra integrada solo por valores bursátiles.

"Como se ve, en México se amplio el campo del "trust certificate" Anglo-Norteamericano que se usa para inversión de valores netamente bursátiles, al de la esfera inmobiliaria" (4)

En nuestro derecho positivo, se incorporan al Certificado de Participación, elementos nuevos que no se conocen en el trust, puesto que la legislación mexicana en esta materia señala: que se pueden emitir Certificados de Participación, sobre bienes, títulos valores, que la sociedad emisora, tenga en Fideicomiso irrevocable. Mientras que en el trust solo pueden hacerse emisiones, que representen el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad de valores.

Por otra parte el decreto del 30 de diciembre de 1946, indica que ésta clase de certificados pueden atribuir derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de-

los bienes Fideicomitidos o bien derecho a una parte alcuota de los propios bienes, resultando un tanto confuso porque es necesario tener derecho sobre los bienes, para que se pueda ser titular de sus frutos o rendimientos.

Más aún cuando se habla de los certificados no amortizables, que no producen frutos, ni tiene la sociedad emisora, obligación de pagar su valor nominal en ningún tiempo, representando para su tenedor, sólo derecho a recibir el producto, que resulte de la venta de los bienes Fideicomitidos. La posibilidad de realizar una inversión con grandes dividendos y poco riesgo, se minimiza, por lo cual difiere también de la concepción y práctica del trust de inversión.

Entonces podemos decir que el Certificado de Participación, surge en el Derecho Mercantil Mexicano, a partir del Decreto del 30 de agosto de 1933 que ediciónó el artículo 90 con la fracción IX, de la Ley de Instituciones de Crédito del 28 de junio de 1932, por el cual se faculta la emisión de certificados en los términos siguientes: "Las sociedades y los departamentos autorizados al efecto, conforme al artículo 3º para actuar como Fiduciarios, podrán igualmente: emitir certificados nominativos, que podrán ser negociables, haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos y valores que se encuentren en poder de la institución o la participación de los acreedores en las liquidacio-

nes en las que la Institución Fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico. Cuando los Certificados de Participación hagan constar el derecho del copropietario o del acreedor a una cantidad fija, se entenderá que la institución emisora garantiza el pago de esa cantidad; Cuando los certificados hagan constar solo la participación del copropietario o del acreedor en una parte alícuota de los bienes o del activo o valor neto que resulten en la venta o liquidación, la Institución Fiduciaria solo será responsable de la existencia de los bienes o de la legitimidad del crédito". Este cuerpo legal fué derogado por la actual Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, que se publicó en el "Diario Oficial" de la Federación el 31 de mayo de 1941, en vigor a partir del 3 de junio siguiente, lo que en su artículo 44 inciso 1) regula la emisión de los Certificados de Participación en los términos siguientes "Las sociedades o las instituciones de crédito que disfruten de "Concesión" para llevar a cabo operaciones Fiduciarias estarán autorizadas en los términos de esta Ley: Para emitir certificados haciendo constar la participación de los distintos copropietarios en bienes, títulos o valores que se encuentren en poder de la institución o la participación de acreedores en las liquidaciones en las que la Institución Fiduciaria tenga el carácter irrevocable de liquidador o síndico;", misma que fue derogada el 14 de enero de 1985, por la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, que solo permite que se-

siga aplicando respecto de los Certificados de Vivienda que-
 esten actualmente en circulación y de los Certificados de -
 Participación, en términos del artículo séptimo transitorio-
 de la nueva Ley en cita.

Continuó su evolución este concepto, hasta llegar
 a regularlo en forma específica el decreto del 30 de diciem-
 bre de 1946, que adicionó el capítulo V Bis., a la Ley Gene-
 ral de Títulos y Operaciones de Crédito, en sus artículos -
 del 228 a., al 228 v., en los cuales señala las reglas gene-
 rales y especiales para la emisión de los Certificados de -
 Participación en sus diferentes clases.

Por decreto del 27 de diciembre de 1963, con vigen-
 cia a partir de su publicación en el "Diario Oficial" de la -
 Federación, lo que ocurrió el 30 del mismo mes y año, el Pre-
 sidente de los Estados Unidos Mexicanos Adolfo López Mateos.-
 reformó y adicionó la Ley General de Instituciones de Crédi-
 to y Organizaciones Auxiliares, entre otros con el artículo -
 44 inciso i) bis.- Que se refiere a los Certificados de Vi-
 vienda, un Certificado de Participación Inmobiliaria, en el -
 que se contemplan situaciones especiales, para su adquisi-
 ción, transmisibilidad y aún en caso de abandono, se tiene -
 derecho a recuperar parte de los fondos entregados. Que co-
 mo hemos visto quedo ya derogada por la Ley Reglamentaria del
 Servicio Público de Banca y Crédito, la Ley General de Insti-

tuciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

La redacción y contenido de éste precepto se transcribe para efecto de conocer sus características, y solo como antecedente histórico del título, pues a partir del 15 de enero de 1985, no tiene vigencia la ley que lo engendra, así - pues tenemos que a la letra señala: "artículo 44 inciso i) - bis.- También estarán autorizadas para emitir los Certificados de Vivienda a que se refiere el artículo 228 a., último párrafo (que en la actualidad se refiere al artículo 228 a., - bis.) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, - sobre bienes inmuebles afectos en Fideicomiso".

Dichos títulos serán nominativos, pagaderos mediante una cuota inicial convencional y el resto a través de cuotas periódicas, transmisibles por herencia o por la demás causas que señale el acta de emisión, conferirán derecho el uso de una vivienda durante todo el tiempo en que se esté cumpliendo con las obligaciones que imponga el certificado, y, - al liquidarse todas las prestaciones previstas, a que se transmite la propiedad del inmueble, con todos sus derechos accesorios.

En caso de incumplimiento o abandono del plan, los suscriptores perderán el derecho al uso del inmueble debiendo proceder a su desocupación y tendrán derecho a recuperar par-

te de los fondos entregados, de acuerdo con los valores de rescate que se fijan, de las cuales deberá, en su caso ser deducido el monto de las obligaciones pecuniarias que el título imponga al suscriptor y este no haya cumplido.

En el acta de emisión deberán hacerse constar: - las condiciones de transmisibilidad de los títulos; la forma y los términos en que los suscriptores cumplirán con el compromiso de desocupar los inmuebles en los casos previstos en el párrafo precedente, de acuerdo con los procedimientos convencionales que se establezcan; todas las facultades que correspondan a la Institución Fiduciaria como administradora de los bienes; la designación del representante común de los tenedores y sus facultades; la forma en que deberán contribuir los usuarios de los inmuebles a los gastos regulares de conservación y mantenimiento, tanto de sus viviendas como de los servicios generales; los términos del Fideicomiso, cuando incluya la autorización para la Fiduciaria de obtener créditos hipotecarios en favor del patrimonio Fideicomitado con la garantía de éste: así como las características de los títulos, particularmente: las relativos a la mención de ser Certificados de Vivienda: valor nominal condiciones y forma de pago; la tabla de valores de rescate; los requisitos de cuyo cumplimiento depende que se conceda el uso de la vivienda así como el derecho de rehabilitación que se otorgue a los tenedores y las condiciones de su ejercicio.

A los Certificados de Vivienda y a las operaciones relacionadas con los mismos les serán aplicables en lo conducente, las disposiciones contenidas en el capítulo V Bis., de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, excepción hecha de los artículos 228 g; 228 i; 228 k; 228 l; 228 q; - exclusivamente en lo que hace a la designación del representante común substituto mediante asamblea; 228 t; y 228 u; salvo la remisión que se hace a la fracción IV y al párrafo final del artículo 223.

"La Secretaría de Hacienda y Crédito Público fijará los valores y mecanismos de rescate así como las condiciones relativas a la rehabilitación de los títulos y dictará - las demás disposiciones que se requieran para resolver otras cuestiones de carácter general".

De lo anterior podemos decir que el Certificado de Vivienda es el más reciente de los Certificados de Participación Inmobiliaria. Y con el se pretende facilitar la adquisición de viviendas, para las personas de bajos recursos, que lo requieran.

En base con este decreto, se publicó en la misma fecha otro, para adicionar la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito con el artículo 228 a. bis., mismo que textualmente dice: "Los Certificados de Vivienda 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 aprovechamiento directo del inmueble; y en caso de incumplimiento o abandono, a recuperar una parte de dichas cuotas con los valores de rescate que se fijen".

El Maestro Cervantes Ahumada (5) nos indica que la redacción de este artículo, contiene un error, porque "se supone que la causa del Certificado de Vivienda es un contrato de promesa de venta, cuando en realidad se trata, de una venta en abonos..." porque "si ya se determinaron la cosa, el precio y la forma de pago y la cosa se entregó al comprador, la venta esta ya consumada y, por tanto la propiedad se ha transferido al comprador", y no esta pendiente la transmisión de la propiedad, como se ve en el ejemplo, la que esta en suspenso es la "formalización de la titularidad", podría pensarse por tanto que se trata de una venta con reserva de dominio.

Como hemos visto el Certificado de Participación-- Inmobiliaria en el derecho mexicano es un título de crédito relativamente nuevo, que aún cuando ha tenido aplicación practica no se consolida todavía en forma definitiva.

C.- DEFINICION DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

Dentro de los Certificados de Copropiedad queda comprendido el Certificado de Participación Inmobiliaria que se aplicó al campo de la propiedad raíz, en base con el éxito obtenido por la Nacional Financiera con su Certificado de Participación y con la necesidad imperiosa que tiene nuestro País de habitaciones populares; al entonces Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., le fué encargada por el Gobierno Federal, la construcción de ellas, en base con el Decreto del 30 de diciembre de 1946, que adicionó, como ya quedó expresado, el capítulo V Bis., de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que se refieren a los Certificados de Participación, después de muchas discusiones y debates.

Rodríguez y Rodríguez (6) dice "La Ley de Instituciones de Crédito, regula los Certificados de Participación en Copropiedad, sobre valores, o bienes muebles o inmuebles que se encuentran en poder de la Institución Emisora (Artículo 44 inciso i)". Los que confieren a su tenedor derechos de un auténtico copropietario a diferencia de los Certificados Fiduciarios que se describen en el inciso b) del artículo 238 a., en virtud de que estos, según afirma, el mismo autor, jamás atribuyen un derecho de condominio real, sobre los bienes y rentas del Fideicomiso, solo representan un de-

recho de crédito, con el cual exigir una cuota de condominio o su valor, cuando se trata de los Certificados no Amortizables o bien en caso de los amortizables el pago del valor nominal de la participación que representa cada certificado.

En sentido opuesto al Maestro Raúl Cervantes Ahumada (7) señala: "El mecanismo para la creación del Certificado de Participación inmobiliaria sería el siguiente: Se construiría un edificio de departamentos, con el cual se constituiría un fondo Fiduciario común, y se expedirían tantos Certificados de Participación como departamentos tuviera el edificio, por lo que cada certificado ampararía la propiedad o el derecho de uso de un determinado departamento, y como los títulos se venderían en abonos, se facilitaría a cada titular convertirse en propietario de su habitación. Los servicios generales estarían encargados al Banco Fiduciario".

De las exposiciones anteriores, surge un cuestionamiento obligado ¿en realidad los Certificados de Participación Inmobiliaria, atribuyen derechos para apropiarse, de un bien inmueble en condominio?.

En la practica se ha manejado que la propiedad siempre la tienen la Institución Fiduciaria, como son los casos de las unidades habitacionales de Tlatelolco y "Narciso Mendoza" (Villa Coapa). Aún cuando en la primera ya acepto la Fiduciaria entregar, títulos de propiedad en condominio re

gidos por el derecho común, creemos que en lugar de beneficios en este caso particular, creara problemas, en virtud de que BANOBRAS que funciona como Fiduciaria, quiere desligarse por completo, sin encargarse de los servicios generales de esa unidad.

De acuerdo con lo que hemos señalado podemos concluir diciendo que el Certificado de Participación Inmobiliaria: Es un título de crédito que representa para su tenedor el derecho a obtener una parte alícuota del fondo común y el aprovechamiento de un bien inmueble, del cual probablemente se convierta en copropietario, en términos de la legislación común, constituyendo un derecho real, en favor de su titular.

D.- E L E M E N T O S

Como ya quedó expuesto en el primer capítulo los elementos personales, del Certificado de Participación, son los mismos que los del Fideicomiso, y como el Certificado de Participación Inmobiliaria, forma parte de los Certificados de Participación llamados de Copropiedad, tiene en consecuencia los elementos personales que ya se han definido los cuales se conocen como: Fideicomitente, Fiduciario y Fideicomisario.

Ahora bien, del ejemplo citado en el punto anterior y que nos da el Maestro Cervantes Ahumada identificaremos a cada uno de los elementos personales.

El edificio de departamentos, que es el fondo común, afecto en Fideicomiso, es propiedad de la institución que por declaración unilateral de voluntad, los afecta en Fideicomiso, teniendo entonces el carácter de Fideicomitente, el Departamento Fiduciario de dicha institución, tendrá ese nombre y se encarga de la administración de los bienes confiados.

Los Certificados de Participación Inmobiliaria que se emitan, en igual número que los departamentos, identificarán a los Fideicomisarios o beneficiarios en esta figura jurídica, en la que tiene el aprovechamiento directo, de una parte proporcional que representa para los tenedores, su Certificado de Participación Inmobiliaria.

E. - APLICACION EN EL DERECHO MEXICANO

El Certificado de Participación Inmobiliaria, como ya hemos visto, a través del desarrollo de éste estudio, es el que ha tenido aplicación en la práctica del Derecho Positivo - Mexicano, incluido dentro de la clasificación de los Certificados de Copropiedad.

La principal aplicación la ha tenido en la construcción de fraccionamientos o unidades habitacionales, las cuales constituyen el fondo Fiduciario común, que disfrutan directamente los Fideicomisarios, como beneficiarios del Fideicomiso, representando esa calidad con los Certificados de Participación, de que son tenedores, siguiendo el ejemplo que nos da el Dr. Raúl Cervantes Ahumada. Asimismo pueden dar derecho al uso de un despacho o local para oficinas.

Otra aplicación del Certificado de Participación Inmobiliaria, es aquella que por medio de la cual, los extranjeros, podrían adquirir el uso y aprovechamiento de bienes inmuebles, en la franja de 100 kilometros a lo largo de las fronteras y 50 kilometros a lo largo de las playas, por medio de un Fideicomiso, en el que la calidad de Fideicomitente, la tendrían las instituciones nacionales de crédito, con el fin de realizar actividades industriales o turísticas, los extranjeros, acreditarían el derecho para el uso y aprovechamiento de-

tales inmuebles, por medio de un Certificado de Participación Inmobiliaria, nominativo y no amortizable, que nunca daría de rechos reales sobre los inmuebles a sus tenedores extranjeros. Que solo la Institución Fiduciaria podría arrendar esos bienes por plazos no mayores de 10 años y el Fideicomiso tendría una duración de 30 años, como máximo y al término, la Institución Fiduciaria conservaría la propiedad de los bienes fideicomitidos y solo la podría transmitir a las personas legalmente capacitadas para ello. Todo esto mediante un mecanismo especial previsto en el acuerdo presidencial del 29 de abril de 1971, que se publicó en el "Diario Oficial" de la Federación, al día siguiente.

Pensamos que estas han sido las principales aplicaciones practicas del Certificado de Participación Inmobiliaria.

II.- DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON OTROS PAISES.

Después de estudiar las características del Certificado de Participación Inmobiliaria, a la luz del Derecho Positivo Mexicano, es importante indicar algunos aspectos referentes al Derecho Extranjero en el caso concreto trataremos de identificar las diferencias y similitudes que presenta este certificado con los Regimenes Jurídicos de Inglaterra y España. El primero obedeciendo a que fue ahí en donde nacieron los "Investment Trust" generadores del "Trust Certificates" y con el segundo nos ligan raíces no solo jurídicas, en tal virtud se consideró que estos dos países resultarían buenos modelos para el desarrollo de este trabajo.

A.- I N G L A T E R R A

Como se puede apreciar en la parte inicial de este trabajo, es Inglaterra el país en donde se originan los "investment trust", gracias al talento de los hombres de negocios Escoceses, siendo Londres el primer centro en donde se lanza la idea en forma organizada al público.

En los primeros "Investment Trust" se buscó que las inversiones tuviesen rendimientos altos en proporción con el capital recolectado, enseguida se pensó en diversificar

los riesgos de dicha inversión con el fin de asegurarla y por último se caracterizaron por en algún grado especializarse en determinados valores (8) como los Ferrocarriles, telegrafos, bonos de estado y otros.

El mercado mundial de valores, en los años de 1879- a 1889 resultó enormemente favorable para que esta Institución del Investment Trusts se desarrollara, pero los errores cometidos en la política de inversión, los llevaron a sus últimas consecuencias y casi a la quiebra, aunado lo anterior a la crisis financiera, que aquejo al mundo a fines del pasado siglo dejaron en un descontrol total la regulación del Investment Trust, los que además fungieron como financieras para la creación de nuevas industrias sin obtener los rendimientos suficientes para que pudiesen sobrevivir, lo cual representó para las mismas grandes pérdidas que llevaron a muchas de ellas a ser liquidadas.

Se fueron corrigiendo los errores cometidos y poco a poco comenzó a resurgir esta Institución, distinguiéndose entre las sociedades de inversión y las financieras, ejerciendo sus funciones propias, interviniendo por los años de 1922- al 31 la banca privada que hasta entonces no se había interesado en ellas (9).

Ahora bien, la emisión de los Investment Trusts Bri

tánicos tienen como objeto el de suscribir su capital inicial, para lo cual ponen a la venta "trust certificates" para colocarlos entre el público y con ellos documentan sus aportaciones y cuando liquidan totalmente el importe les son cambiados por acciones de las sociedades que pueden ser preferentes u ordinarias. (10)

De lo anterior podemos afirmar que el "trust certificates" británico es completamente diferente al Certificado de Participación Inmobiliaria que se conoce en el Derecho Mexicano, toda vez que los fines u objetivos que se persiguen con la emisión de cada uno de ellos es completamente contrario, pues mientras que en el Derecho Inglés se emiten con el fin de que los Investment Trusts se alleguen de capital para iniciar operaciones, en el nuestro se pretende por medio del Certificado de Participación Inmobiliaria, ser propietario de una vivienda, despacho, oficina etc..

Sobre el particular el Maestro Cervantés Ahumada, nos dice: "Al amparo de la Ley, y con el fin de recolectar capitales como valores de inversión, se ha venido desarrollando una institución híbrida, bajo el nombre de Certificado de Participación. En este título el Fiduciario garantiza rendimientos y devolución del principal, y se trata en realidad, de obligaciones a cargo del Fiduciario, con peligrosa desnaturalización del Fideicomiso". (11)

Más aún en Inglaterra no se conocía la practica de aplicar los Trust Certificates, al campo inmobiliario, pues fue en los Estados Unidos de Norteamérica, en donde se aplicó por vez primera a la propiedad raíz, como una inversión productiva, regulada por un Certificado de Participación como hemos visto en antecedentes, y como de este derecho paso al nuestro, aquí se aplica desde entonces como un medio para facilitar a las gentes de escasos recursos la adquisición de una vivienda.

En la primera parte de este trabajo se habla sobre los requisitos de emisión del Trust Certificates en Inglaterra y del Certificado de Participación Inmobiliaria al inicio del presente capítulo, por lo cual creemos que del mismo desarrollo se aprecian las diferencias entre los dos regimenes jurídicos, para hacer comprensible este punto.

B. - E S P A Ñ A

En el Derecho Español, al parecer, no se encuentra regulada la figura del Certificado de Participación. Pues no obstante haber realizado una minuciosa búsqueda en autores juristas de esa nacionalidad, como Escriche, Garrigues y otros, no se encontró en sus textos referencia alguna que nos pudiesen indicar los orígenes de esta figura jurídica, ni su evolución dentro de este régimen de derecho.

Solamente encontramos una figura relativamente parecida, en el "Manual de Derecho Mercantil Español" de Emilio Langle y Rubio, que se denominó "Contrato de Cuenta en Participación", la cual puede tener alguna semejanza con el Certificado de Participación. Lo que se podrá advertir, del estudio que se realizó y que enseguida se expone.

"CUENTA EN PARTICIPACION"

Iniciaremos con la definición que nos da Langle y Rubio, que es del tenor siguiente: "... Una persona (titular, participante asociante, gestor complementario) se obliga a dar una participación a otra (participe o asociado) en las utilidades y pérdidas de una o varias, operaciones mercantiles o del comercio que realiza aquella bajo su exclusivo nombre y responsabilidad, a cambio de una aportación que es-

ta se compromete a conferirle." (12) pudiendo ser partes en este contrato uno o varios participes asociados.

El concepto legal indica, sigue señalando este autor, "Art. 230 co. podrán los comerciantes, interesarse los unos en las operaciones de los otros, contribuyendo para ellas en la parte del capital que convinieron, y haciéndose participes de sus resultados prosperos o adversos en la proporción que determinen".

Analizando este precepto Langle y Rubio expone que no necesariamente deben ser comerciantes los contratantes, incluso no se precisa si al gestor debía exigirsele la calidad de comerciante. Respecto a las operaciones que no se limitan en el precepto legal citado, pueden ser de tres tipos; ocasionales (momentaneas), temporales y permanentes, en las que "el asociado de su aportación con un destino directo y determinado, que el gestor no puede variar" participando de las ganancias y perdidas de las operaciones y la proporción sera la que determinen los contratantes, limitado a la aportación de cada uno.

La función económica.- "El empleo más frecuente en la época moderna, de la participación, tiene lugar en las alianzas económicas de las empresas y sindicatos financieros. Estos últimos desempeñan un papel reelevante en la creación -

de sociedades por acciones y en la introducción de valores - en el mercado. Los caracteres del contrato de cuenta en participación aparecen en los sindicatos de emisión, en los de gestión financiera y en los de resistencia y de bloqueo de títulos, que realizan especulaciones bursátiles o regularizan el mercado de ciertos títulos o combaten su baja". (13)

En cuanto a la naturaleza jurídica del contrato de cuenta en participación, se ha debatido entre los tratadistas sin llegar a un acuerdo en cuanto a que, si se trata de un mandato a comisión, un mutuo, un arrendamiento de obra, un depósito o una sociedad, tomando más en cuenta la afinidad del contrato con las figuras jurídicas que se mencionan, que las diferencias existentes, según afirma Langley y Rubio.

Para Giriodi (14) "La cuenta en participación crea una simple comunidad de intereses, con un fin común y acción individual, negocios y gestión totalmente individuales, con resultados comunes y divisibles".

Para la celebración del contrato, el Derecho Español no requiere de formalidad alguna, pero se piensa que para poder determinar las reglas a que se someten los partícipes es necesario que se formule por escrito, pudiéndose probar su existencia "por cualquiera de los medios reconocidos, en derecho conforme a lo dispuesto en el Art.51 (Art. 240)" - (15)

A los elementos personales, el Derecho Español, - les llama participes, sin distinguir, si es titular participante o partícipe asociado, pudiendo ocupar cualesquiera de las calidades personas ya sean físicas o morales, pasando a formar parte del patrimonio del titular participante, la - aportación de capital que realiza el partícipe asociado, teniendo aquel obligación de restituirla íntegra o reducida, - según sea el caso de que hubieren existido ganancias o perdidas al momento en que se liquide o extinga la cuenta en participación y queda como facultad del partícipe asociado, el pacto expreso de reserva de dominio de los bienes, si es el caso, que otorga a su contraparte quien aparece como dueño - jurídico.

Como puede verse se trata de una figura que presenta mas diferencias que similitudes con el Certificado de Participación, pero no obstante ello las semejanzas que se aprecian, nos hacen pensar que pudiese tratarse de alguna manera, de figuras jurídicas con ciertos elementos característicos - afines, como es el fin común para el que se celebran, la participación en las utilidades o pérdidas y la titularidad del patrimonio que se otorga y que recae en el titular participante y en general de lo expuesto pueden apreciarse algunas -- otras situaciones análogas entre el Certificado de Participación y la cuenta en participación, el primero que corresponde a nuestro Derecho Positivo Mexicano y el segundo al Derecho - Español.

III.-DIFERENCIAS CON OTRAS FIGURAS JURIDICAS

Conociendo ya las notas características del Certificado de Participación en general y en forma especial el de Participación Inmobiliaria, trataremos ahora de encontrar elementos distintivos con otras figuras jurídicas, que nos den más datos aún, para llegar a comprender en forma clara, este título de crédito, materia de nuestro estudio, a fin de allegarnos de todos aquellos datos tendientes a identificar cada una de estas figuras jurídicas y establecer algunas de las diferencias existentes entre ellas de ésta forma estudiaremos primeramente las principales notas distintivas con el Fideicomiso.

A.- CON EL FIDEICOMISO

El Fideicomiso, es la figura que da vida al Certificado de Participación, es el medio idóneo por el cual, la Institución Nacional de Crédito, emite los Certificados de Participación, el primero engendra al segundo y en ello estriba la principal diferencia, toda vez que la existencia del certificado, depende de la creación del Fideicomiso, a fin de que aquél pueda llegar a tener vida jurídica.

El Certificado de Participación Inmobiliaria, iden-

tifica a uno de los elementos personales del Fideicomiso, que es el que disfruta de los beneficios del mismo o sea el Fideicomisario.

Creemos que a este respecto no es necesaria mayor explicación, en virtud de que es claro que el Certificado de Participación Inmobiliaria, no puede existir, si previamente no se ha constituido un Fideicomiso.

B.- CON EL CERTIFICADO DE DEPOSITO

Tanto el Certificado de Participación como el de Depósito, son títulos representativos.

El primero es emitido por una institución de crédito, mediante la constitución de un Fideicomiso, el segundo, solo lo pueden emitir los almacenes generales de depósito, (que se consideran como instituciones auxiliares de crédito) debidamente autorizados (Arts. del 50 al 61 LGTC).

Los Certificados de Depósito, representan mercancías o bienes muebles en depósito, mientras que los de participación, se pueden referir a títulos o valores y a bienes muebles o inmuebles.

El Certificado de Depósito representa el total de las mercancías depositadas, cuando se expide como "no negociable", mientras que el Certificado de Participación representa la parte proporcional, a que el mismo título da derecho respecto de un fondo Fiduciario común y cuando se expide anexo con el Certificado de Depósito uno o varios bonos de prenda, estos representan partes del total de la mercancía depositada, teniendo vida autónoma cada uno por separado, entonces el bono de prenda nos indica la constitución de un crédito prendario sobre las mercancías que ampara el certificado.

El traslado de dominio de un Certificado de Participación Inmobiliaria con arreglo a la ley, surte efectos solo cuando la sociedad emisora es notificada de él y efectúa el cambio correspondiente en sus libros de registro. Mientras que en el Certificado de Depósito solo en la primera negociación del bono de prenda interviene una institución de crédito y después el certificado y el bono siguen su camino propio y cada uno por su lado, los demás adquirentes conocerán de los créditos prendarios, por las anotaciones que de ellos se hacen en el Certificado de Depósito.

En cuanto al contenido de los títulos podemos decir que es diverso, porque en el Certificado de Depósito, deben designarse las mercancías en forma genérica o individual, así como su naturaleza, calidad y demás datos que permitan identi

ficarlas y las condiciones del depósito; En cambio en el Certificado de Participación debe mencionarse, el importe de la emisión, el número y valor nominal de los mismos el mínimo de rendimiento garantizado, el término, lugar y modo de pago entre otras diferencias respecto de su contenido.

La emisión de los Certificados de Participación deberá constar en escritura pública, previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora y el Certificado de Depósito, se emite solo por los almacenes generales de depósito.

Los principios generales que rigen a la letra de cambio, en cuanto a su acción ejecutiva, vencimiento, pago y acciones cambiarias, son aplicables también al Certificado de Depósito, haciendolo con ello un documento ejecutivo, por el contrario el Certificado de Participación se asemeja a las obligaciones de las sociedades por acciones, por lo cual tiene otras características, inclusive el bono de prenda no pagado en tiempo, debe protestarse teniendo como plazo máximo el segundo día hábil, que siga al del vencimiento y el Certificado de Participación no puede ser protestado, puesto que la falta de pago en este último caso, da derecho a la institución Fiduciaria para resindir el contrato, teniendo el deudor derecho solo a recuperar el valor de rescate fijado para el caso.

Siguiendo el criterio de Roberto A. Esteva Ruiz, -

que nos indica "no se trata, en el Certificado de Depósito, - de un título de participación en la propiedad de una masa o - colectividad de cosas, salvo cuando el título tiene su repre - sentación objetiva con otros de la misma especie por recaer - el depósito sobre bienes o mercaderías designados genéricamente. Fuera de esta posición específica, es un título singular relacionado con una mercancía o con un bien individualmente - designados (un automóvil, una maquinaria etc.) conforme a lo - que dispone el artículo 230". (16), encontramos así una diferencia más entre estos títulos, con lo cual creemos haber se - ñalado las principales existentes, entre el Certificado de - Participación y el Certificado de Depósito.

C.- CON LAS ACCIONES DE SOCIEDADES, CUPONES Y BONOS DE FUNDADOR.

Con las acciones, el Certificado de Participación difiere, en cuanto a que las primeras representan para su tenedor diversas calidades respecto de una sociedad anónima o en comandita por acciones, como es que la acción es una parte alícuota del capital social, confiere a su titular también el derecho de socio de esa corporación, que es su principal función, da derecho a voz y voto en las asambleas, según el caso, asimismo indica el derecho que tiene su titular respecto del capital social, mientras que el Certificado de Participación solo representa la participación a que tiene derecho su tenedor respecto de un fondo Fiduciario común.

Las acciones solo pueden ser emitidas por las sociedades anónimas y las sociedades en comandita por acciones y, el Certificado de Participación como reiteradamente hemos visto, lo emiten las instituciones de crédito con autorización Fiduciaria.

El tenedor o titular de una acción tiene derecho a cobrar un dividendo determinado en asamblea, de las utilidades obtenidas mediante la entrega del cupón respectivo, que se encuentra adherido a la acción, e inclusive puede perder si los negocios de la sociedad no reditúan ganancias, en virtud de -

que las acciones son títulos especulativos, sus adquirentes no conocen las utilidades que puedan producirse, porque los frutos dependen del resultado de los negocios que lleve a cabo la sociedad emisora.

El Certificado de Participación puede ser ordinario o inmobiliario según se trate de bienes muebles o inmuebles y las acciones como valores bursátiles siempre serán ordinarias, aún cuando el capital social que representa, ampare bienes inmuebles, ambos documentos siempre serán considerados como bienes muebles.

Las acciones tiene diferentes clases como son las pagadoras y las liberadas, las primeras son aquellas que han sido totalmente liquidadas en su valor nominal y las segundas las que no se han cubierto el total de su valor nominal, situación semejante a la forma en que se adquieren los Certificados de Participación "de vivienda"; Acciones de voto limitado, que las crean las sociedades con el propósito de atraer capital y confieren solo derecho al voto cuando se trata de ciertas reformas de las escrituras constitutivas y de un dividendo fijo, en la práctica no se conocen estas acciones. Por último las personas que laboran para las sociedades que emiten las acciones, podrán obtener como participación de utilidades, en cumplimiento con lo que disponen las fracciones VI y IX del artículo 123 constitucional en su apartado A, las -

"acciones de trabajo", si así lo establece la escritura constitutiva, esta clase de acciones no se pueden enajenar, razón por lo cual, vale decir que no son acciones propiamente dichas, además de que no se han aplicado en la práctica. De lo expuesto se aprecia la diferencia que existe entre las acciones y el Certificado de Participación Inmobiliaria.

Las acciones de sociedades solo confieren derechos de crédito, sobre el capital social y sus dividendos, aparte de las calidades ya señaladas, mientras que el Certificado de Participación Inmobiliaria, en términos del artículo 223, inciso b (LGTOC) atribuye para su tenedor "El derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de esos bienes, derechos o valores".

Los cupones que se encuentran adheridos a los títulos de las acciones y que sirven para participar el cobro de dividendos, que paga la sociedad contra su entrega encuentran más semejanza que diferencia con los cupones que también pueden emitirse en los Certificados de Participación, pues del análisis del artículo 127 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y el 228 1., de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se desprende tal aseveración, así tenemos primeramente el artículo 127 (LGSM) que a la letra dice: "Los títulos de las acciones llevarán adheridos cupones, que se desprenderán del título y que se entregarán a la sociedad con

tra el pago de dividendos o intereses. Los cupones podrán ser al portador, aún cuando el título sea nominativo, los certificados provisionales podrán tener también cupones". y ahora el artículo 228 1., señala: "Los certificados pueden ser nominativos o al portador o nominativos con cupones al portador, y serán emitidos por series ...", como puede verse en ambos casos los títulos principales estarán acompañados de los cupones y aún cuando la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito no señala expresamente la utilidad de los cupones en los Certificados de Participación, creemos que se utilizan en la misma forma, como lo indica la Ley de Sociedades Mercantiles en su artículo 127, que ha quedado transcrito.

Ahora las diferencias que se desprenden de los textos, son en primer término en lo referente a que los cupones de las acciones "podrán ser al portador" mientras que en los Certificados de Participación deberán ser siempre al portador de acuerdo con la ley, y por último, en cuanto a que las acciones podrán emitirse en certificados provisionales que podrán tener también cupones y en los Certificados de Participación no se contempla la existencia de un título provicional.

Por cuanto se refiere a los "bonos de fundador" podemos señalar que estos son completamente diferentes con el Certificado de Participación toda vez que dichos bonos, no

confieren derecho a sus titulares, para intervenir en la administración de la sociedad, ni autoriza a su tenedor a participar en el activo a la disolución de la sociedad y no representa parte alguna del capital social.

Solo los "bonos de fundador" permiten a los fundadores de la sociedad, obtener un beneficio económico de las utilidades, que no excederá del 10%, ni de un plazo mayor de 10 años, liquidable después de cubrir a los accionistas un dividendo del 5% sobre el valor exhibido de sus acciones. (artículos del 104 al 110 LGSM) como se observa esta figura de los "Bonos de Fundador" no es prevista, siquiera en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, por lo que la hace un tanto especial o "sui generis" en relación con el Certificado de Participación. más aún, no ha tenido aplicación en la práctica de las sociedades mercantiles, en nuestro país.

Con lo anterior y de manera enunciativa, se han presentado algunas diferencias existentes entre el Certificado de Participación y otras figuras jurídicas.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

CAPITULO 2º.

- 1.- Rincón Gallardo, Alberto.
"Ensayo sobre la Naturaleza Jurídica del Certificado-
de Participación"
Tesis UNAM. 1946 P.18
- 2.- Rincón Gallardo, Op. Cit. P.28
- 3.- Rincón Gallardo, Op. Cit. P.34
- 4.- Bauche Garciadiego, Mario.
"Operaciones Bancarias"
Ed. Porrúa. México, 4a. ed. P.222
- 5.- Cervantes Ahumada, Raúl.
"Títulos y Operaciones de Crédito"
Ed. Herrero, México, 10a. ed. 1976 P.168
- 6.- Rodríguez Rodríguez, Joaquín.
"Derecho Bancario"
Ed. Porrúa. México 1964 P.491
- 7.- Cervantes, Op. Cit. P.167
- 8.- Esteve Ruiz, Roberto A.
"El Certificado de Participación Inmobiliaria como-
Título de Inversión Productiva"
Ed. Porrúa. México P.9
- 9.- Rincón Gallardo, Op. Cit. P.19
- 10.- Encinas Valenzuela, Roberto Francisco.
"Los Certificados de Participación"
Tesis. U. Iberoamericana 1965. P.9
- 11.- Cervantes, Op. Cit. P.166
- 12.- Langle y Rubio, Emilio.
"Manual de Derecho Mercantil Español"
Ed. Bosh. T-III 1959 P.329

- | | |
|---|-------|
| 13.- Langle y Rubio, Op. Cit. | P.334 |
| 14.- Citado por: Langle Y Rubio, Op. Cit. | P.334 |
| 15.- Langle y Rubio, Op. Cit. | P.338 |
| 16.- Esteva Ruiz, Op. Cit. | P.11 |

C A P I T U L O T E R C E R O

DATOS SOCIO- ECONOMICOS
DE LA POBLACION MEXICANA.

C A P I T U L O I I I

DATOS SOCIOECONOMICOS DE LA POBLACION MEXICANA

En nuestro país, se ha vivido una situación de de-
sestabilidad económica que nos hunde cada día en una crisis-
tremenda que parece imposible superar a corto plazo, lo cual
repercute directamente en la clase trabajadora, impidiéndole
obtener mejores ingresos, teniendo que conformarse con un sa-
lario que difícilmente permite obtener los elementos y satis-
factores necesarios para medianamente vivir, por el contra-
rio se piensa que solo sirve para sobrevivir, en una situa-
ción difícil y hostil, en la que no es posible como ya se di-
jo contar con satisfactores indispensables para un buen desa-
rrollo físico y mental en un ambiente familiar agradable y -
tranquilo pues para ello, sería necesario contar primeramen-
te con una vivienda digna y decorosa, lo que en la actuali-
dad parece imposible de obtener dado el bajo volumen de los-
ingresos salariales "per cápita", el déficit de viviendas y-
los importes tan altos de los Certificados de Participación-
inmobiliaria, como veremos a través del desarrollo de este es-
tudio, iniciando en forma analítica con los ingresos de un -
Jefe de familia de escasos recursos. es decir con el salario
mínimo y las posibilidades que tiene para obtener una vivien-
da de interés social, pasando también por el obstáculo de en

contrarla debido a la situación deficitaria de habitaciones dignas y decorosas principalmente en el Distrito Federal, así tenemos primeramente:

A).- NIVEL MEDIO DE SALARIOS

De acuerdo con la Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, que se publicó en el "Diario Oficial" de la Federación el 30 de diciembre de 1983 y en la cual se fijan los salarios mínimos generales y para los trabajadores asalariados del campo, dividiendo en 89 zonas económicas la República Mexicana, se establecen asimismo los salarios mínimos profesionales. Teniendo una vigencia ambos a partir del primero de enero de 1984 y hasta el 31 de diciembre del mismo año. Por acuerdo publicado en el "Diario Oficial" de la Federación el día 8 de junio de 1984, se reforma la Resolución del H. Consejo de Representantes de la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos, que se publicó en el "Diario Oficial" de la Federación del 30 de diciembre de 1983. Concediendo un aumento al salario mínimo general en un 20%.

De las 89 zonas económicas en que se divide nuestro territorio nacional para efectos salariales, podemos señalar que en realidad son sólo cuatro grandes zonas que tienen un--

salario de 600 a 816 pesos, este último salario solo lo implan-
 tan en 8 zonas consideradas como zonas caras, entre ellas es-
 tan el Distrito Federal Area Metropolitana; Baja California -
 Norte y Sur; Nogales Sonora; Ciudad Juárez Chihuahua; El Nor-
 te de Tamaulipas; Veracruz en el area comprendida entre Mina-
 tlán y Coatzacoalcos y por último Guerrero en el Puerto de --
 Acapulco, existe un salario inferior en 66 pesos es decir de-
 750 pesos para seis zonas, como son: Sonora Costa; las -
 Areas Metropolitanas de Monterrey y Guadalajara; Tamaulipas -
 entre los Municipios de Mante, Tampico, Madero y Altamira y-
 Veracruz. (Poza Rica Tuxpan), estas zonas económicas se pue-
 den considerar como "Privilegiadas" con el salario que se les
 asignó toda vez que existen 48 zonas con un salario de 660 -
 pesos y 27 con 600 pesos, a continuación se enlistan cada -
 una de las zonas económicas con sus respectivos salarios míni-
 mos generales y para trabajadores del campo, incluyéndo el au-
 mento del 20% vigentes a partir del 1º de enero al 10 de junio
 y del 11 de junio al 31 de diciembre de 1984.

ZONA

SALARIO MINIMO GENERAL Y CAMPO

NUM.	NOMBRE	PESOS	
		Hasta el 10 de junio	A partir del 11 de junio.
1	Baja California Norte	680	816
3	Baja California Sur	680	816
5	Sonora Costa	625	750
6	Sonora Sierra	550	660
7	Sonora Nogales	680	816

9	Chihuahua Ciudad Juárez	680	816
10	Chihuahua Sierra	550	660
11	Chihuahua Noroeste	550	660
12	Chihuahua Guerrero	550	660
13	Chihuahua Chihuahua	550	660
14	Chihuahua Jiménez	550	660
17	Coahuila Norte	550	660
18	Coahuila Monclova	550	660
19	Comarca Lagunera	550	660
20	Coahuila Oeste	495	600
21	Coahuila Saltillo	550	660
22	Tamaulipas Norte	680	816
23	Nuevo León Sabinas Hidalgo	550	660
24	Nuevo León Norte	550	660
25	Monterrey Area Metropolitana	625	750
26	Nuevo León Montemorelos	550	660
27	Nuevo León Sur	550	660
29	Tamaulipas Centro	550	660
30	Tamaulipas Mante	625	750
31	Tamaulipas Tampico		
	Madero Altamira	625	750
32	Sinaloa Norte	550	660
32A	Sinaloa Noreste	550	660
33	Sinaloa Sur	550	660
34	Durango Norte-Oeste Sur	495	600
35	Durango Centro	495	600
36	Durango Este	495	600
37	Zacatecas (Resto del Estado)	495	600
38	Zacatecas Centro	495	600
39	Aguascalientes	550	660
40	San Luis Potosí Norte	495	600
41	San Luis Potosí Sur		
	Huastecas	550	660
44	Veracruz Poza Rica		
	Tuxpan	625	750
45	Nayarit	550	660
46	Jalisco Bolaños Los Altos	495	600
47	Quadalajara Area Metropolitana	625	750
48	Jalisco Ocotlán	550	660
49	Jalisco Centro Costa	550	660
52	Colima	550	660
53	Guanajuato Norte	495	600
54	Guanajuato Centro	550	660
55	Guanajuato Michoacán Bajío	495	600
56	Querétaro Norte	495	600
57	Querétaro Querétaro	550	660
58	Querétaro Sur	495	600
59	Michoacán Ciénega de Chapala	550	660
61	Michoacán Morelia	550	660
62	Michoacán Zitácuaro	550	660

63	Michoacán Meseta Tarasca	550	660
64	Michoacán Centro	550	660
66	Michoacán Costa	550	660
67	Hidalgo	495	600
68	Estado de México Norte	495	600
69	Estado de México Sur	550	660
70	Estado de México Toluca	550	660
72	Estado de México Noreste	550	660
73	Estado de México Este	550	660
74	Distrito Federal Area		
	Metropolitana	680	816
75	Morelos	550	660
76	Tlaxcala	550	660
77	Puebla Sierra	550	660
78	Puebla Area Metropolitana	550	660
79	Puebla Centro Sur	550	660
82	Veracruz Centro	550	660
84	Veracruz Minatitlán		
	Coatzacoalcos	680	816
85	Guerrero Centro	495	600
86	Guerrero Chilpancingo		
	Costa Grande	550	660
89	Guerrero Acapulco	680	816
90	Guerrero Oaxaca La Costa	495	600
91	Oaxaca Tuxtepec	495	600
93	Oaxaca Guerrero Mixteca	495	600
95	Oaxaca Centro	495	600
97	Oaxaca Ixtmo	550	660
98	Chiapas Norte Pichucalco	495	600
99	Chiapas Palenque	495	600
100	Chiapas Centro	495	600
101	Chiapas La Costa Tuxtla		
	Chico	495	600
102	Chiapas Tapachula	550	660
104	Tabasco	550	660
105	Campeche Carmen	495	600
106	Campeche Centro	495	600
107	Campeche Norte	495	600
108	Yucatán Mérida Progreso	550	660
110	Yucatán Agrícola Forestal	495	600
111	Quintana Roo	550	660

A estos salarios mínimos, en el sector público se les aumenta un porcentaje por carácter de sobresueldo, de entre un 40% y un 100% dependiendo también de la zona económica de que se trate, en el Distrito Federal, Area Metropolitana

na, por ejemplo se otorga un 40% de sobresueldo al salario mínimo, que nos da un total de 1141.40 pesos diarios y en el mes nos da \$34272.00 (TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.).

En el mismo sector público se otorgaban compensaciones al salario por diversos conceptos, que mejoran así el total de percepciones, pero como siempre son atribuidas al arbitrio de las autoridades y con las mismas características se retiran no podemos considerarla como una prestación fija que aumente en forma permanente el salario.

Por otra parte, los salarios mínimos profesionales contemplados para un total de 86 oficios y trabajos especiales se determinaron las cantidades que se expresan de acuerdo con las zonas económicas de que se trate, como puede verse en los cuadros que ilustran este rubro.

SALARIOS MINIMOS PROFESIONALES

OFICIO NUMERO	NOMBRE DE PROFESIONES Y OFICIOS, TRABAJOS ESPECIALES.	En las zonas económicas - en las que el salario mínimo es de :			
		600	660	750	816
1	Albañilería, Oficial de	376	964	1095	1192
2	Archivista clasificador en oficinas	835	919	1044	1136
3	Boticas, farmacias y droguerías. dependiente de mostrador en	707	838	955	1037
4	Soldador operador de	821	1010	1151	1252
5	Cajero (a) de máquina registradora	878	886	973	1059
6	Cajista de imprenta oficial	827	910	1034	1128
7	Cantinero preparador de bebidas	795	874	995	1081

8	Carpintero de obra negra	815	897	1019	1109
9	Carpintero en fabricación y reparación de muebles, oficial	860	946	1075	1169
10	Cepilladora operador de	831	915	1039	1131
11	Cocinero(a), Mayor(a) en restaurantes, fondas y demás establecimientos de preparación y venta de alimentos.	888	977	1110	1208
12	Colchones, oficial en fabricación y reparación de	803	885	1004	1092
13	Colocador de mosaicos y azulejos, oficial	856	941	1070	1164
14	Contador, ayudante de	844	928	1054	1147
15	Construcción de edificios y casas-habitación, yesero en	811	892	1014	1103
16	Construcción, ferrero en	844	928	1054	1147
17	Cortador en talleres y fabricas de manufactura de calzado, oficial	787	865	983	1070
18	Costurero(a) en confecciones de ropa en talleres o fábricas.	774	852	968	1053
19	Costurero(a) en confección de ropa en trabajo a domicilio	799	879	999	1086
20	Chofer acomodador de automóviles en estacionamientos.	815	897	1019	1109
21	Chofer de camión de carga en general	896	986	1121	1219
22	Chofer de camioneta de carga en general	868	955	1085	1180
23	Chofer operador de vehículos con grua	831	915	1039	1131
24	Draga, operador de	953	1026	1166	1269
25	Ebanista en fabricación y reparación de muebles oficial	872	959	1090	1186
26	Electricista instalador y reparador de instalaciones eléctricas, oficial	856	941	1070	1164
27	Electricista en la reparación de automoviles y camiones, oficial	864	950	1080	1175
28	Electricista reparador de motores y/o generadores en talleres de servicio, oficial	831	915	1039	1131
29	Empleado de gondola, anaquel o sección en tiendas de autoservicio.	758	834	948	1051
30	Encargado de bodega y/o almacén.	791	870	988	1075
31	Enfermero(a) con título	990	1089	1238	1346
32	Enfermería, auxiliar práctico de	815	897	1019	1109
33	Ferreterías y tlapalerías, dependiente de mostrador en	807	888	1009	1097
34	Fogonero de caldera de vapor	835	919	1044	1136
35	Gasolinero, oficial	774	852	968	1053
36	Herrería oficial de	844	928	1054	1147

37	Hojalatero en la reparación de automoviles y camiones oficial	860	946	1075	1169
38	Hornerofundidor de metales, oficial	880	968	1100	1197
39	Joyero Platero, oficial	815	897	1019	1109
40	Joyero Platero en trabajo a domicilio oficial	852	937	1065	1158
41	Laboratorios de análisis clínicos, auxiliar en	803	883	1004	1092
42	Linotipista oficial	909	1000	1136	1236
43	Lubricador de automoviles, camiones y otros vehículos de motor	783	861	978	1064
44	Maestro en escuelas primarias - particulares.	925	1017	1156	1258
45	Manejador de gallineros	750	825	938	1020
46	Maquinaria agrícola, operador de	880	968	1100	1197
47	Máquinas de fundición a presión operador de	795	874	993	1081
48	Máquinas de troquelado en trabajos de metal, operador de	791	870	988	1075
49	Máquinas para madera en general oficial operador de	835	919	1044	1136
50	Máquinas para moldear plástico operador de	774	852	968	1053
51	Mecánico fresador oficial	884	973	1105	1203
52	Mecánico operador de rectificadora	852	937	1065	1158
53	Mecánico en reparación de automoviles y camiones, oficial	909	1000	1136	1236
54	Mecánico tornero, oficial	852	937	1065	1158
55	Mecanógrafo (a)	778	856	973	1059
56	Moldeador en fundición de metales	831	915	1039	1131
57	Montador en talleres y fábricas de calzado, oficial	787	865	983	1070
58	Motorista en barcos de carga y pasajeros, ayudante de	860	946	1075	1169
59	Niquelado y cromado de artículos y piezas de metal, oficial de	827	910	1034	1125
60	Peinador(a) y manicurista	815	897	1019	1109
61	Perforista con pistola de aire-	864	950	1080	1175
62	Pintor de automoviles y camiones oficial	844	928	1054	1147
63	Pintor de casas, edificios y construcciones en general, oficial	835	919	1044	1136
64	Planchador a máquina en tintorerías lavanderías y establecimientos similares	778	856	973	1059
65	Plomero en instalaciones sanitarias oficial	840	923	1049	1142

66	Prensa offset multicolor, operador de	876	964	1095	1192
67	Prensista, oficial	815	897	1019	1109
68	Radiotécnico reparador de aparatos eléctricos y electrónicos, oficial	872	959	1090	1186
69	Recamarero(a) en hoteles-moteles y establecimientos de hospedaje.	758	834	948	1031
70	Repcionista en general.	783	861	978	1064
71	Refacionaria de automoviles y camiones dependiente de mostrador en.	791	870	988	1075
72	Reparador de aparatos eléctricos para el hogar, oficial.	827	910	1034	1125
73	Repostero o pastelero.	876	964	1095	1192
74	Sastrería en trabajo a domicilio, oficial de.	880	968	1100	1197
75	Soldador con soplete o con arco eléctrico.	864	950	1080	1175
76	Talabartero en la manufactura y reparación de artículos de piel, oficial.	815	897	1019	1109
77	Tablajero y/o carnicero en mostrador.	815	897	1019	1109
78	Tapicero de vestiduras de automoviles, oficial.	831	915	1039	1131
79	Tapicero en reparación de muebles, oficial.	831	915	1039	1131
80	Taquimecanógrafo(a) en español.	819	901	1024	1114
81	Trabajador(a) social	990	1089	1238	1346
82	Traxcavo neumático y/o oruga, operador de.	892	982	1115	1214
83	Vaquero ordeñador a máquina.	758	834	948	1031
84	Volador	774	852	968	1053
85	Vendedor de piso de aparatos de uso doméstico.	799	879	999	1086
86	Zapatero en talleres de reparación de calzado, oficial	787	865	983	1070

Es pues esta nuestra realidad, en cuanto a los salarios situación que no deja de ser ridícula, en relación con lo que establece la fracción VI, segundo párrafo del artículo 125, apartado "A" de la Constitución Política de los Es-

tados Unidos Mexicanos, que a la letra señala;

"Los salarios mínimos generales deberán ser suficientes para satisfacer las necesidades normales de un jefe de familia en el orden material, social y cultural y para proveer a la educación obligatoria de los hijos. Los salarios mínimos profesionales se fijan considerando, además las condiciones de las distintas actividades industriales y comerciales".

Todavía más pues el párrafo tercero de este mismo numeral nos indica:

"Los trabajadores del campo disfrutarán de un salario mínimo adecuado a sus necesidades".

Todo lo cual según nuestra muy particular interpretación, quiere decir que, con dichos salarios debe alcanzar a un jefe de familia, para que él, su esposa e hijos, ya no digamos cuantos, puedan disfrutar de una vivienda, en la que según datos que más adelante se estudian, gasta entre un 40% y un 60% de su salario; vestido para todos, alimentos, diversión y esparcimiento y todavía debe alcanzar para que ese padre de familia de a los suyos los medios para adquirir cultura, o posiblemente se refiera a que tal familia medio viva en una "vivienda" que será de laminas de cartón y otros materiales de deshecho y los hijos y la esposa tengan que trabajar para poder sobrevivir, sin ninguno de los otros "lujos" que nuestra Carta Magna consagra con rango Constitucional. Solo que el derecho de contar con una vivienda digna y decorosa, según el mismo Cuerno Legal nos

precisa, sea una necesidad "anormal" para una familia.

Y para los trañajadores del campo, es menos alentador aún su panorama, toda vez que para ellos se fija un salario que como mínimo, apenas alcanza para cubrir sus más elementales necesidades. De tal suerte que para que pudiesen adquirir una vivienda digna y decorosa sería menester obtener un salario mínimo mayor, como veremos en los puntos siguientes, pues el importe de los certificados resulta demasiado elevado en relación con los salarios.

-----NOTA.- A partir del 1 de enero de 1985, se incrementaron los salarios mínimos en un 30% y en este 1986 con un porcentaje similar y en el sector público se integro en un solo rubro, que es el de sueldo, los diversos conceptos que lo integraban, desapareciendo los sobresueldos y compensaciones, a partir también del 1 de enero de 1985, por lo que desde esa fecha se puede ya considerar como una remuneración permanente.

B.- DEFICIT DE VIVIENDAS

"En México existen 6 millones de familias sin vivienda propia y sólo el 5% de la población posee el 80% de la propiedad"

El problema de la vivienda para arrendamiento se enfoca en 2 categorías: Los que se encuentran en el primer caso -- destinan entre el 40 y el 60 por ciento de sus ingresos en el pago de rentas, que aumentan de 40 a 1000 por ciento en cada renovación de contrato, para los que esperan ser inquilinos, -- se calcula que hacen falta en el país 2 millones de viviendas para alquilar, ya que en los últimos seis años, se construyeron sólo 3 edificios para renta en el Distrito Federal". (síntesis de la ponencia, "Problemas de la Vivienda para Arrendamiento", presentada por la Asociación de Residentes del Edificio Gaona, A.C.) (1).

Con un panorama como este, en el que el déficit de viviendas para renta se genera, por el déficit de viviendas propias o con posibilidades reales para ser adquiridas por aquellas gentes que perciben el salario mínimo. Pasamos a analizar la gran carencia que existe y cada día la demanda aplasta más a la oferta, en tratándose de viviendas de las llamadas de "interés social".

El rubro que señala este inciso, es en verdad algo de lo cual no se ha podido encontrar solución, por la voracidad de los latifundistas urbanos y la constante migración de los campesinos a las grandes ciudades, que provoca que día a día se asentúe más y más el deficit de viviendas y adn cuando se pensó que el Certificado de Participación Inmobiliaria, podría ser una solución al problema, con desilución vemos que no es así, pues en un principio BANOBRAS y posteriormente "El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares" (FONHAPO) se encargaron de poner a la venta el primero, los Certificados de Participación Inmobiliaria y el segundo realizar las funciones de administración de las Unidades Habitacionales, que se regulaban por medio de estos títulos de crédito, que lejos de seguirse fomentando, vemos que tales Unidades Habitacionales, entre las que se encuentra la Unidad "Narciso Mendoza" Villa Coapa, la cual ocupa el caso de estudio de este trabajo, han adoptado el régimen de propiedad en condominio, autorizado por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), escriturandose ya los departamentos, duplex y casas unifamiliares, con un título de propiedad en condominio y no con un Certificado de Participación Inmobiliaria, que fué lo que originalmente se contrato, por lo que pensamos que no seguira alentándose la venta de estos títulos de crédito, entre los que se incluyen los Certificados de Vivienda.

se cuenta por lo tanto, con un sistema menos para aba

tir el deficit de viviendas que se presenta como un problema nacional, que requiere soluciones prioritarias pues día a día como se dijo antes, se incrementa la demanda de habitaciones dignas y decorosas, disminuyendo la oferta, como podemos observar de la breve sintesis periodística que se relaciona enseguida:

" PERJUDICIAL ESPECULACION CON VIVIENDA"

"Es necesario Frenar la Voracidad de Inmobiliarias"

"Es necesario crear una fuerza organizada para pasar a la defensa colectiva en la ciudad de México frente a los embates del capital inmobiliario. Sólo con una nueva organización social afirmó el investigador del Centro de Ecodesarrollo de CONACYT-Jorge Legorreta, podrá resolverse el problema de la vivienda en la capital.

El investigador consideró que ese problema debe ser resuelto desde ahora. Opinó que la organización social, en este sentido, necesita tener una articulación política de poder para que esté democráticamente representada dentro del actual gobierno capitalino.

Opinó que el Congreso no ha expedido hasta el momento una ley de vivienda, porque implicaría una reducción en los ingresos prediales, los cuales constituyen un alivio para las finanzas del Departamento del Distrito Federal. Además, dicha ley impe

diría un proceso de expulsión de población que se da actualmente en la ciudad.

Asimismo, estimó que el capital inmobiliario en la metrópoli se ha convertido en un nuevo poder económico, que tiene que ser enfrentado por una fuerza social organizada.

Sin embargo, hizo ver que esta fuerza organizada no se podrá crear únicamente en los procesos de autoconstrucción de vivienda. Ello se debe - explicó - a que los autoconstructores actúan por un lado y los inquilinos por otro, y lo que se requiere es que desplieguen acciones comunes.

A la vez - agregó - la defensa de la ciudad ante el capital inmobiliario, incluye el impedir que éste continúe invirtiendo en el centro del D.F., que lo haga en otro lado - expresó - no donde la plusvalía del suelo ha sido formada por los propios ciudadanos, que en un momento dado son expulsados por los inversionistas". (2).

"500 MIL VIVIENDAS AL AÑO PARA MARGINADOS"

"Primer Encuentro Nacional en Metepec"

"Ayuda a Mexicanos Carentes de Hogar"

"Metepec, Méx., 15 de febrero.- En la búsqueda de una solución o alternativas para el grave problema de la vivienda de nuestro país, se ha tomado en cuenta a los semiocupados que emigran a las ciudades

y se conviertan en nómadas del desierto urbano, a los campesinos cuya acupación, pan y tiempo lo marcan los fenómenos meteorológicos, al profesionista, al estudiante, al industrial y al comerciante dijo esta mañana aquí, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Marcelo Javelly Girard..."

"...Manuel Velázquez de la Parra, Subsecretario de Vivienda de SEDUE, e informó que en este sexenio se --- construirán 500 mil viviendas al año con el apoyo de los gobiernos estatales.

Añadió que la política nacional de vivienda considera que es una necesidad básica y además un elemento clave en el proceso de desarrollo social; reconoce, asimismo, que la insuficiente satisfacción de las necesidades de vivienda popular constituye un problema crítico y una demanda insoslayable de amplios grupos de mexicanos.

Durante su intervención en el Primer Encuentro Nacional de la Vivienda, el funcionario dijo que los lineamientos de acción que señala tal política, son entre otros:

La ampliación de posibilidades de acceso a la vivienda, de tal manera que se beneficie el mayor número de personas, preferentemente de la población urbana y rural de bajos ingresos, la constitución de reservas territoriales y el establecimiento de oferta pública de

suelo para vivienda de interés social, para evitar la especulación sobre el suelo urbano, prever sus requerimientos y promover los medios y las formas de adquisición del mismo.

También, la ampliación de la cobertura social de los mecanismos de financiamientos para la vivienda, a fin de que se canalice un mayor volumen de recursos a la población, la articulación y congruencia de las acciones de las dependencias y entidades de la administración pública federal, con los gobiernos estatales y municipales y con las de los sectores social y privado, tendientes a la integración de un sistema nacional de vivienda para la satisfacción de las necesidades habitacionales del país..." (3).

" EL PROGRAMA DE VIVIENDA CORRE EL PELIGRO DE IRSE AL FRACASO"

--El Programa de Vivienda Corre el Peligro de Irse al Fracaso.

--El D.F., esta Completamente Saturado y es Imposible Construir, afirma Ciprés Villareal,

"... La escasa y mala distribución de la reserva territorial con que cuentan los organismos oficiales, y la necesidad de dar preferencia a la construcción de vivienda en el interior de la República, porque en el Distrito Federal se están agotando los espacios y se-

corre el peligro, de acabar con los pulmones que dan vida a esta ciudad capital.

Alfonso Ciprés Villareal, presidente de una asociación de Arquitectos Revolucionarios de México, dijo que el programa de vivienda menciona cifras y cantidades que deben ser cuidadosamente analizadas por -- las autoridades competentes, porque todo parece indicar que no se está tomando en cuenta el peligro que -- representa seguir promoviendo el levantamiento de habitación en la capital.

Afirmó que de acuerdo a versiones oficiales, el Distrito Federal está totalmente saturado de vivienda, y según las últimas declaraciones de las autoridades -- del Departamento Central y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, más de las terceras partes del territorio capitalino se encuentra ya invadido -- de viviendas..."

"... La tarea de construcción de mil viviendas de interés social, sin precedente en México, debe favorecer a quienes no poseen hogar propio y no a quienes -- adquieren la edificación para usarla como lugar de -- orgías y francachelas, o como instrumento de lucro..."

"... Por lo demás, la tarea de depuración y de rescate de los inmuebles que está realizando el INFONAVIT y el propio FOVISSSTE, deben intensificarse y agilizarse, tanto más cuanto que en el país hay un defi--

ciente de 8.1 millones de casas-habitación, de las --
cuales en buena parte se encuentran en las grandes ur-
bes, la ciudad de México sobre todo, independiemen-
te de que se considera que en un 43 por ciento las vi-
viendas existentes, en el campo sobre todo, no satis-
facen las condiciones mínimas de higiene, seguridad y
bienestar.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología detalló
ayer el origen de los recursos y su aplicación, e in-
formó que se asignarán recursos adicionales per- 100-
mil millones de pesos, de los cuales 77 mil 500 millo-
nes provendrán de crédito interno.

Asimismo, explicó que 17 mil millones provendrán de--
origen fiscal y por concepto de tierra disponible cin-
co mil 500 millones, lo que permitirá que cerca de un
millón y medio de mexicanos resulten beneficiados con-
vivienda digna durante al concluir el presente año.."
(4)

"CONSTRUIRAN EN ESTE AÑO 7 MIL CASAS DE TIPO POPULAR"

"... El gobierno de la República abatirá los rezagos
sociales acumulados, a pesar de la grave crisis por -
la que atraviesa el país, afirmó ayer el Secretario -
de Hacienda, Jesús Silva Herzog, en el acto de la fir-
ma del Fideicomiso para la Vivienda de la Ciudad de -
México, con el que se pretende construir este año, --
7 mil casas populares, con una inversión de 3 mil 500

millones de pesos..."

"...Explicó que el programa Nacional de Vivienda anunciado hace unos días, pretende aglutinar los esfuerzos de los sectores social, privado y público en esa materia.

Para el sector financiero, el aspecto fundamental -- dentro de ese esquema, es buscar alternativas que -- permitan ampliar las formas de financiamiento a fin de facilitar a un mayor número de mexicanos los beneficios de la seguridad que proporciona una vivienda digna..."(5)

"DEFICIT HABITACIONAL"

" Ha reconocido el gobierno federal, por conducto de la Secretaría de Estado que tiene la responsabilidad directa de atacar el problema, que la política habitacional seguida en México tiene grandes fallas que pueden sintetizarse en unas cuantas cifras: de 1950 a 1980 el inventario de vivienda aumentó de 5.2 millones a 12.2 millones de unidades habitación; lo -- que significa que hubo un aumento del 132 por ciento. Esto, que pudiera parecer alentador, si es que se ve en forma absoluta, es todo lo contrario porque en el mismo período el número de familias aumentó en 172 -- por ciento lo que significa que la población creció-

un 40 por ciento más que la construcción de casas y - existe un enorme déficit habitacional.

Los indicios de la falla son claros: por una parte, - proliferación de asentamientos irregulares y de "ciu - dades perdidas", formas como tratan de resolver su - problema quienes menos tienen y, por otra, la contra - dictoria realidad de vivir una vida literalmente hi - potecada, por quienes aparentemente tienen una casa - pero no les pertenece, por que cayeron en las garras - de los consorcios inmobiliarios que lucran en forma - desmedida con los negocios de fraccionamientos o ven - tas de casas sin ningún control oficial lo que los o - bliga a condicionar la satisfacción de otras necesida - des, inclusive la de alimentación.

Cualquiera que sea el caso, puede afirmarse que es --- muy grande el porcentaje de mexicanos que carecen de - una vivienda digna, y por lo tanto, de la estabilidad - y tranquilidad necesaria para poder dedicarse a encau - zar sus vidas en forma adecuada, sin presiones ni ur - gencias a las que prioritariamente han de prestar a - tención.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología ha -- aceptado que existe una situación irregular, un dese - quilibrio social originado por otro de carácter eco - nómico que habrá que enfrentar para darle solución, - por lo que se convocará a los sectores públicos, so -

cial y privado a conjuntar esfuerzos intersectoriales con las de las organizaciones de trabajadores empresarios, profesionales y civiles a fin de generar una oferta de vivienda digna, suficiente y a precios accesibles para la población de bajos recursos. Mientras ocurre esto, salta a la vista la necesidad de atacar de inmediato las dos formas compulsivas en que se manifiesta el déficit habitacional: los asentamientos irregulares y la especulación de los fraccionadores" (6).

"LEY INQUILINATO:
63 AÑOS EN DISCUSION"

"... En Números Redondos, el Deficit Habitacional".

"Desde el año de 1970 se detectó un déficit en el Distrito Federal de 843 mil viviendas; en 1982 era ya de 2 millones 800 mil y para el año 2000 sera de 11 millones. A lo que hay que añadir que en 1978, el 65 por ciento de la población carecía de agua potable y en toda la República, faltaba drenaje en el 51 por ciento de las construcciones y poco es lo que se ha avanzado en este terreno.

De 1952 a 1970, se edificaron en el país, 525 mil viviendas y entre 1970-82, 800 mil. La superficie utilizable en el D.F., para construcción de viviendas es -

330 hectáreas. De ahí la fiebre de condominios que a pesar de ser un gran negocio, sólo se ofrecen 15 mil al año.

En renta, sólo hay 900 mil unidades sin considerar locales y bodegas, con lo que queda un total de 600-mil destinadas a vivienda. En 1980, había 12 millones 250 mil, pero han sido vendidas en condominio.

Esta situación anárquica ha permitido la creación no sólo de ciudades perdidas en donde habitan 7 millones de personas aproximadamente. En la unidad Tlatelolco, decenas de miles viven en azoteas subarrendando cuartos de servicio; las rentas varían de mil a 8 mil pesos mensuales. El hacinamiento es terrible y entre todos comparten un único baño. En Iztacalco -- hay 33 zonas perdidas y 42 en la Delegación Cuauhtemoc. El total de este tipo de "ciudades" suman más de 350; todas carecen de los más elementales servicios de higiene..."(7).

"HAY ESCASEZ DE CASAS EN ZONAS URBANAS"

"... Debido al constante incremento en la construcción que la actual situación inflacionaria propicia, el precio de la vivienda se ha tornado cada vez más, ya no incosteable, sino inasequible para un gran sector de la población.

Tampoco hay nuevas viviendas para rentar. Existe una gran escasez de viviendas económicas.

El señalamiento de un problema que cada vez se agudiza en el Distrito Federal y en otras ciudades importantes del país, fue presentado durante la mesa redonda sobre tecnología adecuada en vivienda que organizó la Academia Mexicana de Ingeniería..."(8).

"URGE MEJORAR FINANCIAMIENTOS
PARA CONSTRUIR LAS VIVIENDAS"

"Una de las alternativas fundamentales para combatir la magnitud que reviste el problema de la vivienda", es "reorientar los sistemas de financiamiento para la construcción de vivienda de interés social"-informó el Subsecretario de Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (Sedue), Ingeniero Fernando Arroyo de Yta.

Para ampliar su cobertura añadió, se deben canalizar mayores volúmenes de recursos a los sectores desprotegidos auspiciando créditos a las capacidades de los demandantes, reduciendo la garantía de los préstamos y otorgándolos preferentemente a los grupos sociales organizados y a los autoconstructores.

En su ponencia "Principales Problemas de la Vivienda y sus Condiciones" sustentada durante la mesa redonda "Tecnología Adecuada en Vivienda" organizada por-

la Academia Mexicana de Ingeniería, en el Palacio de - Minería, apuntó:

La segunda alternativa - ya en marcha es constituir -- reservas territoriales y establecer la oferta pública - de tierra para vivienda de interés social, atendiendo - las solicitudes de organismos y entidades del sector - público.

Destacó que con este fin, en el Programa Nacional de - Vivienda se destinaron recursos para adquisición de -- tierra, que transferida a los gobiernos de los estados sea utilizada en programas de vivienda". (9)

V I V I E N D A

"¿UNA ESPERANZA QUE SE DERRUMBA?"

"Para las nuevas familias que a diario surgen, o para - aquellas que por alguna razón se ven desalojadas, en-- contrar vivienda es toda una odisea.

Las que se venden son caras, con interés y enganches - altísimos y, en muchas ocasiones, con alto riesgo de - constituir un engaño. Las que se rentan - si es que - existen - no son, tampoco, la solución: rentas que se - fijan al arbitrio del propietario y contratos que obli - gan al inquilino a renunciar a sus derechos son sólo - muestras de los padecimientos de un inquilino.

Empero, parecen surgir algunas opciones importantes, -

donde la autoconstrucción y la vivienda social podrían representar una esperanza."

"El diputado y arquitecto José Parcero López, presidente de la Comisión Legislativa de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, ha manifestado que, en 1978, el 65 por ciento de la población carecía de agua potable y el 51 por ciento de drenaje. En cuanto a la construcción, señaló a la Revista del Consumidor que mientras que de 1925 a 1970 se rebasaron las 800 mil "Sin embargo, aún así no ha sido posible resolver el problema habitacional".

"Definitivamente - agrega - pienso que el Estado tendría que proporcionar la tierra a los particulares con objeto de regular el mercado de los inmuebles. El mercado inmobiliario en el país ha sido muy libre, yo diría que hasta manejado con libertinaje, porque se ponen los precios que quieren y la gente los paga porque hay necesidad. No se trata de frenar la inversión privada, se trata de que el inversionista invierta, pero que su utilidad sea la normal ..."

"El problema de dónde vivir persiste. Y se hace más grave si consideramos que cada año surgen más de 600 mil nuevas familias que reclaman un techo. Las Subsecretaría de la Vivienda ha previsto que para 1988 el déficit podrá llegar a casi 4 millones de viviendas.

Y es que, además de las nuevas familias, hay que -- considerar a aquellas que llegan del campo en busca de "mejores oportunidades".

"El migrante -apunta el licenciado Alfonso García - Esquivel, Subdirector de Desarrollo Regional del -- Consejo Nacional de la Población (Conapo)- es un de mandante potencial de vivienda. Y digo potencial - porque tiene que atender necesidades de alimenta -- ción y vestido, lo que coloca prácticamente al mar -- gen de una vivienda.

Una solución sería retener a la población en sus lu -- gares de origen; esto lo contempla el Sistema Nacio -- nal de Vivienda. Si las condiciones económicas y - sociales no permiten esto, entonces se orientan las migraciones hacia centros de población que estén en mejores condiciones de recibirlas".

"...Muchas familias -expresa José Morales, de la Di -- rección Técnica del Instituto Nacional del Consumi -- dor dedican entre el 40 y 50 por ciento de sus in -- gresos al pago de la renta, con lo que disminuye -- marcadamente el gasto en otros rubros, como aliment -- ción, salud, educación o recreación ..." (10)

"Lo anterior no es nuevo pues si bien es cierto que - en el año de 1984 el Gobierno Federal puso en marcha el "Pro-

grama Nacional para el Desarrollo de la vivienda", preten---
diendo con ello abatir el déficit de viviendas en todo el --
país, también lo es que el problema habitacional resulta añejo
y ha sido preocupación de todos los Gobiernos de tiempo -
atras, como vemos las estadísticas que nos presenta el texto,
"NECESIDADES ESCENCIALES DE MEXICO"(11). En el año de 1950, -
existía déficit de 1,200,000 viviendas; en 1966 aumento a --
2,900,000 viviendas, aumentando cada año en 114 mil, el núme-
ro de viviendas deficitarias y en 1983 aproximadamente no se
cubría la demanda que llegaba a los 6 millones en todo el --
país.

"La población de México aumenta al rededor de -----
1,300.000 personas por año, o sea un ritmo medio del 5% anu-
al, Esto significa una necesidad aproximada de 240 mil vi---
viendas anuales para hacer frente tan sólo al crecimiento de de
mográfico. Al tomar en cuenta el déficit acumulado durante -
años y proyectar su erradicación en un período de 20 años, -
surge una necesidad global de viviendas urbanas de 350 mil -
unidades por año aproximadamente". (12).

"A continuación damos las cifras que nos servirán pa
ra conocer el déficit de viviendas a nivel nacional (magnitu
des cuantitativas del problema de la vivienda en México).

El crecimiento de la población con incremento del 2%

anual a partir de 1977 dá como resultado las siguientes:

- Familias sin vivienda en 1983 (urbana) 1,732.360 millones
- Familias sin vivienda en 1983 (Rural) 710.197
- Déficit de viviendas (con hacinamiento) en 1983: -
area urbana 383,418 crecimiento de 0.4% promedio anual
- Total de viviendas necesarias 6 103,044..." (13)

"Solo en el Distrito Federal existen un déficit de 700,000 - viviendas." (14)

En conclusión el deficit de viviendas a nivel nacional es de 6,000.000 aproximadamente.

El 65% de la población mexicana no cuenta con vivienda propia o digna en términos de nuestra carta magna, en el numeral que se cita al principio de este inciso, lo que representa un serio reto, no solo para el Certificado de Participación Inmobiliaria, sino para cualesquier otro medio con el que se pretenda cubrir las necesidades de vivienda en México.

C.- IMPORTE DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA, EN PROMEDIO.

Este inciso corresponde a los valores de los certificados de participación inmobiliaria, que no fue posible determinar porque las instituciones emisoras, no tienen a la venta estos títulos de crédito en la actualidad, lo cual según nuestro personal punto de vista indica de manera indubitable, que el propósito que se perseguía con estos documentos era facilitar a la gente de escasos recursos económicos, el obtener el derecho de usar y disfrutar una vivienda de las llamadas "de interés social" a través de la adquisición de un Certificado de Participación Inmobiliaria, mediante amortizaciones mensuales que resultaban económicas y al alcance de casi cualquier trabajador asalariado, pero por una u otra causa BANOBRAS, no construye en estos momentos viviendas al amparo de Certificados de Participación lo que nos indica que el mismo no resulto ser la solución a un problema cuyas magnitudes lo hacen muy difícil de resolver.

El contenido de este punto debía ser cubierto con estadísticas, respecto de los valores que las viviendas, amparadas por Certificados de Participación Inmobiliaria representaban para los potenciales adquirentes, realizando una evaluación el costo promedio en relación con los salarios mínimos generales y profesionales, pero al no tener ya punto de compa

ración resulta mas difícil poder señalar, que es lo que una -
persona que obtiene el salario mínimo con su trabajo, debe ha-
cer para allegarse de una vivienda digna y decorosa como uno-
de los satisfactores de primerísima necesidad.

Y no existe punto de comparación porque como ya se di-
jo antes, BANOBRAS no construye en estos momentos unidades ha-
bitacionales, que representen fomento para los Certificados -
de Participación Inmobiliaria, por lo menos en el Distrito Fe-
deral, mas aún creemos que esto indica si no un fracaso de es-
te título, si por lo menos un desaliento para su promoción, -
en parte por los altos costos de terreno y construcción que -
tenemos en el Distrito Federal y area metropolitana, como po-
demos observar y deducir de la entrevista que se realizo con-
la Licenciada María Elena Figueroa, Jefe del Departamento de
Cesión de Derechos de la Gerencia Jurídica del Fideicomiso, -
Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y que a --
continuación se transcribe:

- ¿Cuántas unidades habitacionales estan reguladas --
por medio del Certificado de Participación Inmobiliaria en el
Distrito Federal?

" VEINTISIETE "

- ¿Que beneficio representa para los tenedores de cer-
tificados este regimen?

"El beneficio que hay es que mientras la unidad esta dentro del Banco, es decir hasta que no cumplen los 15 años, BANOBRAS construye cada unidad habitacional a pagar en 15 años una vez pagada a 15 años se escritura y entonces ya ellos tienen su autoadministración.

Mientras no cumplan los 15 años el beneficio entra en este lapso en los 15 años, en cuanto el mantenimiento que es por parte de BANOBRAS el seguro contradaños que también le corresponde a BANOBRAS y obviamente el precio que se le da a los adquirentes que es realmente bajo porque se supone que son de interés social."

- ¿Quién tiene la propiedad de las viviendas, cuando están amparados con un Certificado de Participación Inmobiliaria?

"Los interesados tienen la posesión y el derecho, no tienen la propiedad, porque nosotros tenemos participación inmobiliaria, que quiere decir, tenemos parte de cualquier inmueble y mientras no se liquide este certificado de participación, que nosotros llamamos certificado de participación a toda la unidad, mientras no se haya finiquitado toda la unidad de pagar, nosotros tenemos reserva de dominio es decir cualquier problema que surja nosotros somos los primeros en recuperar el bien."

- ¿Porque piensa que se este adoptando el regimen de propiedad en condominio en las unidades habitacionales? Villa-Coapa, Tlatelolco, etc.

"Una vez terminado de pagar el interesado, el Banco es critura o sea hace primero el cambio de regimen de propiedad al de en condominio y se escritura a cada uno de los tenedores y cada uno es dueño de su casa, departamento o lo que sea y el Banco desaparece en ese momento. A los 15 años al haberhecho la escrituración ya no tiene ninguna obligación ni siquiera el mantenimiento."

- ¿En la actualidad cuantas unidades tienen viviendas a la venta con Certificados de Participación?

"Ninguna, ya BANOBRAS no esta construyendo (¿ni FONHAPO?) no. No esta construyendo, solo se estan dando crédito a los estados para que con ayuda del Estado se forme la unidad; BANOBRAS en este momento ya no hizo ninguna unidad habitacional".

- ¿En este momento no tienen a la venta alguna vivienda?

No, todas las unidades que tenemos, estan a punto de cumplir los 15 años, la mas reciente es "Jardines de Coapa" - que tambien tiene su certificado de participación que tiene -

de vida entre cuatro y seis años, esa es la mas joven. Pero todo está vendido".

- ¿Cual es el valor de los Certificados de Participación, que amparan viviendas?

"No podría decirlo porque no existen".

- ¿Cual es el plazo para liquidarlos?

"Era de 15 años, como ya dije".

- ¿A cuando ascienden las mensualidades?

"No puedo decir una cantidad, porque no hay a la venta".

- ¿Considera usted que una persona, que gana el salario mínimo puede adquirir un Certificado de Participación Inmobiliaria?

"Si, puede ser, si se hiciera una unidad habría que tomar en cuenta, cuanto cuesta cada casa y el interes se les va a cobrar, un interes social muy bajo, cualquier gente trabajadora con salario mínimo lo puede adquirir".

- Por último, ¿Cree usted que el certificado de participación inmobiliaria, sea la solución a los problemas de vi-

vienda de interes social en nuestro país?

"Es muy difícil, el problema que existe en el Distrito Federal, es un problema que se viene arrastrando desde hace mucho tiempo, pero es un problema que se está agigantando por que la gente de provincia viene aca y el Distrito Federal no es suficiente para albergar a toda esta gente que queremos estar aquí, la solución es esta, regresar nuevamente a provincia y es lo que se está haciendo con la desconcentración administrativa, es la única solución, en el Distrito Federal ya es tan caro el terreno y cada día van a estar más altas las posibilidades de adquirir algo".

En vista de lo anterior solo nos queda afirmar que el déficit de viviendas, gana la batalla nuevamente, pues al dejar BANOBRAS o FONHAPO de construir viviendas al amparo del Certificado de Participación Inmobiliaria, se cuenta con un elemento menos para hacerle frente a este grave problema.

Ahora bien el cambio de régimen de propiedad el mismo -- Banco lo establece, al terminar de pagar los interesados su Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, que fue lo originalmente contratado con BANOBRAS, para obtener una vivienda al final con el régimen de propiedad en condominio, lo cual favorece a los adquirentes o tenedores de certificados, pero creemos que se desvirtúa la figura que se estu-

dia, en virtud de que el Banco nunca entrega el Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, a los adquirentes, solo realiza los trámites para que los propios interesados gestionen la expedición de sus Escrituras Públicas, que acrediten la propiedad de un departamento, casa o duplex en condominio.

Por lo que respecta al último inciso de este capítulo que se refiere a ¿quienes pueden adquirir un Certificado de Participación Inmobiliaria? diremos que aún cuando la Lic. -- María Elena Figueroa, afirma que una persona que obtiene el salario mínimo con su trabajo puede adquirir uno de estos títulos de crédito, creemos muy difícil que se dé en la realidad, en virtud de los altos costos de terrenos y construcción -- que padecemos, lo que representaría un fuerte desembolso mensual para poder cubrir las amortizaciones que se fijaran para liquidarlo, además de que para los actuales adquirentes en potencia que existieran se presenta una imposibilidad mayor por el momento y es que no existen viviendas disponibles para ser negociadas por medio de un título de crédito, que quizá con mayor difusión podría ayudar grandemente a combatir el problema de la vivienda en por lo menos el Distrito Federal y probablemente orientado hacia polos de desarrollo diferentes se combatiría en forma más eficaz.

Para concluir y a guisa de ejemplo se agregan como anexos fotocopia del contrato que celebró BANOBRAS, con los ad

quirentes de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable en la unidad habitacional "Narciso Mendoza" en Villa Coapa Distrito Federal y un recibo de amortización en donde aparecen todos los conceptos a cubrir.



BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS, S.A.
INSTITUCION DE CARÁCTER SOCIAL

V. CARA. N. MONCZA

101
00109000

115 1104 HUERTA JONES A. TACAPES VDA DE
ANEXACION
INDICES
SEGUNDO CONTRA DARFS

1.000.00
500.00
500.00

RECIBO DE RESUMIDA

FECHA DE EXPEDICION

175 / ABRIL 1984

1.000.00
500.00
500.00

NO LO DEBE DE ADEUDAR NADA

CITAS BIBLIO-HEMEROGRAFICAS
CAPITULO III

- 1.- "PLANEACION Y DEMOCRACIA"
SECRETARIA DE PROGRAMACION Y PRESUPUESTO
Revista. Mensual, México D.F.
No. 2 febrero de 1983 P. . 15
- 2.- "PERJUDICIAL ESPECULACION DE VIVIENDAS"
DIARIO
EL NACIONAL
México D.F. 10 de marzo de 1984 P. 3
- 3.- "QUINIENTAS MIL VIVIENDAS AL AÑO PARA MARGINADOS"
DIARIO
LA PRENSA
México D.F. 15 de febrero de 1984 P. 2
- 4.- " EL PROGRAMA DE VIVIENDA CORRE EL PELIGRO DE--
IRSE AL FRACASO"
Por Carolina Navarrete, Jorge Olmedo, Miguel An
guiano y Antonio Lara Barragan.
DIARIO
EL SOL DE MEXICO
Sección "A" México D.F. 23 de febrero de 1984. P. 2
- 5.- "CONSTRUIRAN ESTE AÑO SIETE MIL CASAS DE TIPO-
POPULAR"
Por Hugo Jimenez.
DIARIO
EL SOL DE MEXICO
México, D.F. 24 de febrero de 1984. P. 5
- 6.- "DEFICIT HABITACIONAL"
EDITORIAL.
DIARIO
EL SOL DE MEXICO
México D.F. 24 de febrero de 1984 P. 6

- 7.- "LEY INQUILINATO: 63 AÑOS DE DISCUSION"
 "Servicio Spectrum"
 DIARIO
OVACIONES 2a. EDICION
 México D.F. 19 de octubre de 1983. P. 16
- 8.- "HAY ESCASES DE CASAS EN ZONAS URBANAS"
 Por Alfredo Mora Flores
 DIARIO
LA PRENSA
 México D.F. 31 de octubre de 1984 PP. 6 y 44
- 9.- "URGE MEJORAR FINANCIAMIENTO PARA CONSTRUIR-
 VIVIENDAS"
 Anónima
 DIARIO
LA PRENSA
 México D.F. 31 de octubre de 1984. PP. 6 y 52
- 10.- "REVISTA DEL CONSUMIDOR"
 Instituto Nacional del Consumidor
 Revista. Mensual México D.F.
 No. 78 agosto de 1983 PP. 3,4,5 y 6
- 11.- Citado por AGUEROS GONZALEZ VICTOR MANUEL.
"UNIDAD HABITACIONAL PARA TRABAJADORES"
 Tesis UNAM. PP. 9,10 y 11
- 12.- AGUEROS G. Op. Cit. P. 9
- 13.- AGUEROS G. Op. Cit. P. 10
- 14.- AGUEROS G. Op. Cit. P. 11

CAPITULO CUARTO

PROBLEMATICA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION
INMOBILIARIA EN EL CASO DE LA UNIDAD HABITACIONAL
"NARCISO MENDOZA" (VILLA COAPA). DELEGACION TLAL-
PAN DISTRITO FEDERAL.

C A P I T U L O I V

El caso concreto que se plantea en el presente estudio, es la problemática de los Certificados de Participación Inmobiliaria, en la Unidad Habitacional "Narciso Mendoza" mejor conocida como "Villa Coapa", en Tlalpan, Distrito Federal, para el desarrollo del cual se formularon cuestionarios piloto, y de estos se obtuvo el definitivo y para resolverlos fué necesario entrevistar también a los residentes de ésta unidad habitacional tenedores o contratantes mejor dicho de un Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable y como -- BANOBRAS, por conducto de FONHAPO esta realizando los trámites para titular las viviendas bajo el régimen de propiedad en condominio, se planteo el cuestionario tomando como base el Certificado de Participación para saber el conocimiento -- que los adquirentes de este título de crédito tenían de él, -- asimismo conocer su opinión respecto del régimen de propiedad en condominio, haciéndoles ver una vez que contestaban las -- preguntas que se les plantearon, las principales características tanto del Certificado de Participación, como de la propiedad en condominio, para que ellos mismos conocieran cual de -- los dos regímenes les era más benéfico.

Ahora bien, el cuestionario piloto que contenía 20 -- preguntas, nos permitió conocer las inquietudes de los colo-

nos de "Villa Coapa", en relación con lo que contestaron y -- las características de este título de crédito, lo cual nos -- llevó a precisar las preguntas del cuestionario definitivo, - en virtud de que la mayoría de las gentes entrevistadas trabaja y solo les interesaba contestar o por lo menos conocer algunos aspectos del Certificado de Participación Inmobiliaria- o bien era el pretexto, la falta de tiempo para atendernos, - la principal causa de su actitud para no colaborar.

Lo anterior nos dió la pauta para seleccionar el Cues- tionario definitivo obedeciendo a las circunstancias siguien- tes:

La primera de las preguntas, iba encaminada a saber - si los adquirentes de Certificados de Participación Inmobi-liaria, conocían los derechos que les atribuían estos títulos de crédito, en relación con la vivienda que habitan y el cam- bio de régimen de propiedad al de condominio.

La segunda se planteó para saber que conocimiento te- nían el común de la gente, de lo que es el Certificado de Par-ticipación en general y el Inmobiliario en lo particular, por que es necesario tener nociones de lo que es el primero, para poder entender mejor las características específicas del se-- gundo.

La tercera de las preguntas comprende el régimen de propiedad en condominio que ha adoptado la unidad habitacional materia de nuestro estudio, titulándose bajo este sistema las viviendas, razón por la cual se formuló y con ella saber si los residentes tenían conocimiento de lo que significaba.

La cuarta de las preguntas se deriva de las dos anteriores, para conocer el grado de conocimiento respecto de los derechos y obligaciones que el Certificado de Participación Inmobiliaria y el régimen de propiedad en condominio representa para los colonos de "Villa Coapa".

La quinta es fundamental pues por medio de ella se creo la duda, de ¿quien tiene la propiedad del inmueble que detentan? en principio la mayoría de la gente entrevistada, pensaban que eran ellos los legítimos propietarios, pero después de conocer las características del Certificado de Participación Inmobiliaria, tenían cierto enfado o asombro al comprender que lo contratado era un título de crédito y no la vivienda en si.

La sexta y séptima de las preguntas, resultan de interés porque el medio de transmisión de los títulos de crédito y de la propiedad inmueble siempre entrañan situaciones difíciles para hacerlo si no se tienen los elementos necesarios,-

que nos permitan saber la forma de realizarlos, y como los adquirentes de los Certificados de Participación Inmobiliaria - no Amortizables que desean trasmitirlos tienen las limitantes de que es un título de crédito lo que adquirieron, y no la -- propiedad de un inmueble, desconocen en su mayoría la forma - de transmisión de los títulos de crédito y aún de la propie-- dad en condominio, situación actual de la unidad habitacional en comento.

Por último la octava de las preguntas representava el signo, con el cual diferenciar, lo que se había contatado ori-- ginalmente con BANOBRAS y el régimen de propiedad en condomi-- nio adoptado para titular las viviendas en la Unidad Habita-- cional "Narciso Mendoza" y el conocimiento que los adquiren-- tes tenían de la situación real de la que pueden disfrutar al amparo de uno y otro de los regimenes que se han vivido en -- "Villa Coapa"

Cabe agregar que los entrevistados demostraron mayor interés por los cuestionarios citados, y fué realmente diff-- cil concertar las entrevistas pues la gente, tiene mucha des-- confianza de los extraños y en la mayoría de los casos, repre-- sentabamos eso, para las personas con quienes pretendíamos ob-- tener las muestras que planteamos. En un alto porcentaje se-- negaban a abrir la puerta para identificarnos y poder iniciar el dialogo, lo que teníamos que intentar con la puerta cerra--

da y a través de ella explicar el motivo de nuestra visita y cuando lograbamos convencerlos, nos abrían, con recelo pero acreditándonos plenamente nos permitían el acceso, con trato un poco más amable.

Cuando les mostrábamos el cuestionario piloto o bien el definitivo, según el caso donde se obtuvo el muestreo, la primera expresión casi siempre fue "de esto no se nada". Pero después de explicarles lo que es el Certificado de Participación Inmobiliaria acrecentaban sus dudas, por que no era fácil asimilar que lo adquirido era un título de crédito y no un departamento, casa duplex o unifamiliar, lo que nos -- llevó a ser más profundos en nuestras explicaciones, para -- que supieran los derechos que tenían detentando un Certifica -- do de Participación Inmobiliaria o bien los trámites a se -- guir para titular su casa, con el régimen de propiedad en -- condominio

Las respuestas que se obtuvieron se clasificaron por grupos de identidad, acompañando al final de este trabajo -- los cuestionarios representativos de cada uno de dichos grupos, en los que se aprecia el grado de conocimiento que se -- tiene del título de crédito que es materia de nuestra inves -- tigación, arrojando datos que nos sirven de indicadores de -- las dudas que tenían los residentes entrevistados, respecto -- de la inseguridad de contar o no con una vivienda en propie --

dad, los resultados se pueden clasificar de la siguiente forma:

La primera de las preguntas fue contestada por 20 de las 100 personas entrevistadas con el cuestionario definitivo de las cuales estaban enteradas, de que era por medio del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, sin conocer realmente lo que este título de crédito es en si, lo que nos indicó la respuesta a la segunda de las preguntas.

La tercera aún cuando afirmaban saber en su mayoría lo que es la propiedad en condominio, se desprende de las respuestas que no lo conocen o están mal informados o documentados por que no se precisan las principales y elementales características del condominio.

En cuanto a explicar la diferencia entre el Certificado de Participación Inmobiliaria y el condominio, materia de la cuarta pregunta, vale decir que si desconocen por lo menos uno o ambos sistemas es obvia la dificultad de expresar la diferencia. Pero aquellos que están enterados respondieron más o menos apegando a la realidad.

En las respuestas a la quinta pregunta redicaba el mayor de los problemas, pues no obstante las explicaciones pro-

porcionadas, algunos seguían pensando que BANOBRAS tenía la -- propiedad por los 15 años en que se cubrieran las amortizaciones correspondientes a la adquisición del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, contratado con la Institución Nacional de Crédito, pero después de este término se -- transmitiría a los adquirentes por medio del título de crédito en cuestión y no aceptaban lo contrario.

Como ya se expuso antes, en cuanto a la transmisión del Certificado de Participación y la propiedad en condominio, la mayoría coincidía en que el primero se hacía circular a través de BANOBRAS, pues es la información que el propio Banco proporciona, pero es hasta cuando acuden a este, el momento en que se conocen los requisitos para efectuarlo, en el segundo de -- los casos y no obstante tener mayor difusión, casi el 95% de los entrevistados desconocían como proceder para transmitir la propiedad en condominio, inclusive llegaron a afirmar que para ello, era requisito recabar la conformidad del 50% de los condóminos y nunca hacían referencia al derecho del tanto, que -- tienen estos, al transmitir la propiedad por las gentes que de tentan una vivienda bajo el régimen de propiedad en condominio.

Por último, creemos que ya quedó claro, por lo menos -- entre los entrevistados, aún cuando no todos lo expresaron, -- que lo más benéfico para la gente que pretende apropiarse de u na vivienda, es la propiedad en condominio, por que representa la seguridad jurídica, de tener el dominio directo del bien ad quirido y la copropiedad de las áreas comunes, situación que se observa de las respuestas a la octava pregunta, por lo cual establecemos que no debe seguirse fomentando la venta del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable, que da derecho al aprovechamiento directo de un inmueble, mientras du ra el plazo para liquidarlo, por que no soluciona el problema de vivienda de interés social en México y solo propicia descon

cierto entre el público adquirente (en potencia) de ellos y si en cambio el Certificado de Vivienda, en donde si se adquiere la propiedad del inmueble e inclusive se puede recuperar parte de lo invertido, en caso de incumplimiento o abandono del plan.

Por otra parte, de los resultados obtenidos, podemos desprender que un alto porcentaje de los residentes de la unidad Habitacional "Narciso Mendoza", Villa Coapa, desconoce lo que contrató, que fue la adquisición de un Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable y también el cambio de régimen, al de propiedad en condominio.

La enorme división de criterios e intereses fue otro de los aspectos que se palparon, en las entrevistas que se realizaron al formular los cuestionarios, pues unos están a favor de las acciones que intenta su presidente de asociación y otros no sólo no están de acuerdo, sino que pretenden desconocerlo y crear su propia mesa directiva, originando disputas y el entorpecimiento de lo actuado, sea ante autoridades administrativas o judiciales, lo que acarrea graves perjuicios en contra de todos los residentes.

Tal es el caso del recurso interpuesto, por la "Unión de Asociaciones Civiles de Villa Coapa", ante el Tribunal Contencioso Administrativo, en contra del acuerdo número 1358, --

del 12 de julio de 1984, expedido por el Tesorero del Departamento del Distrito Federal, que contempla la obligación de realizar un avalúo TIPO, por parte de la citada Tesorería, una autodeclaración del valor catastral, con lo cual se pretende aumentar la tasa del impuesto predial en forma considerable y desproporcionada, lesionando los intereses de los adquirentes de Certificados de Participación Inmobiliaria, pero estos se niegan, en su mayoría, a firmar una carta poder, para intentar la acción en provecho o detrimento de todos, según sea la suerte que tal juicio pudiese tener.

Ante esta situación, creemos que con el Certificado de Participación Inmobiliaria, se aumenta la inseguridad de contar con una vivienda digna y decorosa de las llamadas de interés social, en virtud de que no genera, este título de crédito, derechos de propiedad sobre la vivienda que se tiene sólo en aprovechamiento y, que una vez extinguido el Fideicomiso que emite los Certificados de Participación Inmobiliaria, los bienes que integran el fondo común o patrimonio fideicomitado, se pondrían a la venta, entregando a los titulares de los Certificados de Participación Inmobiliaria, la parte alícuota que su título representara, originado con ello la pérdida ya del aprovechamiento del inmueble, y los tenedores de ellos, sólo tendrían el derecho del tanto, que les daría preferencia para la compra de los departamentos, casas unifamiliares o duplex.

De lo anteriormente expuesto se concluye, que el Certificado de Participación Inmobiliaria, no es la solución para los problemas de vivienda de interés social en México, en esa virtud, se proponía abolir la practica que BANOBRAS tiene de otorgar el aprovechamiento de un inmueble, al amparo de este título de crédito, situación ya observada, con la nueva Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca Y Crédito, del 14 de enero de 1985, que sólo deja subsistentes los Certificados de Participación, que se hubiesen emitido antes de esa fecha.

Se propone igualmente, derogar el capítulo V bis, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que versa de "Los Certificados de Participación", por lo que se refiere a los de Participación Inmobiliaria, dejando vigentes los Certificados de Vivienda, regulados en el artículo 228 a, bis, de dicho Ordenamiento Legal, pero apoyado con programas tendientes a ofrecer viviendas de real interés social, al alcance de las clases más desprotegidas y con ello dar credibilidad a la Garantía Constitucional, de contar con una vivienda digna y decorosa que consagra nuestra Carta Magna, en su artículo 4º.

Por que la poca difusión que el Certificado de Participación Inmobiliaria tiene y el manejo que BANOBRAS hace de él desvirtuan la concepción de esta figura jurídica, que lejos de dar oportunidad, de adquirir una vivienda con el propósito de abatir el déficit que de ellas existe, sólo provoca inseguri-

dad y lo incrementa tal y como lo hemos podido apreciar, del -
desarrollo de este trabajo y la experiencia de vivir en una --
unidad habitacional amparada por un Certificado de Participa--
ción Inmobiliaria no Amortizable.

COMMISSIONS

C O N C L U S I O N E S

I.- Los elementos personales del Certificado de Participación, son los mismos que tiene el Fideicomiso con los nombres de Fideicomitente, Fiduciario y Fideicomisario, correspondiendo este último al tenedor del Certificado de Participación, como beneficiario de dicha figura jurídica, en virtud de que para emitirlo es necesaria la previa constitución de un Fideicomiso.

II.- Existen tre clases de Certificados de Participación, que son el de Productos, de Liquidación y de Co propiedad siendo este el único que ha tenido aplicación práctica en el Derecho Positivo Mexicano, a diferencia de los países que vieron su origen, con el cual se pensaba podría en un momento dado contribuir a abatir el déficit de viviendas en nuestro país, pero la poca difusión que este título de crédito tiene como operación Bancaria, lo hace un elemento extraño y difícil de manejar por el desconocimiento que se tiene de él.

III.- Los Certificados de Participación son bienes muebles, aún cuando los bienes que amparen sean inmuebles, por ser títulos de crédito con todos los atributos que la ley les señala, toda vez que reúnen los requisitos de Incorporación, Legitimación, Literalidad y Autonomía por

tanto, no encontramos explicación para que la Ley en su artículo 228b, los deje sin efectos como títulos de crédito, - considerándolos como documentos meramente probatorios.

IV.- La principal función de los Certificados de Participación de Copropiedad, consiste en fraccionar y hacer circular la propiedad, así como la fácil transmisión de los títulos que la representan, con lo cual se establece que este título no es un documento meramente identificador, (aunque en la práctica se maneja en forma diferente a lo que la Ley señala).

V.- El Certificado de Participación Inmobiliaria permitía a gente de escasos recursos, obtener el uso y - aprovechamiento de un bien inmueble, y se dice que permitía, porque BANOBRAS, Fiduciaria del Gobierno Federal y encargada de su emisión, ya no construye viviendas amparadas con este título de crédito, que representa a la propiedad inmueble - permitiendo su movilización, aún cuando, siguiendo el criterio del Maestro Joaquín Rodríguez y Rodríguez, no atribuya - derechos de condominio real, sobre los bienes fideicomitidos.

VI.- El Certificado de Vivienda, que cae dentro del Certificado de Participación Inmobiliaria, tiene lineamientos legales, que permiten conocer el procedimiento para adquirirlas y estos se presentan definidos en los contratos

que BANOBRAS, celebró con los adquirentes de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizables, en la unidad habitacional "Narciso Mendoza" en Villa Coapa, D.F., como puede observarse en la copia que se anexa al presente trabajo, con las características que en el mismo se determinan, como es el derecho para adquirir la propiedad de una vivienda cubriendo previamente la totalidad de las cuotas estipuladas, y en caso de abandono o incumplimiento a recuperar una parte de las mismas de acuerdo con los valores de rescate que se fijan.

VII. - Las diferencias y similitudes que el Certificado de Participación Inmobiliaria, que se maneja en México, tiene con el de otros países, sólo fue posible determinarlo con Inglaterra. El nuestro tiene aspectos variados y nuevos que no se conocen en el Trust Certificates Británico, en virtud de que en México se aplica al campo inmobiliario y los ingleses sólo lo aplican en valores bursátiles.

En cuanto al Derecho Español, no fue posible emitir un juicio al respecto porque no se encontró referencia alguna para esclarecer este punto, sólo una figura relativamente parecida denominada "cuenta en participación" que tiene algunas partes semejantes pero realmente son más las diferencias.

VIII.- El Certificado de Participación tiene - aspectos similares con las Acciones de las Sociedades y el - Certificado de Depósito con elementos que se manejan en forma análoga solo que cada uno de ellos tiene una función específica, el Certificado de Participación Inmobiliaria representa la parte proporcional de que se es propietario respecto de un fondo común, las Acciones representan la parte alícuota que se tiene en el capital de una sociedad y el Certificado de Depósito, ampara mercancías que se encuentren, como su nombre lo indica, en depósito en los Almacenes Nacionales correspondientes.

IX.- Por otra parte, podemos señalar que la situación socioeconómica de México, se ha visto quebrantada -- por una crisis muy profunda que nos afecta a todos, principalmente a las clases más desprotegidas, económicamente débiles, en virtud de que los salarios que se fijan como mínimos son insuficientes, para el buen desarrollo físico y mental, -- lo que trae consigo un atraso social, pero no menos importante es el hecho de que con tales salarios se puedan obtener -- los satisfactores indispensables, entre los que se encuentra el tener una vivienda digna y decorosa, como lo señala nuestra Carta Magna, y si en arrendamiento es sumamente difícil encontrarla, por los precios tan elevados de las rentas o -- las condiciones físicas de las mismas, que no cumplen con -- los mínimos de higiene y seguridad, más difícil es encontrar

en venta una vivienda que pueda ser adquirida con el salario mínimo, es decir, a un precio accesible, no obstante la infinidad de programas y créditos de interés social, pues la lejanía de éstas, cuando las hay, con los centros de trabajo implican un gasto mayor por el costo del transporte sumado al de amortización.

X.- El déficit de vivienda que esto representa, es muy difícil de abatir, porque cada día se construyen menos viviendas de interés social en el Distrito Federal y cada día es mayor la demanda. Ahora habrá que esperar resultados del "Plan General de Vivienda" puesto en marcha por el Gobierno Federal, con el cual se pretende hacer frente a este grave problema, toda vez que BANOBRAS, encargado de la emisión de Certificados de Participación, que amparan viviendas no construye más unidades habitacionales en provecho de las clases desprotegidas por lo cual, señalaremos que se cuenta con un elemento menos para enfrentar el problema de la vivienda, misma situación que no nos permite conocer el precio que los Certificados de Participación pudiesen tener en la actualidad.

XI.- Al implementar BANOBRAS al través del Fideicomiso, Fondo Nacional de Habitaciones Populares, el régimen de propiedad en Condominio, en las unidades habitacionales que construyó amparadas por un Certificado de Participación

pación Inmobiliaria, no Amortizable, el término del plazo -- que impuso para liquidarlo, desligándose de su obligación -- de cubrir el mantenimiento de las unidades y los servicios -- generales creemos que está desvirtuando la figura del Certificado de Participación pues contrata una cosa y entrega -- otra, lo adecuado sería que entregara un título de crédito, que representara la vivienda, pues ello fue lo que se pactó.

XII.- Creemos además que el manejo que hace -- FONHAPO del Certificado de Participación, no se apega a lo -- prescrito por la Ley de la materia y más bien se esta ante -- una compra-venta en abonos, con reserva de dominio, según se desprende de la entrevista realizada con funcionarios del Fi de co mi so, Fondo Nacional de Habitaciones Populares, que inclusive manifestaron conceptos equivocados de lo que en esencia es el Certificado de Participación.

XIII.- Los resultados de los cuestionarios formulados son obvios y objetivos, de los cuales se desprende -- que los residentes de la unidad habitacional "Narciso Mendoza" en Villa Coapa, Distrito Federal, desconocen por completo de que son titulares, si del Certificado de Participación Inmobiliaria, no Amortizable o bien de una propiedad en condominio, en un porcentaje de un 90%.

XIV.- Los integrantes de las mesas directivas

de cada una de las siete Asociaciones de Residentes, tiene un conocimiento acertado en algunos casos de lo que significa el contar con un Certificado de Participación Inmobiliaria, no Amortizable o bien del régimen de propiedad en condominio, pero les resulta sumamente difícil poder transmitir sus pocos o muchos conocimientos, por la apatía de los receptores.

XV.- Otro aspecto importante de señalar, es la enorme desconfianza con que fueron resueltos los cuestionarios planteados y hasta la propia entrevista era difícil concertarla, porque los titulares de Certificados de Participación Inmobiliaria, no Amortizable, residentes en la unidad habitacional materia de nuestro estudio, se encuentran apáticos y escépticos de las acciones y programas intentados por los dirigentes, pues hasta la fecha no se han visto resultados de los mismos.

XVI.- De lo anterior se desprende que el Certificado de Participación Inmobiliaria, no es la solución al problema de vivienda de interés social en nuestro país, toda vez que no se adquiere con este título de crédito la propiedad del inmueble sobre el cual sólo se tiene el derecho de aprovechamiento directo.

XVII.- Prueba de ello, es que las unidades habitacionales que BANOBRAS, construyó al amparo de los Certi-

ficados de Participación Inmobiliaria, no Amortizable, han cambiado este régimen, por el de propiedad en condominio, mediante convenios celebrados entre las Asociaciones de Residentes, tenedores de estos títulos de crédito con el Fiduciario, correspondiendo al Director General del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares la firma de los mismos.

XVIII.- Además BANOBRAS, pactó con los adquirentes, la compra de un Certificado de Participación Inmobiliaria, no Amortizable y el documento contenía todos los requisitos que la Ley señala para los Certificados de Vivienda con lo cual está desvirtuando la concepción del título de crédito materia de nuestro estudio.

XIX.- En virtud de lo anterior, se propone derogar el capítulo V Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, dejando subsistente únicamente lo referente al Certificado de Vivienda (que con buena difusión y apoyo, brindaría oportunidad de adquirir una vivienda), porque resulta ociosa su existencia, en cuanto a ser medio para obtener el dominio de una vivienda y su práctica por BANOBRAS, Fiduciaria del Gobierno Federal y emisora de los mismos, desvirtua su esencia.

C A P I T U L O I V

QUESTIONARIO PILOTO

LA PROBLEMATICA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION-
 INMOBILIARIA, EN EL CASO CONCRETO DE LA UNIDAD HABITA-
 CIONSL "NARCISO MENDOZA", VILLA COAPA, EN TLALPAN -
 DISTRITO FEDERAL

1. - ¿Sabe Usted que fue lo que contrato con BANOBRAS?
- a). - La compra de un certificado de participación inmobiliaria no amortizable.
- b). - La compra de un departamento, duplex o unifamiliar
2. - ¿Sabe Usted que es un certificado de participación inmobiliaria?
 si no en caso afirmativo explique su respuesta.
- no*
3. - ¿Conoce Usted la forma en que se titulan los departamentos, du-
 plex o casas unifamiliares en esta Unidad Habitacional?
- con un contrato que dice de una
 sola vez.*
4. - ¿Sabe Usted, en que situación jurídica quedan los descendientes
 del titular de un certificado de participación inmobiliaria, en re-
 lación con la vivienda que habitan?
- no*
5. - ¿El certificado de participación inmobiliaria, otorga un verdadero
 derecho de propiedad de la vivienda que habita?
- ya está que si*

6. - ¿sabe Usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria? explícarlo.
- a). - El Banco fiduciario (BANOBRAS) (FONHIAPO)
- b). - El Titular del certificado de participación.
7. - ¿Sabe Usted que los tenedores de certificados de participación inmobiliaria, deberán designar un representante común, que obrará como mandatario?
8. - ¿Sabe Usted que el certificado de participación inmobiliaria, es un título de crédito, que se considera como un bien mueble aún cuando los bienes que ampare sean inmuebles?
9. - ¿Sabe Usted que derechos y obligaciones le otorga su certificado de participación inmobiliaria?
10. - ¿Sabe Usted como se transmite un certificado de participación inmobiliaria no amortizable?
11. - ¿Sabe Usted, que el único derecho que le otorga el certificado de participación inmobiliaria, en relación con la propiedad del inmueble, es solo el aprovechamiento directo del mismo, mientras dura el plazo para liquidarlo?

[Handwritten signature]

12. - ¿Sabe Usted que es un título de propiedad en condominio?

Los inscritos en el departamento

13. - ¿Sabe Usted que Villa Coapa se esta escriturando con títulos de propiedad en condominio?

Si

14. - ¿Podría explicarnos la diferencia entre el certificado de participación inmobiliaria y el título de propiedad en condominio?

No

15. - ¿Sabe Usted como se extingue el régimen de propiedad en condominio?

No

16. - ¿Sabe Usted que derechos le otorga el título de propiedad en condominio?

*que, solo a que tenga su posesión
independiente*

17. - ¿Sabe Usted como se realiza la administración de los bienes sujetos a condominio?

En asamblea

18. - ¿Sabe Usted que derechos tiene en caso de destrucción de la propiedad en condominio?

No

19. - ¿Sabe Usted como se transmite un título de propiedad en condominio?

Constituyendo ante un notario

20. - ¿Cual de los dos regimenes le beneficia mas?

El título de propiedad en Condominio

CAPITULO IV

QUESTIONARIO PILOTO

LA PROBLEMÁTICA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION-
INMOBILIARIA, EN EL CASO CONCRETO DE LA UNIDAD HABITA-
CIONSL "NARCISO MENDOZA", VILLA COAPA, EN TLALPAN -
DISTRITO FEDERAL

1. - ¿Sabe Usted que fue lo que contrato con BANOBRAS?
- a). - La compra de un certificado de participación inmobiliaria no amortizable.
- b). - La compra de un departamento, duplex o unifamiliar
2. - ¿Sabe Usted que es un certificado de participación inmobiliaria? si ✓ no en caso afirmativo explique su respuesta.
- Es un documento en donde se estipula en los certificados generales del inmueble para poder venderlo y ser visto un tiempo determinado a White.*
3. - ¿Conoce Usted la forma en que se titulan los departamentos, du-
plex o casas unifamiliares en esta Unidad Habitacional?
- no*
4. - ¿Sabe Usted, en que situación jurídica quedan los descendientes del titular de un certificado de participación inmobiliaria, en relación con la vivienda que habitan? *son sucesores junto con el titular, no hay ningún derecho a herencia*
5. - ¿El certificado de participación inmobiliaria, otorga un verdadero derecho de propiedad de la vivienda que habita? *con este documento, no hay nada que indique lo contrario.*

6. - ¿sabe Usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria? explícarlo.

~~a).~~ El Banco fiduciario (BANOBRA) (FONHAPO)

b). - El Titular del certificado de participación.

7. - ¿Sabe Usted que los tenedores de certificados de participación inmobiliaria, deberán designar un representante común, que obrará como mandatario? *no lo sé.*

8. - ¿Sabe Usted que el certificado de participación inmobiliaria, es un título de crédito, que se considera como un bien mueble aún cuando los bienes que ampare sean inmuebles? *no tengo qui certificado de...*

9. - ¿Sabe Usted que derechos y obligaciones le otorga su certificado de participación inmobiliaria? *Reserva de propiedad*

10. - ¿Sabe Usted como se transmite un certificado de participación inmobiliaria no amortizable?

por medio de cesión de dominio que se lleva a cabo a través de un registro que lleva Banobra.

11. - ¿Sabe Usted, que el único derecho que le otorga el certificado de participación inmobiliaria, en relación con la propiedad del inmueble, es solo el aprovechamiento directo del mismo, - - mientras dura el plazo para liquidarlo? *no.*

12.- ¿Sabe Usted que es un título de propiedad en condominio?

*Documento que se otorga a todo lo personas
que adquieren un condominio.*

13.- ¿Sabe Usted que Villa Coapa se esta escriturando con títulos de propiedad en condominio? *si*

14.- ¿Podría explicarnos la diferencia entre el certificado de participación inmobiliaria y el título de propiedad en condominio?

*El certificado es por tiempo determinado (99 años)
y el condominio es para siempre.*

15.- ¿Sabe Usted como se extingue el régimen de propiedad en condominio? *Cuando no viene de*

16.- ¿Sabe Usted que derechos le otorga el título de propiedad en condominio? *La propiedad de mi departamento*

17.- ¿Sabe Usted como se realiza la administración de los bienes sujetos a condominio? *no*

18.- ¿Sabe Usted que derechos tiene en caso de destrucción de la propiedad en condominio? *no*

19.- ¿Sabe Usted como se transmite un título de propiedad en condominio? *no está muy segura por eso que es
la nueva ley.*

20.- ¿Cuál de los dos regímenes le beneficia mas?

Ley de Condominios.

Sonia Robles Aguilar.

CAPITULO IV

CUESTIONARIO PILOTO

LA PROBLEMATICA DE LOS CERTIFICADOS DE PARTICIPACION-
 INMOBILIARIA, EN EL CASO CONCRETO DE LA UNIDAD HABITA-
 CIONAL "NARCISO MENDOZA", VILLA COAPA, EN TLALPAN -
 DISTRITO FEDERAL

- 1.- ¿Sabe Usted que fue lo que contrato con BANOBRAS?
- a).- La compra de un certificado de participación inmobiliaria no amortizable.
- .- La compra de un departamento, duplex o unifamiliar
- 2.- ¿Sabe Usted que es un certificado de participación inmobiliaria? si _____ no en caso afirmativo explique su respuesta.
- 3.- ¿Conoce Usted la forma en que se titulan los departamentos, duplex o casas unifamiliares en esta Unidad Habitacional?
 cuando se compró se pagó el precio de compra
 y se recibió el
- 4.- ¿Sabe Usted, en que situación jurídica quedan los descendientes del titular de un certificado de participación inmobiliaria, en relación con la vivienda que habitan? NO
- 5.- ¿El certificado de participación inmobiliaria, otorga un verdadero derecho de propiedad de la vivienda que habita? SI

6. - ¿Sabe Usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria? explícarlo.
- El Banco fiduciario (BANOBRAS) (FONHAPO)
- b). - El Titular del certificado de participación.
POR QUINCE DÍAS DE PLAZO SE TERMINA DE PAGAR DESPUÉS PASA AL TITULAR.
7. - ¿Sabe Usted que los tenedores de certificados de participación inmobiliaria, deberán designar un representante común, que obrará como mandatario? *NO, PORQUE SON UNOS DE LOS SUJITOS*
8. - ¿Sabe Usted que el certificado de participación inmobiliaria, es un título de crédito, que se considera como un bien mueble aún cuando los bienes que ampare sean inmuebles?
9. - ¿Sabe Usted que derechos y obligaciones le otorga su certificado de participación inmobiliaria? *NO*
10. - ¿Sabe Usted como se transmite un certificado de participación inmobiliaria no amortizable?
CON UNA SECCION DE DERECHOS
11. - ¿Sabe Usted, que el único derecho que le otorga el certificado de participación inmobiliaria, en relación con la propiedad del inmueble, es solo el aprovechamiento directo del mismo, mientras dura el plazo para liquidarlo? *NO LO USO, PERO QUE SE LOS DEBE ESCRITURAR EN CONDOMINIO.*

12. - ¿Sabe Usted que es un título de propiedad en condominio?
 SON LAS ESCRITURAS DEL DEPARTAMENTO.
13. - ¿Sabe Usted que Villa Coapa se esta escriturando con títulos de propiedad en condominio?
 SI, EN EL CANAL, SE MENCIONA AL EFECTUO.
14. - ¿Podría explicarnos la diferencia entre el certificado de participación inmobiliaria y el título de propiedad en condominio?
15. - ¿Sabe Usted como se extingue el régimen de propiedad en condominio?
 NO
16. - ¿Sabe Usted que derechos le otorga el título de propiedad en condominio?
 LA PROPIEDAD
17. - ¿Sabe Usted como se realiza la administración de los bienes sujetos a condominio?
 NO, PORQUE A DESPUES DE ACIAR
18. - ¿Sabe Usted que derechos tiene en caso de destrucción de la propiedad en condominio?
 LA PAGA EL SEÑERO.
19. - ¿Sabe Usted como se transmite un título de propiedad en condominio?
 SON LAS ESCRITURAS Y ESTADOS DE DEUDAS DEL DEPARTAMENTO DE LOS QUE VIVIMOS EN EL EFECTUO.
20. - ¿Cual de los dos regímenes le beneficia mas?
 EL CONDOMINIO.

HERNANDEZ RODRIGUEZ DE BILCUCAN
 AICA FISCAL MAR. 14 DEPARTAMENTO 410
 DEL EJERCICIO 110.

CAPITULO IV

Problemática de los Certificados de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1. - ¿ Conoce usted la forma en que se titulan - los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta - Unidad Habitacional ?.

*Con Carta en dominio Por parte de el
Pide curso.*

2. - ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ?. Si X No _____ En caso afirmativo explique su respuesta.

3. - ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en - Condominio ?.

*Participación en conjuntos y bajo ciertos
Reglamentos que rigen.*

4. - ¿ Podría explicarnos la diferencia entre am - bos ?.

*En Condominio si se puede escriturar
Por ejemplo y con participación de Propiedad
Compartir la Vivienda.*

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? . Explicarlo.

El Fideicomisario Por tener la reserva de Donativo.

a). - El Banco Fiduciario (BANOBRA) (FONHAPO)

b). - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

Por acción de derechos ante Banobras.

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

Ante el registro Público de la Propiedad y Comercio.

8. - ¿ Cual de los dos regímenes le beneficia más ?.

Maria Lora Mda de Meláquez

El Estero con 7 Manzana 3. Edificio 1. Entrada B. C. C. 4.

CAPITULO IV

Problemática de los «Certificados» de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1. - ¿ Conoce usted la forma en que se titulan - los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta - - Unidad Habitacional ?.

*Con Reserva de dominio por parte de
el Fideicomiso*

2. - ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ?. Si No En caso afirmativo explique su respuesta.

*Participa en programas de vivienda de
enteros Sosa Competido*

3. - ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en - - Condominio ?.

*Participación en conjunto y bajo ciertos
Reglamentos que rigen*

4. - ¿ Podría explicarnos la diferencia entre am - bos ?.

*En condominio se se puede escriturar por
ejemplo y en participacion de propiedad es
compañer la VIVIENDA*

#.....

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? - Explicarlo.

El fiduciario por tener la reserva de Dominio

- * a). - El Banco Fiduciario (BANOBRAS) (FONHAPO)
- b). - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

*Por cesion de derechos
ante Brasobras*

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

*Quit el registro publico de la
Propiedad y comercio*

8. - ¿ Cual de los dos regimenes le beneficia más ?.

El de condominio

cc- La cta 70 - C - 105

[Handwritten signature]

CAPITULO IV

IV

Problemática de los Certificados de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1.- ¿ Conoce usted la forma en que se titulan - los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta - - Unidad Habitacional ?.

SE TITULAN MEDIANTE LA EXPEDICIÓN DE UN CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA.

2.- ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ?. Si X No _____ En caso afirmativo explique su respuesta.

ESTOS CERTIFICADOS CONFIEREN A SU TITULAR, EL DERECHO DE ~~USAR~~ APROVECHARSE DEL USO DE UNA VIVIENDA O LOCAL, DURANTE EL TIEMPO EN QUE SE ESTÉ CUMPLIENDO CON LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN EL MENCIONADO CERTIFICADO.

3.- ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en - - Condominio ?. (S) .

ESTE REPRESENTA UN DERECHO DE PROPIEDAD SOBRE UNA VIVIENDA O LOCAL, A SI MISMO REPRESENTA UN DERECHO DE COPROPIEDAD SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES AL MISMO, COMO SON PASILLOS, ESCALERAS, CÉLDO, PASES, JARDINES, PAREDES, ETC, ETC, QUE SON NECESARIOS PARA SU MEJOR USO Y DISFRUTE.

4.- ¿ Podría explicarnos la diferencia entre am - bos ?.

EL TITULAR DE UN CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN SOLO TENDRÁ EL DERECHO DE USAR Y DISFRUTAR DE UNA VIVIENDA, LA CUAL DE LO CUAL NUNCA PODRÁ DISPONER COMO SI FUERA DE SU EXCLUSIVA PROPIEDAD. EN CARIÑO, LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO REPRESENTA UN VERDADERO TÍTULO PARA LA PERSONA QUE LO OBTENTA, REUNIENDO A SI LOS TIPS ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD BIEN, PUEDE ENAJENARSE, HIPOTECARSE, O CANCELARSE EN CUALQUIERA DE SUS...

REGIMEN DE PROPIEDAD. - 2 -

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? - Explicarlo.

- ~~a).~~ - El Banco Fiduciario (BANOBRA) (FONHAPO)
 b). - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

POR EL ENDOSO SIMPLE, POR LA CESIÓN DEL INTERECHO INSCRITO EN EL CUADRO DEL DOCUMENTO.

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

SE TRANSMITE POR CUALQUIERA DE LAS FORMAS QUE LA LEGISLACIÓN CIVIL ESTABLECE PARA LA PROPIEDAD PRIVADA PLENA.

8. - ¿ Cual de los dos regimenes le beneficia más ?.

EL DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EL CUAL GARANTIZA PLENAMENTE EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

JESÚS GÓMEZ GONZÁLEZ

DV. CAPORAL 110-A-001
 VILLA COOPA.

CAPITULO IV

Problemática de los Certificados de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1. - ¿ Conoce usted la forma en que se titulan los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta Unidad Habitacional ?.

2. - ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ?. Sí _____ No _____ En caso afirmativo explique su respuesta.

3. - ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en Condominio ?.

4. - ¿ Podría explicarnos la diferencia entre ambos ? .

5.- ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ?. - Explicarlo.

a). - El Banco Fiduciario (BANOBAS) (FONHAPO)

b). - El Titular del certificado de participación

6.- ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

7.- ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

8.- ¿Cual de los dos regimenes le beneficia más ?.

Disculpe Ud. pero no voy a las juntas de vecinos por lo tanto no podría contestar las preguntas

Elvira Sánchez Romero
Av. El Centauro Andador 1 Edificio 2-E-610
Villa Coapa

CAPITULO IV

Problemática de los «Certificados» de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1. - ¿ Conoce usted la forma en que se titulan los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta Unidad Habitacional ?

no estoy seguro y de esto no se sabe

*Carretera Ixcoway de Sojica
av. El General Caud. 13 Entrada 6 Duplex 2*

2. - ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ? SI _____ No _____ En caso afirmativo explique su respuesta.

3. - ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en Condominio ?

4. - ¿ Podría explicarnos la diferencia entre ambos ? .

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? - Explicarlo.

a). - El Banco Fiduciario (BANOBRAS) (FONHAPO)

b). - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

8. - ¿ Cual de los dos regímenes le beneficia más ?.

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? - Explicarlo.

La propiedad depende de la naturaleza que se otorga de la administración del inmueble, ya que se transmite al que sigue.

a). - El Banco Fiduciario (BANOBRAS) (FONHAPO)

b). - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

8. - ¿ Cual de los dos regímenes le beneficia más ?.

El título de propiedad y la venta

En Real Bohemia, S. de C. de C.
Ave. Capital Dpto. 17-4, 2016 lape

CAPITULO IV

Problemática de los Certificados de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1. - ¿ Conoce usted la forma en que se titulan los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta Unidad Habitacional ?.

Por departamentos (apartamentos)

2. - ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ?. Si No En caso afirmativo explique su respuesta.

Se trata de un documento que acredita la propiedad de un departamento de la Unidad Habitacional "Narciso Mendoza" en la Delegación Tlalpan.

3. - ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en Condominio ?.

Documento que se otorga a todas las personas que participan en el Condominio, para acreditar su participación en el mismo.

4. - ¿ Podría explicarnos la diferencia entre ambos ?.

El certificado de participación inmobiliaria son los documentos que se dan a todas las personas que participan en la Unidad Habitacional y Título de Propiedad en Condominio, es únicamente para los departamentos de un edificio.

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? - Explicarlo. *Por supuesto que sí por el propietario*

- a). - El Banco Fiduciario (BANOBRAS) (FONHAPO)
 b). - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un título de propiedad en condominio ?.

Se transmite por escritura pública y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

8. - ¿ Cual de los dos regímenes le beneficia más ?.

Título de propiedad en condominio.

*Dr. Eusebio Llanos Buitrago
 - Capital 106 Ent. C-0*

CAPITULO IV

Problemática de los «Certificados» de Participación Inmobiliaria, en el caso concreto de la Unidad Habitacional -- "NARCISO MENDOZA" (Villa Coapa) Delegación Tlalpan, -- D. F.

CUESTIONARIO

1. - ¿ Conoce usted la forma en que se titulan - los Departamentos, Duplex o Casas Unifamiliares en ésta - - Unidad Habitacional ?.

NO SE PUEDE CONOCER LA FORMA
PERO QUE NO SE HA TITULADO NUNCA.

2. - ¿ Sabe que es un Certificado de Participación Inmobiliaria ?. SI No En caso afirmativo explique su respuesta.

ES COMO UN BOVO QUE TENEMOS
ENTRE TODOS

3. - ¿ Sabe que es un Título de Propiedad en - - Condominio ?.

ES UN TITULO DE PROPIEDAD A
RESERVA DE TODO,
VIVIENDO UN RESERVA DE PROPIEDAD
EN CONDOMINIO.

4. - ¿ Podría explicarnos la diferencia entre am - - bos ?.

EN EL CERTIFICADO, COMO QUE TIENE
PARTICIPACION EN LAS VIVIENDAS
Y EN EL CONDOMINIO SOLO PARTICIPAMOS
POR QUE VIVIMOS EN EL EDIFICIO.

5. - ¿ Sabe usted quien tiene la propiedad del inmueble cuando se titula con un certificado de participación inmobiliaria ? - Explicarlo.

~~a)~~ - El Banco Fiduciario (BANOBRA) (FONHAPO)

b) - El Titular del certificado de participación

6. - ¿ Sabe usted como se transmite un Certificado de Participación Inmobiliaria no amortizable?.

Por medio de la cesion de derechos ante el FIDEICOMISO

7. - ¿ Sabe usted como se transmite un titulo de propiedad en condominio ?.

UO LO SE .

8. - ¿ Cual de los dos regimenes le beneficia más ?.

El titulo de propiedad en condominio.

SRA/ESA GONALEZ DE VARELA
AV. EL CARDENAL 106 EXT. D. DEPTO. 102

VILLA COAPA. D.F.,
EX-INTEGRANTE DE LA ASOCIACION CIVIL DE RESIDENTES
DE LA SUBDELEGACION UO.

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

"El Fideicomiso" Batiza, Rodolfo
Ed. Porrúa 4a. Edición, México 1980.

"Sociedades de Inversión" Batiza, Rodolfo
Revista Bancaria, Enero-Febrero 1956.

"Breves Consideraciones sobre el Trust y la Sociedades de Inversión" Zavaleta Rodríguez, Benjamín.
Tesis 1962

"Derecho Mercantil" Mantilla Molina, Alberto.
Ed. Porrúa, México 1963.

"Los Certificados de Participación" Encinas Valenzuela, Roberto Francisco. Tesis 1965

"Derecho Bancario" Rodríguez Rodríguez, Joaquín.
Ed. Porrúa, 2a. ed. México 1964

"Títulos y Operaciones de Crédito" Cervantes Ahumada, Raúl
Ed. Herrero, 10 ed. México 1978

"Ensayo sobre la Naturaleza Jurídica del Certificado de Participación" Rincón Gallardo, Alberto. Tesis 1946

"Operaciones Bancarias" Sauche García Diego, Mario.
Ed. Porrúa, 4a. Ed. México.

"El Certificado de Participación Inmobiliaria, como Título de Inversión Productiva" Esteva Ruiz, Roberto A.
Ed. Porrúa, México.

"Los Títulos de Crédito en el Derecho Mexicano"

Esteva Ruiz, Roberto A.
Ed. Porrúa, México 1973.

"Manual de Derecho Mercantil Español"

Langle y Rubio, Emilio.
Ed. Bosh T-III, España 1959.

"Curso de Derecho Mercantil"

Garrigues, Joaquín.
Ed. Porrúa, México 1977.

"Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda, Cometido del-
Poder Público en la Segunda Mitad del Siglo XIX"

Silva Hersóg Flores J., Gonzáles Avelar M. y Cortina Pelaez L.
Ed. Porrúa, México 1978.

"Las instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México"

Banco Mexicano Somex
Ed. Libros de México, México 1982.

"Curso de Derecho Mercantil"

Rodríguez Rodríguez, Joaquín.
Ed. Porrúa, México 1963.

"Unidad Habitacional para Trabajadores"

Agüeros Gonzáles, Víctor Manuel.
Tesis UNAM 1983.

"Planeación y Democracia"

Revista. Secretaría de Programación y Presupuesto.
No. 2 febrero, México 1983.

"Revista del Consumidor"

Revista. Instituto Nacional del Consumidor.

México, agosto 1983.

"Instrumentos de Investigación"

Baena Paz, Guilermina.

Ed. Editores Mexicanos Unidos.

9a. ed. México 1982.

"Manual de Redacción e Instrumentos de Investigación"

González Reyna, Susana.

Ed. Trillas 2a. ed.

México 1980.

"Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito"

"Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones
Axiliares"

"Ley General de Sociedades Mercantiles"

"Código Civil Para el Distrito Federal en Materia Común
y para toda la República en Materia Federal"

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

INDICE GENERAL

-DEDICATORIAS Y AGRADECIMIENTOS

-INTRODUCCION -----1

CAPITULO PRIMERO ANTECEDENTES

-Origen del Certificado de Participación -----2

-Definición del Certificado de Participación -----8

-Elementos Personales, del Certificado de Participación -----11

-Contenido del Título -----15

-Naturaleza Jurídica -----17

CLASES DE CERTIFICADOS

-Certificado de Participación de Productos -----20

-Certificado de Participación de Liquidación -----22

-Certificado de Participación de Copropiedad -----25

-Certificado de Vivienda -----30

-Citas Bibliográficas del Primer Capítulo -----38

CAPITULO SEGUNDO

EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

-Antecedentes Históricos -----40

-Antecedentes en el Derecho Mexicano, del Certificado-
de Participación Inmobiliaria -----43

-Definición del Certificado de Participación Inmobiliaria -----51

-Elementos Personales, del Certificado de Participación-
Inmobiliaria -----54

-Aplicación en el Derecho Mexicano -----55

DIFERENCIAS Y SIMILITUDES
CON OTROS PAISES.

- I N G L A T E R R A -----	57
- E S P A Ñ A -----	61

DIFERENCIAS CON OTRAS
FIGURAS JURIDICAS.

- Con el Fideicomiso -----	65
- Con el Certificado de Depósito -----	66
- Con las Acciones de Sociedades, Cupones y Bonos- de Fundador -----	70
- Citas Bibliográficas del Segundo Capitulo -----	75

C A P I T U L O T E R C E R O
DATOS SOCIO-ECONOMICOS DE LA
POBLACION MEXICANA

- Datos Socio-Económicos de la Población Mexicana -----	78
- Nivel Medio de Salarios -----	79
- Importe de los Certificados de Participación Inmobiliaria -----	107
- Fotocopia de un Contrato de Compraventa, de un Certificado de Participación Inmobiliaria, no Amortizable -----	115
- Fotocopia de un Recibo de Amortización -----	117
- Citas Biblio-Hemerográficas del Capitulo Tercero -----	118

C A P I T U L O C U A R T O

- Problemática de los Certificados de Participación- Inmobiliaria, en el Caso de la Unidad Habitacional "NARCISO MENDOZA" (VILLA COAPA), en la Delegación- Tlalpux, D.F. -----	121
---	-----

CONCLUSIONES

- Conclusiones -----	132
---- ANEXOS: Cuestionarios como Ejemplos del Trabajo- de Campo Realizado -----	141
- BIBLIOGRAFIA -----	166
- INDICE GENERAL -----	169