



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

Facultad de Derecho

La Adquisición de la Vivienda en  
México a Través del Certificado de  
Participación Inmobiliaria no  
Amortizable

TESIS PROFESIONAL  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

Miguel Angel Alanis Tapia



## **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.

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# I N D I C E

## INTRODUCCION.

### Capítulo I

#### EL FIDEICOMISO COMO BASE DE LA EMISION DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.

|   |    |
|---|----|
| 1. Marco Jurídico del Fideicomiso . . . . .       | 1  |
| 2. Definición Legal del Fideicomiso . . . . .     | 9  |
| 3. Naturaleza Jurídica del Fideicomiso . . . . .  | 11 |
| 4. Elementos Personales del Fideicomiso . . . . . | 17 |
| 5. Clases de Fideicomiso . . . . .                | 22 |

### Capítulo II

#### LOS TITULOS DE CREDITO COMO GENERO AL QUE PERTENECE EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE.

|  |    |
|--|----|
| 1. Definición de Título de Crédito . . . . .         | 29 |
| 2. Características del Título de Crédito . . . . .   | 31 |
| 3. Clasificación de los Títulos de Crédito . . . . . | 36 |

### Capítulo III

#### EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE.

|  |    |
|--|----|
| 1. Concepto de Certificado de Participación . . . . .                          | 41 |
| 2. Clasificación de Certificados de Participación . . . . .                    | 42 |
| 3. Naturaleza Jurídica del Certificado de Participación Inmobiliaria . . . . . | 51 |

|  |    |
|--|----|
| 4. Características del Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable como instrumento para obtener una vivienda . . . . . | 53 |
| 5. Obligaciones de los Tenedores de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable . . . . .                              | 55 |
| 6. Derechos que se desprenden de la Adquisición de un Certificado de Participación Inmobiliaria no Amortizable . . . . .             | 57 |
| 7. Modelo de Escritura de Emisión de Certificados de Participación Inmobiliaria no Amortizable . . . . .                             | 58 |

#### Capítulo IV

|   |     |
|---|-----|
| ALTERNATIVA DE CAMBIO QUE TIENEN LOS TENEDORES DE CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE. |     |
| 1. Venta . . . . .  | 84  |
| 2. Opción al Régimen de Copropiedad . . . . .   | 86  |
| 3. Opción por el Régimen de Condominio . . . . .  | 94  |
| 4. Creación de un Nuevo Fideicomiso . . . . .   | 108 |
| 5. Alternativa no prevista en la Ley y Escritura de Emisión de los Certificados . . . . .                   | 112 |
| CONCLUSIONES . . . . .  | 118 |
| BIBLIOGRAFIA . . . . .  | 124 |
| LEGISLACION CONSULTADA . . . . .  | 126 |

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

Desde tiempo remotos, una de las aspiraciones fundamentales del ser humano, es adquirir una vivienda digna y decorosa, en donde establecer un hogar, lo cuál se debe entre otras cosas a que el hecho de poseer una vivienda propia le permite al individuo adquirir seguridad ya que ahí él es el empresario de su propia felicidad. sin embargo esto no es tan fácil, pues por una parte existe el problema económico que con el transcurso del tiempo se ha agudizado por estar aparejado a la escasez de vivienda debido al aumento constante de la población.

La demanda de adquisición de vivienda que desde hace muchos años se ha venido presentando, dió origen a la participación activa del Gobierno Federal, quien pensó, por cuanto hace a la ciudad de México, como posible vía de solución para satisfacer en parte la necesidad de vivienda de gente de escasos recursos económicos, en la figura jurídica del certificado, desarrolló un proyecto para que a través de éste se financiara por una parte la edificación de unidades y conjuntos habitacionales de interés social y por otra se pudiera otorgar el uso y disfrute de determinadas viviendas a los tenedores de los certificados, para lo cuál se encomendó la ejecución de dichos planes al entonces Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A. actualmente Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A.

Al efecto la Institución Fiduciaria que intervino, conocida como Banobras, en las primeras unidades y conjuntos habitacionales seleccionó las gentes con las que pondría en práctica el proyecto de vivienda amparado con la emisión de certificados, con las experiencias obtenidas se impulsó la construcción de viviendas propias, tratando de beneficiar al mayor número de gente y en el afán de ayudar a las familias de escasos recursos económicos, solo se pensó en las ventajas y facilidades para los adquirentes de los certificados sin prever los inconvenientes que podrían presentarse, en virtud de que el pago del valor asignado a los títulos sería cubierto a largo plazo y con el transcurso del tiempo, la situación tanto de la fiduciaria como de los tenedores cambiara, como así fué, ya que se incrementó el costo de la vida y surgieron problemas económicos que repercutieron en la conservación y mantenimiento de los inmuebles sujetos a certificados, originó problemas que se revertieron a la fiduciaria, a tal grado que se desvirtuó por completo la finalidad que se perseguía en un principio por parte del Gobierno Federal, y no solo eso sino que aún después de que los tenedores de certificados fueran beneficiados con la entrega de vivienda de las que podrían adquirir la propiedad a muy bajo costo, éstos se mostraron apáticos para cooperar a solucionar los problemas, y algunas aprovecharon la posesión que se les había otorgado para lucrar e inclusive en algunos casos cometer hechos fraudulentos, lo que se presentó por el plazo tan largo para cubrir el valor de

los certificados y las facilidades que se les otorgó a los adquirentes de los certificados para optar en su oportunidad por el cambio de régimen de propiedad que en asamblea general extraordinaria resolvieran; sin embargo estos inconvenientes no quieren decir que los certificados de participación inmobiliaria no funcionen, como podría deducirse, pues en opinión personal solo se requiere perfeccionar su funcionamiento, tal situación es lo que motivó el interés para desarrollar el tema de la adquisición de la vivienda en México a través de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, para lo cual partiendo de la base de que el certificado de participación está reglamentado como un Título de Crédito en la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito y que la emisión de estos solo puede hacerse a través de un Fideicomiso irrevocable, se estimó necesario analizar previamente al tema central de tesis las nociones generales de lo que es un Fideicomiso y por otra parte los Títulos de Crédito que están íntimamente relacionados con el contenido de los capítulos relativos al estudio concreto de los certificados.



## CAPITULO I

### EL FIDEICOMISO BASE DE LA EMISION DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA

Nuestra legislación al referirse específicamente a los certificados de participación, menciona expresamente, que para la emisión de los mismos es necesario que existan datos en Fideicomiso irrevocable, valores, derechos o bienes de cualquier clase, respecto a los cuales, dichos títulos representen el derecho de una parte alcuota del producto neto que resulte de su venta.

Por otra parte, la propia legislación establece que solo las instituciones de crédito autorizadas para practicar operaciones fiduciarias, podrán emitir certificados de participación.

En tales condiciones y para la mejor comprensión del tema fundamental de tesis a desarrollar, resulta conveniente hacer mención en forma somera a algunos aspectos de la institución del Fideicomiso.

#### 1. MARCO JURIDICO DEL FIDEICOMISO.

En México se tiene el antecedente, que a partir de 1924 se inició la reglamentación de la figura del Fideicomiso, aunque con anterioridad se elaboraron diversos proyectos para su reglamentación, los cuales no fueron aprobados.

Entre los proyectos más importantes en los que se intentó regular el Fideicomiso, se encuentra el proyecto Limantour, que fue presentado ante la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, por el entonces Secretario de Hacienda, José Ives Limantour, el 21 de noviembre de 1905, siendo el autor del mismo, el Lic. Jorge Vera Estafol.

En el proyecto Limantour, se facultaba al ejecutivo para que este expidiera una ley en la que se regulara y permitiera la constitución de instituciones comerciales encargadas de agentes de Fideicomiso, se hacía mención especial a la importancia de adaptar la aplicación del Trust Anglosajón a ciertas organizaciones especiales, equipadas a las que ya existían en los países anglosajones y que se conocían con el nombre de Trust Companies, encargadas de ejecutar actos y operaciones con el carácter de intermediario, en beneficio de terceras personas. De la misma manera este proyecto, propuso la creación de compañías fideicomisarias que serían controladas a través de un riguroso régimen de inspección y que operarían simultáneamente con las organizaciones especiales.

El proyecto Limantour, pretendió ser el creador de la figura del Fideicomiso en México, sin embargo no fue aprobado y ni siquiera se llegó a discutir, pero tiene el mérito de ser el primer intento legislativo del Fideicomiso. (1)

Otro de los proyectos legislativos anteriores a la reglamentación del Fideicomiso, es el proyecto Creel, dado a conocer por Enrique Creel a la convención bancaria en el año de 1924, ante la que se destacó la importancia de la creación de compañías Bancarias de Fideicomiso y Ahorros y se informaba del funcionamiento de las mismas y de la creación de compañías relacionadas con operaciones de hipotecas, contratos de Fideicomiso, bonos de compañías ferrocarrileras y de otro tipo, además se señalaba la necesidad de reformar las leyes mexicanas para poder introducir disposiciones que regularan la institución del Fideicomiso, sin embargo este proyecto nunca se sancionó como ley, pero no por ello se perdió el esfuerzo legislativo, puesto que se sentó un precedente del primer ordenamiento legal en el que se reguló el Fideicomiso e influyó en alguna de las disposiciones de la ley de instituciones de crédito y establecimientos bancarios de 1924. (2)

Ley de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios del 24 de diciembre de 1924

La ley de 1924, reguló las funciones de los bancos de Fideicomiso para que a través estos se sirviera al público en varias formas principalmente administrando los capitales que se confiaban a este tipo de bancos, a los que se facultaba para intervenir en representación común de los escriptores o tenedores de bonos. La reglamentación de los bancos se hacía en una ley especial.

En esta ley, a través de los bancos se procuró facilitar el uso de crédito que podía ser de diversa índole de acuerdo con los títulos especiales que se ponían en circulación o por la naturaleza de los servicios que se prestarán al público.

Para la constitución de los bancos de fideicomiso se exigían los siguientes requisitos:

- A. Una concesión estatal (con un plazo de 30 años)
- B. Contar con un capital mínimo de \$1,000,000.00 de pesos, si se establecía dentro del Distrito Federal, o bien de \$500,000.00 pesos si se establecía dentro de los estados y territorios.

Ley de Bancos de Fideicomiso de 1926.

Un año y medio más tarde de promulgada la Ley General de Instituciones De Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924, se dictó la ley de bancos de fideicomiso del 30 de junio de 1926, en la que se hacía una crítica a la ley anterior, por su falta de reglamentación de los bancos de fideicomiso. se indicaba que el término fideicomiso se había adoptado del equivalente de esta figura en el derecho anglosajón, proponiendo aplicar las prácticas anglosajonas a nuestro derecho mexicano, especialmente la legislación bancaria con las modificaciones y reformas que fueran aconsejando la práctica de este sistema en nuestro país.

El articulado de la ley de bancos de fideicomiso de 1926, comprendía los siguientes aspectos:

- A. Objeto y Constitución de los Bancos de Fideicomiso.
- B. Operaciones de Fideicomiso
- C. Departamento de Ahorros.
- D. Operaciones Bancarias de Depósito.
- E. Descuentos y Disposiciones Generales.

De acuerdo con la ley de 1926, el objeto principal de los bancos de fideicomiso, era la celebración de operaciones en favor de terceras personas, confiando en la honradez y buena fé, y en forma secundaria el establecimiento del departamento de ahorros y la práctica de operaciones de depósito y descuentos.

Para el establecimiento de los bancos de fideicomiso, se requerían los siguientes requisitos:

- A. Una concesión estatal (ya se exigía en la ley de 1924).
- B. Contar con un capital mínimo de \$500,000.00 pesos si el banco se establecía en el Distrito Federal, o bien de \$250,000.00 pesos si se establecía dentro de los estados y territorios.
- C. Si se trataba de compañías extranjeras, no podían tener agencias o sucursales para la práctica de funciones de fideicomiso.

Ley General De Instituciones De Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926.

Con la promulgación de esta ley, se abrogó la ley De Bancos De Fideicomiso de 1926, de la cual se incorporó todo el articulado a su texto. (3)

#### Ley General de Instituciones de Crédito de 1932.

Casi seis años después de la última ley del 31 de agosto de 1926, se promulgó la Ley De Instituciones De Crédito de fecha 28 de junio de 1932 en la que se hablaba del fideicomiso como una institución que podría ser de gran utilidad en la actividad económica del país, sin embargo se indicaba que para ello era necesario que primeramente se elabiorara una definición clara del contenido y efectos del fideicomiso, lo cual no se hizo hasta la Ley de Títulos y Operaciones De Crédito de 1932.

La Ley de Instituciones de Crédito de 1932, crítica a las anteriores por no precisar el carácter objetivo de la institución y dejar gran variedad de conceptos en torno a ella, proponiendo definir claramente contenidos y efectos y una reglamentación adecuada a las instituciones que ayudan como fiduciarias. A partir de esta ley quedó el Fideicomiso concebido como una afectación a un fin cuyo logro se confiere a las gestiones de un fiduciario. Se autorizaban la constitución de un Fideicomiso cuando se satisfacían los siguientes requisitos:

A. Que el fiduciario fuera una institución sujeta a la vigilancia del estado.

- B. Que se salvaguardara la tradición jurídica (las instituciones extranjeras no podían actuar como Fiduciarias)
- C. Contar con un capital mínimo para actuar como fiduciaria, de \$200,000.00 si la institución bancaria se establecía dentro de la capital; o bien de \$100,000.00 pesos si se establecía en cualquier ciudad de la república.

En su artículo 92, se mencionó por primera vez a la Comisión Nacional Bancaria, misma que tenía la facultad de autorizar o no la designación de los funcionarios nombrados para ejercitar las facultades de las Instituciones Fiduciarias.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932.

El 27 de agosto de 1932, se publicó la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito la que corrige errores de concepción sobre la figura del fideicomiso y de la adaptación jurídica extranjera que se había venido haciendo a través de las leyes anteriores, fija la posición legislativa respecto del fideicomiso, atribuyéndole como características que este debe ser expreso, nunca tácito y la capacidad para actuar como fiduciario se limita a instituciones de crédito. en la actualidad en esta ley en el título II, capítulo V, se regula el establecimiento, funcionamiento y extinción del fideicomiso, lo cual no quiere decir que sea la única ley que reglamenta dicha institución, puesto que existen varias legislaciones que contienen disposiciones diversas sobre el fideicomiso.

Ley General De Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941.

Esta ley fué publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de mayo de 1941, y dentro de su articulado reglamento las instituciones fiduciarias, señalando las actividades y operaciones a ejecutar por las instituciones de crédito, las que comprendían la emisión de todo tipo de título de crédito realizadas por instituciones públicas, privadas o sociedades, contabilidad, libros de actas y de registro, liquidaciones, emisión de certificados de vivienda en garantía, depósito o administración (4)

Actualmente el fideicomiso se encuentra reglamentado principalmente en dos ordenamientos legales, que son la ley de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 y la ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares de 1941, aunque existen otras leyes especiales que contienen disposiciones relacionadas con el establecimiento y funcionamiento del fideicomiso, como son:

- A. Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión Extranjera, publicada en el Diario Oficial el 9 de marzo de 1973.
- B. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicada en el Diario Oficial el 29 de diciembre de 1976.

4. Conferencia suscrita por el Director General de Fideicomisos y el Director General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, en el marco de las actividades de cooperación técnica de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) de las Naciones Unidas, en el marco de la cooperación técnica de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) de las Naciones Unidas.



- C. Ley para el control por parte del Gobierno Federal, de los organismos descentralizados y empresas de participación estatal, publicada en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1970.
- D. Ley de Obras Públicas, publicada en el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1981.
- E. Ley Sobre Adquisiciones, Arrendamiento y Almacenes de la Administración Pública Federal, publicada en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1979.
- F. Decreto de fecha 10 de enero de 1979, publicado en el diario oficial el 27 de febrero de 1979.

**2. DEFINICION LEGAL DEL FIDEICOMISO.**

Actualmente en ninguno de los dos ordenamientos legales en los que principalmente se reglamenta el fideicomiso, como son en primer lugar la ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932 y en segundo lugar la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941, se precisa el concepto del fideicomiso, solo refieren que a través de esta figura se destinan ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendando la realización de este fin a una institución fiduciaria.

En los diversos antecedentes legislativos a que se hizo mención, tampoco se definió que era el fideicomiso, sin embargo considerando que su creación fue el resultado de adaptar a nuestro sistema mexicano los principios de Trust Anglosajón, cuyo concepto señala el doctor en derecho Jorge Alfredo Domínguez Martínez, en su obra titulada "El Fideicomiso Ante La Teoría

General Del Negocio Jurídico ", fue adoptado legislativamente en la ley de Luisiana, con el texto siguiente: " un Trust es un estado de relación fiduciaria, respecto a bienes, que sujeta a la persona quienes por quien dichos bienes son poseídos, a deberes de equidad al manejar dichos bienes para beneficio de otra persona, lo cual se origina como resultado de la manifestación de la intención de crearlo." Es por lo que en los diversos ordenamientos legales que precedieron a los vigentes, se consideró sin definir al fideicomiso, como un contrato de mandato por virtud del cual se entregaban ciertos bienes a una institución fiduciaria, para que se beneficiara a una tercera persona .

No obstante que legalmente no se define el término fideicomiso, se considera conveniente señalar que etimológicamente tal acepción proviene del latín " Fides " que quiere decir fé, así como del vocablo " Comisus " que significa confiado. (5)

Por otra parte, gramaticalmente el mismo término se define como: una disposición por virtud de la cual el testador deja bienes encomendados a alguien para que se cumpla con su voluntad. " (6) en esta última definición se considera que es muy restringida, pues se invita a una situación puramente testamentaria, siendo que los fines de un fideicomiso pueden ser diversos.

---

5 Diccionario Enciclopédico Enciclopedia Espasa, de la Lengua Castellana, Ed. Espasa, S.A. Ed. 1970, Barcelona, España, Pág. 1110.

6 Diccionario Enciclopédico Enciclopedia Espasa, de la Lengua Castellana, Ed. Espasa, S.A. Ed. 1970, Barcelona, España, Pág. 1110.

El hecho de que a la fecha no existía legalmente una definición del fideicomiso, ha dado lugar a discusión sobre la naturaleza jurídica de esta institución por lo que a continuación se hará referencia a algunas de estas opiniones.

### 3. NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO.

Como ya se indicó, en los diversos ordenamientos que constituyen los antecedentes legislativos de las leyes vigentes, debido a la adaptación del " Trust " anglosajón, a los sistemas jurídicos latinoamericanos, se consideró al fideicomiso como un mandato, respecto a lo cual el jurista panameño Alfaro, elaboró una teoría, a la cual se hará alusión, así como a otras opiniones de las más difundidas sobre la naturaleza jurídica del fideicomiso.

#### Fideicomiso Mandato

Según Alfaro, consideró al Fideicomiso como una especie de mandato, razonando lo siguiente: " Lo que hace el fiduciario es en resumidas cuentas desempeñar un encargo del fideicomitente, y si de acuerdo con la jurisprudencia el contrato de mandato es aquel por medio del cual una persona se obliga a prestar algún servicio o a hacer alguna cosa por cuenta o encargo de otra, hay que concluir que el fideicomiso es en sustancia un mandato, en el cual el fiduciario es el mandatario y el fideicomitente es el mandante "

En atención a lo anterior, Alfaro asienta que el fideicomiso es un contrato sui generis, cuya esencia es de un mandato, definiéndolo como: "Un mandato irrevocable en virtud del cual se transmiten determinados bienes a una persona llamada fiduciario, para que disponga de ellos conforme lo ordene el que los transmite, llamado fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado fideicomisario."

Reconoce Alfaro que el mandato en forma llana no es suficiente para aplicarse al fideicomiso, puesto que el mandato es revocable y el fideicomiso no, además de que el fideicomiso tiene lugar una transmisión de bienes y en el mandato no, ante lo cual opina Molina Pasquel que el fideicomiso no es un mandato dadas las diferencias que entre ambas figuras existen desde sus cimientos, esto es, en el mandato no hay afectación, el mandante es siempre el dueño de los bienes que tiene el mandatario.

El patrimonio fideicometido en cambio, por estar afectado, forma una masa separada del patrimonio del fideicomitente, los bienes fideicometidos están sujetos a un régimen nuevo diferente al producido por un mandato. En el mandato no obstante haber sido aceptado este, el mandante puede realizar actos encargados al mandatario, lo que el fideicomiso no puede hacerse con los bienes fideicometidos.

### **Fideicomiso como Patrimonio sin Titular**

De acuerdo con Landerreche Obregón, cuando se refiere al fideicomiso Mexicano, hace notar que todos los bienes pertenecientes a un sujeto son destinados a la satisfacción de ciertas necesidades, "Resulta Económica" y jurídicamente fundada la formación de un patrimonio autónomo destinado a un fin lícito, sin que necesariamente tenga como requisito la existencia de un propietario determinado, sino como simple condición de la de un órgano que realice el fin que se persigue. Por lo tanto para el exponente de esta teoría, el fideicomiso constituye un patrimonio autónomo, es decir que no pertenece a ninguna de las personas que participan en el, y al cual quedan transferidos los derechos afectados por el fideicomitente.

### **El Fideicomiso como desdoblamiento del Derecho de Propiedad**

Según la opinión del autor Lizardi Albarrán, sobre esta teoría del fideicomiso, se considera que existe un desdoblamiento del derecho de propiedad, porque por una parte en cuanto al fiduciario por el derecho atribuido en los bienes fideicometidos, surge la ostentación por parte de este como propietario ante terceros, la que se manifiesta en el poder de decisión respecto a los bienes fideicometidos, cuyo derecho es temporal hasta en tanto se realice el fin del fideicomiso; por otra parte destaca

el derecho real que tiene el fideicomisario, con contenido económico ante todos, ligado íntimamente al fin que se persigue en el fideicomiso y este puede en ciertos casos establecidos en la ley, vigilar el cumplimiento del objeto del fideicomiso y en su caso actuar para la reivindicación de los bienes fideicometidos.

En resumen, concurren sobre una misma cosa dos derechos reales, el del fiduciario y el fideicomisario, en los términos que lo considera en autor antes citado.

**El Fideicomiso como una Transmisión de Derechos de los que el Titular es el Fiduciario.**

Autores como Rodríguez y Rodríguez, Serrano Trasviña, sustentan que la naturaleza jurídica del fideicomiso, debe tener como ángulo de observación, la transmisión de derechos que tiene lugar del fideicomitente al fiduciario, ya que para el primer autor, se crea una nueva estructura en el derecho de propiedad, puesto que la traslación de dominio habida produce efectos frente a un tercero que hace aparecer como dueño al fiduciario; en tanto que para el segundo de los autores citados, el fideicomiso supone un patrimonio de afectación con destino cierto y determinado que no carece de titular, en virtud de que al fiduciario se le otorgan todas las facultades que corresponden al propietario, ya que como tal, debe de ser titular de los derechos fideicometidos ante terceros.

## El Fideicomiso como Operación Bancaria

Rodríguez y Rodríguez, considera al fideicomiso como operación bancaria, basándose en que en México esta figura, solo puede ser practicada por instituciones fiduciarias expresamente autorizadas por la Ley General de Instituciones De Crédito, como lo dispone el numeral 350 de dicho ordenamiento legal; respecto a lo cual el mismo autor analizando lo establecido por el artículo 75 fracción XIV del Código De Comercio, estima que el fideicomiso como operación bancaria, es un acto de comercio y al mismo tiempo en concordancia con el numeral 1ro. de la ley de títulos y operaciones de crédito, también viene siendo un acto de comercio como operación de crédito sin embargo Rodríguez y Rodríguez, se plantea la interrogante acerca de si el fideicomiso es una operación de crédito pasiva o más bien un servicio bancario y analizando dicha figura, llega a la conclusión que esta encuadra mejor en el grupo de los servicios bancarios, en virtud de que este autor considera el fideicomiso como un negocio jurídico indirecto y fiduciario; a través del cual la institución fiduciaria adquiere la propiedad de ciertos bienes que le transmite el fideicomitente, con la obligación de dedicarlos a un fin convenido.

### El Fideicomiso Institución

Hauriou, es uno de los tratadistas que estima la naturaleza jurídica del fideicomiso, como una institución, en virtud de que considera que poseen características similares en su origen y funcionamiento, dentro de las que indica que tanto en el fideicomiso como en una institución, al fundarse existe la idea de obra o empresa o sea el fin lícito, al constituirse ambas tienen cierta duración, existe una organización y los órganos están sujetos a un régimen estatuario, vinculados entre sí por el propósito que los inspiró a constituirse, pues precisamente tanto el fideicomiso como la institución nace y vive precisamente por la participación de todos sus miembros, adquiriendo personalidad jurídica.

### El Fideicomiso como Negocio Fiduciario

Siguiendo el criterio del tratadista Jorge A. Domínguez Martínez, para quien el fideicomiso es un negocio fiduciario, que de acuerdo con la doctrina general, el negocio fiduciario es el acuerdo de voluntades cuya finalidad es la transmisión de ciertos bienes o derechos de un otorgante a otro, con la obligación adquirida por este último, de destinar el objeto transmitido a una finalidad específica. (7)

7 Dr. Domínguez Martínez Jorge Alfonso "El Fideicomiso: Ante La Tercera General Del Negocio Jurídico" por Ed. Forzosa S. A. México 1980 páginas 141 a 143



#### 4. ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO

Toda vez que la figura del fideicomiso, cualquiera que sea su naturaleza, para su funcionamiento requiere que exista una persona física o moral que destine ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria, de ello se desprende que el fideicomiso se integra de elementos personales que son:

##### a). Fideicomitente

El maestro Miguel Acosta Romero, en su aportación al diccionario jurídico elaborado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas, de la Universidad Nacional Autónoma de México, define al fideicomitente, como la persona titular de los bienes o derechos, que son transmitidos a la fiduciaria para el cumplimiento de una finalidad lícita destacando el maestro Acosta Romero, que desde luego debe tener la capacidad jurídica para obligarse y para disponer a los bienes. (8)

##### b). Fiduciaria

Es la institución de crédito a quien se encomienda la función del fideicomiso y se atribuye la propiedad de los bienes fideicometidos.

---

(8) Diccionario Jurídico "Acosta" tomo IV E-F, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, Primera Reimpresión 1955, Editorial Porrúa, S.A. pág. 208

Ahora bien, sobre el fiduciario, cabe hacerse notar que a partir de la nacionalización de la Banca efectuada en México, solo pueden ser fiduciarios las sociedades nacionales de crédito.

c). Fideicomisario

Es la persona física o moral que recibe el beneficio del fideicomiso, debiendo tener la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica, aunque se advierte que en el fideicomiso no siempre existe un fideicomisario; señalando al respecto el artículo 255 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que: "Cuando no existía fideicomisario determinado o cuando este sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior, corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al ministerio público en su caso".

Como complemento de los elementos personales del fideicomiso, es necesario destacar que cada una de las partes integrantes del mismo, tienen ciertos derechos y obligaciones que cumplir reglamentadas por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, las cuales a continuación se mencionan:

Obligaciones del Fideicomitente

- 1. Tener capacidad para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica.

2. En caso de transmisión de bienes inmuebles, estará obligado a responder del saneamiento para el caso de evicción.
3. A pagar los gastos que origine la constitución y el manejo del fideicomiso.
4. Pagar los honorarios fiduciarios.
5. Colaborar con el fiduciario, al cumplimiento del fin cuando para ello se requiera su intervención .

#### Derechos Del Fideicomitente

1. Reservarse los derechos que estime pertinentes en el acto constitutivo.
2. Designar a uno o varios fideicomisarios.
3. Nombrar comité técnico.
4. Modificar el fideicomiso si se reservó ese derecho.
5. Requerir cuentas al fiduciario.
6. Transmitir sus derechos de fideicomitente si se reservó esa facultad.
7. Revocar o terminar el fideicomiso si se reservó esa facultad.
8. Derecho a que le sean devueltos los bienes dados en fideicomiso en caso de imposibilidad de ejecución, o que se le entreguen los remanentes una vez concluido el fideicomiso.

### Obligaciones del Fiduciario

1. Ajustarse a los términos del contrato constitutivo para el cumplimiento de su finalidad.
2. Conservar y mantener los bienes.
3. Llevar contabilidad por separado, para cada fideicomiso.
4. Cumplir las obligaciones fiscales derivadas del fideicomiso.
5. Hacerse representar por un delegado fiduciario para la realización de sus actividades.
6. Guardar el secreto fiduciario, que es más estricto que el secreto bancario en general.
7. Presentar y rendir cuentas.
8. Invertir los fondos en valores aprobados por la Comisión Nacional de Valores que se encuentren ociosos.
9. Cumplir con las instrucciones del comité técnico, cuando este exista.

### Derechos del Fiduciario

1. Los señalados en el acto constitutivo, y que pueden ser para realizar actos de dominio, para enajenar, permutar, transferir propiedad, administrar, obtener créditos, arrendar así como realizar reparaciones o mejoras.

2. Disponer lo necesario para la conservación del patrimonio.
3. Actuar en los juicios relativos al fideicomiso y otorgar en ellos mandatos para pleitos y cobranzas.
4. Cobrar sus honorarios para erogar los gastos inherentes al fideicomiso.

#### Obligaciones del Fideicomisario

1. Pagar los impuestos, derechos y multas que se originen con la ejecución del fideicomiso.
2. Pagar los gastos que surgan con motivo de la extinción del fideicomiso.
3. Pagar los honorarios fiduciarios.

#### Derechos del Fideicomisario

1. A recibir los rendimientos o los remanentes que queden a la extinción del fideicomiso, salvo pacto en contrario.
2. A exigir que se rindan cuentas
3. Modificar el fideicomiso si es revocable por parte del fideicomitente.
4. A transmitir sus derechos de fideicomisario..

5. Derecho a revocar y dar por terminado anticipadamente el fideicomiso, si así se prevee en el acto constitutivo. (9)

## 5. CLASES DE FIDEICOMISO.

En relación a las clases de fideicomiso, se considerará para su clasificación dos puntos de vista enfocados a sus fines y en función de la forma.

De acuerdo con lo anterior, en primer lugar, se hará referencia a la clasificación del fideicomiso en relación a sus fines, siendo los siguientes:

- a). Fideicomisos Traslativos.
- b). Fideicomisos De Garantía.
- c). Fideicomisos De Administración.

### Fideicomisos Traslativos

Tomando en consideración lo señalado por el maestro José Manuel Villagorda, en su estudio de doctrina general de fideicomiso, se estima que son aquellos que tienen como fin que el fiduciario transmita la titularidad de los bienes o derechos fideicometidos al fideicomisario, o a la persona que este señale, una vez que se hayan reunido los requisitos que previamente se hayan establecido.

Por lo regular, los fideicomisos traslativos, operan en los casos en que se presentan dificultades de carácter legal o de tipo práctico, para que se pueda realizar la operación mediante las formas tradicionales de negocios jurídicos traslativos; tal es el caso de la compraventa, la donación o la aportación de un socio a una sociedad. Comenta Villagordoa, que una característica de estos fideicomisos además de las señaladas es la excedencia de los medios que se emplean para obtener determinados fines de carácter restringido.

#### Fideicomisos de Garantía

En virtud de este tipo de fideicomisos, se transmite al fiduciario la titularidad de ciertos bienes o derechos, para asegurar el cumplimiento de una obligación que es a cargo del fideicomitente.

Por su propia naturaleza, son considerados como contratos accesorios, ya que siempre quedan ligados al contrato principal que los motiva.

La actividad del fiduciario se desarrolla a través del ejercicio de los derechos fideicomitidos y puede tener dos aspectos diferentes: primero, el fiduciario ejercitará tales derechos en el supuesto de que incurra en mora el deudor; segundo, desde un principio y como medio de pago, el fiduciario ejercitará esos derechos para dar cumplimiento a la obligación garantizada.

Partiendo de la premisa de que el fin primordial de estos fideicomisos es el de garantizar una obligación principal, el fideicomitente puede reservarse el uso y goce de los bienes fideicomitados. Para estos casos de reserva, queda establecido que el fideicomitente perderá sus derechos, si no cumple con la obligación principal.

Si el deudor (fideicomitente), cumple con la obligación garantizada, se extinguirá el fideicomiso y el fiduciario devolverá los bienes o derechos que hayan sido fideicomitados al propio fideicomitente.

Para el caso contrario y viendo la necesidad de que el fiduciario haga efectiva la garantía, se observarán las reglas que se basan en los usos bancarios que se desarrollan en la práctica, fundamentados en la fracción III del artículo segundo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, además en el principio fundamental que rige en la materia procesal mercantil y que consiste en la preferencia sobre todos, del procedimiento convencional en los términos del artículo 1051 del código de comercio, todo esto a fin de no lesionar los intereses del deudor.

#### Fideicomisos De Administración

Son aquellos por medio de los cuales se transfieren al fiduciario determinados bienes o derechos, para que dicho fiduciario proceda a efectuar las operaciones de guarda, conservación o cobro de los



productos de los bienes fideicometidos que les señale el fideicomisario. Estos fideicomisos al ser considerados como típicos negocios fiduciarios, se caracterizan por la desproporción que existe entre los medios que se emplean, (transmisión de titularidad de los bienes o derechos fideicometidos al fiduciario) y los fines que se persiguen, (como lo son la inversión guarda y administración de dichos bienes que constituyen el patrimonio de operación); a esta desproporción, el maestro Villagorria, la designa como una adecuación de medios propicios para obtener el cumplimiento de los fines que se pretenden alcanzar.

Dos son las actividades fundamentales que pueden presentarse en la práctica:

- a). La actividad de inversión, la cual consiste en que el fiduciario adquiera con cargo al patrimonio fideicometido, los bienes que le señale el fideicomitente.
- b). La actividad de administración en la cual el fiduciario como titular del patrimonio del fideicomiso, se encarga de la guarda y conservación de los bienes que integran dicho patrimonio, efectúa al cabo de los productos y transmite dichos productos al fideicomisario

En cuanto a la segunda forma de clasificación del fideicomiso, según los puntos de vista que se consideraron al principio del punto cinco, que es en función de la forma, se dividen en:

- a). Fideicomisos Convencionales
- b). Fideicomisos Testamentarios
- c). Fideicomisos celebrados por disposición de la Ley

#### Fideicomisos Convencionales

Se consideran como tales, los que se constituyen mediante el acuerdo de voluntades de las personas que intervienen en estas operaciones.

En el acto constitutivo de los fideicomisos convencionales, pueden concurrir las partes que en él intervienen, o únicamente el fideicomitente. En este último caso, para lograr el perfeccionamiento del fideicomiso se requiere la posterior aceptación del fiduciario y del fideicomisario, que conforme a lo dispuesto por el artículo 352 de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, se exige que sea por escrito, pues al respecto dispone: "La constitución del fideicomiso deberá siempre constar por escrito y ajustarse a los términos de la legislación común sobre transmisión de propiedad de las cosas que se den en fideicomiso, por lo cual la institución fiduciaria debe expresar

su aceptación para que se opere la transmisión a su favor de los bienes o derechos que constituyen su materia, para la formación del patrimonio del fideicomiso.

#### **Fideicomisos Testamentarios**

Son aquellos que pueden constituirse sujetando sus efectos a la muerte del fideicomitente, debiendo constar por su propia naturaleza, siempre en testamento del fideicomitente, dado que a partir de la muerte de este se surten sus efectos y en ese momento y por virtud de la aceptación correspondiente, el fiduciario recibirá los bienes y derechos fideicometidos, para que a través de su titularidad, se puedan realizar los fines señalados. Cabe hacer notar, que el procedimiento de la aceptación del fiduciario, debe hacerse paralelamente con la tramitación del juicio sucesorio que se siga; y para facilitar la agilización del juicio, resulta conveniente, como sucede en la práctica, que se designe albacea a la institución fiduciaria que desempeña el cargo en el juicio testamentario.

#### **Fideicomisos celebrados por disposición de la Ley**

No en todos los casos el fideicomiso se constituye por voluntad expresa del fideicomitente, ya sea en un acto contractual o en su testamento, sino por disposición expresa de la ley, cuando por este medio se crea un patrimonio que venga a satisfacer las necesidades de un determinado grupo o clase social; protegiendo así el legislador los intereses de ese grupo o grupos.

Cuando por medios de la ley se crea un determinado patrimonio, el legislador da las bases para su formación y dispone expresamente que dicho patrimonio constituya la materia del fideicomiso, cuya celebración deberá efectuarse en los términos expresados por la propia ley.

Mediante los fideicomisos celebrados por disposición de la ley se canalizan los fondos públicos para la constitución de fomento, a través de los cuales se apoyaran actividades vitales para el desarrollo económico y social del país. (10).

## CAPITULO I I

### LOS TITULOS DE CREDITO COMO GENERO AL QUE PERTENECE EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE

Partiendo de la base de que el tema de tesis a desarrollar, es la adquisición de la vivienda en México a través del certificado de participación inmobiliaria no amortizable, que los certificados actualmente están contemplados en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, como títulos de crédito, es por lo que se estima conveniente indicar en este capítulo, que es un título de crédito, así como la clasificación que se ha hecho de los mismos, lo que permitirá por una parte ubicar a los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, dentro de la clasificación de los títulos de crédito, y al mismo tiempo en los capítulos siguientes facilitará la comprensión de la existencia de los certificados a estudio y los aspectos que sobre el mismo se tratarán.

#### 1. DEFINICION DE TITULOS DE CREDITO.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932, en el artículo primero, considera dentro de lo que son cosas mercantiles, a los títulos de crédito y en el numeral quinto, se define a los títulos de crédito como los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna.

Cabe hacerse notar, que sobre la definición de títulos de crédito contenida en el artículo quinto del ordenamiento legal citado, es tomada substancialmente de la formulada por Cesar Vivante, para quien, el título de crédito es un documento necesario por ejercer el derecho literal y autónomo expresado en el mismo; de donde se desprende que Vivante considera un elemento más, lo autónomo que el legislador omitió en la definición que al respecto proporcionó; sin embargo aunque parezca contradictorio, el concepto legal es más amplio, pues superó el modelo propuesto por el maestro Vivante, en virtud de que un título de crédito incorpora un derecho autónomo cuando circula, pero no antes.

Por cuanto hace al término de títulos de crédito, algunos autores como Joaquín Garrigues, Felipe de J. Tena y Joaquín Rodríguez y Rodríguez, no están de acuerdo y proponen en sustitución el término de "Títulos Valores" toda vez que consideran que la expresión de títulos crédito es incorrecta para expresar el verdadero sentido que la ley quiere dar, ya que con ello se constriñe el ámbito de esta categoría de cosas mercantiles a una sola de sus variedades, la de títulos de crédito que tienen un contenido crediticio.

Contrariamente al criterio sustentado por los tres autores antes citados, el maestro Raúl Cervantes Ahumada, defiende la denominación de títulos de crédito, argumentado que los conceptos jurídicos no deben ser interpretados gramaticalmente, sino desde el punto de vista jurídico, no estando de acuerdo con la

expresión título-valor porque hay muchos bienes que representan un valor y sin embargo no son títulos de crédito.

Analizando los puntos de vista de los autores mencionados, se llega a la conclusión que los títulos de crédito son los documentos necesarios para ejercitar el derecho literal y autónomo que en ellos se consigna y que están destinados a circular; de cuya definición se desprende que el título de crédito para tener tal carácter, debe contener como características fundamentales las que en seguida se enunciarán, en virtud de ser materia de estudio del siguiente punto a tratar; siendo tales características: la incorporación del derecho al documento; legitimación, propiedad que tiene el título de crédito de atribuir a su poseedor legal, la facultad de exigir del obligado el cumplimiento de la obligación; literalidad, es decir el derecho de extensión que le conceden los términos inciertos en el título de crédito; de autonomía, entendiéndose por esta, la situación que permite al que sea tenedor del documento, adquirir derecho sobre el mismo independientemente del que sucesivamente va adquiriendo cada tenedor legal y cada uno de los signatarios; y por último la de circulación, es decir que pase de persona a persona otorgando a sus poseedores legales el derecho que lleva implícito el título de crédito.

## 2. CARACTERISTICAS DEL TITULO DE CREDITO.

Como queda anotado en el punto anterior, de la definición de títulos de crédito aceptada, se desprenden ciertas

características que por su importancia requieren ser analizadas, siendo estas las siguientes:

#### **Incorporación.**

Se encuentra prevista en el artículo 5 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, al calificar a estos documentos de necesarios para ejercitar el derecho a los mismos que estos representan y que se consideran como título de crédito.

Cesar Vivante señala que el derecho está incorporado, esto es esta unido sustancialmente al título. Por su parte el maestro Pallares, considera que la incorporación no es sino una manifestación de la literalidad del derecho incorporado en las letras del documento

Sobre la característica de incorporación, el maestro Cervantes Ahumada, tomando en consideración la doctrina italiana, apunta que el derecho está tan íntimamente ligado al título, que el ejercicio del derecho está condicionado a la existencia del documento, la relación del documento y del derecho es tan íntima, que el derecho se convierte en algo accesorio al documento; lo cual es evidente por una ficción jurídica, el documento representa el derecho que se consigna en el texto del respectivo título, concluyendo el maestro Cervantes Ahumada, que tratándose de títulos de crédito, el documento es lo principal y el derecho lo accesorio; el derecho ni existe ni puede ejercitarse, si no es en función del documento y condicionado por él.



### Legitimación.

Al respecto Joaquín Carrigues, en su tratado de derecho mercantil, conceptúa a la legitimación como un estado que se exterioriza por manifestaciones sensibles que suelen corresponder a una determinada situación de derecho. La legitimación es medio para facilitar el ejercicio de un derecho en resumen, por medio de títulos valores constituye un complejo de facilidades para el ejercicio del derecho.

En cuanto a la legitimación, el maestro Cervantes Ahumada en su obra títulos y operaciones de crédito, afirma que esta segunda característica, es una consecuencia de la incorporación y que para legitimarse es necesario exhibir el título de crédito; asimismo estima que la legitimación tiene dos aspectos, activa y pasiva, la primera dice que consiste en la calidad que tiene el título de crédito de otorgar a su poseedor legal, la facultad de exigir del obligado en el título de crédito, el pago de la prestación que en el mismo se consigna; en tanto que en la legitimación pasiva, considera Cervantes Ahumada, que es la liberación que tiene el deudor obligado en el título de crédito, a pagar a quien aparezca como titular del documento; sin embargo el deudor puede no saber del título que anda circulando, quien sea su acreedor hasta el momento en que se presente a cobrar, legitimándose activamente con la presentación del título, por lo tanto el deudor se legitima a su vez, al pagar a quien aparece legitimado

De acuerdo con lo expuesto, el tenedor de un título de crédito, por el hecho mismo de la posesión, puede ejercitar los derechos que se derivan de este; a su vez el deudor del título de crédito, al pagar al poseedor del título (Siempre que este lo exhiba) la prestación en el contenida, queda liberado de su obligación. Al respecto el maestro Mantilla Molina, explica que no solo es necesario el documento para ejercitar el derecho, sino que el obligado al cumplimiento de su obligación con el acreedor debe solicitar la posesión del título mismo, ya que en caso contrario, no se libera validamente, aunque obre de buena fe.

#### Literalidad.

El artículo 5to. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el que se define que es un título de crédito, se desprende de uno de los elementos que considera en dicho concepto y que es "El derecho literal", que se refiere a que el documento tiene como ventaja que crea el derecho que expresa, osea el derecho esta vinculado a la extensión que le conceden los términos expuestos en el título.

El maestro Mantilla Molina señala que todo título de crédito contiene un derecho literal, o bien manifiesta con más palabras de la ley: "es el documento necesario para ejercitar el derecho literal que en el se consigna". Considera que la letra del mismo título, es la ley que establece los derechos y las acciones respectivamente.

De la literalidad del derecho resulta que la cantidad, la fecha de pago etc., Son las que constan en el documento y que el obligado no puede invocar nada a su favor para disminuir o posponer sus deberes, salvo que haya quedado fundado en el documento mismo.

#### Autonomía.

Según la doctrina italiana, la autonomía consiste en que el derecho de cada poseedor del título de crédito, es un derecho propio, *suigeneris*, diverso a lo que corresponden a los tenedores anteriores o posteriores del título de que se trate.

Sobre esta característica del título de crédito, el maestro Cervantes Ahumada, aclara que no se debe de decir que el título de crédito es autónomo, ni que sea autónomo el derecho incorporado en el título, ya que los que son autónomos son los derechos de cada titular sucesivo sobre el título y sobre los derechos en el incorporados, lo que apesar de que se trate de un mismo título, son independientes entre sí. Cada persona que va adquiriendo el documento, adquiere un derecho propio, distinto del derecho que tenía o podría tener quien le transmitió el título.

Por su parte el maestro Tena, sostiene que la autonomía aplicada a los títulos de crédito, no puede significar más que una condición de independencia de que goza el derecho en ellos incorporado, pero ese derecho puede considerarse independiente o bien con relación al negocio fundamental, o con relación al derecho de un anterior poseedor.

Por todo lo anterior, la autonomía es el derecho que tiene cada titular sobre el título de crédito, así como sobre los derechos en él incorporados.

#### Circulación.

El título de crédito, por su propia naturaleza, es un documento creado para circular, necesario para ejercer el derecho literal expresado en el mismo.

Autores como el maestro Mantilla Molina, dicen que los títulos cambiarios, como en general los títulos de crédito, nacen de vocación para correr en el mundo. El profesor Felipe de J. Tena, sostiene que los títulos de crédito son documentos destinados a la circulación, dotados de una aptitud especial para pasar de un patrimonio a otro, libre y desembarazadamente, sin las dilaciones y trabas que lleva siempre consigo la transmisión de los créditos comunes.

### 3. CLASIFICACION DE LOS TITULOS DE CREDITO.

El maestro Raul Cervantes Ahumada, en su tratado de títulos y operaciones de crédito, hace notar que en la historia moderna, de la vida jurídico comercial, uno de los fenómenos de mayor importancia, es el nacimiento y desarrollo de una gran categoría de cosas mercantiles que son los títulos de crédito, que en la actualidad representan un gran porcentaje de la riqueza comercial.

Lo anterior invita a reflexionar sobre lo que la doctrina considera al clasificar los títulos de crédito adoptando diversos criterios que, a continuación se comentan.

Según la Ley que los rige, Los Títulos De Crédito podrán ser Nominados o Títulos Inominados.

- a) Títulos de crédito nominados.- son aquellos que se encuentran expresamente regulados por la ley, ejemplos (letras de cambio, pagarés, cheques etc.)
- b) Títulos inominados.- contrariamente a los antes mencionados, son aquellos que sin ser regulados por la ley han entrado en la práctica mercantil creados por los usos bancarios debido a que estos reúnen requisitos mínimos exigidos por la ley y características especiales que les permite adquirir la característica de títulos de crédito.

Según el objeto del documento, comprenden Los Títulos Obligorales o Títulos de Crédito en Sentido Estricto, Títulos Reales de Tradición y Títulos Personales o Corporativos.

- a) Títulos Obligorales o Títulos de Crédito propiamente dichos.- son aquellos cuyo objeto principal es un derecho de crédito y que siempre dan al titular la facultad de exigir el pago de una suma determinada de dinero (pagaré, cheque, letra de cambio, etc.)
- b) Títulos de Crédito Reales de Tradición.- son aquellos cuyo objeto principal no es un derecho de crédito, sino un derecho real sobre la mercancía amparada en el título de crédito; por eso se comenta por algunos autores, que son representativos de derechos reales por ejemplo el certificado de depósito, el conocimiento de embarque y los certificados de participación etc.
- c) Títulos Personales o Corporativos.- son documentos que atribuyen a su titular, la calidad de socio o miembro de alguna corporación, dado que este tipo de documentos representan el derecho a una parte alícuota del capital de una sociedad, pero cada título se considera a las acciones de una sociedad anónima.

Por la forma de creación, se clasifican en Títulos Singulares y Seriales o en Masa.

- a). Títulos Singulares.-para su expedición se requiere una relación entre dos sujetos determinados, son creados uno en cada acto de expedición (letra de cambio, cheque etc.); cabe aclarar que aun cuando se expidan varios de estos títulos, cada uno de ellos sustantiva y adjetivamente son independientes uno de otro.
- b). Título de Crédito Seriales o en Masa.-son creados en serie; tal es el caso de las acciones y las obligaciones de las sociedades anónimas, así mismo quedan comprendidas las emisiones de las instituciones de crédito (bonos del ahorro, bonos financieros, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias y certificados de participación).

Según la sustantividad del documento, los Títulos de Crédito se dividen en Principales y Accesorios.

- a). Principales.-Tal es el caso de la acción, la obligación, la cédula Hipotecaria cuyo valor sustantivo se satisface con el propio título
- b). Accesorios.-Son aquellos que están ligados necesariamente al título de que forman parte (cupones de interés de las acciones, obligaciones y boncos financieros).

Según la forma de circulación del Título, de conformidad con el artículo 21 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los títulos de crédito se clasifican en nominativos y al portador. Ahora bien, la doctrina considera que en la ley no existe una posición lógica, pues por una parte acepta la clasificación tripartita, que comprenden los títulos de crédito nominativo, a la orden y al portador y en el artículo 25 dispone que los títulos nominativos se entenderan siempre a la orden, salvo inserción en su texto o en el de un endoso, de las

cláusulas no a la orden o no negociables. Por lo expuesto se llega a la conclusión, que los títulos de crédito según la forma de circulación, se clasifican en títulos nominativos, a la orden y al portador.

- a). Títulos Nominativos.- suelen denominarse también directos y son aquellos que tienen una circulación restringida, ya que traen designada a una persona como titular y para ser transmitidos necesitan el endoso del titular y la cooperación del obligado en el título. Tratándose de este tipo de títulos, debe llevar según registro de los títulos emitidos (acciones nominativas)
- b). Títulos A La Orden.-son aquellos que estando expedidos a favor de determinada persona, se transmiten por el simple endoso y entrega del título.
- c). Títulos al Portador.-Son aquellos títulos que se transmiten cambiariamente por la sola tradición y cuya simple tenencia produce el efecto de legitimar al poseedor. (11)

## CAPITULO III

### EL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE

Una de las aspiraciones fundamentales del ser humano, es la adquisición de una vivienda, el tener una casa constituye la meta más persistente de quien a fundado un hogar, y el instrumento crediticio que ha coadyuvado en la realización de grandes proyectos de vivienda es el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, figura legal que el país reclama para seguir dando acceso en conjuntos habitacionales a personas a de escasos recursos económicos el cual a sido creado para simplificar trámites y formalidades para su adquisición y garantizar en última instancia, el derecho de propiedad de la habitación a sus titulares.

Hasta hoy dicha figura legal solo ha sido utilizada por el Banco Nacional Obras y Servicios Públicos, en la construcción y erección de grandes e importantes conjuntos habitacionales que han quedado amparados por certificados de participación inmobiliaria no amortizables, así vemos que la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que originalmente no incluyó la reglamentación de los certificados de participación, los adoptó más tarde, cuando se adicionó a su título primero y relativo a las diversas clases de títulos de crédito, su capítulo V bis, por Decreto de 30 de diciembre de 1948, publicado en el Diario



Oficial del 31 del mismo mes y año. Este capítulo en varios de sus artículos obtiene disposiciones para certificados de participación inmobiliaria permite a las sociedades emisoras, establecer en beneficio los tenedores, derechos al aprovechamiento directo del inmueble fideicomitido cuya extensión, alcance modalidades se deben de terminar en el acto de emisión correspondiente y al extinguirse el fideicomiso proceder a la adjudicación en favor de los tenedores de dichos certificados de los bienes fideicomitados.

#### 1. CONCEPTO DE CERTIFICADO DE PARTICIPACION.

Nuestro derecho considera al certificado de participación, como un título de crédito emitido por una institución fiduciaria sobre valores, derechos o bienes sobre de cualquier clase, afectos en fideicomiso irrevocable para ese propósito, y representa el derecho de su tenedor a una parte alícuota de sus propios valores, derechos o bienes materiales de la emisión, de sus frutos, rendimientos o del valor neto que resulte de su venta.

El tenedor de un certificado de participación, adquiere con la tenencia y transmite con la negociación de tal título, derechos o valores que correspondan para percibir los frutos o rendimientos de estos o para obtener la porción respectiva al realizarse el suceso condicionante de la adjudicación o venta de los bienes, derechos o valores.

Los certificados de participación son títulos de crédito no tan solo por el reconocimiento expreso que de ellos hace la ley, sino porque vistos a la luz de la doctrina de dichos documentos se incorpora el derecho a la parte de ciertos bienes, constituyendo el certificado, un símbolo abstracto del derecho literal en el consignado y confiere a sus poseedores autonomía respecto de los anteriores tenedores legales y están expedidos para circular.

## 2. CLASIFICACION DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION.

Dependiendo de los distintos derechos que cada uno de los certificados de participación puede conferir a sus tenedores, estos se clasifican de la siguiente manera:

### Certificados de Productos.

Dan derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes dados en fideicomiso.

El artículo 238m. fracción IX de la ley general de títulos y operaciones de crédito, establece: "la emisión se hará previa declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora expresada en escritura pública, en la que se hará constar... el término para el pago de productos o rendimientos, y si los certificados fueren amortizables, los plazos, condiciones y forma de la amortización..."

El derecho a percibir los frutos o rendimientos que otorga este tipo de certificados será en el término que para su pago señale cada certificado en relación con el que para todos aquellos de la emisión respectiva, se fije en la escritura de emisión.

### Certificados de Propiedad.

Otorgan el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de los bienes, derechos o valores (Artículo 228-a inciso b). Este tipo de certificados no deben confundirse con la participación de los distintos copropietarios de los bienes, derechos o valores que las sociedades fiduciarias tengan en su poder, ya que la expedición de certificados que estas sociedades hagan en relación a dicha participación, afirma la ley en su artículo 228-b, no producirán efectos como títulos de crédito y serán considerados solamente como documentos probatorios.

Esteva Ruiz (10) concreta, como referencia específica entre estos dos tipos de certificados, que: "los certificados de participación alícuota en el derecho de propiedad no configuran relaciones entre los respectivos tenedores, y esto excluye los derechos reales sobre los bienes, ni tampoco los derechos y obligaciones de carácter personal de unos tenedores con respecto a los otros

Los tenedores de este tipo de certificados, se vinculan directamente con la sociedad emisora.

### Certificados de Acreedores.

Son los que dan derecho a una parte alícuota del producto neto que resulte de la venta de los bienes, derechos o valores (Artículo 228-c, inciso c)

(10) Esteva Ruiz, "El Seguro de Participación Inmobiliaria (Seguro de Bienes) y el Seguro de Acreedores", en "Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia", p. 111.

Por lo que respecta a estos dos últimos, propiedad y arrendos, el derecho total de los tenedores de certificados de cada emisión será igual al porcentaje que represente, en el momento de hacerse la emisión, el valor total nominal de ella en relación con el valor comercial de los bienes, derechos o valores correspondientes, fijado por el peritaje practicado por las instituciones de crédito respectivas, de acuerdo al artículo 228-h (artículo 226-a, 5º párrafo).

#### Certificados de Garantía.

Otorgan el derecho a sus tenedores a un mínimo de rendimiento, el cual será garantizado por la sociedad emisora cuando además de estar autorizada para llevar a cabo operaciones fiduciarias, lo esté de igual manera para operaciones financieras (artículo 229-g). La garantía se otorga sin obligar al departamento fiduciario de la institución, el patrimonio general de la emisora.

#### Certificados de Valores.

Pueden estar afiertos al financiamiento todo tipo de valores, derechos o bienes, con el objeto que sean base para la emisión de los certificados de participación que otorgan a sus tenedores derechos o partes alícuotas sobre esos valores, derechos o bienes.

Los valores conforma al artículo 754 del código civil, son siempre bienes muebles, porque aunque no tengan a veces por objeto cosas muebles, las cantidades de dinero que representan esos valores, son exigibles en virtud de acción personal.

Los derechos y demás bienes representados por los certificados de participación pueden ser muebles o inmuebles, más la naturaleza de estos, incluyendo la de los valores, no trascienden a la naturaleza específica de los certificados.

El artículo 228b de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su primer párrafo, señala "los certificados serán bienes muebles aun cuando los bienes fideicometidos, materia de la emisión, sean inmuebles". Ahora bien, para efecto de determinar si los certificados de participación deben ser denominados como ordinarios o bien inmobiliarios, es importante precisar si los bienes muebles cuando los bienes fideicometidos, materia de la emisión sean inmuebles". Ahora bien, para efecto de determinar si los certificados de participación deben ser denominados como ordinarios o bien inmobiliarios, importante precisar si los bienes fideicometidos son muebles o inmuebles, ya que ello dependerá para que en el caso de los primeros sean denominados como ordinarios y respecto a los segundos lo sean como inmobiliarios.

#### **Certificados Amortizables.**

Otorgan a sus tenedores, además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes (certificados de productos, artículo 228-a, inciso a), el derecho del reembolso del valor nominal de los títulos (artículo 228-j, primera parte ambos numerales citados, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.)

En este tipo de certificados garantizan el pago de una parte alícuota de los frutos y rendimientos, y que sea reembolsado su valor, puede significar un gran atractivo para los inversionistas, ya que además de recuperar la suma que hubiesen pagado por la adquisición, reciban una parte por su inversión, lo que los hace muy confiables.

Por cuantos hace a la confiabilidad que se deriva de los certificados de participación amortizables, las instituciones de crédito encargadas de formular el dictamen y de fijar el valor nominal de una emisión, tomarán como base el valor comercial de los bienes fideicometidos, y además estimarán sobre dicho valor, un margen prudente de seguridad para la inversión de los tenedores correspondientes (artículo 228-II, segundo párrafo de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

La amortización de los certificados de participación se denomina así en razón de que como el conjunto de los títulos correspondientes a determinada emisión integra una unidad económica unitaria con calidad de crédito colectivo a cargo de la masa fiduciaria de los bienes materia de la emisión, resulta que cada vez que vence el plazo o las condiciones para el reembolso del valor de un certificado (según se dispone en cada certificado y en su correspondiente escritura de emisión), se produce una amortización del valor del mismo, que reduce proporcionalmente al de la unidad fiduciaria correspondiente (13)

Ahora bien, la amortización de los certificados pueden hacerse a través de dos vías distintas: una estableciendo una fecha fijada para su pago y otra por sorteo. En ambos casos, al llegar la fecha de pago o al salir sorteado el número correspondiente, el certificado dejará de causar intereses o de seguir con derecho a productos o rendimientos y se dará origen a la acción para exigir el reembolso del valor nominal del título.

En el caso de que en el acto de emisión se estipule amortización a través de sorteos, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 222 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el que se señala el procedimiento a seguir para los sorteos de amortización de las obligaciones que pueden emitir las sociedades anónimas.

Los certificados amortizables pueden ser sumamente atractivos para invertir en ellos, para el beneficio de los posibles adquirentes y de los propios emisores, previo a la emisión de aquellos es conveniente tener en cuenta lo siguiente:

- a). Que los bienes y derechos aportados al fideicomiso base de la emisión, tengan la productividad suficiente para ir redimiendo el valor nominal de los certificados.
- b). Que se prevea en el acto de la emisión y sea efectivamente posible, ir realizando paulatinamente los bienes y derechos que constituyen el patrimonio financiero a fin de redimir los certificados a su valor nominal.

Asimismo puede presentarse la posibilidad de que no necesariamente deban agotarse todos los bienes y derechos objeto

de la emisión para cubrir el importe de esta, por lo que el remanente de los mismos revertiría en favor del fideicomitente.

Por otra parte, en el supuesto de que la sociedad fiduciaria emisora no hiciera el pago del valor nominal de los certificados a su vencimiento, sus tenedores tendrán los derechos a que se refieren los incisos b y c y el párrafo final del artículo 228-a (artículo 228-j, segunda parte) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o sea el derecho a una parte alícuota del derecho de propiedad o de la titularidad de los bienes fideicomitados, o bien, el derecho a una parte alícuota del producto neto que resulten de la venta de los mismos.

#### **Certificados no Amotizables.**

En estos casos la sociedad emisora no estará obligada a hacer el pago del valor nominal de ellos a sus tenedores en ningún tiempo.

Al extinguirse el fideicomiso base de la emisión, y de acuerdo con las resoluciones de la asamblea general de tenedores de certificados, la sociedad emisora procederá a hacer la adjudicación y venta de los bienes fideicomitados y de la distribución del producto neto de la misma en términos del artículo 228-a (artículo 228-k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Cabe hacer notar, que de acuerdo con el artículo 228-t del ordenamiento legal citado, el fideicomiso base de la emisión, no se extinguirá mientras haya saldos insolutos por conceptos de



créditos a cargo de la masa fiduciaria, de certificados o de participación en los frutos o rendimientos, lo que garantiza el cumplimiento de sus obligaciones respecto a los acreedores de la misma.

Pudiera pensarse que por el hecho de que los certificados no amortizables no obligan a la sociedad emisora a hacer el pago del valor nominal de los mismos en ningún tiempo la inversión que en ellos se hiciera sería improductiva.

Esteve Ruiz (14) considera que en virtud de lo dispuesto por el artículo 228-k del ordenamiento multicitado, al llegar a la extinción del fideicomiso se procedera a hacer la adjudicación o la venta de los bienes fideicomitidos, y la distribución del producto neto de la misma en los términos del artículo 228-a antes citado.

Efectivamente, el adquirente de este tipo de certificados no percibirá frutos ni rendimientos de intereses o dividendos pero su título le dará derecho a que se le adjudiquen los bienes (en su caso) o a que se le entregue la porción proporcional que le corresponda, en la distribución del producto neto que se obtenga de la venta de los bienes.

El artículo 228-a última párrafo, de La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en relación a la adjudicación o venta de los bienes fideicomitidos, señala que si el valor comercial de

14. Interfaz, número 13.

estos hubiera disminuido, sin ser inferior al importe total de la emisión, la adjudicación o liquidación en efectivo se hará a los tenedores hasta por un valor igual al nominal de sus certificados y en caso de que 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.

Hay que tomarse en cuenta de que en este último caso habría pérdida en la inversión de los tenedores correspondientes, pero este es el riesgo que se corre siempre en todo tipo de negocios y concretamente en toda las inversiones en valores. Es frecuente y se podía decir que invariablemente, el valor comercial de los bienes fideicomitidos aumenta, lo que en definitiva significaría una inversión ventajosa para el tenedor del certificado.

#### 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 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 fijan (Artículo 258-a bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

El certificado de vivienda se introdujo al capítulo V bis de la mencionada Ley mediante el Decreto de fecha 26 de diciembre de 1962, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 del mismo mes y año.

Estos certificados amparan derechos de uso de vivienda, derechos de titulación del mismo inmueble, y en su caso derechos de rescate de parte del precio pactado.

#### **Certificados de Participación Inmobiliaria.**

En estos certificados la sociedad emisora establece en beneficio de los tenedores, derechos de aprovechamiento directo del inmueble fideicomitido, cuya extensión alcance y modalidades se determinará en el acta de emisión correspondiente (artículo 228-e de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

### **3. NATURALEZA JURIDICA DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA.**

Siendo el certificado de participación inmobiliaria, un título de crédito, en consecuencia tiene el carácter de cosa mercantil según el artículo primero de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y su emisión, expedición, endoso y demás operaciones que en el se consignan, son actos de comercio.

Ahora bien, como ya se dijo en el capítulo II, de acuerdo al artículo 59 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, los títulos de crédito son los documentos necesarios para ejercitar el derecho que en ellos se consigna; hecha esta aclaración tomando en cuenta la forma de emisión de los certificados de participación inmobiliaria, tienen el carácter de título, ya que no se emiten de manera singular, o en forma aislada, si no que siempre habrá de hacerse en grupo o en masa,

tal como ocurre también con las acciones, las obligaciones de sociedad anónima, con los bonos y otros casos. Asimismo el certificado de participación, es un título casual o concreto, ya que independientemente del número de veces que este sea negociado, nunca llega a desvincularse de la causa que le dió origen, como es el acto de emisión respectiva. Tan es así que siempre corre íntimamente ligado el título a la causa que le dió origen, y en caso de discrepancia entre los datos consignados en el y en su correspondiente acto de emisión, deberá estarse a lo dispuesto de esta.

Según su sustantividad, el certificado de participación es un título principal siendo su accesorio el cupón aunque era factible que el certificado fuera nominativo con cupones al portador.

En atención a que los bienes fideicomitidos materia de la emisión, sean muebles o inmuebles, los certificados de participación serán designados ordinarios o inmobiliarios, respectivamente; pero en cualquiera de los dos casos se les considera como bienes muebles.

Los certificados de participación podrán ser amortizables o no serlo. Si son amortizables, darán a sus tenedores, además del derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos correspondientes, el del reembolso del valor nominal de los títulos. Si por el contrario, son no amortizables, la sociedad emisora no está obligada a reembolsar el valor nominal de los títulos, en ningún tiempo.

#### 4. CARACTERISTICAS DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE COMO INSTRUMENTO PARA OBTENER UNA VIVIENDA.

Es tan grave el problema de la vivienda popular en nuestro país, que resulta inadecuado retrasar la acción directa para buscar las mejores soluciones, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, ha optado por una política de ventas en vez de decidirse por la construcción para alquilar<sup>F</sup>, en virtud de que la casa poseída en propiedad es un factor decisivo en el arraigo material y moral de la familia. Ha buscado dar en propiedad la vivienda y no alquilarla; pero al mismo tiempo ha procurado que se pueda adquirir por una suma mensual que signifique un esfuerzo económico accesible a las posibilidades de las clases más necesitadas. También ha creado el mecanismo más dinámico y elástico que existe en nuestro país, gracias a lo cual la tenencia de la habitación queda en manos del beneficiario, pero sin que ello tenga que vencer los escollos engorrosos y cargos de la propiedad en su forma tradicional; es decir el certificado de participación inmobiliaria no amortizable, que además se facilitará al máximo el trámite para la ocupación de los inmuebles, permite una gran movilidad que no tienen las hipotecas.

El certificado de participación inmobiliaria no amortizable, consiste esencialmente en la parcelación del derecho de propiedad sobre inmuebles y la posibilidad de representar separadamente lo que por tradición se ha llamado valor de cambio y valor de uso en un título de crédito cuya tenencia entraña el derecho de aquel o a parte de este.

Relacionado con inmuebles, el certificado permite una movilización total del valor cristalizado en la cosa, algo que ningún mecanismo jurídico había permitido antes.

Entre las ventajas generales del certificado de participación inmobiliaria, se puede anotar: que permite la movilización del valor total del inmueble y, da acceso a su tenedor (sin conocer los riesgos ni tener las molestias del accionista) al excedente completo de los frutos y al incremento de valor que experimente el bien representado en los títulos.

Apyados en esas ventajas, se han estructurado en el banco principalmente dos mecanismos, uno para manejar inversiones esencialmente financiero en viviendas de interés social y otro para poner en servicio, sobre todo, edificios de habitación multifamiliar. El primero representa escuetamente el valor de cambio, mientras que el segundo da acceso también al valor de uso de los inmuebles.

En relación con el programa de construcción de viviendas, las virtudes del certificado son de gran importancia, toda vez que el financiamiento de la edificación de habitaciones populares no puede ser exclusivamente por la iniciativa o el sector público, sino una acción combinada y coordinada.

Ahora bien, de acuerdo con lo expuesto, el certificado de participación inmobiliaria no amortizable posee las siguientes características:

- a). Son nominativos
- b). Representan una parte alícuota del inmueble materia de la emisión
- c). Otorga derechos de ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de las habitaciones y localidades a que se refieren, y el disfrute de todas aquellas partes de uso común de inmuebles fideicomitidos.
- d). Los certificados no amortizables emitidos respecto a viviendas de interés social, solo podrán ser adquiridos por quienes se obligan a ocupar realmente la vivienda o localidad a que se refiere el certificado.
- e). Solo podrán ser cedidos por endoso previo consentimiento escrito de la emisora, quien en todo caso podrá exigir que los cesionarios o endosamiento satisfagan los requisitos por ella establecidos en el acta de emisión; o en los contratos de compraventa respectivos.
- f). No podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo tratándose del cumplimiento de obligaciones contraídas con la fiduciaria por sus propios titulares.
- g). Los certificados no amortizables podrán ser objeto de compraventa lisa y llana o con reserva de dominio y en este caso se podrá autorizar la ocupación anticipada de la vivienda o localidad a que se refiere el certificado, estipulando que ese derecho solo subsistirá cuando el adquirente cumpla con todas las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa
- h). Por cada familia se podrá adquirir un certificado

##### 5. OBLIGACIONES DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE.

De acuerdo con las referencias que se dieron en este capítulo sobre el motivo de la emisión de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables y su utilidad como instrumento para obtener una vivienda, cabe hacerse notar, que el momento en que se otorga al adquirente del certificado, la

ocupación de una vivienda, se deriva de ello para el adquirente, simultáneamente con los derechos que adquiere como tenedor, obligaciones que están reglamentadas en la propia escritura de emisión y los contratos de compraventa respectivos, ya que en tanto no se extinga el fideicomiso base de la emisión de los certificados de participación no amortizables, en lo que se refiere al bien inmueble de la emisión y los tenedores de los certificados no puedan decidir el destino del inmueble, o en su caso no se hubiere cumplido las condiciones establecidas en la escritura, o cuando habiéndolas cumplido, no se decida en asamblea el destino del inmueble o si su decisión al respecto carece de validez, los tenedores y legítimos titulares de los certificados, que aparezcan como tales en el registro de la emisora tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Cumplir con el pago pactado en el contrato de compra venta por la adquisición del certificado de participación inmobiliaria no amortizable que ampara una vivienda del inmueble fideicomitido motivo de la emisión de los certificados.
- b) A pagar los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de los bienes y servicios comunes de la vivienda que ampara el título, mientras no se extinga el fideicomiso al que están afechos los bienes materia de la emisión.
- c) El tenedor y legítimo titular del certificado y/o su familia, deberán ocupar y disfrutar de la vivienda amparada por su título, en forma ordenada y tranquila, no podrán destinarla a otro uso que no sea el de casa habitación, ni utilizarla para bienes contrarios a la moral y a las buenas costumbres o prohibidas por la ley.



- d). El tenedor y legítimo titular y o su familia están obligados a mantener la vivienda amparada por el certificado, en buen estado de conservación, al igual que los servicios e instalaciones de la misma manera; no pudiendo efectuar obra alguna en los bienes comunes.

## 6. DERECHOS QUE SE DESPRENDEN DE LA ADQUISICION DE UN CERTIFICADO DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE.

De acuerdo con el apartado anterior y en contraprestación con el cumplimiento de las obligaciones mencionadas, el tenedor y legítimo titular de un certificado de participación inmobiliaria no amortizable, tendrá los siguientes derechos:

- a). Relativos a la ocupación y aprovechamiento directo de la vivienda amparada por el certificado. Los tenedores y legítimos titulares tendrán derecho a la ocupación y aprovechamiento directo y exclusivo de la vivienda a que se refiere el certificado y a servirse de los elementos, partes, instalaciones generales que se consideren como comunes, por ser necesarios para la existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante, pero que deberán utilizarse de manera de no perjudicar, restringir, impedir o hacer más generoso el uso y disfrute a los demás ocupantes y con las prohibiciones y limitaciones que se dispongan en los reglamentos o normas técnicas aprobadas.
- b). Respecto de su título. Para que el endoso o cualquier otro acto u operación referente a los títulos surtan efectos contra la institución fiduciaria o contra terceros, la operación deberá inscribirse en el registro de la emisora, así como constar en el propio título y será suficiente que le notifique dicha operación a la fiduciaria para que ésta otorgue su autorización por escrito, la que solo podrá negar si a su juicio existen causas justificadas para ello. El endoso debe ser puro y simple. Cualquier condición a la cual los subordine el endosante se tendrá por no escrita. El endoso parcial será nulo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 31 de la Ley general de títulos y operaciones de crédito.

El endosatario en su carácter de legítimo titular del certificado tendrá los mismos derechos y obligaciones establecidos en la ley que rige esos títulos.

Asimismo, quienes hayan pagado todas las prestaciones económicas a su cargo y tengan en su poder los títulos respectivos, tendrán derecho a arrendar la vivienda amparada por su título, en ejercicio de su derecho de aprovechamiento directo, con la única limitación de que los contratos de arrendamiento respectivos, se imponga al arrendatario las mismas obligaciones que en cuanto a la ocupación que acepto cumplir el tenedor del certificado en el contrato de compraventa celebrado con la fiduciaria, a la que deberá darse aviso de su celebración, en el caso de que subsista el fideicomiso sobre los bienes materia de la emisión.

- c) Respecto de la fiduciaria.- el tenedor y legítimo titular del certificado tendrá derecho a exigir a la fiduciaria por sí mismo o por conducto del representante común según el caso, de cumplimiento de las obligaciones contraídas por la emisora en la escritura.
- d). Asambleas. Todo tenedor y legítimo titular tendrá derecho de concurrir a las asambleas, participar en sus deliberaciones e intervenir en sus resoluciones y acuerdos mediante ejercicio del derecho del voto.

## 7. MODELO DE ESCRITURA DE EMISION DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLE.

A fin de explicar brevemente como se emite un certificado de participación inmobiliaria no amortizable, se estima conveniente transcribir el contenido de una acta de emisión de certificados de esa naturaleza, misma que fue protocolizada ante la fe de un notario público y en relación a la cual solo se hará mención a los datos generales, más no así a los relativos a las personas físicas que intervinieron ni al de los inmuebles en particular motivo de la emisión, ya que se estima innecesario, dado que el único interés, es el de dar a conocer el procedimiento que en la

practica se sigue por parte de una institucion fiduciaria para la emision de los certificados de participacion inmobiliaria no amortizable:

Escritura numero .....

---En la ciudad de Mexico Distrito Federal a los.....dias

de esta ciudad se consigna la emision de certificados de participacion inmobiliaria no amortizables, serie "B", que por declaracion unilateral de voluntad hace el Banco Nacional de Obras y Servicios Publicos, Sociedad, Anonima, institucion fiduciaria, en representacion del fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, al que en el cuerpo de esta escritura, para abreviar se denominara "la emisora", o "el fiduciario", representado por su gerente de fideicomiso y delegado fiduciario C. Lic. ...., con la intervencion del gerente juridico de dicha institucion, C. ....; con la comparencia del C. .... delegado fiduciario de la asociacion hipotecaria mexicana, sociedad anonima de capital variable, representante comun del conjunto de tenedores de los certificados de participacion inmobiliaria; y el C. ...., inspector de la Comision Nacional Bancaria, al tenor de los siguientes antecedentes y clausulas. --

----- A N T E C E D E N T E S -----

-- 1.- Antecedentes de propiedad y del fideicomiso base de la emision de en escritura publica numero ....., de fecha capital, Lic. ...., consta que el fideicomiso

denominado "Fondo de Habitaciones Populares" que se constituyo en el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas", Sociedad Anónima hoy "Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos", Sociedad Anónima, es propietario de los terrenos circunscritos por las calles de ..... al norte ..... al oriente .....; al sur .....; al noreste ....., con una superficie total aproximada de ..... encuentra construido el conjunto urbano ..... de esta ciudad de México, en virtud de la transmisión que a su favor se hizo de los de propiedad pública ubicados dentro de dicha área, según decretos de fechas ..... y de haber adquirido lo que pertenecian a particulares mediante los contratos de compraventa respectivos quedando así consignada en este título la agrupación de todos ellos para constituir un solo predio, de lo que se tomo debida nota en el registro público de la propiedad de esta capital, en la sección ....., tomo ..... volumen .....

fideicomisos, a fojas ..... bajo los números del ..... al .....

- - 2. - Ubicación del edificio que es objeto de la emisión que se consigna en esta escritura. ....

La institución fiduciaria, para cumplir con los fines que para el Fondo de Habitaciones Populares señalaba el capítulo decimo de la ley orgánica vigente en aquella época y con lo concretamente ordenado por los decretos citados en el antecedente primero, procedio a la urbanización del inmueble a que se refiere

el mismo antecedente, de acuerdo con el proyecto que para ese efecto aprobó el Departamento Del Distrito Federal, así como la construcción de los diversos edificios de departamentos y locales comerciales que constituyen el centro urbano. En esta ciudad de México, Distrito Federal, entre cuyos edificios se encuentra el denominado "....." localizado en la unidad habitacional

- - Ubicación: .....

- - Superficie: .....

----- L I N D E R O S -----

- -3.- Elementos Y Características Del Edificio Materia De La Emisión .....

- -4.- por decreto expedido por el H. Congreso de la Unión del 21 de diciembre de 1976, publicado en el diario oficial de la federación el veintinueve del mismo mes y año, que reforma y adiciona la misma ley orgánica de Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, Sociedad Anónima, se cambió la denominación social de dicha institución por la de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos Sociedad Anónima, y para ajustar su escritura constitutiva a las disposiciones del decreto de referencia se hicieron a la misma las modificaciones procedentes que fueron practicadas en la escritura número diecinueve de

mil novecientos treinta y seis, de fecha quince de marzo de mil novecientos sesenta y siete, pasada ante la fe de notario número sesenta y dos del Distrito Federal, señor Licenciado Heriberto Roman Talavera, la cual fue inscrita en el registro público de la propiedad, con fecha siete de abril de mil novecientos sesenta y siete, en el libro tercero, volumen seiscientos cincuenta y dos, a fojas trescientos veintiseis, bajo el número doscientos ochenta.

- - 5.- Declaración De Emitir Certificados De Participación Inmobiliaria. -----

- - El C. . . . ., en su calidad de delegado fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, en nombre y representación del fondo fiduciario de las Habitaciones Populares, declara que su representada en ejercicio de las facultades que le confieren tanto su ley orgánica, como los decretos citados en antecedentes, a decidido emitir por declaración unilateral de voluntad, una serie de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, serie "B", sobre el inmueble que ha quedado identificado y descrito, en los términos previstos por los artículos, doscientos veintiocho a y doscientos veintiocho n de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, veinte fracciones VIII, veintidós a veintisiete, veintinueve a treinta y tres, treinta y seis a cuarenta y cinco y cincuenta y uno de su ley orgánica y demás relativos de ambos ordenamientos, con objeto respectivamente de destinar los recursos, que en esa forma se obtengan, a los fines del citado fideicomiso y de otorgar derechos de aprovechamiento

directo sobre las distintas localidades y partes comunes que forman el edificio

- - 6.- Avaluo pericial y dictamen.- en términos de lo dispuesto por los artículos doscientos veintiocho B de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y veintiseis de la ley orgánica de la institución, se practicó el avaluo y se emitió el dictamen correspondiente que se agrega al apéndice de esta escritura bajo la letra F, quedando fijado en esta forma el monto total para la serie de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, en la suma . . . . .

- - 7.- Autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público autorizó la emisión de certificados que contiene esta escritura en los términos del oficio . . . . .

- - 8.- La Comisión Nacional Bancaria aprobó la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, en los términos del oficio . . . . .

- - 9.- Representante común. . . . .

- - Se designa como representante común de los tenedores de los certificados a que se refiere esta escritura, a Asociación Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de Capital Variable, departamento fiduciario . . . . .

- - En virtud de lo expuesto, los comparecientes otorgan las siguientes: . . . . .

## -----CLAUSULAS-----

## -----P R I M E R A-----

- - - a). EMISION. - El Departamento fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima en representación del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares, de conformidad con lo establecido en los artículos doctentos veintiocho A y M de la Ley General de Titulos y Operaciones de Crédito; veinte fracción VIII y veintiocho a veintisiete, veintinueve a treinta y tres, treinta y seis y cuarenta y cinco a cincuenta y uno de su ley orgánica, y demás relatos de ambos ordenamientos; por declaración unilateral de voluntad emite una serie de certificaciones de participación inmobiliaria no amortizables serie "P" de aprovechamiento directo, a fin de presentar mediante estos títulos de crédito, los derechos y obligaciones que en términos de ésta escritura tendrán sus tenedores sobre el inmueble descritos en los antecedentes dos y tres.-----

- - - b).-Denominación, objeto y domicilio de la emisora.-----

- - - Con firme a su escritura constitutiva y ley orgánica de la denominación que corresponde a la emisora es la de Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, Institución Fiduciaria, siendo su objeto el definido y precisado en ella, teniendo su domicilio establecido en ésta ciudad.-----

- - - Bienes materia de la emisión - el edificio denominado parte del conjunto urbano, ubicado en ésta ciudad, cuya



superficie, medidas, linderos, colindancias y demás características se mencionan en el antecedente y se tienen aquí por reproducidas en lo conducente, como si se insertaran a la letra.-----

- - - d).- Acto constitutivo del fideicomiso. El fideicomiso base de la emisión, esta constituido en la forma y términos que han quedado expresados en el antecedente uno de éste instrumnto que aquí se tiene por reproducido. -----

- - - e).- Avalúo pericial y dictamen. Los documentos producidos se agregan al apéndice de esta escritura y aparecen ya relacionados en el antecedente número seis, por lo que se tiene aquí por reproducidos.-----

-----S E G U N D A -----

- - - Importe de la Emisión. - Respecto al inmueble descritos en los puntos dos y tres del capítulo de antecedentes y de acuerdo con lo establecido por el artículo veinticinco de la ley orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anonima, el fiduciario emite una serie de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, que representan a sus tenedores los derechos que se precisan en la cláusula sexta, siendo su importe la cantidad de\_\_\_\_\_.

-----T E R C E R A-----

- - - Destino de los productos. - Los productos que obtengan el fiduciario con la colocación de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable en la serie "B" se destinaran, de

acuerdo con el artículo veinticinco de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, sociedad anónima a cubrir los rendimientos y el valor nominal de los certificados de participación inmobiliaria amortizables serie "A", que se hubieren emitido y a ese fin se tendrán por afectados específicamente dichos productos, así como a redimir preferentemente los gravámenes que en su caso llegase a reportar el edificio materia de la emisión.

#### C U A R T A

- - - Denominación, números y valor de los certificados.

- - - Los certificados de participación inmobiliaria de esta serie, se denominarán "Certificados de Participación Inmobiliaria no amortizables, Consunto Urbano, México, Distrito, Federal, edificio, serie "B" y están representados por \_\_\_\_\_ títulos, uno por cada departamento de los que forman el citado edificio, cuya denominación corresponderá a los departamentos y locales comerciales a que los títulos se refieren; otorgarán a sus tenedores y legítimos titulares los derechos y obligaciones indicados por las leyes que rigen y los que específicamente se establecen en este instrumento y tendrán los valores nominales que se indica en la tabla anexa.

#### Q U I N T A

- - - Características.- Los certificados de participación inmobiliaria no amortizables serie "B" tendrán las siguientes características:

- - 1.- Representar para sus tenedores y legítimos titulares, los derechos que establecen los artículos doscientos veintiocho a . de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, veintinueve y demás relativos de la ley orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima, y en particular el derecho de aprovechamiento directo del inmueble materia de la emisión; derecho cuya extensión, límites, modalidades, términos y condiciones, determinarán en esta escrituración las obligaciones que aquí se fijan.-----

- - -2.-Serán nominativos y para su transmisión por endoso o cualquier otro forma legal surta efectos, deberá inscribirse en el registro que para tal fin llevaran la emisora desde el momento en que le haya sido pagado cuando menos uno de esos certificados; registro en el cual se expresaran los datos generales del titular y los que identifiquen, tanto los certificados, como los departamentos o locales comerciales a que se refieren, además de las transmisiones de que hayan sido objeto.-----

- -El fiduciario solo considerará como tenedores y legítimos titulares de los certificados y de los derechos y obligaciones que ellos incorporan a quienes aparezcan como tales en el registro citado.-----

-Las inscripciones y anotaciones solo se harán si previamente se cumplen las condiciones establecidas en la cláusula sexta de este instrumento - Si no está totalmente cubierto el precio de estos certificados y mientras sus compradores o adquirentes no hayan cumplido con todas y cada una de las prestaciones a que se

hubieran obligado y con las demás condiciones y obligaciones y satisfechos los requisitos necesarios para su transmisión no tendrán otros derechos que los establecidos en los contratos de compraventa con reserva de dominio que hayan celebrado.-----

- - 3.- Estarán redactados en español y en su texto se insertaran a las menciones y requisitos indicados en la cláusula decima primera.-----

- - 4.- El fiduciario no esta obligado a hacer el pago de su valor nominal a sus titulares, en ningún tiempo, de acuerdo con el artículo doscientos veinticinco k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.-----

#### -----E X I A-----

- - - Derechos y obligaciones de los tenedores y legítimos titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable serie "E"-----

El fiduciario transmitirá estos títulos en la forma que juzgue más conveniente para sus intereses, reservándose tanto la propiedad como su tenencia, hasta en tanto se cumplen las obligaciones y condiciones establecidos en los contratos de compraventa repetida, los cuales no podrán celebrarse sino con las personas que reúnan las cualidades y se encuentren compradas en las circunstancias que el propio fiduciario exija como requisitos para ocupar los departamentos o locales comerciales que forman parte del inmueble materia de la emisión y siempre y cuando los beneficiarios y sus familiares estén ya ocupando o

desde luego van a ocupar realmente el departamento o local comercial amparado por el título según lo dispuesto por el artículo treinta de la Ley Orgánica del Banco y tomando en consideración, además, lo señalado por los artículos treinta y seis y setenta y dos, fracción VI del ordenamiento invocado.

--Mientras los tenedores de estos certificados serie "E" no hayan cubierto en su totalidad el valor normal de estos títulos y cumplido además con todas las prestaciones a que estén obligados y con las demás obligaciones y requisitos que se les exijan para su entrega, el fiduciario conservará en su poder los certificados y se reservará invariablemente el dominio sobre los mismos. No podrán ser objeto de embargo u operación alguna que los afecte en beneficio de terceros, salvo que se trate del cumplimiento de obligaciones contraídas con la fiduciaria por sus propios titulares.

--En todo caso el derecho de ocupación anticipada de los departamentos o locales comerciales que formen parte del inmueble materia de la presente emisión, estará sujeto a la condición resolutoria de que quienes disfruten de dicho beneficio no incurran en incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que asumen en los convenios especiales que para ese efecto otorgan las partes.

--En consecuencia, aunque son distintos sus objetos y fines, tanto los contratos de compraventa como los convenios especiales a que se refiere esta cláusula, siempre se celebran

simultáneamente sin perjuicio de que las estipulaciones relativas se documenten conjunta o separadamente, según resulte más conveniente a juicio del fiduciario.

- queda claramente estipulado que sin autorización del fiduciario dada por escrito, no se podrán ceder, traspasar o de otro modo transmitir los mencionados derechos de ocupación anticipada ni ningún otro, y que por la sola inscripción de esta escritura en el registro público de la propiedad, surtirá efectos contra terceros tanto la reserva de dominio como todo lo estipulado en ella, sin que sea necesaria para tal fin la inscripción posterior de documento alguno.

- 2.- Queda expresamente establecido que aunque se encuentre íntegramente pagado su valor, los derechos que confieren esta clase de certificados quedaron sujetos a régimen de fideicomiso a que se encuentra afectado el inmueble materia de esta emisión, en tanto el mismo no se extinga en los términos previstos en ésta escritura y sus tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales y de otro índole que les incumban en virtud o como consecuencia de sus certificados.

- 3.- Una vez que todos los adquirentes hayan cubierto el valor nominal de sus títulos, liquidadas todas las prestaciones económicas a que estén obligados y cumplido con las demás obligaciones y condiciones que para ello se establezca en los contratos de compraventa lisa y llana con reserva de dominio

relativos a estos certificados, se les entregaran transmitiendoles dichos documentos, con todos los derechos y obligaciones incorporados en ellos. Al realizarse la situacion señalada en el parrafo anterior y mientras no se extinga el fideicomiso en lo que se refiere al edificio materia de la emision, ya sea por que los tenedores y legitimos titulares de los certificados, que aparezcan como tales en el registro de la emisora, no puedan decidir sobre el destino del inmueble o si su decision al respecto carece de validez y el fiduciario no haya establecido el regimen de copropiedad en la forma prevista en la clausula septima, los tenedores y legitimos titulares mencionados, tendran los siguientes derechos y obligaciones, ademas de los que su favor establecen otras clausulas de este instrumento:-----

--A. derechos --relativos al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por los certificados y de los elementos o partes comunes del edificio.

-2. Respecto De su Titulo

-3. Respecto Del Fiduciario

-4. De Las Asambleas

B. Obligaciones -- Respecto Al aprovechamiento directo del departamento o local comercial amparado por su titulo y de los elementos o partes comunes del edificio.

2. Gastos de administracion, conservacion, mantenimiento y operacion de los bienes y servicios comunes.

## S E P T I M A

Extinción del fideicomiso en la parte relativa al inmueble materia de la presente emisión. - El fideicomiso relacionado en el antecedente número uno de esta escritura, se extinguirá al cumplirse los términos y las condiciones siguientes: 1.- Cuando todos los compradores de certificados hayan cumplido íntegramente con las obligaciones y condiciones establecidas; se hayan cubierto en su totalidad los certificados fiduciarios de adeudo, en caso de que se hubieran emitido; estén amortizados totalmente los certificados de la serie A y por último no exista a cargo del comprador ningún adeudo por otros conceptos, el fiduciario requerirá al representante común para que convoque a asamblea general extraordinaria de tenedores a fin de que estos ejerciten sus derechos conforme a la ley, previniéndole que la misma deberá celebrarse dentro del término de un año contado a partir de la fecha del citado requerimiento.

2. Si dentro del plazo de un año no llegare a celebrarse la asamblea o si habiéndose celebrado no se adopta ninguna resolución sobre el destino del inmueble, el fiduciario con su sola comparecencia, procedera a otorgar la escritura pública de copropiedad a favor de los tenedores de los certificados.

3. Si dentro del plazo fijado se celebra la asamblea general extraordinaria de tenedores, en ella podrá optarse:

a. La venta del inmueble y la distribución del producto neto de la misma entre los tenedores de certificados - - - - -



B) La adjudicación a su favor del inmueble materia de la emisión, adaptado cualquier régimen de propiedad compatible con las características del mismo. - - - - -

En ninguno de los casos previstos, el fiduciario hará erogación alguna por concepto de impuestos, honorarios, gastos o derechos que originen dichas operaciones pues estos serán siempre por cuenta de los interesados. - - - - -

O C T A V A

Obligaciones Del Fiduciario.- El fiduciario tendrá las siguientes obligaciones mientras no se extinga el fideicomiso, en la parte que afecta al inmueble materia de la emisión :

1. Permitir a los adquirentes el uso y disfrute del departamento o local comercial en su caso y el de los elementos o partes comunes del edificio en la medida que correspondan, siempre y cuando cumplan con todas las obligaciones contraídas. -

2. Administrar el inmueble en los términos señalados en la cláusula sexta - - - - -

3. Contratar y mantener en vigor un seguro de daños. - - - - -

4. Proporcionar al Representante Común, los informes que solicite y darle facilidades necesarias para el desempeño de su cargo. - - - - -

5. Aplicar los productos que obtenga con la colocación de los

certificados serie B al pago de los rendimientos y a la amortización del valor nominal de los certificados serie "A", que se hubieran emitido.

NOVENA

Representante Común: a).- Aceptación y protesta del cargo. -----  
sera

Representante Común del del conjunto de tenedores de certificados, el departamento fiduciario de la Asociación Hipotecaria Mexicana, Sociedad Anónima de capital variable. ---Vr-

b). Facultades, obligaciones y declaraciones del Representante Común. - El Representante Común de los tenedores de los certificados obrara como mandatario de estos; podrá otorgar poderes judiciales y tendrá las facultades y obligaciones que señala el artículo doscientos veintiocho R de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y las demás que se deriven de esta escritura y desde luego manifiesta que: 1 - No presta su garantía personal.

2. Ha verificado la constitución del fideicomiso base de la emisión

3. Ha comprobado la existencia del bien inmueble materia de la emisión y la autenticidad del dictamen pericial.

4. Vigilará que la emisora contrate y mantenga en vigor un seguro de daños suficiente sobre el bien inmueble materia de la emisión.

5. En su oportunidad llevará a cabo el registro de ésta escritura. -----
  6. Autorizar con su firma los certificados que se emitan. -----
  7. Convocará y presidirá las asambleas de tenedores de certificados. -----
  8. Vigilará la administración que lleve acabo el fiduciario por si mismo o por conducto de la persona que designe. -----
  9. Recabará de los funcionarios de la institución fiduciaria todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones. -----
  10. Autorizará al fiduciario para concertar y obtener prestamos destinados al mejoramiento e incremento del inmueble. -----
  11. Otorgará en nombre y representación de los tenedores, los documentos y contratos que deban celebrarse con la emisora -
- c). Retribución.- El Representante Común tendrá derecho a percibir por el desempeño de su cargo. -----
- d). Terminación.- El cargo de Representante Común terminará por renuncia o por remoción en los términos del artículo doscientos dieciséis párrafo segundo de Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. -----

----- D E C I M A -----

Asamblea de Tenedores.- las asambleas de tenedores de certificados tendrán lugar en la ciudad de México, y sus resoluciones tomadas conforme a la Ley General de Títulos y

Operaciones de Crédito y esta escritura, serán validas respecto de todos los tenedores, aun de los ausentes y disidentes. -----

Clases de asambleas.- de tenedores, podran ser ordinarias y extraordinarias. -----

Convocatoria .- los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, a fin de poder reunirse en asamblea, deberán ser legalmente convocados de acuerdo a las siguientes reglas: -----

a). Las asambleas se celebrarán cuando deba tomarse alguna resolución acerca de los asuntos de su competencia que afecten al conjunto de los tenedores. -----

b). Las asambleas se verificarán solo si son convocadas por el Representante Común y además cuando lo soliciten los tenedores que representen el diez por ciento de los certificados emitidos, por lo menos. -----

c). El Representante Común deberá expedir la convocatoria dentro del término de un mes a partir de la fecha en que se le presente la solicitud, que incluya la orden del día, y de no hacerlo, los tenedores que lo hayan solicitado podrán acudir ante un Juez de Primera Instancia de la Ciudad de México, quien expedirá la convocatoria que igualmente deberá contener la orden del día. -----

Publicidad.- la convocatoria se publicará en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación de esta ciudad, con una anticipación no menor de diez días naturales a la fecha fijada para la reunión de la asamblea. -----

Quorúm y Mayorías. 1.º Asambleas ordinarias. Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente instalada en virtud de la primera convocatoria se necesita que esten representados en ellas por lo menos las tres cuartas partes y las decisiones serán por mayoría de votos. Si la asamblea se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, se considerará legalmente instalada cuando esten representados en ella el cincuenta y uno por ciento de los certificados y sus decisiones serán validas en el caso de que sean aprobadas por la mayoría de votos de los asistentes.

Asambleas extraordinarias. - se convocará cuando se trate de decidir sobre los asuntos de su competencia. -----

-- Tanto en primera como en segunda convocatoria, la asamblea quedará legalmente instalada si a la misma concurren tenedores de de certificados que representen las tres cuartas partes del importe nominal de la emisión cuando menos. -----

-- Las resoluciones de la asamblea serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría indicada, si se ha reunido en virtud de primera convocatoria; cuando se verifique la consecuencia de segunda convocatoria, la mayoría requerida para la validez de las decisiones, será la que represente el cincuenta y uno por ciento del importe nominal de la emisión. -----

Instalación. - para concurrir a la asamblea, los tenedores deberán depositar sus títulos en el lugar señalado por la convocatoria de

la asamblea, un día antes cuando menos de la fecha en que deba esta celebrarse. -----

Los tenedores de certificados podrán hacerse representar por medio de apoderados que acrediten su carácter con simple carta poder. -----

Dirección de la asamblea.- las asambleas estarán presididas por el representante común o en su defecto por el juez que en su caso haya hecho la convocatoria; se nombrarán así mismo un secretario y dos escrutadores para que certifiquen el número de títulos que se encuentran representados. -----

Votación.- los tenedores tendrán derecho a un voto por cada cien pesos y tendrán tantos votos como les corresponda según el valor de su título. -----

Acta de asamblea.- concluida la asamblea se redactará el acta respectiva que contendrá la fecha de la reunión, los nombres de los asistentes a ella, el número de votos que cada uno representa y los acuerdos tomados. El acta será autorizada por quienes hayan fungido como presidente y secretario y a ella se agregará la lista de asistencia firmada por los concurrentes y los escrutadores. -----

Nullidad de las asambleas y sus resoluciones - Serán nulas cuando los requisitos de asistencia o de mayoría ya señalados, no hayan quedado satisfechos o cuando no se haya dado debido cumplimiento a los requisitos para su convocatoria o celebración. -----

----- D E C I M A   P R I M E R A -----

Textos de los certificados.- los certificados de participación inmobiliaria serie "B" deberán contener los requisitos establecidos por las fracciones I y IV inclusive IX y X del artículo doscientos veintiocho N. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, así como el nombre y nacionalidad de su titular, la especificación del número del departamento que amparan; el porcentaje que sobre el importe nominal de la emisión le corresponden a cada título; número de votos a que tendrán derecho en las asambleas; una descripción del edificio materia de la emisión; los derechos concedidos y las obligaciones impuestas a los tenedores y en general la transcripción de las principales cláusulas de esta escritura relativas a dichos títulos -----

----- D E C I M A   S E G U N D A -----

-- Prescripción.- las acciones derivadas de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables serie "B", prescribirán en los términos y bajo las condiciones que establecen los artículos doscientos veintiocho V, de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y cincuenta y ocho del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anónima. -----

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

## ----- D E C I M A T E R C E R A -----

Adhesión de los tenedores.- se entenderá que se adhieren incondicionalmente a esta escritura en todas sus partes quienes llegaren a ser por cualquier medio tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables de la serie "B", cuya emisión se consigna en este instrumento. -----

## ----- D E C I M A C U A R T A -----

- - -Gastos.- los gastos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura, su registro y testimonios, retribución del Representante Común y demás relativos serán hechos por el propio fiduciario con cargo a este fideicomiso. -----

## ----- D E C I M A Q U I N T A -----

- - -Leyes Aplicables.- se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos Sociedad Anónima, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y demás leyes mercantiles relativas, así como supletoriamente las disposiciones de la legislación común que sean compatibles con las estipulaciones de esta escritura. -----

## ----- D E C I M A S E X T A -----

- - -Competencia Jurisdiccional.- serán competentes para conocer de cualquier controversia que se suscite con motivo de la



interpretación y cumplimiento de esta escritura, los tribunales de la ciudad de México, Distrito Federal. -----

- - -Personalidad y generales de los comparecientes . . . . .

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a los tantos días de . . .

. . . rubricas . . . . .

Respecto al texto que en lo conducente se transcribió anteriormente, sobre una escritura relativa a la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, se estima pertinente hacer la aclaración que los numerales que en esta se mencionan, de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, de fecha 8 de febrero de 1949, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de marzo del mismo año, quedaron abrogados en virtud de la creación de la nueva ley orgánica de dicha institución bancaria, que es de fecha 27 de diciembre de 1980, lo que no implica que los tenedores, ya no puedan acogerse a los beneficios que se contemplaban en las disposiciones que fueron abrogadas y que por ello tuvieran que regirse conforme a la nueva ley, pues de ser así sería violatorio del artículo 14 constitucional en lo relativo a que prohíbe aplicar una ley en forma retroactiva en perjuicio de persona, que en este caso serían los tenedores de los certificados, ya que en la nueva ley ya no se contemplan, entre otras cosas, la continuación del fiduciamiento base de la emisión y aunque se prevean otras soluciones como es optar por el régimen de propiedad en condominio, no se debe ni puede aplicarse

retroactivamente tales reglamentaciones por que como ya se dijo, sería violatorio del artículo 14 constitucional, en conclusion la observación sobre la abrogación de los artículos de la ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos Sociedad Anónima, tiene por objeto que quede claro de que las nuevas disposiciones legales, no producirán efectos en operaciones que hayan sido formalizadas con anterioridad y solo serán aplicables en relación a las nuevas emisiones de certificados. Hecha esta aclaración, en el capítulo siguiente, serán analizadas las opciones de cambio de régimen de los certificados que se contemplaban en el ordenamiento legal abrogado y la nueva forma de cambio de régimen a que hace referencia la nueva Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos Sociedad Anónima (régimen de propiedad en condominio).

## CAPITULO IV

### ALTERNATIVA DE CAMBIO DE REGIMEN QUE TIENEN LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS DE PARTICIPACION INMOBILIARIA NO AMORTIZABLES

Como se indicó en el capítulo anterior uno de los derechos que tienen los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, al haber cumplido con las obligaciones a su cargo y asimismo haber satisfecho los requisitos establecidos en la escritura de emisión, así como en los contratos de compraventa respectivos, es el de comparecer en asamblea general extraordinaria convocada previamente por su representante común, para decidir el destino de los inmuebles materia de la emisión, ejerciendo de esta manera los tenedores o legítimos titulares sus derechos previstos en los artículos 228 a y 228 k de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Al respecto, en las actas de emisión de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables en los propios certificados y para mayor precisión, en el artículo 4to. del capítulo de artículos transitorios de la Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A. (15) se establece claramente las condiciones, formas y procedimientos que la fiduciaria podrá adoptar para la transmisión de la propiedad de los inmuebles en favor de los adquirentes de dichos certificados.

15. Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A. de fecha 12 de febrero de 1964.

Cuatro son las opciones, que en los documentos mencionados se proponen, para que los adquirentes de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, legalmente constituidos en asamblea general, elijan y decidan la que les parezca más conveniente a sus intereses, y así lo hagan saber a la fiduciaria para que esta pueda proceder a tomar la acción correspondiente en favor de los tenedores y legítimos titulares de los certificados, siendo estas opciones las siguientes:

- a) Que la fiduciaria proceda a la venta de los inmuebles en cuestión, para que su producto neto sea distribuido entre los propios adquirentes o tenedores de certificados, en cuyo caso la fiduciaria otorgará la escritura correspondiente a nombre del comprador o compradores a quienes los tenedores y titulares hayan decidido transmitir dicha propiedad.
- b). Que la fiduciaria les transmita la propiedad del inmueble bajo el régimen de copropiedad.
- c). Que se le transmita la propiedad de los inmuebles fideicomitidos bajo el régimen de propiedad en condominio.
- d) Creación de un nuevo fideicomiso.

#### 1. OPCION DE VENTA DEL INMUEBLE.

La venta del inmueble, es la primera alternativa legal que los adquirentes de certificados tienen para decidir por mayoría de votos el destino de su inmueble, sin embargo es una opción resaca aunque posible, ya que es una decisión a la que difícilmente se podría llegar por unanimidad o mayoría de votos por parte de los adquirentes, toda vez que la gran mayoría de residentes, suscribieron los contratos de compraventa de los certificados de

participación inmobiliaria no amortizable por la facilidad que esto implicaba para obtener una vivienda, en tal virtud, si se considera que actualmente existe escasez de vivienda dada la saturación urbana, los altos costos de la misma, el arraigo a una comunidad que existe por parte de los tenedores de los certificados, en los aspectos educación y recreación, sería difícil que quisieran volver a sufrir de casa habitación, sobre todo por que tendría que aceptarse la adquisición de una vivienda, al costo actual y afrontar los problemas que esto implicaría.

En caso de que los adquirientes tuvieran en mente la opción de venta, tendrían que tener en cuenta los pros y los contras de esta decisión, al respecto tendrían que pensar en las siguientes situaciones:

- a). El tiempo que se llevaría encontrar un buen comprador.
- b). La necesidad de vender a un precio atractivo.
- c). El tiempo involucrado en los trámites para convertir la operación.
- d). La incertidumbre e inseguridad respecto al futuro una vez realizada la venta.
- e). La necesidad de empezar a rentar mientras se encuentra la vivienda deseada, con la consiguiente merma del dinero recibido por la venta.
- f). Las molestias de la mudanzas y sus elevados costos.
- g). La dificultad para encontrar casa habitación en las mismas condiciones económicas en las que se adquirió la que se analiza.

Si a pesar de todo lo expuesto, existe la decisión mayoritaria de vender, la fiduciaria esta obligada a escriturar al comprador el inmueble, previo el pago del precio pactado, que se debiera distribuir equitativamente entre los tenedores de los certificados.

## 2. OPCION AL REGIMEN DE COPROPIEDAD.

El artículo 936 del Código Civil vigente, señala que hay copropiedad, cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas. Los copropietarios no tienen el dominio sobre las partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, o sea sobre una parte alícuota.

La parte alícuota, es una parte ideal determinada, una abstracción mental en función de una idea de proporción. Es una parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y permite establecer sobre cada molécula de la cosa, una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación estará en relación con sus derechos.

Cada copropietario tiene un dominio absoluto sobre su cuota y la porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, heredarse, arrendarse o ser objeto de otro contrato. Sobre el bien físicamente considerado como una entidad, ya no hay ningún derecho absoluto de disposición; pues todos los

copropietarios tienen un interés, una participación y tendrán que intervenir, por esto en los actos de dominio y de administración que se ejecuten.

Los principios fundamentales que rigen la Copropiedad son:

- a). Todo acto de dominio, de disposición, tanto jurídica como material, solo es válido si se lleva con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos y ésta prohibición no solo se refiere a la disposición jurídica sino también a la material.
- b). Los actos de administración de la cosa objeto de la copropiedad se llevarán a cabo por mayoría de personas y de intereses y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa, sin alterar su forma, substancia o destino.

Solamente el contrato de arrendamiento no puede ejecutarse como acto de administración por la simple mayoría, la ley exige el consentimiento de todos los copropietarios aunque no sea acto de dominio.

Según estos dos principios, para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no perjudica a los demás que usan la misma conforme a su derecho, cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios. La ley determina que cada uno tiene iguales derechos, salvo prueba en contrario.

Existen varias formas de Copropiedad que pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

- a). Voluntarias Y Forzadas.- la ley establece el principio de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión y por lo

tanto carece de validez cualquier pacto al respecto. De tal manera que se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando lo desee a menos que exista un pacto establecido copropiedad temporal y siendo así debe representarse el término señalado.

Pero hay bienes que por su naturaleza no pueden dividirse o no admiten comoda división en virtud de que perdería su valor. en estos casos el modo de determinar la copropiedad consiste en la venta de común acuerdo que puede llevarse a cabo y a falta de este, sería necesaria la intervención judicial.

Las copropiedades forzosas, son aquellas en que por la naturaleza de las cosas, existe imposibilidad de llegar a la división o a la venta, de tal manera que la ley reconoce este estado, así por ejemplo el caso de la pared medianera, por que no puede ser objeto de división material, ni hay procedimiento para obligar a alguno de los dueños a vender a otro.

- b). Copropiedades Temporales y Permanentes.- toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria, excepcionalmente puede ser permanente, cuando sea forzosa.
- c). Copropiedades Reglamentadas y no Reglamentadas.- las primeras son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse en virtud de su naturaleza, por ejemplo la copropiedad que nace de la herencia
- d). Copropiedades sobre bienes determinados y sobre un patrimonio o universalidad. por lo general la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados, pero existe el caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo: el de la copropiedad hereditaria en que los herederos tienen una parte alicuota con valor positivo y negativo por que tienen una parte proporcional en el haber hereditario. esta copropiedad tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones. En cambio la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre una cosa o un derecho, la parte alicuota se refiere a un valor positivo y estimable en dinero. No es así con la parte alicuota del heredero que puede llegar a tener un valor nulo si el pasivo es igual o superior al activo.
- e). Copropiedad por Acto Entre Vivos y Por Causa De Muerte.- La primera puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico



unilateral; un hecho jurídico o a la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por contrato, o sea por un acto jurídico; pero puede establecerse también por un hecho jurídico en la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas. Puede nacer también la prescripción, que tiene características de hecho y de acto jurídico. De hecho, en cuanto a la detentación de la cosa, al poder físico que se ejerce sobre un bien; y en un acto jurídico en cuanto a la intención de poseer con ánimo de dominio.

También la copropiedad puede originarse por causa de muerte, que es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima y el de copropiedad nacida por testamento.

- f). Copropiedad Por Virtud De Un Hecho Jurídico Y Por Virtud De Un Acto Jurídico.-Es decir atendiendo a la fuente que la origina. La copropiedad puede nacer de un hecho jurídico: ocupación, accesión o prescripción o bien de un acto jurídico: contrato, testamento o acto unilateral. (16)

Ahora bien, independientemente del tiempo de copropiedad de que se trate, para efecto de la enajenación de la parte alícuota de cada copropietario, se tendrá que tomar en cuenta lo previsto por el numeral 273 del Código Civil que se refiere al derecho del tanto o derecho de preferencia que tienen los copropietarios ante terceras personas para que se les ofrezca en venta la cosa antes que a cualquier persona.

Al efecto el artículo citado, a la letra dice: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. a ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso

---

16) Según Vallejos, Manual de Derecho Civil, II - Bienes, Derechos reales, sucesiones, 7a edic. 1962, Edic. Porrúa S.A. según el artículo

del derecho del tanto, transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término, se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producira efectos legales alguno.

Para el caso de que varios propietarios hicieran uso del derecho del tanto, será preferido al que represente la mayor parte, y siendo todos iguales, será el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Partiendo de la base de que los tenedores o legítimos titulares de los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, reunidos en asamblea general extraordinaria, manifiesten su deseo de optar por el cambio de régimen de sus certificados al régimen de copropiedad, la institución fiduciaria transmitirá a estos la propiedad proindiviso que en común se deriva al constituirse este régimen de propiedad.

Los requisitos para implementar este régimen de propiedad, tomando en cuenta la naturaleza de los certificados de participación y el régimen del fideicomiso al que se encuentran fideicomitidos los inmuebles materia de la emisión, son los siguientes:

1. Se designará un notario público que se encargue de la protocolización de la escritura, en la cual se transmita la propiedad bajo el régimen de copropiedad a los tenedores de certificados.

2. Se proporcionarán por parte de la institución fiduciaria al fedatario, las superficies, las medidas y linderos del terreno, así como las viviendas y características de la misma.
3. La institución fiduciaria tramitara ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal el oficio de libertad de gravámenes.
4. Para la formulación de la escritura pública se deberá de encontrar el inmueble al corriente del pago de contribuciones (Predio, Agua, Desasolve, etc.).
5. Igualmente proporcionará la institución fiduciaria las licencias de construcción, las autorizaciones, los planos, así como las memorias técnicas y descriptivas de los inmuebles motivo de cambio de régimen.

Todos los gastos notariales, los impuestos y derechos que se causan con motivo de la escrituración, ya se ha mencionado en el capítulo anterior, que serán con cargo a los tenedores de certificados, conforme a lo dispuesto por la propia escritura de emisión y contratos de compra venta.

Una vez que se formalice la adjudicación del inmueble a favor de los tenedores, cada uno de ellos podrá disponer libremente de su parte alícuota, respecto a la cual ejercerá el pleno derecho de usar, disfrutar y abusar de la cosa; por lo que también podrá enajenarla en virtud de que el derecho de propiedad es la

facultad de disponer de la cosa, de acuerdo con lo permitido por las leyes y sin perjuicio de terceros. (17) Sin embargo, cabe aclarar que en este último caso, el ejercicio del derecho de propiedad de la parte alícuota, no es tan amplio como el copropietario deseará, pues no puede destruir la cosa sin dañar a los demás condueños, ni puede enajenarla sin respetar antes el derecho del tanto de los demás copropietarios, por lo que se sugiere, que en caso de que la asamblea opte por este régimen, los copropietarios acuerden entre sí y señaladamente a cada uno de ellos el derecho de ocupar y aprovechar con exclusión de los demás una parte determinada del inmueble que podría ser la vivienda que ha venido ocupando, sin que ello afecte la propiedad de la parte alícuota que en la copropiedad; a fin de mantener ese estado de copropiedad, simultáneamente a esos acuerdos, los tenedores deberán manifestar que el inmueble que se les está transmitiendo en copropiedad es indivisible por su naturaleza.

La propiedad del terreno, áreas comunes e instalaciones generales serán de todos los copropietarios, los cuales en su momento deberán elaborar un reglamento que delimite los derechos de obligaciones.

En este orden de ideas en el que el tenedor tendrá un derecho precario de ocupación exclusiva de una vivienda determinada, derivada del consentimiento otorgado por los demás copropietarios, aunque sin perjuicio de su derecho real de

(17) De Pina Vera Rafael - Enciclopedia de Derecho, Segunda Edición Actualizada, Editorial, Fortes S.A. pag. 384

copropiedad a todo el edificio más las partes de uso común que le corresponden por ser acreedor de una parte alícuota del mismo, en caso de que la asamblea decida optar por este régimen, se regulará conforme al título cuarto, capítulo sexto de la copropiedad, artículo 938 al 959 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Para terminar el análisis sobre el régimen de copropiedad, se estima conveniente señalar por que esta alternativa no es muy recomendable, destacándose dentro de los inconvenientes, que los adquirientes que opten por este régimen, no podrán recibir su escritura individual de propiedad, pues en esta modalidad se expide una sola escritura global de copropiedad, haciendo constar que el edificio se entrega en copropiedad a todos los tenedores de certificados en ello señalados y especificando en la misma que vivienda, o departamento tiene derecho exclusivo cada copropietario y a que elementos comunes tiene derecho de copropiedad.

Como consecuencia de elaborarse una sola escritura, de la que cada copropietario recibe copia, la ventaja que existe es solo que por requerirse una sola escritura, esto es menos generoso o sea más económico para los copropietarios; sin embargo en contraposición a esta ventaja, se derivan las siguientes limitaciones:

- a) El copropietario no puede enajenar, transpasar, ceder o vender su vivienda o departamento sin antes notificarlo a los demás copropietarios, esto a fin de respetar el derecho del tanto.

b). En virtud del derecho de preferencia de que gozan los copropietarios, los más pudientes pueden ir acaparando los inmuebles que sean enajenados y como consecuencia de ello no habría equidad en cuanto a la parte alícuota que debe corresponder a cada copropietario y en las asambleas, los votos de estos cuantos adquirentes serían mayoritarios, pudiendo ser contrarios a los intereses realmente comunes de los restantes participantes. Asimismo como consecuencia del acaparamiento se dificultaría más obtener préstamos hipotecarios por parte de algún copropietario, dado que es necesario la anuencia de los demás copropietarios.

### 3. OPCION POR EL REGIMEN EN CONDOMINIO.

Considerando que los tenedores de certificados objeto de estudio, han venido ocupando determinada vivienda o localidad durante la vigencia del fideicomiso al que se encuentran fideicomitidos y que la intención de los tenedores al haber adquirido los certificados que amparan la vivienda que vienen ocupando, fue la de adquirir la propiedad de la misma, en tal virtud, según opinión personal, la opción más adecuada a los intereses de los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, para efecto del cambio de régimen de propiedad, es el del condominio, ya que através de esta vía, los tenedores de certificados podrán continuar disfrutando del mismo inmueble relacionado con el certificado que adquirieron, aunado a que ello les permitirá la libre disposición del inmueble cuando así lo requieran, pudiendo en todo caso enajenarlo, gravarlo o hipotecarlo, sin más trámites que su propia voluntad.

Sentado lo anterior, cabe señalar que la palabra condominio se deriva del latín "cum" "con" y "dominium" que significa dominio o

propiedad de una cosa, perteneciente en común a dos o más personas. (18) en nuestro país se dice condominio a la propiedad horizontal o propiedad por pisos, régimen que se ha puesto de moda hace relativamente poco tiempo. Cada dueño es absoluto y exclusivo en lo que se refiere a su área propia, por lo que en virtud de ese régimen de propiedad nadie pueda impedirle que hipoteque, grave o enajene su propiedad.

En la actualidad, el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal, está reglamentado por la ley que lleva el mismo nombre de este régimen, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 1972 y al respecto se estima conveniente a continuación, hacer mención al contenido de algunos artículos que se estiman son de los más importantes en la regulación del condominio:

El artículo 10 comprende los principios fundamentales que rigen al condominio, ya que dispone: "Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecerán a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre

los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, en la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de propiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considerará anexo inseparable. La propiedad sobre los elementos comunes del inmueble, no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto el que en primer término se está haciendo referencia, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa del inmueble, por el reglamento de condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, así como por la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio y demás leyes que resulten aplicables.

En cuanto al artículo 130 del ordenamiento a que se está haciendo referencia, se prevé que para la construcción del



régimen de propiedad en condominio, los propietarios interesados obtendrán una declaración que expidiera el Departamento del Distrito Federal en la que se señale la viabilidad del proyecto.

En el artículo 4to. se refiere a la declaración de voluntad del propietario en escritura pública, en la que el o los propietarios harán constar la superficie del terreno del condominio; la constancia de haber obtenido la declaratoria de parte del Distrito Federal, además de contar con los permisos, autorizaciones y licencias que se requieran; la memoria técnica y descriptiva del inmueble; el destino general del condominio y los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura de condominio.

El artículo 11 define lo que se entiende por condómino expresado: "por condómino se entiende la persona física o moral que en calidad de propietaria, está en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales".

El artículo 12, indica cuales son los elementos de propiedad común, siendo para el caso todos aquellos que no son propiedad exclusiva, por lo tanto todos los condóminos pueden hacer uso de ellos, salvo que la asamblea disponga lo contrario.

En relación al derecho del tanto, en el artículo 13 se hace referencia a los condominios financiados o construidos por instituciones financieras por otra parte, el el segundo párrafo de dicho numeral, por cuanto hace al derecho del tanto, se

especifica que este lo tendrán los condóminos respecto a la enajenación de los derechos de algunos de estos, siempre que sea un condómino que este al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, además de recurrir que este haya venido ocupando el departamento, vivienda, casa o local, por más de un año.

Así mismo en el numeral 18, en la última parte del párrafo segundo, se indica que en segundo lugar el derecho del tanto será a favor de las instituciones que hayan construido o financiado el condominio.

Conforme al artículo 24, los propietarios de un departamento podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de este, de la vivienda, casa o locales situados en aquel, en tanto no afecte la estructura u otros elementos esenciales del edificio.

En los artículos 25 y 26 se establecen las obligaciones de los condóminos por una parte en cuanto a las obras que deben realizar por su cuenta, relacionadas con entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales y por otra parte sobre las reglas que deben observar para efecto de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales.

Por cuanto hace al artículo 27, otorga a la asamblea de condóminos, la calidad del órgano supremo del condominio ya que a través de ella se reúnen los condóminos para resolver asuntos como el reparto de gastos que sean necesarios para la funcionalidad del condominio.

Respecto a las facultades que tiene la asamblea, en el artículo 29 se destacan principalmente los siguientes:

- I. Nombrar y remover libremente al administrador en los términos del reglamento del condominio, salvo el que sea nombrado por él término de un año por quienes otorgan la escritura constitutiva del condominio.
- II. Precisar las responsabilidades frente a terceros a cargo directo del administrador, así como la que corra a cargo de los condóminos por actos de aquel.
- III. Nombrar y remover al comité de vigilancia.
- IV. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el administrador.
- V. Examinar y, en su caso, aprobar, el estado de cuenta anual sometido a su consideración por el administrador.
- VI. Gastos para el año siguiente.
- VII. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para gastos de mantenimiento, administración y fondo de reserva.
- VIII. Promover lo que proceda ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja esta ley. Respecto a las obligaciones que corresponden al administrador, en el artículo 31 en la conducente se indican las siguientes:
  1. Llevar debidamente autorizada por el gobierno del Distrito Federal, un libro de registro de los acreedores. Estas inscripciones solo tendrán válidas por el trimestre en que se practiquen y de ellas el administrador expedirá constancia al acreedor interesado.
  2. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, así como promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
  3. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio.
  4. Atender la operación de las instalaciones y servicios generales.
  5. Realizar todos los actos de administración y conservación.

6. Ejecutar los acuerdos de la asamblea.
7. Recaudar de los condóminos lo que a cada uno le corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva;...
8. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta que muestre:
  - a). Relación pormenorizada de los gastos del mes anterior;
  - b). Estado consolidado que muestre los montos de las aportaciones y de cuotas pendientes de cubrirse;
  - c). Saldo del fondo de mantenimiento y administración y fines para el que se destinara el mes siguiente
9. Convocar a asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de la misma ...

En relación a las funciones y atribuciones del comité de vigilancia que la ley sobre este régimen le otorga cabe destacar, las de verificar el cumplimiento de los acuerdos que en asamblea se toman, la revisión que realiza de los movimientos de cuentas e inversiones que se hacen con los fondos de los condóminos; así como la de convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento el administrador no lo haga (artículo 30).

Los elementos indispensables que se deben de contemplar en la elaboración de un reglamento de condominio, se encuentran previstos en el artículo 34 de la ley a que nos hemos venido refiriendo, y al efecto se dispone en primer término, que debe contener la especificación de los derechos y obligaciones de los condóminos, las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio, las

disposiciones necesarias que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad; forma de convocar a asamblea de condóminos, designación y facultades del administrador, bases para la remuneración de este, causas de su remoción, así como las medidas coercitivas que se adoptaran para los condóminos morosos o destructivos.

Así mismo dentro de la reglamentación del régimen de propiedad en condominio, se advierte la regulación de las cuotas y gastos comunes que tienen que aportar los condóminos, las cuales conforme al artículo 37 de la ley en cita, para el caso de que no se cubran mensualmente, causaran intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio; al respecto es importante resaltar, que en cuanto al incumplimiento del pago de las cuotas, se encuentra previsto en la ley que se refiere a este régimen, como una medida en contra de los condóminos que se proceda en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento del condominio; en la inteligencia que esta acción solo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago. Por otra parte en la misma ley en cita, en el artículo 38, también se contempla como una medida en contra de aquellos condóminos que reiteradamente no cumplen con sus obligaciones, que se les demande para obligarlos a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetandose el derecho del tanto en los términos del reglamento del condominio.

Dentro de otro de los aspectos que se reglamentan en la ley de condominio, esta el de los gravámenes, que conforme al artículo 42 de dicho ordenamiento legal, son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio y cada condómino solo esta obligado a responder por el gravamen que corresponda a su propiedad.

De la misma manera, esta previsto en la ley respectiva, la situación de destrucción, ruina y reconstrucción del condominio, previniéndose en el artículo 44 que para el caso de que el condominio se destruya parcial o totalmente o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, previo peritaje de las autoridades competentes o institución fiduciaria, los condóminos integrando una mayoría del 51 % podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que quedan, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana. En caso de que la destrucción del condominio no fuera grave, se requerirá de la mayoría del 75 % de los condóminos, para tomar decisiones respecto del futuro del condominio, tal y como lo dispone el artículo 44 en su párrafo segundo.

Solo en caso de ruina o vetustez del condominio, conforme al artículo 45 de la ley de condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta.

De acuerdo con el contenido de las disposiciones a que se hizo referencia, de la Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles Para El Distrito Federal, en relación a los inmuebles fideicomitidos cuya construcción esta amparada bajo la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables, la opción por el régimen de condominio, aparentemente resultaría inoperante y contraproducente para los tenedores de estos certificados, en virtud de que los inmuebles que amparan sus certificados, no se edificaron observando los lineamientos de la ley citada, como consecuencia sería lógico pensar que para someter los inmuebles fideicomitidos al régimen de propiedad en condominio, implicaría afrontar tropiezos y grandes problemas de índole técnico y legal, así como traería como consecuencia fuertes gastos, principalmente de adaptación de los edificios a las disposiciones de carácter técnico, emanadas de las autoridades del departamento del distrito federal que hicieron posible la aceptación de la constitución del régimen de propiedad en condominio, además de que las escrituras de declaración general y particularmente de cada departamento, serian sumamente laboriosas, costosas y difícilmente podrian evitarse a los tenedores, la obligación de asumir costos, el avalúo pericial bancario tendria que ser actualizado al momento de otorgarse esa escritura y este sería el que se tomaría en cuenta como base para determinar los impuestos y derechos de la misma, aun de los gastos y honorarios del notario que la autorizaran, sin embargo son simples hipótesis, que se han

superado en virtud del convenio celebrado al respecto entre el entonces Jefe Del Departamento Del Distrito Federal, Lic. Alfonso Corona del Rosal y el Director General y Delegado Fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anonima, Ing. Jesús Robles Martínez, de fecha 15 de noviembre de 1968, en lo que en lo conducente se conviene que el Departamento del Distrito Federal y sus dependencias se obligan a:

- a). A reconocer que se encuentran totalmente regularizados los edificios y construcciones que integran los conjuntos habitacionales construidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anonima, amparados bajo la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizables.
- b). A tener por regularizadas las tomas de agua y las conexiones de albañal, que corresponda a estos inmuebles
- c). A reconocer que los alineamientos y números oficiales, por el solo hecho de estar señalados en los planos que se tienen autorizados por la Subdirección de Planeación y Programa, tienen absoluta validez y eficacia.
- d). A expedir las licencias para la regularización y registro en forma global, de todos los inmuebles que integran conjuntos y unidades habitacionales, objeto de este convenio, entregando al banco, copias debidamente aprobadas de los planos correspondientes a cada uno de los tipos de casas o edificios construidos.
- e). A efectuar sin costo para la institución fiduciaria, las inscripciones y anotaciones en el registro público de la propiedad que correspondan a las emisiones de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, que emita el banco en relación a los conjuntos habitacionales que tienen motivo de este convenio.
- f). A operar y mantener a partir del día 1ro. de enero de 1970, por cuenta del propio Departamento Del Distrito Federal, las áreas libres, andadores, vías públicas otras instalaciones y servicios urbanos ejecutados por el banco, tales como alumbrado público, recolección de basura, vigilancia, jardinería y en general todo aquello que normalmente sea a cargo de ese departamento del Distrito Federal, en materia de servicios urbanos.



Con la firma del convenio celebrado entre el entonces jefe del Departamento del Distrito Federal y el Director General y Delegado Fiduciario del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anonima, a que se hizo referencia, quedaron superados los problemas relativos a los requisitos y autorizaciones que la ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles construidos en el Distrito Federal, exige para que proceda la constitución de este régimen de propiedad, ello no obstante que los inmuebles fideicomitidos bajo la figura de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, fueron construidos sin observar los requisitos previos por dicha ley, ya que estos son anteriores a la promulgación y vigencia de este ordenamiento legal y por ello en su momento se construcción solo se hizo con forma a las especificaciones y normas que en ese tiempo debían observarse.

De la misma manera, cabe señalar por cuanto hace al aspecto fiscal que se presenta al momento de la constitución y escrituración de las viviendas relacionadas con certificados, al optar por el cambio de su régimen al de condominio, que la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, hasta el año de 1984, en el artículo 5to. excentaba del pago de derechos de inscripción y de traslación de dominio, a todas las unidades y conjuntos habitacionales que formaran parte de la regeneración urbana del Distrito Federal, dentro de cuya disposición legal quedaron comprendidos los inmuebles construidos por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, Sociedad Anonima.

Ahora bien, a partir de las reformas que se hicieron al artículo 5to. del ordenamiento legal citado en el año de 1985, en el sentido de ya no exentar del pago de los impuestos y derechos que genera la escrituración y constitución del régimen de propiedad en condominio, la Tesorería del Distrito Federal dispuso elaborar convenios especiales por cada uno de las unidades y conjuntos habitacionales que iniciaron con anterioridad a las reformas del artículo citado, su cambio de régimen al de condominio, y al efecto dicha dependencia decidió otorgar facilidades para la tabulación de los impuestos y derechos a pagar, tales como el sujetar a los inmuebles a un avalúo tipo, efectuado por el propio departamento del Distrito Federal, mediante el cual los pagos que se tendrían que hacer que hacer serían inferiores a los que realmente correspondía efectuar en una escrituración normal; en tal virtud, algunas unidades y conjuntos habitacionales acogidos al beneficio otorgado por el artículo 5to. de la ley de Hacienda del Distrito Federal, antes de sus reformas, decidieron optar por este régimen de propiedad en condominio, sobre todo por la facilidad de una escritura verdaderamente económica dentro de cuyas unidades y conjuntos habitacionales, estas los siguientes:

1. Conjunto Habitacional El Parque, Balbuena, Distrito Federal, integrado por 700 viviendas.
2. Unidad Morazan Balbuena, integrada de 98 departamentos.
3. Conjunto Habitacional Hermanos Serdan, Lomas de Cotele, integrado por 2094 viviendas.

4. Fraccionamiento Balbuena, integrado por los conjuntos denominados:

- A). Dalias
- B). Crisantemos
- C). Pinos
- D). Bugambillas

Integrados con 3,052 viviendas.

De la misma manera existe otro grupo de unidades o conjuntos habitacionales que optaron por el régimen de propiedad en condominio, pero que a diferencia de los primeramente mencionados tuvieron que celebrar convenios especiales con la tesorería del Distrito Federal, para poder gozar de las facilidades sobre la tabulación de impuestos y derechos a pagar, sumamente inferiores al costo real, dentro de los que se encuentran los siguientes:

1. Conjunto Habitacional Narciso Mendoza, Villa Coapa con 6732 viviendas.
2. Conjunto Habitacional Romera De Ferreros, con 190 viviendas.
3. Conjunto Habitacional Ing. Juan De Dios Batiz, con 659 viviendas.
4. Conjunto Habitacional Popocatepetl, con 140 viviendas.
5. Conjunto Urbano Habitacional Presidente Adolfo Lopez Mateos, integrado de 25 edificios, con aproximadamente 3500 viviendas.

Cabe mencionar, que las unidades y conjuntos habitacionales que adoptaron el régimen de propiedad en condominio, se encuentran debidamente organizadas, contando con consejos de administración y comités de vigilancia y los ahora condóminos están respondiendo

de la mejor manera en cuanto a su cooperación para el mantenimiento y conservación de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, funcionando mejor esta organización que cuando los condóminos solo eran adquirentes de los certificados, los que se estima según opinión personal, que se debe a que los condóminos al optar por el régimen de referencia, dejaron de ser simples tenedores de certificados para convertirse en legítimos propietarios de una vivienda, lo que les da seguridad sobre el inmueble y consecuentemente al ser de su propiedad se preocupan por mantener el mismo en buen estado.

#### 4. CREACION DE UN NUEVO FIDEICOMISO.

Anteriormente en los puntos primero, segundo y tercero de este capítulo, se analizaron las opciones que para efecto del cambio de régimen de propiedad de los certificados de participación subsidiaria es admisible, actualmente están previstos en los incisos A) y B) del artículo 4to. transitorio de la ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. de fecha 27 de diciembre de 1980; sin embargo cabe destacar, que las emisiones de la mayoría de los certificados objeto de estudio, se hizo conforme a las disposiciones previstas en la ley orgánica de la institución de referencia, de fecha 1 de febrero de 1940; en tal virtud, es obvio que actualmente se dispone en el último párrafo del artículo 4to. de la ley orgánica de Banabras que: "Si la asamblea general de tenedores de certificados no se celebra dentro del término de un año contado a partir de la fecha en que

la hubiere convocado; si efectuada aquella, no se toma resolución alguna, o si esta fuera inoperante legalmente, la fiduciaria, a su elección, transmitira a los tenedores los inmuebles fideicomitidos bajo el régimen de copropiedad o de propiedad en condominio"; antes de tomar esa decisión, debe agotarse la opción de la continuación del fideicomiso o en su caso creación de un nuevo fideicomiso, esto según disposición legal que estaba vigente en la fecha de la emisión de los certificados y de no considerar esta cuarta opción, lo dispuesto en la ley orgánica vigente, sería una aplicación retroactiva en perjuicio de los tenedores de certificados y al mismo tiempo sería violatorio del artículo 14 constitucional sobre la posibilidad de continuar el fideicomiso base de la emisión de los certificados, por lo que se estima conveniente hacer los siguientes comentarios:

En la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito se prevee que la duración del fideicomiso no debe ser mayor de 30 años, lo que significa que en la especie no sería correcta la opción de continuar con el mismo fideicomiso por tiempo indefinido, porque sería contrario a la ley.

De la misma manera, en el ordenamiento legal citado se prevén otras causas de extinción del fideicomiso, dentro de las cuales cabe destacar que se haya cumplido con el fin para que se constituyó el fideicomiso, asimismo otra de las causas de extinción, es haber cumplido con la condición resolutoria a que haya quedado sujeto el fideicomiso, lo cual aplicado en relación

a la constitución y duración del fideicomiso base de la emisión de los certificados a que nos hemos venido refiriendo. Implica por una parte, que una vez que se han emitido los certificados, con ello se dio cumplimiento al fin para el cual se constituyó el fideicomiso, asimismo cuando se han cubierto los certificados de adeudo y se concluyó la construcción de las viviendas que inclusive ocupan los tenedores de certificados y al mismo tiempo estos han cubierto el valor de sus títulos correspondientes, en esta forma se está dando cumplimiento a la condición resolutoria a que quedó sujeto el fideicomiso y por ende legalmente quedaría extinguido, por lo que no es factible que los tenedores de los certificados continuaran con el mismo fideicomiso que ya cumplió con su cometido.

Ahora bien, sobre las consideraciones expuestas, habrá quien considere que con la modificación a la escritura constitutiva base de la emisión y la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros podría continuarse el fideicomiso, fijando como condición indispensable para su continuidad, el que la administración, mantenimiento, pago y cobro de las cuotas quedaran a cargo de los tenedores de los certificados y que la institución fiduciaria cuidara del buen desarrollo de estas actividades, sin embargo en la práctica se ha demostrado que esto no funciona, porque los adquirentes de los certificados no afrontan la responsabilidad total de una propiedad urbana, ya que en esta situación, la propiedad seguiría siendo de la fiduciaria.

Por cuanto hace a la posibilidad de crear un nuevo fideicomiso a fin de que a través de este se continúe administrando los inmuebles así como se cuida la conservación de los mismos, en principio se considera que la institución fiduciaria tendría que transmitirles a los tenedores de los certificados la propiedad de los inmuebles que vienen ocupando, para que pudieran contratar con otra institución fiduciaria, un nuevo fideicomiso para los fines antes señalados; sin embargo tomando en cuenta que a ninguna institución fiduciaria se le puede obligar a aceptar celebrar los fideicomiso que no le convengan o que simplemente no desee contratar y por otra parte al advertirse que en relación a los inmuebles amparados por la emisión de certificados, en su mayoría reyno la apatía de los tenedores de estos títulos hacia la organización y pago de sus cuotas de mantenimiento, dado que existía la presencia continua de la institución fiduciaria (Banobras) en la que dejaban descansar toda sus responsabilidades lo que origina a su vez que la institución fiduciaria se viera en problemas al no poder otorgar los servicios con los pocos recursos obtenidos de los adquirentes, lo que a la larga provocó un divorcio entre los adquirentes de certificados y el banco (Banobras), situación que puso el alerta a otras instituciones fiduciarias que administraban y manejaban inmuebles de características similares a las de las relacionadas con los construidos por virtud de la emisión de certificados, es por lo que según opinión personal, se estima que difícilmente otra institución fiduciaria distinta a la de Banobras, aceptaría

celebrar un nuevo fideicomiso que se encargara de la administración de las viviendas y locales de los tenedores de certificados, razones por las cuales reitero mi opinión, de que la vía más adecuada para el cambio de régimen de propiedad, es el condominio toda vez que este, se cuenta con los elementos necesarios para que este tipo de inmueble se mantenga en conservación y para que sus propietarios respondan a las necesidades de sus viviendas e inclusive existen medios para que jurídicamente pueda exigirse a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones.

#### 5. ALTERNATIVA NO PREVISTA EN LA LEY Y ESCRITURA DE EMISION DE LOS CERTIFICADOS

Como resultado de una investigación realizada en el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, encargado del programa de cambio de régimen de escrituración de los inmuebles que fueron construidos por Escobedo bajo el amparo del certificado de participación inmobiliaria no amortizable, los encargados de esta actividad hicieron el comentario que en el conjunto urbano Lopez Mateos en Nezahualcoyotl, un grupo de tenedores de certificados, solicitaron a Fonhapo se les transmitiera la propiedad de los inmuebles fideicomitidos, bajo el sistema de cooperativa de vivienda. Aunque se hizo la aclaración que no existe ningún inmueble en el que la totalidad de los titulares y legítimos tenedores de los certificados estén de acuerdo o acepten formar parte de una cooperativa de vivienda. Ahora bien,



al haber tenido conocimiento sobre esta alternativa propuesta por algunos tenedores por el cambio de régimen de su propiedad, sembró la inquietud de reflexionar sobre la posibilidad de su aplicación en el cambio de régimen de los certificados fideicomitidos, en caso de que se presentara la conformidad de la mayoría y el organismo encargado del cambio de régimen autorizara este, para lo cual se procedió a analizar en primer término que es lo que se entiende por cooperativa de vivienda, y al respecto conforme al Manual de Vivienda Cooperativa de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, hoy Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, según su definición operativa, la cooperativa de vivienda es una sociedad regida por los principios y regulaciones cooperativas y constituida por un grupo de personas decididas a enfrentar organizadamente su necesidad común de vivienda. (19)

Por otra parte la integración social de una cooperativa de vivienda, se debe de observar que esta se concibe como una alternativa a la producción individualizada de vivienda que realizan los sectores de bajos ingresos y que como un nuevo camino para la promoción y gestión social de proyectos habitacionales que complementaran la acción de los agentes públicos y privados, en cuyo grupo debe haber homogeneidad, es decir que para el buen desarrollo del proyecto habitacional y demás actividades de la cooperativa, los socios deberán de tener

un rango similar de ingresos y aspiraciones semejantes en lo que se refiere a como planificar su futura comunidad.

Lo ideal es que exista homogeneidad en diversos aspectos sin embargo es muy difícil encontrar un grupo con estas características, lo normal es que se presente un amplia gama de situaciones personales y familiares. En estos casos la cooperativa puede dividir el grupo en sectores más o menos homogéneos y programar sus actividades en etapas con un ritmo adecuado a sus características.

Como complemento de las características antes anotadas, se prevee en la Ley de Sociedades Cooperativas, en su artículo primero fracción III, que las cooperativas funcionaran con un número variable de socios, nunca inferior a diez.

En función de garantizar un proceso social dinámico y un buen nivel participativo de todos sus miembros, se considera que alrededor de 50 constituye el número ideal de socios de una unidad cooperativa de vivienda, no siendo recomendable que el número de socios para estas cooperativas exceda de 200.

De la misma manera se contempla en el mismo numeral primero, que la sociedad cooperativa tenga un capital variable y una duración indefinida; que conceda a cada socio un solo voto; que no persiga fines de lucro; que procure el mejoramiento social y económico de sus asociados mediante la acción conjunta de estos en una obra colectiva; reparta sus rendimientos a prorrata entre los socios

en razón de tiempo trabajando por cada uno, si se trata de cooperativas de producción, y de acuerdo con el monto de operaciones realizadas con la sociedad, en las de consumo.

De acuerdo a lo anterior, la cooperativa de vivienda aplicada a los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, no se presentaría como una alternativa más para el cambio de régimen de propiedad, en virtud de que realmente es una forma de organización para obtener o desarrollar fines previamente determinados según se trate de cooperativa de producción o de consumo.

En los conjuntos habitacionales y principalmente en Nonoalco Tlatelolco, los inmuebles edificados al amparo de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, no obstante que se construyeron con fines netamente de interés social y pensando en gente de escasos recursos económicos para ocuparlos, la realidad fue otra, ya que los tenedores resultaron ser personas de diversas clases sociales, que se dedican a diversas actividades que en un momento dado no serían compatibles con la idea del tipo socios que se requiere para una cooperativa de vivienda, por lo tanto no podría haber homogeneidad en cuanto al rango similar de ingresos y aspiraciones semejantes en lo que se refiere a como planificar su futura comunidad.

Por otra parte, aun cuando se prevé que en caso de que no exista homogeneidad la cooperativa puede dividirse en grupos o sectores

más o menos homogéneos y programar sus actividades, esto no sería factible tratándose de los inmuebles como el caso de los edificios de Noncalco Tlatelolco, aménos que estos estuvieran totalmente desocupados para poder entonces agruparlos en grupos homogéneos, lo que sería ilógico en la situación actual en que se encuentra puesto que nadie aceptaría intercambiar sus departamentos ya que no todos son de las mismas características.

En cuanto al número ideal de socios que se prevé como máximo para que funcione adecuadamente la cooperativa de vivienda, que es de 50 y un mínimo de 10, que existe el inconveniente de que los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, en su mayoría no aceptarían la sociedad cooperativa de vivienda, y que los que estuvieran de acuerdo aun cuando reunieran el requisito del mínimo de 10 socios, no podría actuar dentro del inmueble puesto que en cualquier asamblea general extraordinaria, predominaría la decisión de la mayoría lo cual impediría el desarrollo y funcionamiento de la cooperativa; observación que se basa en el hecho de haber advertido que en el actual programa de cambio de régimen y escrituración emprendido por el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, aunque existe la inquietud de algunos titulares de certificados por acogerse a la mayoría opta por que la propiedad que les será transmitida sea bajo el régimen de propiedad en condominio, ya que esta vía les da seguridad jurídica en la tenencia de las viviendas que actualmente detentan, además de que si les cambia

la situación económica favorablemente, podrá enajenar su propiedad sin más trámite que su propia voluntad y de lo contrario en caso de necesidad, tendrán la facilidad de hipotecar o gravar su vivienda, asimismo aunque no existiera homogeneidad de grupo entre los condóminos, bajo este régimen esta previsto la forma de hacer exigible sus obligaciones a los propietarios.

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

1. El certificado de participación, es un título de crédito emitido por una institución fiduciaria, sobre valores, derechos o bienes de cualquier clase, afectos en fideicomiso irrevocable para ese propósito y representan el derecho de su tenedor a una parte alícuota de los propios valores, derechos o bienes materiales de la emisión, de sus frutos o rendimientos o del valor neto que resulte de su venta.
2. El certificado de participación inmobiliaria no amortizable, es un título de crédito que representa a su legítimo tenedor, el derecho de una parte alícuota o proporcional consistente en la ocupación anticipada de una vivienda y que además permite al titular, en su oportunidad, obtener la propiedad sobre el inmueble en posesión o en su caso, poder participar de los rendimientos que se derivan de la venta del inmueble.
3. Solo mediante un fideicomiso se puede efectuar la emisión de certificados de participación inmobiliaria no amortizable.
4. Únicamente las instituciones fiduciarias autorizadas pueden contratar fideicomisos para efecto de emitir certificados de participación inmobiliaria no amortizable.
5. Los certificados de participación inmobiliaria no amortizable fueron emitidos en base a lo dispuesto en la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.

hoy Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A. de fecha 4 de marzo de 1945.

6. Los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, otorgan las siguientes ventajas a sus tenedores:

- a). Seguridad.- Sobre la posesión del inmueble, ya que a través del certificado le permiten al legítimo tenedor adquirir la propiedad de la vivienda al terminar la situación creada por el fideicomiso base de su emisión en su caso puede vender e igualmente al término del fideicomiso podrá repartirse los frutos entre los tenedores del certificado.
- b). Ahorro.- Los pagos que realiza el tenedor por el valor del certificado de participación inmobiliaria no amortizable, le otorgan el derecho de ocupar una vivienda a muy poco costo, dichos pagos se van poco a poco cristalizando en algo que les llega a pertenecer y de cuyo inmueble al adquirir la propiedad lo podrán heredar si lo desean; por lo que estos pagos no son como en el caso de las viviendas que se ocupan solo en renta.
- c). Abaratamiento.- La forma de agrupamiento en que se edifican las viviendas sujetas a certificados, permite un óptimo aprovechamiento del espacio y permite llevar a cabo en forma más económica la dotación de los servicios urbanos indispensables.
- d). Economía y Facilidad.- En los tramites de la adquisición y ocupación de la vivienda; en este caso no se requiere de escritura notarial o de registros, y/o autorización especiales.
- e). Facilidad.- Para que el tenedor del certificado pueda vender sus derechos sobre su vivienda, puesto que basta endosar o ceder el certificado, para transferir el mismo y la fiduciaria anotara en su registro el nombre del nuevo titular.
- f). Los certificados de participación y concretamente los derechos del tenedor y legítimo titular, son inembargables.

Las facilidades y garantías que se otorgaron a los adquirentes de certificados, al mismo tiempo originaron para la institución fiduciaria (Banobras) que intervino en la administración y mantenimiento de las unidades y conjuntos habitacionales, una serie de problemas dentro de los que se consideran como más importantes, los siguientes.

- a). Los adquirentes de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable, no aquilataron las facilidades que a través de los mismos los otorgó el gobierno federal, con la intervención de Banobras, para adquirir una vivienda a bajo costo digna y decorosa a pesar de ser de interés social; los tenedores no tomaron en cuenta las ventajas que traía aparejada la adquisición de los certificados, se conformaron con estar en posesión y al tener la imagen de la fiduciaria como propietaria, mostraron apatía y desinterés para elaborar de acuerdo con las obligaciones contraídas en los contratos de compra venta y en la propia escritura de emisión, con la conservación del inmueble, por considerar que el único obligado del mantenimiento y conservación era la fiduciaria a cargo de la que dejaron el cumplimiento de sus obligaciones.
- b). La obligación de los tenedores de los certificados de pagar una cuota para la administración y mantenimiento de los inmuebles, estuvo siempre muy por debajo del costo real de mantenimiento; es decir nunca se ajustó el pago de las cuotas de acuerdo con el incremento de los salarios mínimos.
- c). La institución fiduciaria (Banobras) para administrar los conjuntos y unidades habitacionales, como una facultad de la misma forma administradoras inmobiliarias para intervenir en la conservación y mantenimiento de los inmuebles, las que se vieron limitadas para ejercer sus funciones por falta de recursos económicos ocasionados por el hecho de que los tenedores de los certificados buscaron solucionar sus problemas solo a través de la institución fiduciaria.
- d). Los tenedores de los certificados, al tener la posesión, han lucrado con la figura de este título, a tal grado que han arrendado y hasta vendido sin dar aviso a la fiduciaria, lo que implica que sigue apareciendo como



titulares y ello no permite a los compradores legalizar su situación; incurriendo inclusive en situaciones fraudulentas en agravio de los adquirentes de buena fé, ya que se efectúa la operación de compra venta y en algunos casos sin entregar la posesión de la vivienda, el tenedor original recibe el precio pactado y después se niega a cumplir ya que sigue apareciendo como tenedor legítimo ante la fiduciaria, y esta no le reconoce ningún derecho al comprador; por otra parte existen enajenaciones en las que inclusive se entregó la posesión de la vivienda, sin embargo no se dio aviso a la fiduciaria y al no haberlo hecho, en caso de indemnizaciones como lo fue con motivo del sismo ocurrido en la ciudad de México el 19 de septiembre de 1985, hubo quien habiendo enajenado, se presenta a la fiduciaria a cobrar la indemnización que realmente le correspondía a quien estaba en ese momento en posesión por virtud de la enajenación que se le hizo del inmueble afectado por el siniestro.

8. Al cumplir los tenedores de certificados de participación inmobiliaria no amortizable, con las obligaciones a su cargo estipuladas en los contratos de compra venta y escritura de emisión, se inicia el programa de cambio de régimen de propiedad y escrituración de las viviendas, lo que permite por una parte dar solución al problema que representa para la fiduciaria, seguir administrando un patrimonio como el que se formo bajo el amparo de los certificados de participación inmobiliaria no amortizable; asimismo permite a los titulares de los certificados obtener la propiedad de la vivienda que poseen, a través del régimen de propiedad por el que opten o en su defecto podrán vender y para ello los adquirentes de los certificados decidiran en asamblea general extraordinaria, si se les transmite la propiedad bajo el régimen de condominio o copropiedad, o vender y en este

Último caso los frutos y rendimientos de esa venta se reparten conforme a la parte proporcional que les corresponde.

En opinión personal se estima, dados los inconvenientes que anteriormente se hicieron notar sobre la emisión de los certificados, que el régimen de cambio de propiedad más recomendable es el condominio, ya que por su reglamentación los condóminos una vez constituida legalmente su propiedad (escriturada), se harán realmente responsables de sus inmuebles o en su defecto esta previsto exigirles el cumplimiento en forma legal y como última alternativa podrán obligar a quien incumpla, a vender y en consecuencia a salir del condominio.

Por cuanto hace a la copropiedad, se estima que no es muy adecuado optar por este cambio de régimen de propiedad, ya que los copropietarios quedan sujetos para disponer de su vivienda, de la voluntad de los demás copropietarios.

Tampoco se considera recomendable que los tenedores opten por vender, pues sería ilógico que lo hicieran, tomando en cuenta que durante años han pagado un certificado con la esperanza de llegar a tener la propiedad y las dificultades económicas que implicaría buscar y adquirir en la actualidad una vivienda digna y decorosa tomando en cuenta el incremento de la vida, además que sería difícil que tuvieran las mismas facilidades de adquisición.

En relación a la continuación del fideicomiso base de la emisión de los certificados, se considera que no es factible, al haber cumplido el fideicomiso con el objeto y fin para el cuál fue constituido; por otra parte sería difícil que otra fiduciaria aceptara un fideicomiso para hacerse cargo de la administración y mantenimiento, por los antecedentes negativos que existen sobre el manejo de este tipo de inmuebles.

Respecto a las sociedades cooperativas a las que se hizo referencia como una forma en que algunos tenedores de certificados proponían constituirse, se piensa que no sería adecuada, porque este tipo de organización está prevista para la clase trabajadora facilitándoles la adquisición de vivienda, y en el caso tenedores de los certificados están involucradas personas de diferente situación económica y actividades diversas, donde no todos pueden considerarse trabajadores, además de que los tenedores de certificados ya cuentan con una vivienda, solo quedaría por reconocerles la propiedad a través de alguno de los regímenes previstos en la ley y poder entonces organizarse desligados del patrimonio fiduciario.

Por todo lo anterior, se estima que el camino más adecuado para el cambio de régimen de propiedad es el de condominio, ya que permite a los condóminos contar con una escritura de propiedad en la que se les reconoce como propietarios y la institución fiduciaria queda desligada de toda responsabilidad y en aptitud de realizar nuevos proyectos de vivienda tomando para ello en cuenta las experiencias obtenidas.

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

1. Acosta Romero Miguel.  
Teoría General del Derecho Administrativo  
7ma. Edic. Actualizada, Edit. Porrúa, S.A.
2. Alcina Franch J.  
Diccionario de la Lengua Española  
Edit. Nauta, S.A. 2da/edic. Barcelona España.
3. Astudillo Ursua Pedro.  
Los Títulos de Crédito, Parte General  
Edic. 1era. 1983, Edit. Porrúa, S.A.
4. Batiza Rodolfo.  
El Fideicomiso, Teoría y Práctica.  
3ra. edic. Edit. Porrúa, S.A. Méx. 1976
5. Cabanellas Guillermo.  
Diccionario de Derecho Usual Tomo I  
Octava Edic. Editorial Molliasta S.R.L.  
Buenos Aires, Argentina.
6. Cervantes Ahumada Eul.  
Títulos de Crédito  
Edit. Porrúa, S.A. México.
7. Corripio Fernando.  
Diccionario Etimológico General de la Lengua Castellana  
Edit. Bruguera, S.A. Edic. 19, Barcelona España.
8. De Pina Vara Rafael.  
Diccionario de Derecho  
Décima Edic. Aumentada Y Actualizada  
Edit. Porrúa, S.A. México.
9. Esteve Ruiz Roberto A.  
El Certificado de Participación Inmobiliaria como Título de  
Inversión Productiva.  
Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.  
México, 1980
10. Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M.  
Diccionario Jurídico Mexicano Tomo IV  
Primera Reimpresión 1985 Edit. Porrúa, S.A.
11. Muñoz Luis.  
El Fideicomiso  
2da. Edic. Edit. Cardenas, Méx. 1980

12. Peñalosa David Santillan.  
Conferencia sustentada en la Semana del Seminario sobre  
Servicios Fiduciarios, organizado por el Comité de Fiducia-  
rios del Centro Bancario de Monterrey A.C. 26/oct/1976
13. Rojina Villegas Rafael.  
Compendio de Derecho Civil II  
Bienes, Derechos Reales y Sucesiones  
2ª Edic. Aumentada, Edit. Porrúa.
14. Secretaría de Asentamientos Humanos.  
Manual de Vivienda Cooperativa
15. Villagorda Lozano J. Manuel.  
Doctrina General del Fideicomiso  
2ª Edic. Porrúa, S.A.

**LEGISLACION CONSULTADA**

1. Código Civil para el D.F. y Territorios Federales
2. Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos
3. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
4. Ley General del Régimen de Propiedad en Condominio para Inmuebles del D.F.
5. Ley General de Sociedades Cooperativas