

88 1039

4

2e)

UNIVERSIDAD FRANCO MEXICANA S.C.

INCORPORADA A LA UNAM

CLAVE No. 8810-39

"LA IMPORTANCIA DEL FIDEICOMISO PUBLICO PARA EL
OTORGAMIENTO DE LA VIVIENDA EN MEXICO".

ORTIZ LOZANO HILDA LETICIA.


FIRMA DEL ASESOR.


FIRMA DEL REVISOR.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

	PÁG.
INTRODUCCION.	I
<u>CAPITULO 1 LA VIVIENDA EN MEXICO.</u>	
1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.	
1.1.1 EPOCA PREHISPANICA.	1
1.1.2 EPOCA COLONIAL.	18
1.1.3 EPOCA INDEPENDIENTE.	28
<u>CAPITULO 2 LA VIVIENDA COMO GARANTIA CONSTITUCIONAL.</u>	
2.1 ARTICULO 4º CONSTITUCIONAL.	44
2.1.1 LEY REGLAMENTARIA. LEY FEDERAL DE LA VIVIENDA.	47
2.2 ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL.	57
2.2.1 LEY FEDERAL DEL TRABAJO.	61
2.2.2 LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO - DEL ESTADO.	68
<u>CAPITULO 3 EL FIDEICOMISO EN EL DERECHO MEXICANO.</u>	
3.1 CONCEPTO, ELEMENTOS Y OBJETO.	70
3.2 REGULACION DEL FIDEICOMISO EN LA LEGISLACION- MEXICANA.	100
3.2.1 LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CRE- DITO.	103
3.2.2 LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FE- DERAL.	109

CAPITULO 4 FIDEICOMISOS PUBLICOS DESTINADOS A LA
CONSTRUCCION Y DOTACION DE VIVIENDA.

4.1	FONHAPO.	115
4.2	FICAPRO.	116
4.3	FIVIDESU.	134
4.4	SU RELACION CON OTROS ORGANISMOS PUBLICOS DESTINADOS A LA VIVIENDA.	
4.4.1	INFONAVIT. SU REGLAMENTACION.	136
4.4.2	FOVISSSTE. SU REGLAMENTACION.	162
	<u>CONCLUSIONES.</u>	165
	<u>BIBLIOGRAFIA.</u>	168

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

LA PRINCIPAL INQUIETUD QUE TUVE POR SELECCIONAR COMO TEMA DE TESIS, LA FIGURA JURÍDICA DEL FIDEICOMISO FUÉ POR LLEGAR A CONOCER MÁS A FONDO ESTA INSTITUCIÓN JURÍDICA, PENSANDO QUE UNO DE LOS OBJETIVOS AL REALIZAR EL TRABAJO DE TESIS, ES PRECISAMENTE AMPLIAR MI CONOCIMIENTO SOBRE LA MATERIA.

ESTIMO CONVENIENTE Y NECESARIO REALIZAR EL ESTUDIO DEL FIDEICOMISO, DESDE SUS ORÍGENES, YA QUE EN LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS ME ENCONTRÉ QUE EL PUEBLO ROMANO DA INICIO A LA CONFORMACIÓN DE REGLAS DE CARÁCTER SOCIAL, QUE PERMITEN AL HOMBRE ESTABLECER MEDIANTE ESAS NORMAS LO QUE ES PROCEDENTE Y LAS PROHIBICIONES; SIENDO EL FIDEICOMISO TESTAMENTARIO EL RESULTADO DE PROHIBICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS INCAPACES DE HEREDAR.

ESTE ESTUDIO, ME PERMITE TENER UNA IDEA CLARA DEL DESEMPEÑO DEL PUEBLO ROMANO, PARA RESOLVER SUS PROPIAS NECESIDADES.

SIGUIENDO CON MIS INVESTIGACIONES ENCONTRÉ QUE EN LA ÉPOCA PREHISPÁNICA YA CONTEMPLABAN LA TIERRA COMO ALGO DE GRAN VALOR, YA QUE PARA LOS AZTECAS NO EXISTÍA LA PROPIEDAD PRIVADA, PERO SI LA POSESIÓN A CARGO DEL REY, LOS NOBLES Y LOS CABALLEROS DESCENDIENTES DEL REY.

A DIFERENCIA DEL PUEBLO MAYA QUIENES ADOPTARON UN SISTEMA COMÚN DE TIERRA PARA SUBSISTIR CON LOS PRODUCTOS NECESARIOS.

EN LA ÉPOCA COLONIAL ENCONTRÉ ENTRE OTRAS COSAS DE GRAN IMPORTANCIA, EL SURGIMIENTO Y ORIGEN DE LA PROPIEDAD INDIVI-

DUAL; Y SIGUIENDO LA SECUENCIA DE LA HISTORIA LLEGUE HASTA LA EPOCA DE MÉXICO INDEPENDIENTE, EN DONDE, CON LA REVOLUCIÓN DE INDEPENDENCIA SURGIERÓN GRANDES AVANCES RESPECTO DE LA TIERRA, ENTRE OTROS; DESAMORTIZACIÓN DE LOS BIENES DE MANOS-MUERTAS, NACIONALIZACIÓN DE LOS BIENES DEL CLERO, ETC.

LOS ANTECEDENTES HISTÓRICOS REFERIDOS, ME PERMITEN TENER UNA IDEA CLARA DEL CAMBIO DE ESTRUCTURA CON QUE SE INTRODUCE A MÉXICO; YA QUE EN NUESTRO PAÍS ES REGULADO EN BASE A LOS ARTÍCULOS DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA MEXICANA; YA QUE TALES SE ENCUENTRAN PLASMADOS EN LOS PRIMEROS 29 ARTÍCULOS - ESPECÍFICAMENTE EN EL ARTÍCULO 4º CONSTITUCIONAL, EL DERECHO QUE TIENE TODO INDIVIDUO A OBTENER UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA, DANDO COMO RESULTADO QUE ÉSTE DERECHO ESTÁ ELEVADO A LA JERARQUÍA DE GARANTÍA INDIVIDUAL, DENTRO DE LA MISMA CONSTITUCIÓN POLÍTICA EN EL ARTÍCULO 123, SE HA CONSAGRADO EL DERECHO A LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, DISPOSICIÓN QUE SE PLASMÓ EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO APARTADO A Y B - COMO LEY REGLAMENTARIA.

ESTA MISMA DISPOSICIÓN LEGAL SE TIENE PLASMADA EN LA LEY DEL INFONAVIT Y LA DEL ISSSTE, EN DONDE SE CONTEMPLA EL DERECHO QUE TODO TRABAJADOR TIENE PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.

SE HAN CREADO DIVERSOS FIDEICOMISOS PÚBLICOS CON LOS QUE SE HA PRETENDIDO EL OTORGAMIENTO DE VIVIENDA, LOS CUALES SON: FONHAPO, FICAPRO Y FIVIDESU; DESGRACIADAMENTE ÉSTOS NO HAN TENIDO EL ÉXITO PROPUESTO, YA QUE EXISTE UNA LIMITACIÓN ECONÓMICA QUE IMPIDE CUMPLIR DICHS FIDEICOMISOS.

SIENDO MENESTER, HACER INCAPÉ QUE DADO EL ALTO ÍNDICE-

DE POBLACIÓN Y LAS POCAS POSIBILIDADES DE ADQUIRIR UNA VIVIENDA, EL GOBIERNO FEDERAL CREA LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL DANDO PRIORIDAD AL PROBLEMA HABITACIONAL Y BUSCAR ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN QUE PERMITAN DAR CUMPLIMIENTO AL TAN ANSIOSO ANHELO DE GOZAR DE UNA VIVIENDA PROPIA PLASMADA EN EL ARTÍCULO 4º CONSTITUCIONAL.

CAPITULO 1

LA VIVIENDA EN MEXICO

1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS.

EL PRINCIPAL ANTECEDENTE QUE SE TIENE ANTES DE LA ÉPOCA PREHISPÁNICA EN EL ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LOS HECHOS HISTÓRICOS Y FENÓMENOS SOCIALES QUE NOS PERMITIERON EL AVANCE EN EL ÁMBITO DEL DERECHO DEL FIDEICOMISO, LO ENCONTRAMOS EN LOS ALBORES DE LA NORMATIVIDAD CON EL PROPÓSITO DE ENCONTRAR LAS RAÍCES DEL DERECHO A LA VIVIENDA Y PODER ESTABLECER LA SECUENCIA HISTÓRICA.

COMO PRINCIPAL ANTECEDENTE HISTÓRICO SE TIENE QUE ADMITIR QUE EN UN PRINCIPIO FUE INFORMAL Y QUE LA PROPIA NECESIDAD QUE SE PRESENTABA EN LOS PUEBLOS ANTIGUOS, HACÍA QUE SE RESOLVIERAN LOS PROBLEMAS POR MERA COSTUMBRE.

TOMÁNDOSE YA EN FORMA EN LOS PUEBLOS CLÁSICOS Y EN ROMA LOS PRINCIPIOS CONSUECUDINARIOS BÁSICOS QUE ERAN CONSIDERADOS COMO UN PAGO DE TRIBUTO HACIA SUS DIOSES, POR ENDE LA CUSTODIA SIEMPRE RECAÍA EN LOS SACERDOTES DE LA CLASE DOMINANTE. (1)

AL COMENZAR LA REPÚBLICA EN ROMA, EL COLEGIO DE LOS PONTIFICES TENÍAN EL MANEJO DE LA JURISPRUDENCIA, DÁNDONOS UNA IDEA CON ÉSTO DE LA INFLUENCIA QUE SE EJERCÍA SOBRE EL PUEBLO

(1) VICENTE ARANGIO RUIZ, HISTORIA DEL DERECHO ROMANO, 3A.ED. REUS, MADRID 1974, P. 71

HACIENDO USO DE FORMULARIOS DE ACCIONES JUDICIALES, PREOCUPÁNDOSE EN ÉSTOS FORMULARIOS POR LA NORMATIVIDAD DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS HACÍA LAS NECESIDADES SOCIALES, ÉSTA DOBLE ACTIVIDAD OBLIGABA A QUE LOS PARTICULARES SE AUXILIARÁN EN OCA SIONES DE PRETENDER INICIAR UN PROCESO O DE LLEVAR ACABO UNA NEGOCIACIÓN PRIVADA Y NO DE USO COTIDIANO O SOLICITAR UN CON SEJO ACERCA DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES JURÍDICAS YA CONS TITUIDAS.

LOS FAMOSOS FORMULARIOS DEL DERECHO ANTIGUO TENÍAN UNA IMPORTANCIA EXTRAORDINARIA DEBIDO QUE ANTE EL MÁS LIGERO -- ERROR EN LOS TÉRMINOS UTILIZADOS PRODUCE LA NULIDAD DEL NE GOCIO Y ASÍ LA PÉRDIDA DE LA LITIS. EL PRESTIGIO QUE GUARDA BA EL COLEGIO PONTIFICAL ERA TAL QUE LA PARTE PERTRECHADA DE UNA RESPUESTA FAVORABLE DE LA SENTENCIA CONFORME A LAS NECE SIDADES DEL COLEGIO.

PARA LAS CONSULTAS QUE SE HACÍAN AL COLEGIO EN PLENO O A SUS MIEMBROS EN PARTICULAR SE DIRIGÍAN SIEMPRE AL PRIMER -- MAGISTRADO QUE SOLICITABA EL DICTÁMEN EN INTERÉS DEL ESTADO-- Y LOS PARTICULARES LO HACÍAN A CUALQUIER PONTÍFICE.

ES IMPORTANTE MENCIONAR OTRO DE LOS ACONTECIMIENTOS QUE FUÉ EL PASO DECISIVO DE LA SECULARIZACIÓN Y VULGARIZACIÓN -- DEL DERECHO EN LA ÉPOCA DE TIBERTO CORUNCANIO QUE FUÉ EL PRI MER PLEBEYO CON CARGO DE PONTÍFICE MÁXIMO, CORTANDO CON ÉSTO EL PRIVILEGIO JURÍDICO DE CARÁCTER DE CIENCIA SECRETA.

ASÍ TRATO DE INTERNARME EN LA BÚSQUEDA DEL SURGIMIENTO-- DEL FIDEICOMISO EN EL PRUEBLO ROMANO, ENCONTRANDO EN ESTA --

BÚSQUEDA LA INFORMACIÓN QUE EL FIDEICOMISO ACTUAL TUVO SU ORIGEN EN LA FIDUCIA Y EL FIDEICOMISO TESTAMENTARIO ROMANO.

TOMANDO PRIMERAMENTE LA FIDUCIA COMO PRINCIPAL MEDIO -- POR EL CUAL SE PRACTICÓ EL FIDEICOMISO LA CUAL SE DEFINE DE LA SIGUIENTE MANERA:

"ES LA FORMA DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD ACOMPAÑADA DE UN PACTO FIDUCIAE, MEDIANTE EL CUAL EL ACCIPIENS, QUIEN RECIBÍA LA PROPIEDAD DEL BIEN TRANSMITIDO, SE OBLIGABA A SU VEZ FRENTE AL TRADENS, DE TRANSMITIRLO, DESPUÉS DE QUE SE REALIZARÁN DETERMINADOS FINES, AL PROPIO TRADENS, O A UNA PERSONA".(2)

PARA FUNDAMENTAR EL ESTUDIO DE LA FIDUCIA SE PRACTICÓ ENTRE LOS ROMANOS EN DOS FORMAS: LA PRIMERA FUE LA FIDUCIA CUM CREDITORE Y LA SEGUNDA FUE LA FIDUCIA CUM AMICO; CONSISTIENDO LA PRIMERA EN QUE "CUANDO SE ENAJENABA UN BIEN PARA GARANTIZAR UN CRÉDITO CON LA OBLIGACIÓN DEL ADQUIRIENTE DE REINTEGRARLO CUANDO EL FIDUCIANTE LOGRASE EL OBJETIVO PRETENDIDO POR EL PACTUM". (3)

LA SEGUNDA FORMA DE LA FIDUCIA PRACTICADA POR LOS ROMANOS, CONSISTIÓ EN "LA FORMA ADECUADA PARA TRANSMITIR EL DOMINIO DE ALGO, AÚN DEPOSITARIO O MANDATARIO ADQUIRIENDO UNO U OTRO EL COMPROMISO DE DESTINAR EL OBJETO DE LA TRANSMISIÓN A UNA FINALIDAD ESPECÍFICA. (4)

(2) JOSÉ M. VILLAGORDOA LOZANO. DOCTRINA GENERAL DEL FIDEICOMISO. 2A. ED. EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO, 1982. PÁG. 1

(3) JORGE A. DOMINGUEZ MARTÍNEZ. EL FIDEICOMISO ANTE LA TEORÍA GENERAL DEL NEGOCIO JURÍDICO. 3A. ED. EDITORIAL PORRÚA MÉXICO,, 1982. PÁG. 168

(4) IBIDEM. PÁG.168

SE HACE NOTAR QUE EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS EN ÉSTE TIPO DE FIDUCIA, ORIGINA EN UN PRINCIPIO-MERAS RESPONSABILIDADES DE ÍNDOLE MORAL Y LUEGO LA INTERVENCIÓN DEL PRETOR LAS DOTO DE ACTIO FIDUCIAE, A LA QUE SE AGREGABA LA NOTA DE FIDEICOMISO TESTAMENTARIO O FUE UNA FIGURA - QUE SE EMPLEABA CUANDO EL TESTADOR QUERÍA FAVORECER A ALGUIEN CON LO CUAL NO TENÍA RECURSO DE ROGARLE A SU HEREDERO QUE FUESE EL EJECUTOR DE SU VOLUNTAD PARA DAR AL INCAPAZ DE HEREDAR UN OBJETO PARTICULAR O PARTE DEL ACERVO HEREDITARIO.

ANTE LO MANIFESTADO SOBRE EL FIDEICOMISO TESTAMENTARIO-SE HACE NOTAR QUE ÉSTA INSTITUCIÓN JURÍDICA SE DEJÓ A LA BUENA FÉ ASÍ COMO TAMBIÉN A LA CONCIENCIA DEL HEREDERO FIDUCIARIO; PERO EN TAL VIRTUD LA INEJECUCIÓN DE ALGUNOS DE LA COMISIÓN, EL EMPERADOR ÁUGUSTO LOS HIZO EJECUTAR POR MEDIO DE LOS CÓNSULES.

DEFINICION DEL FIDEICOMISO EN EL DERECHO ROMANO

TODOS LOS AUTORES, COMENTARISTAS Y ESTUDIOSOS DEL DERECHO ROMANO COINCIDEN EN CUANTO A LAS DEFINICIONES QUE SE DAN DEL FIDEICOMISO, RAZÓN POR LA CUAL SÓLO HE CONSIDERADO DOS.

LA DE GUILLERMO FLORIS MARGADANT S. QUIEN DEFINE AL FIDEICOMISO DE LA SIGUIENTE FORMA:

"ÉRA UNA SÓPLICA, DIRIGIDA POR UN FIDEICOMITENTE A UN FIDUCIARIO PARA QUE ENTREGARA DETERMINADOS BIENES A UN FIDEICOMISARIO".

EN CAMBIO EUGENE PETIT LO DEFINE, DICRIENDO LO SIGUIENTE "CUANDO UN TESTADOR QUERÍA FAVORECER A UNA PERSONA, CON LA CUAL NO TENÍA LA TESTAMENTI FACTIO, NO TENÍA OTRO RECURSO -- QUE ROGAR A SU HEREDERO FUESE EL EJECUTOR DE SU VOLUNTAD PARA DAR AL INCAPAZ, BIEN FUERA UN OBJETO PARTICULAR O BIEN LA SUCESIÓN EN TODO O EN PARTE".

ELEMENTOS PERSONALES DEL FIDEICOMISO ROMANO

SON TRES LOS ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVINIERÓN EN EL FIDEICOMISO ROMANO DERIVADOS DE LA RELACIÓN JURÍDICA:

FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO Y FIDEICOMISARIO.

FIDEICOMITENTE O DISPONENTE, ES LA PERSONA QUE UN ACTO ÚLTIMO DE VOLUNTAD, INSTITUYE A LA PERSONA QUE HABRÁ DE RECIBIR EL BENEFICIO.

FIDUCIARIO, ES LA PERSONA ENCARGADA DE EJECUTAR LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL FIDEICOMISO; PUEDE NO TAN SÓLO SER EL HEREDERO TESTAMENTARIO, SINO TAMBIÉN EL HEREDERO INTESTADO UN LEGATARIO U OTRO FIDEICOMISARIO.

FIDEICOMISARIO, ES LA PERSONA BENEFICIADA ANTE LA INSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, EN SU ORIGEN SE PODÍA RECOGER HASTA POR UNA PERSONA PRIVADA DE LA TESTAMENTI FACTIO.

1.1.1 EPOCA PREHISPANICA.

DENTRO DE LA ÉPOCA PREHISPÁNICA ME VOY A APOYAR EN DOS

PUEBLOS QUE TUVIERÓN ANTECEDENTES IMPORTANTES DE SU ÉPOCA EN LO REFERENTE A LA PROPIEDAD PRIVADA. COMO EL PRIMER PUEBLO - HARÉ MENCIÓN DEL AZTECA, DONDE PRÁCTICAMENTE NO EXISTÍA LA - PROPIEDAD PRIVADA SOBRE LAS TIERRAS QUE POSEÍAN; DONDE SE HARÁ LA REFERENCIA CON RELACIÓN A LAS CLASES PRIVILEGIADAS, TENIENDO COMO EJEMPLO LA PROPIEDAD DEL MONARCA SU FAMILIA, LOS SACERDOTES Y LOS GUERREROS, QUIENES POSEÍAN SUS TIERRAS COMO LA CONOCEMOS EN NUESTRA ÉPOCA A TÍTULO DE "PROPIEDAD INDIVIDUAL O PRIVADA" TENIENDO A ÉSTA POSESIÓN DE TIERRAS QUE LES CONCEDÍA EL REY MEXICA, A EXCEPCIÓN DE LAS DEL MONARCA.

TENIENDO EXCLUSIONES DE LA PROPIEDAD DE LA FAMILIA REAL Y DE LA DE ALGUNOS ALTOS FUNCIONARIOS QUE POSEÍAN LAS TIERRAS INDIVIDUALMENTE Y LAS CUALES PODÍAN GRAVAR, PERO ESTANDO SUJETOS SIEMPRE A LA VOLUNTAD DEL REY.

LOS ANTECEDENTES QUE ENCONTRAMOS RESPECTO A OTRAS TIERRAS QUE ESTABAN POSÉIDAS EN UNA FORMA MANCOMUNADA POR LOS - DIVERSOS HABITANTES Y CUYO DERECHO A DISFRUTARLAS NO DERIVAR LAS DE ALGUN DERECHO INDIVIDUAL DE PROPIEDAD, SINO POR EL HECHO DE SER VENCIDO Y DE LA UTILIDAD QUE PARA EL MONARCA REPRESENTABA EL TRABAJO DE ÉSTE Y DE TODOS LOS VECINOS DE ÉSTAS TIERRAS.

EL MONARCA DABA LA DISTRIBUCIÓN DE LAS TIERRAS A SUS FAMILIARES, A SUS SERVIDORES Y A SUS EMPLEADOS QUE CREA PERTINENTE; TAMBIÉN A LOS CASIQUES DE LOS PUEBLOS. CON ÉSTO SE HA QUERIDO VER UN DERECHO DE PROPIEDAD, AUNQUE DENTRO DE LA REALIDAD ÉSTO NO ERA UN DERECHO, SINO QUE ERA SOLAMENTE UNA --

AUTORIZACIÓN QUE EL MONARCA CONCEDÍA A TALES PERSONAS PARA COBRARLES EL TRIBUTO A QUIENES SE ENCARGABAN DE CULTIVARLAS.

ESTAS AUTORIZACIONES ERAN ÚNICAMENTE LA INSTITUCIÓN JURÍDICA A LA CUAL LE DENOMINABAN "ENCOMIENDA" QUE POSTERIORMENTE EN EL TIEMPO QUE SE DIÓ LA CONQUISTA ESPAÑOLA, LOS ESPAÑOLES SUPIERON APROVECHAR MUY BIEN, DEBIDO A QUE LOS INDIOS DURANTE SIGLOS ESTUVIERON ACOSTUMBRADOS A PAGAR EL TRIBUTO QUE LE CORRESPONDÍA A SU REY.

POR LO QUE RESPECTA A LAS TIERRAS DEL REY MEXICA SE PUEDE AFIRMAR QUE ÉSTE SÍ TENÍA LA POSESIÓN REAL DE LAS TIERRAS DÁNDOLE LA CALIDAD DE "PROPIETARIO" DE LAS TIERRAS DEL REINO Y POR TAL MOTIVO, PODÍA DISPONER DE ÉSTAS A SU LIBRE ARBITRIO.

UNA DESCRIPCIÓN ADMIRABLE Y OBJETIVA SOBRE LA VIVIENDA Y HABITAT QUE ERA UTILIZADA POR LOS AZTECAS ANTES DE LA CONQUISTA ESPAÑOLA NOS LA PROPORCIONA MANUEL OROZCO Y BERRA LA CUA TRANSCRIBO EN LOS SIGUIENTES LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

"LA GENERALIDAD DE LAS CASAS ERAN BAJAS Y DE ADOBE PERO CON SU TERRADO U AZOTEA, Y ENCALADOS DE MANERA -- QUE TENÍAN BUEN PARECER LAS CASAS DE LOS SEÑORES PRINCIPALES ESTABAN CONSTRUIDAS CON MAYOR GUSTO Y NO CARECÍAN DE ELEGANCIA... LOS PALACIOS Y LOS TEMPLOS ERAN YA DIGNOS DE VER Y LAS CASAS, COMO YA DIJE ANTES, TENÍAN SALIDA A LOS CANALES, EN AQUELLAS SE VEÍAN PATIOS GRANDES Y BIEN VENTILADOS, Y CASI NO FALTABA EN NINGUNA ALGUN SEMBRADO DE FLORES...

CUELTAN LOS HISTORIADORES CIENTO Y VEINTE MIL CA--

SAS, ENTRE CHICAS Y GRANDES, AL TIEMPO DE LA CONQUISTA, CON TRES, CUATRO Y HASTA DIEZ HABITANTES; SI ESTO ES VERDAD, MÉXICO ANTIGUO TENÍA UNA POBLACIÓN DUPLA DE LA ACTUAL..." (5)

SE DESPRENDE DE ÉSTAS DESCRIPCIÓN QUE A LA LLEGADA DE -- LOS ESPAÑOLES YA SE ENCONTRABA POBLADO EL VALLE DE ANAHUAC TO MANDO COMO BASE LAS CIENTO VEINTE MIL CASAS CON SUS RESPECTIVAS HABITACIONES QUE SE MARCAN POR CASA, TENIENDO COMO PROBABLE EN ESA ÉPOCA Y CONFORME A LOS CENSOS HABITACIONALES QUE YA SE TENÍAN CERCA DE MEDIO MILLÓN DE HABITANTES DEMOSTRANDO CON ÉSTO QUE EN EL VALLE DE ANAHUAC EN ESA ÉPOCA SE ENCONTRABA YA CON ENORME POBLACIÓN; QUEDANDO LOS CONQUISTADORES MARAVILLADOS AL CONOCER LAS CIUDADES HISPÁNAS CON NÚCLEOS DE POBLACIÓN QUE OCILABAN ENTRE LOS CIENTO CINCUENTA MIL HABITANTES; SE DICE QUE EN MADRID EN ESA ÉPOCA CONTABA CON EL MISMO NÚMERO DE HABITANTES, SIENDO MÁS POBLADO DE ESPAÑA Y LE SE---GUIA VALENCIA CON SESENTA MIL HABITANTES.

EL ANTECEDENTE QUE TENEMOS DEL PALACIO Y JARDINES QUE -- TENÍA A SU DISPOSICIÓN MOCTEZUMA, OROZCO Y BERRA NOS COMENTARON SIGUIENTE:

"LOS PALACIOS Y JARDINES DEL EMPERADOR MOCTEZUMA PUSIERÓN ADMIRACIÓN EN LOS CASTELLANOS... TORQUEMADA, EN EL CAPÍTULO XXV, LIBRO III DE SU MONARQUÍA INDIANA HACE DE TODO LA SIGUIENTE SIGUI

(5) OROZCO Y BERRA, MANUEL. HISTORIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO-- DESDE SU FUNDACIÓN 1854, EDITORIAL S.E.P., MÉXICO, 1973 -

ENTE DESCRIPCIÓN: TENIA ESTA CASA REAL (EL PALACIO DONDE VIVÍA DE ORDINARIO EL EMPERADOR) - VEINTE PUERTAS, QUE SALÍAN A LA PLAZA Y OTRAS CALLES GRANDES, TENIA TRES PATIOS GRANDES, Y EN UNO UNA FUENTE DONDE RECIBÍA EL AGUA, QUE VENIA DE CHAPULTEPEC. ESTABAN EN ESTA CASA REAL MUCHAS ALAS Y AÚN CAMARAS Y APOSENTOS DE A VEINTICINCO PIES DE LARGO Y OTROS TANTOS DE ANCHO (POR MANERA QUE ERAN CUADRADAS) Y CIEN BAÑOS DE ELLOS. LOS EDIFICIOS DE CAL Y CANTO, Y LAS PAREDES DE MUCHAS PIEDRAS PRECIOSAS Y PARTICULARES (CONVIENE A SABER) NARMOL, JASPE Y PORFIDO, Y DE UNA PIEDRA NEGRA QUE ES A MANERA DE AZABACHE"

POR LO QUE RESPECTA A LOS TEMPLOS, HERNÁN CORTÉS HACE UNA UNA DESCRIPCIÓN ACABADA DE ELLOS Y NOS DA CUENTA DE LAS IMPRESIONES QUE AL MENOS SE PERCATO CON SU VISTA: "HAY EN ÉSTA GRAN CIUDAD MUCHAS MEZQUITAS, O CASAS DE SUS ÍDOLOS, DE MUY HERMOSOS EDIFICIOS POR LAS COLACIONES Y BARRIOS DE ÉLLAS, Y EN LAS PRINCIPALES DE ÉLLAS HAY PERSONAS RELIGIOSAS DE SU SECTA, QUE RESIDEN CONTINUAMENTE EN ELLAS. PARA LOS CUALES ADEMÁS DE LAS CASAS DONDE TENIA ÍDOLOS, HAY MUY BUENOS APOSENTOS. TODOS ESTOS RELIGIOSOS VISTEN DE NEGRO, Y NUNCA SE CORTAN EL CABELLO NI LO PEINAN, DESDE QUE ENTRAN A LA RELIGIÓN HASTA QUE SALEN; Y TODOS LOS NICHOS DE LAS PERSONAS PRINCIPALES, ASÍ SEÑORES COMO CIUDADANOS HONRADOS, ESTÁN A LA DISPOSICIÓN FIELMENTE EN AQUELLAS RELIGIONES, DESDE UNA-

EDAD DE SIETE Y OCHO AÑOS. (6)

CON ÉSTAS DESCRIPCIONES QUE DAN HERNÁN CORTÉS COMO TORQUEMADA RESPECTIVAMENTE, AMBOS CITADOS POR OROZCO Y BERRA NOS PERCATAMOS CON QUE LUJOS Y ESPACIOS VIVÍA EL EMPERADOR MOCTEZUMA EN SU PALACIO, ASÍ TAMBIÉN NOS PERCATAMOS DE LA VIDA QUE TENIAN LOS SACERDOTES DENTRO DE SUS TEMPLOS RELIGIOSOS. SIN DUDA ALGUNA TANTO EL MONARCA COMO LOS SACERDOTES PERTENECÍAN A LA ELITE POLÍTICO-RELIGIOSA DENTRO DEL IMPERIO MEXICA, Y COMO TALES, ESTE GOBIERNO DOMINABA Y CONTROLABA TODO LO QUE ERA MESOAMERICA.

EN RELACIÓN A LO QUE SABEMOS CON LOS EDIFICIOS PREHISPANICOS, MA. E. TORRES, NOS COMENTA LO SIGUIENTE:

"LO PRIMERO QUE CONSTRUYERÓN LOS AZTECAS, FUE UN ADORATORIO HUMILDÍSIMO EN EL LUGAR DONDE SE ENCONTRABA EL NOPALI; LUEGO, EN TORNO DEL PEQUEÑO MOMOXTEL COMENZARON A LEVANTAR CHOSAS DE CARRIZOS CON TECHOS DE TULE, QUE FUERON LOS MATERIALES QUE LES BRINDABA ESOS PARAJES, PERO LA CONSTRUCCIÓN DE SUS VIVIENDAS ... LOS AZTECAS NO CONOCIERÓN NI EL ARCO NI LA BOBEDA. EN EL PLANO DE CORTÉS, LA MAYORÍA DE LAS CASAS CONSTRUIDAS SOBRE LAS LAGUNAS PARECEN TENER TECHOS DE DOS AGUAS QUE TAL VEZ ERAN DE TULE. LAS MAS HUMILDE USABA ADOBES Y LAS CASAS DE LOS SEÑORES, LOS PALACIOS

(6) ÍDEM; P.P. 21 Y 22.

Y LOS CUES, UTILIZABAN EL TEZÓNTLE Y EL BASALTO-MATERIALES QUE LA CUENCA VOLCÁNICA LES -- OFRECÍA Y A VECES, CANTERA QUE TRANSPORTABAN- DE CUERNAVACA.

LOS EDIFICIOS MAS RICOS APARECÍAN EN TORNO DE RESINTOS SAGRADOS, FLANQUEANDO LAS CALZAS QUE UNIAN LA CIUDAD CON LA TIERRA FIRME.

ALGUNOS EDIFICIOS TENÍAN ASPECTO DE FORTIFICACIONES TRONCADAS, DE VARIOS CUERPOS A MODOS DE TERRAZAS, A LA QUE SE SUBIA POR ESCALONES MUY ANGOSTOS PARA EVITAR QUE AL BAJAR-DIERAN LA ESPALDA A LOS DIOS QUE COLOCABAN A LAS CUES, ADORATORIOS CONSTRUIDOS EN LO ALTO DE LAS PIRAMIDES..." (7)

POR LO QUE NOS MANIFIESTA MA. E. TERRES, EL HABITAT QUE EXISTÍA ENTRE LOS HUMILDES LLAMESELE PUEBLO Y EL DE LOS NOBLES MARCABAN SU DIFERENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN POR LOS MATERIALES QUE USABAN, POR EJEMPLO EL TULE Y EL ADOBE ERAN USADOS POR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS MAS HUMILDES MIENTRAS QUE AL TEZÓNTLE Y EL BASALTO SE UTILIZABA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LOS NOBLES. EN LO QUE RESPECTA A LA ORGANIZACIÓN POLÍTICO-SOCIAL QUE PREDOMINABA DENTRO DE LOS AZTECAS, DE LA CUAL DEPENDÍA LA TENENCIA DE LA TIERRA SE REDUCE A LAS SIGUIENTES CATEGORÍAS:

(7) TERRES, MARÍA ELODIA: LA CIUDAD DE MÉXICO, (SUS ORIGENES Y DESARROLLO), Ed. PORRÚA, MÉXICO, 1977, P.P. 21 Y 26.

- PRIMERA. LOS TLATOQUES O SEÑORES SUPREMOS.
ERAN AQUELLOS QUE TENIAN AL MANDO DE TODAS LAS PROVINCIAS Y PUEBLOS SOMETIDOS A SU AUTORIDAD.
- SEGUNDA. LOS CALPULLEC O CHINANCALLEC, QUIENES INTEGRABAN A LOS CONSEJOS DE PARIENTES MAYORES O ANCIANOS CON JURISDICCION EN LOS BARRIOS O POBLADOS EN LOS QUE FORMABAN PARTE.
- TERCERA. LOS TECTECUTZIN^o QUE TENIAN ENCOMIENDAS DETERMINADAS SOBRE RELIGIONES O PROVINCIAS.
- CUARTA. LOS PIPILTZIN^o NIETOS Y BISHIETOS DE LOS TLATOQUES O SEÑORES SUPREMOS.

SE CONTABA CON DOS CATEGORIAS DE TIERRAS PARA SU POSESION, QUE ERAN LAS TIERRAS COMUNALES Y PUBLICAS.

SOBRE LA INFORMACION QUE RAUL LEMUS GARCIA NOS DICE QUE SE DISTINGUEN DOS TIPOS DE TIERRAS: EL CALPULLALI, LAS TIERRAS DEL CALPULLI QUE SE DIVIDIAN EN PARCELAS CUYO USUFRUCTO CORRESPONDA A LAS FAMILIAS QUE DETENTABAN Y LAS QUE ERAN TRANSMITIDAS POR HERENCIA ENTRE LOS MIEMBROS DE UNA MISMA FAMILIA; LOS ALTEPETLALI, QUE ERAN LAS TIERRAS DE LOS PUEBLOS Y PARA QUE ESTOS LAS TRABAJARAN. (8)

CON RELACION A LOS CALPULLI, ERAN UNA SOCIEDAD LA CUAL SIGNIFICABA BARRIO DE GENTE CONOCIDA DE TIEMPO REMOTO Y QUE POSEFAN EN COMUN LA TIERRA. LAS TIERRAS DEL CALPULLI SE SUB-

(8) C.F.R. LEMUS GARCIA, RAUL: DERECHO AGRARIO MEXICANO (SINOPSIS HISTORICA) 2A. ED., EDIT. LIMUSA, MEXICO, 1978, -- P.92

DIVIDÍAN EN TLAMALLI O PARCELAS, MISMAS QUE ERAN REPARTIDAS A TODAS LAS FAMILIAS QUE PERTENECÍAN AL BARRIO Y . POR ESO LA EXPLOTACIÓN DE ÉSTAS TIERRAS ERAN EN FORMA FAMILIAR.

EL TITULAR DEL TLAMALLI PODÍA USUFRUCTUAR LAS TIERRAS - PERD NO ASÍ ENAJENARLAS, NI GRAVARLAS, PERD ÉSTE TENÍA LA FACULTAD DE TRANSMITIRLA A SUS HEREDEROS. ESTABA PROHIBIDO ESA ÉPOCA EN ACAPARAR LAS TIERRAS (PARCELAS), ASÍ COMO A HEREDARLAS, DE MODO QUE DEBÍAN DE TRABAJARLAS BAJO LA PENA QUE SE DABA DE PERDERLAS SI NO LAS TRABAJABAN.

POR LO QUE RESPECTA A LOS ALTEPETLALLI, ERAN LAS TIERRAS DE TODOS LOS PUEBLOS QUE SE ENCONTRABAN ENCLAVADAS EN - LOS BARRIOS, LA FORMA DE TRABAJARLAS ERA COLECTIVAMENTE POR - LOS COMUNEROS EN HORAS QUE SE DESTINABAN A CADA UNO DE ELLOS SIN PERJUICIO DEL CULTIVO DE SUS PROPIAS PARCELAS, CUYOS PRODUCTOS LOS DESTINABAN A REALIZAR OBRAS DE SERVICIO SOCIAL O DE INTERÉS COLECTIVO Y AL PAGO DE SUS TRIBUTOS.

TODAS LAS TIERRAS PÚBLICAS LAS DESTINABAN AL SOSTENIMIENTO DE LAS INSTITUCIONES Y DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO. TENIENDO LOS SIGUIENTES TIPOS O CLASES QUE ERAN : TECPANTLALLI, - TLATOCALALLI, MITLCHIMALLI, TEOTLALPAN Y LAS TIERRAS DE LOS SEÑORES: PILLALLI Y TECPILLALLI.

RAÚL LEMUS DA UNA EXPLICACIÓN DEL DESTINO DE LA SOCIEDAD MEXICANA QUE SE LE OTORGABAN A ÉSTAS TIERRAS:

TECPANTLALLI, ERAN LAS TIERRAS CUYO PRODUCTO SE DESTINABA A SUFRAGAR TODOS LOS GASTOS MOTIVADOS POR LA CONSERVACIÓN FUNCIONAMIENTO Y CUIDADO DE LOS PALACIOS DEL TLACATECUTLI.

TLATOCALALLI, ERAN LAS TIERRAS CUYO PRODUCTO ERAN DESTINADAS AL SOSTENIMIENTO DEL TLATOCAN O CONSEJO DE GOBIERNO -- QUEDABAN COMPRENDIDAS LAS TIERRAS QUE SE LE OTORGABAN A ALGUNOS FUNCIONARIOS PARA QUE ÉSTOS SOSTUVIERAN SU CARGO CON DIGNIDAD.

MITLCHIMALLI, TODAS ÉSTAS TIERRAS, SE DESTINABAN AL SOSTENIMIENTO DEL EJERCITO Y A SUS GASTOS DE GUERRA.

TEOTLALPAN, ERAN TODAS AQUELLAS ÁREAS TERRITORIALES CUYOS PRODUCTOS SE DESTINABAN A SUFRAGAR LOS GASTOS MOTIVADOS POR EL SOSTENIMIENTO DE LAS FUNCIONES RELIGIOSAS O DEL CULTO PÚBLICO.

LOS PILLALI, ERAN LAS POSESIONES OTORGADAS A LOS PIPILIZIN CON LA FACULTAD DE TRASMITIRLAS POR HERENCIA A SUS DESCENDIENTES, EN TANTO QUE LA TECPILLALI SE LE OTORGABA A LOS SEÑORES LLAMADOS TECPANTLACA QUE ERAN LOS QUE SERVÍAN EN LOS PALACIOS DEL TLACATECUTLI O JEFE SUPREMO.

LA DISTRIBUCIÓN ANTERIOR COMO SE PUEDE OBSERVAR SE HACÍA EN FUNCIÓN DE LAS INSTITUCIONES QUE SE SOSTENÍAN CON SUSUFRUCTO. QUE ERAN LAS TIERRAS CULTIVADAS POR LOS MACEHUALES LABRADORES ASALARIADOS Y APARCEROS O MAYEQUES...(9)

DE LO TRANSCRITO ANTERIORMENTE ME DOY UNA IDEA COMO LA SICUEDAD MEXICANA Y SU POBLACIÓN USUFRUCTUABAN LAS TIERRAS, YA FUERAN EN ORGANIZACIONES EN CALPULLIS O EN ALTEPETLALTIN, CUYO CONCEPTO EN ÉSTE ÚLTIMO CON CARÁCTER DE ALTEPETL, QUE ERAN LAS TIERRAS COMUNALES.

(9) IDEM, P.P. 94 Y 95.

LOS AZTECAS NO POSEÍAN LA TIERRA EN PROPIEDAD INDIVIDUAL O PARTICULAR, TAL Y COMO SE CONOCE ACTUALMENTE, ES DECIR, CON LA FACULTAD DE USARLA, DISFRUTARLA E INCLUSO ABUSAR DE ELLA.

EN CUANTO A LAS TIERRAS QUE SE TENÍA UNA POSESIÓN A TÍTULO PARTICULAR, ERAN TODAS ÁQUELLAS PERTENECIENTES AL REY O TLATOCATLALLI; QUE ERAN LAS GRANDES HACIENDAS DE LOS NOBLES O PILLALI, Y LAS DE LOS CABALLEROS DESCENDIENTES DEL REY TENIAN SUS TIERRAS CON EXCLUSIVIDAD EN LO QUE RESPECTA A SU PROPIEDAD, "TIERRAS CONOCIDAS", LAS CUALES PODÍAN DISPONER DE ÉSTAS, MEDIANTE SU VENTA O MEDIANTE OTRAS FORMAS DE TRANS MISIÓN.

POR LO QUE RESPECTA AL PUEBLO MAYA, LOS HISTORIADORES ASEGURAN QUE LA PROPIEDAD ERA COMUNAL, NO SÓLO POR LO QUE RESPECTA A LA NUEVA PROPIEDAD, SINO TAMBIÉN POR LO QUE SE REFIERE AL APROVECHAMIENTO DE LA TIERRA.

LA CLASE PRIVILEGIADA FUE LA DE LOS NOBLES, QUE TENIA SUS SOLARES Y SUS CASAS EN LA CIUDAD DE MAYAPAN Y VIVÍAN FUERA DE LA CIUDAD LOS VASALLOS Y TRIBUTARIOS. (10)

COMPONRIENDO ASÍ ÉSTOS LA CLASE SOCIAL PROLETARIADA. "NO ERAN OBLIGADOS A VIVIR EN PUEBLOS SEÑALADOS, PORQUE PARA VIVIR Y CASARSE CON QUIEN QUERÍAN TENÍAN LICENCIA A QUE DABAN A ÉSTOS POR CAUSA LA MULTIPLICACIÓN Y DICHIENDO QUE, SI LOS ESTRECHABAN NO PODÍAN DEJAR DE VIVIR EN DISMINUCIÓN. LAS TIE---

(10) DIEGO LÓPEZ COGOLLUDO, HISTORIA DE YUCATÁN. MADRID, 1688
LIB. IV. CAP. III, PÁG. 178.

RRAS ERAN COMUNES, Y CASI ENTRE LOS PUEBLOS NO HABIA TÉRMI--
 NOS MEJORES QUE LOS DECIDIERAN: AUNQUE SIEMPRE UNA PROVINCIA
 Y OTRA, POR CAUSA DE LAS GUERRAS, SALVO ALGUNAS OLLAS PARA -
 SEMBRAR ÁRBOLES FRUCTIFEROS Y TIERRAS. "TAMBIÉN ERAN COMUNES
 LAS SALINAS, QUE ESTÁN EN LAS COSTAS DEL MAR, Y LOS MORADO--
 RES MÁS CERCANOS A ELLOS DEBÍAN PAGAR SU TRIBUTOS A LOS SEÑO--
 RES DE MAYAPAN CON ALGUNA SAL DE LA QUE COGÍAN." (11)

LO QUE SE LE PODRIA LLAMAR INSTITUCIÓN COMUNAL ENTRE -
 LOS MAYAS, ERA POR LAS CONDICIONES AGRÍCOLAS ESPECIALES DE -
 LA PENÍNSULA, OBLIGANDO A LOS LABRADORES A CAMBIAR DE LUGAR--
 DE SUS CULTIVOS, "SIEMBRAN EN MUCHAS PARTES, PORQUE SI FALTA
 RÉ, SUPLA LA OTRA EN LABRAR LA TIERRA NO HACEN SINO COGER LA
 BASURA Y QUEMARLA PARA DESPUÉS SEMBRAR, Y DESDE MEDIO ENERO--
 HASTA ABRIL LABRAN LO CUAL HACEN TRAYENDO UN TALEQUILLO A --
 CUESTAS, Y CON UN PALO PUNTIAGUDO HACEN AGUJEROS EN LA TIE--
 RRA Y PONEN ALLÍ CINCO O SEIS GRANOS, LO CUAL LO CUBREN CON--
 EL MISMO PALO". (12)

"EN UN ESTADO COMO YUCATÁN, PRIVADO DE MINAS LA TIERRA--
 TENÍA QUE SER LA PRINCIPAL FUENTE DE SUSTENTO PARA LA POBLA--
 CIÓN, NO HABIA PROPIEDAD EXCLUSIVA EN LOS TERRENOS, SE CON--
 SERVABAN EN EL DOMINIO PÚBLICO; SU USO ERA DEL PRIMER OCU--
 PANTE, Y LA OCUPACIÓN MISMA NO DABA SINO UN DERECHO PRECARIO,

(11) COGOLLADO. OBRA CITADA. LIB. IV, CAP. III, P.P.179 Y 180

(12) DIEGO DE LANDA. RELACIÓN DE LAS COSAS DE YUCATÁN. MADRID
 1864, PÁRRAFO XXXIII.

QUE SUBSISTÍA CUANDO EL CULTIVO Y COSECHA DE LAS MIES PASANDO EL CULTIVO BIENAL, LA PRADERA VOLVÍA AL USO PÚBLICO PARA SER UTILIZADA POR OTRO, CUANDO LOS AÑOS LE HUBIEREN RESTITUIDO LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA EL CULTIVO, EL USO COMÚN DE LAS TIERRAS ES TRADICIONAL ENTRE LOS MAYAS, QUE AÚN AL PRESENTE, CON DIFICULTAD SE RESIGNAN A LA PROPIEDAD PARTICULAR Y EXCLUSIVA DE LABRANZA; CONCURRE A ELLO EL CARÁCTER ESPECIAL DE ÉSTAS, QUE NO PERMITE CULTIVAR MÁS DE DOS AÑOS UNA MISMA FAJA DE TIERRA SIN DEJARLA DESCANZAR, PARA QUE RECobre POR SÍ SUS ELEMENTOS FÉRTILES. (13)

DEBIERÓN HABER SEGUIDO ALGUNA REGLA PARA LA DISTRIBUCIÓN, AUNQUE FUERA TEMPORAL DE SUS TIERRAS, COGOYUDO. "SUELEN DE COSTUMBRE SEMBRAR PARA CADA COSECHA CON SU MUJER, UNA MEDIDA DE C.C.C. PIES, LA CUAL LLAMABAN HUMUINTO, MEDIDA CON VARA DE XX PIES EN ANCHO Y XX EN LARGO".

DEBIÓ EXISTIR ALGÚN DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS NOBLES SOBRE LOS SOLARES Y CASAS EN LOS CUALES SE ENCONTRABAN SUS MORADAS, COMO LO AFIRMA EL LIC. MORENO CORA, REFIRIÉNDOSE A LA PROPIEDAD COMUNAL DE LOS MAYAS. "ESTE SISTEMA NO DEBIÓ HABER SIDO TAN GENERAL, PUESTO QUE HABIA LEYES QUE ARREGLABAN LAS HERENCIAS, LO CUAL INDICA UN SISTEMA MÁS PERFECTO DE PROPIEDAD." (14)

(13) JUAN Fco. MOLINA DE SOLÍS. HISTORIA DEL DESCUBRIMIENTO Y CONQUISTA DE YUCATÁN, CON UNA RESEÑA DE LA HISTORIA ANTIGUA DE ÉSTA PENÍNSULA. MÉRIDA, YUCATÁN. 1869

(14) LIC. MORENO CORA S. RESEÑA HISTÓRICA DE LA PROP. TERR. EN LA REPÚBLICA MEXICANA. ED. HERRERO SUCRS. MÉX. 1910 P. 12

EN CUANTO AL SISTEMA DE PROPIEDAD, TENÍAN COSTUMBRES Y LEYES PERFECTAS, PUES COMO EN OTROS LUGARES SE HA DICHO, ESTANDO LA SOCIEDAD DIVIDIDA EN NOBLEZA Y SACERDOCIO, TRIBUTARIOS Y ESCLAVOS, CON EXCEPCIÓN A ÉSTOS ÚLTIMOS TODOS TENÍAN PROPIEDADES EN BIENES RAÍCES O MUEBLES, QUE PODÍAN ENAJENAR CONFORME A LAS LEYES, VENDIENDO, DONANDO O DEJANDO EN HERENCIA." (15)

1.1.2 EPOCA COLONIAL.

EN NUESTRO MÉXICO COLONIAL QUE DENTRO DE LA HISTORIA ABARCA DESDE EL AÑO DE 1521 HASTA EL AÑO DE 1810, CON LA REVOLUCIÓN DE INDEPENDENCIA, LA CUAL LA INICIÓ EL CURA MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA Y DON JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN, ENTRE OTRAS PERSONALIDADES QUE SE DISTINGUIERÓN CON LA GUERRA DE INDEPENDENCIA, LA CUAL SE CARACTERIZÓ POR LA IMPLANTACIÓN DENTRO DE LA NUEVA ESPAÑA, TOMANDO EN ÉSTA ÉPOCA EL MODELO ESPAÑOL EN TODOS LOS ÁMBITOS DE LA ACTIVIDAD HUMANA: EN EL POLÍTICO, CON LA INSTAURACIÓN DEL GOBIERNO VIRREYNAL, EL CUAL FUE TRASLADADO A AMÉRICA POR EL REINO ESPAÑOL SOMETIENDO A LOS NATURALES A SU FORMA DE GOBIERNO; LAS INSTITUCIONES POLÍTICAS DE LA NUEVA ESPAÑA; DENTRO DEL ÁMBITO JURÍDICO ME ENCONTRÉ QUE SE APLICARÓN LAS LEYES HISPANAS EN TODOS LOS ASPECTOS ECONÓMICOS, SE TOMARON LOS MODELOS DE LA EXPLOTACIÓN DE-

(15) CRESENCIO CARRILLO Y ANCONA. HISTORIA ANTIGUA DE YUCATÁN. MÉRIDA, YUCATÁN. 1883

LA TIERRA, SE TOMÓ EL MODELO DE COMERCIO, DE LA INDUSTRIA Y DE TODAS SUS ACTIVIDADES PROFESIONALES, TODO ÉSTO FUE TOMADO A SEMEJANZA DE LOS MODELOS EUROPEOS DEL S. XVI AL XVIII; EN LO QUE RESPECTA AL ASPECTO SOCIAL DE LA NUEVA ESPAÑA SE EMITIERÓN TAMBIÉN LOS MODELOS HISPANOS, AL IGUAL QUE SE ESTABLECIERON SUS COSTUMBRES, TRAJERON SU SULTURA Y, FINALMENTE, EL ASPECTO RELIGIOSO SE LE DIÓ UN ENORME PODER AL CLERO POR MEDIO DE LAS INSTITUCIONES RELIGIOSAS QUE FUERON LLEGANDO, CON ÉSTE PODER QUE SE LE OTORGÓ AL CLERO TUVO VARIAS DISPUTAS -- ECONÓMICAS Y DE ASPECTO POLÍTICO CON LOS GOBIERNOS TEMPORALES QUE SE ENVIABAN DE ESPAÑA A LA NUEVA ESPAÑA.

CON EL TRIUNFO DE HERNÁN CORTÉS SOBRE LOS INDIOS EN EL AÑO D 1521, SE CONSÓLIDA LA CONQUISTA Y SE ESTABLECE LA NUEVA ESPAÑA; ORDENANDO CON ÉSTO HERNÁN CORTÉS LA DESTRUCCIÓN DE TODAS LAS CONSTRUCCIONES INDÍGENAS Y A PETICIÓN DE LOS RELIGIOSOS LA DESTRUCCIÓN DE TODOS LOS TEMPLOS Y ADORATORIOS DE LOS INDÍGENAS, SOLICITÁNDOLE TAMBIÉN QUE DESTRUYERA TOTALMENTE LA CIUDAD CON EL NOMBRE DE LA GRAN TENOCHTITLAN, TODO ÉSTO CON EL OBJETO DE QUE SUFRIERA EL PUEBLO SUBYUGADO LA TRANSFORMACIÓN TOTAL PARA QUE ASÍ PERDIESE SU ASPECTO ESPIRITUAL ANTERIOR Y TOMÁSE EL NUEVO SISTEMA QUE FUE IMPLANTADO EN CONJUNCIÓN CON TODAS LAS MISIONES RELIGIOSAS INICIANDO CON TODOS ÉSTOS MOVIMIENTOS LA CONVERSIÓN A LA RELIGIÓN CATÓLICA; TOMANDO COMO UN SEGUNDO ASPECTO EL MOTIVO DE LA DESTRUCCIÓN DE LA GRAN TENOCHTITLAN LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NUEVA CIUDAD, CON NUEVOS EDIFICIOS Y PRINCIPALES LAS PRIMERAS FORTALEZAS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LAS LEGIONES CONQUISTADO-

RAS.

MANUEL OROZCO Y BERRA, NOS HABLA SOBRE LAS PRIMERAS CONSTRUCCIONES QUE REALIZARÓN LOS CONQUISTADORES DENTRO DEL IMPERIO MEXICANO:

EL PRIMER EDIFICIO QUE SE CONSTRUYÓ DENTRO DE LA CIUDAD FUE DESTINADO PARA GUARDAR Y SE LE CONOCIÓ CON EL NOMBRE DE ATARAZANAS; ATENIENDO EL ESTADO DE GUERRA EN EL QUE EL PAÍS AÚN ESTABA, CORTÉS PERMITIÓ A LOS CONQUISTADORES CONSTRUIR SUS CASAS COMO SI FUERAN FORTALEZAS; EN CONSECUENCIA A SEMEJANZA DE LAS ATARAZANAS, CADA VECINO HIZO CONSTRUIR TORRES O AL MENOS TRONERAS, DON HERNÁN CORTÉS EN LOS PALACIOS DE MOCTEZUMA LOS HIZO REPARAR, FORMÓ CUATRO TORRES, UNA EN CADA ESQUINA, CON SUS ALMENAS, PROPIAS PARA SOSTENER ARTILLERIA, Y POR EL CUERPO DEL EDIFICIO TRONERAS Y SACTERAS... LOS EDIFICIOS EN GENERAL ERAN DE UN PISO BAJO Y ALTO, LAS PAREDES ANCHAS DE TEZONTLI O DE CAL Y CANTO, GRUESAS VIGAS PARA LOS LECHOS Y AZOTEAS CON PLACAS DE TERRADOS; POCAS PUERTAS Y CHICAS HACÍA LA CALLE, ESCASAS VENTANAS AL ESTILO MORIZCO, Y LOS BALCONES CON ANTEPECHOS DE PIEDRA; PEQUEÑAS AVERTURAS EN LOS LIZOS BAJOS PARA DISPARAR LOS ARCABUSES Y BALLESTAS; EN EL INTERIOR GRANDES PATIOS, PIEZAS AMPLIAS, CUADRAS PARA CABALLOS-SALA PARA LAS ARMAS, HABITACIONES PARA LOS SIRVIENTES, Y CHOCAS PARA LOS ESCLAVOS Y PARA LOS INDIOS DE SERVICIO QUE POR BANDAS TRAÍAN DE LOS PUEBLOS ENCOMENDADAS. (16)

EN UNA RELACIÓN DE TORQUEMADA CITADO POR OROZCO Y BERRA-

ACERCA DE LOS PRIMEROS AÑOS DEL SIGLO XVII EN LA NUEVA ESPAÑA SE REFIERE A LO SIGUIENTE: "... Y DADO CASO, QUE SEA VERDAD- (COMO LO ES) QUE FUE ÉSTA CIUDAD DE TENOCHTITLAN TAN POPULOSA Y CÉLEBRE, ES TANTO MÁS AHORA QUE ESTA POSEÍDA Y EDIFICADA DE ESPAÑOLES QUE NO TIENE COMPARACIÓN ... TIENE SIETE MIL ESPAÑOLES VECINOS Y CON LOS INDIOS, CON EL BARRIO DE TLATELULCO, OCHO MIL; POR MANERA POR TODOS SON QUINCE MIL, POCO - MÁS O MENOS..." (17)

DE LO QUE SE HA NARRADO HASTA AQUÍ ME PERCATO DE QUE -- LOS PRIMEROS AÑOS EN QUE FUE FUNDADA LA NUEVA CIUDAD SE EMPIEZA A EDIFICAR EN BASE A LOS ANTIGUOS MODELOS DE LAS CIUDADES HISPANAS, DONDE LOS CONQUISTADORES INICIAN LAS CONSTRUCCIONES DE LAS GRANDES CASAS FORTIFICADAS COMO SI FUESEN -- CUARTELES MILITARES, IMPLEMENTANDOSE LAS VENTANAS, ALMENAS A MANERA DE AGUJEROS PARA COLOCAR LOS ARCAJUCEROS Y LOS AETTEROS, E IMPLEMENTANDO LAS PAREDES GRUESAS EN PIEDRA.

POR LO QUE RESPECTA A LA POBLACIÓN ORIGINAL Y DEACUERDO CON TORQUEMEDA, HACENDIA ÉSTA A QUINCE MIL PERSONAS ENTRE -- ESPAÑOLES E INDIGENAS.

POR LO QUE RESPECTA AL DESARROLLO DE LA CIUDAD EN EL SIGLO XVII, SEGÚN LO MANIFIESTA P^a. E. TERRES, "EL DESARROLLO EN EL ÁREA DE LA CIUDAD DE MÉXICO NO FUE NOTABLE. MÁS BIEN -- SE LLEVARÓN TRABAJOS DE URBANIZACIÓN, DE CONSOLIDACIÓN Y DE RECONSTRUCCIÓN DE NUEVOS EDIFICIOS QUE AMENAZABAN RUINAS EN-

(17) IDEM., P. 42

PARTE, QUISAS, DEBIDO AL SUBSUELO CENAGOSO QUE SIRVIÓ DE ORIENTE A LA CAPITAL Y, EN PARTE, A LA POCA O NINGUNA PERICIA DE QUIENES DIRIGIERÓN TALES OBRAS.

LA ARQUITECTURA PRÓSPERO NO OBSTANTE, LOS EDIFICIOS NO PERDÍA SU APARIENCIA A TORRE PESADA, HASCA Y FALTA DE TODA - ESVELTES.

DURANTE ÉSTE SIGLO FUE CUANDO MÁ S SE TRABAJO EN LA OBRA DE LA CATEDRAL.

CON EL AFÁN INHODERADO DE LA ORNAMENTACIÓN EMPIEZA LA - DECADENCIA DE LA ARQUITECTURA RENACENTISTA Y SE INICIA EL BARROQUIZMO, CARACTERÍSTICA SINGULAR LAS ALTERACIONES EXTRA- VAGANTES EN LOS TEMAS DECORATIVOS Y GRAN PROFUSIÓN SIN RESPETAR NINGUNA REGLA ARQUITECTÓNICA DE LOS ESTILOS CLÁSICOS.(18)

CON LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN LA ETAPA, - EN LA CUAL CORRESPONDE AL SIGLO XVII, "MARCANDO EL AUGE DE -- LAS OBRAS: CONSTRUYENDOSE VARIAS OBRAS Y SE REEDIFICARÓN O--- TROS NÚMEROS IGUALES, TANTO EN EDIFICIOS COMO EN RESIDENCIAS- PARTICULARES QUE NO ESTABAN ACORDE CON EL LUJO DE LA ÉPOCA. - MARCANDO EL CHURRIGUERESCO, ESTILO DONDE LABRABAN LAS CANTE-- RAS Y LAS CHILACAS CONVIRTIENDOLAS EN FILIGRANA; LOS DONATI-- VOS DE LA ÉPOCA SE DESTINABAN EN MAYORÍA A ENRIQUECER LOS MO- NASTERIOS, A HERMOSEAR LOS TEMPLOS CON SUNTUOSOS ALTARES, TO- MANDO COMO PRINCIPAL METAL HERMOSO EL ORO, POR SU BRILLO QUE- DESPEDIA EN SUS CAPRICHOSAS CURVAS DE ORNAMENTACIÓN. (19)

(18) TERRES, MA. E.: OP. CIT., P.P. 55 Y 56

(19) ÍDEM; P. 63

VEO CON ÉSTAS DESCRIPCIONES COMO EN EL SIGLO XVIII, A DIFERENCIA DEL SIGLO ANTERIOR, TUVO SU CARACTERIZACIÓN POR LAS EDIFICACIONES DE OBRAS MONUMENTALES TOMANDO UN ESTILO -- MUY PARTICULAR EN LAS ARQUITECTÓNICAS, EN CUANTO A SUS TEMPLOS RELIGIOSOS Y A LAS CASAS DE LA NOBLEZA, PREDOMINANDO EN EL ÚLTIMO SIGLO EL CHURRIGUERESCO SUPLANTANDO ASÍ AL ESTILO-BARROCO.

EN LAS POSTRIMERIAS DEL SIGLO XVIII EN LOS AÑOS DE 1789 A 1794, EN LA NUEVA ESPAÑA, GOBERNÓ EL CONDE DE REVILLAGIGEDO GOBERNANTE QUE IMPULSÓ EL PROGRESO DE ÉSTA GRAN CIUDAD.

FUE EL QUE INICIÓ LOS TRABAJOS DE LAS ESTADÍSTICAS QUE SE TENÍAN CONFORME A LA ÉPOCA EN LA NUEVA ESPAÑA, ARROJANDO LAS SIGUIENTES CIFRAS EN EL AÑO DE 1790: 355 CALLES, 146 CALLEJONES, 12 BARRIOS, 90 PLAZAS Y PLAZUELAS, 19 MESONES Y 20 CORRALES O POSADAS DE ALOJAMIENTO, 3389 CASAS DE VIVIENDA, - DE ÉSTAS 722 ERAN DE VECINDADES EXISTIENDO 43 PULQUERIAS. ELEVANDO LAS RENTAS A DOS MILLONES CON UNA POBLACIÓN DE CIENTO VEINTE MIL HABITANTES.

LA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD DURANTE LA ÉPOCA COLONIAL LA PROPORCIONA MANUEL OROZCO Y BERRA, A MEDIADOS DEL SIGLO XIX EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

"EL MÉXICO ACTUAL NO ES FUNDADO POR EL CONQUISTADOR DON HERNÁN. LAS AGUAS DEL LAGO SE HAN RETIRADO AL ESTE Y LA CIUDAD SE PUEDE DECIR QUE ESTÁ A SECO, PERDIENDO SU ANTIGUA SE MEJANZA CON VENESIA... CRECIENDO LA POBLACIÓN, SE HIZO INDISPENSABLE AHORRAR EL TERRENO; LAS FÁBRICAS EMPEZARÓN A TENER-

DOS O TRES PISOS, SE SUPRIMIERÓN LOS PATIOS GRANDES, LAS CUADRAS ESPACIOSAS, LOS JARDINES Y LOS SEMBRADOS: SE APROVECHATO TODO EL SUELO, SE FORMAN MACIZAS LAS MANZANAS; Y NO PUDIENDOSE CONTENER DENTRO DE LA TRAZA, LA CIUDAD SE DESBORDABA -- POR TODOS LADOS, INVADEN LOS BARRIOS LOS INDIOS, BORRAN LOS LINDEROS Y SE AVANZA EN LA DIRECCIÓN DEL CLIMA MÁS VENIGNO.

LOS MISMOS MONASTERIOS SEDEN DE SUS TERRENOS PARA NUEVAS HABITACIONES , DESAPARECEN EN PARTE LAS PROLONGADAS CERCAS, LAS INMENSAS VIVIENDAS DESTINADAS PARA LAS COMUNIDADES.

EN TRESCIENTOS AÑOS NADA HA QUEDADO EN PIE DE LO ANTI--GUO, CON EXCEPCIONES DE LAS IGLESIAS, LOS EDIFICIOS MÁS FUERTES HAN SUFRIDO MAS DE UNA TRANSFORMACIÓN...

EN LOS SIGLOS XVI Y XVII, TIEMPO EN QUE NUESTRA HISTORIA CORRESPONDE AL ESTADO INSEGURO DE LA CONQUISTA; Á LA PREPONDERANCIA DEL PRINCIPIO RELIGIOSO, SE ALZARÓN POR TODAS -- PARTES IGLESIAS Y MONASTERIOS, UNOS EXPENSAS DE LA MANIFICENCIA DE LOS REYES, FUNDADOS OTROS POR LA PIEDAD POR LOS PARTICULARES.

EN EL SIGLO XVIII, EN EL QUE SE AFIRMÓ EL PODER REAL, -- NO FALTARÓN LAS FUNDACIONES PIADOSAS NI LA HERECCIÓN DE MONASTERIOS, AUNQUE ENTONCES SE SUPRIMIÓ A LOS JESUITAS Y DESAPARECIERON LAS ÓRDENES DE LOS BENDITOS Y DE SAN ANTONIO ABAD.

RECIBIÓ NOTABLES MEJORAS LA PARTE MATERIAL DE LA CIUDAD, EN EL EMPEDRADO, DE LA LIMPIA DE LA CORRIENTE DE AGUA..."(20)

LA ANTERIOR DESCRIPCIÓN QUE ESTABLECE OROZCO Y BERRA, - NOS ENSEÑA EL PAPEL CRECIENTE QUE TOMO LA IGLESIA EN LA ÉPOCA, NO TOMANDO EN CUENTA EL PURO ASPECTO ESPIRITUAL, SINO -- QUE TAMBIÉN SE LE CONSIDERA EL MATERIAL, AFIRMANDO QUE DURAN TE EL SIGLO XVIII SE CONSÓLIDA EL PODER QUE ADQUIEREN TODAS LAS ÓRDENES RELIGIOSAS QUE SE ESTABLECIERON. TOMANDO EN CUEN TA QUE ÉSTE PODER SE INCREMENTA EN UNA FORMA MÁS CRECIENTE - DURANTE EL SIGLO XIX, EN EL QUE OBLIGA ALGOBIERNO JUARISTA - A TOMAR MEDIDAS DRÁSTICAS EN CONTRA DE LAS PROPIEDADES DEL - CLERO, TOMANDO EN ÉSTA FORMA MEDIDAS IGUALES QUE DON MIGUEL- LERDO DE TEJADA.

LA FORMA INDIVIDUAL DE PROPIEDAD QUE SE ESTABLECIÓ DU-- RANTE LA COLONIA, LA OTORGÓ EL REY DE ESPAÑA Y CONSECUENTE-- MENTE EN FORMA PRIVADA PARA QUE DISPUSIERA DE ELLA LOS ESPA- ÑOLES.

DURANTE LA COLONIA SE DIÓ LA PROPIEDAD INDIVIDUAL Y POS TERIORMENTE LA INDIVIDUAL.

ACONTINUACIÓN SE MENCIONA UNA DIVISIÓN DE LAS TIERRAS - EN DICHA ÉPOCA:

-LAS MERCEDES. LA MERCED SE DABA EN ATENCIÓN A LOS SER- VICIOS PRESTADOS A LA CORONA, LOS MÉRITOS DEL SOLICITANTE Y- LA CALIDAD DE LA TIERRA, POR LO TANTO SE LES OTORGABAN A LOS CONQUISTADORES Y A LOS COLONIZADORES PARA QUE LAS SEMBRARÁN.

-LA PEONÍA. TIERRAS OTORGADAS EN MERCED A LOS SOLDADOS- DE INFANTERÍA.

-LA CABALLERÍA. ERA UNA MERCED QUE SE LE DABA A UN SOL- DADO DE CABALLERÍA.

-LAS SUERTES. ERA UN SOLAR PARA LABRANZA QUE SE DABA A CADA UNO DE LOS COLONOS DE LAS TIERRAS DE UNA CAPITULACIÓN.

-LA COMPRAVENTA. TIERRAS QUE PASABAN DEL TESORO REAL A UN PARTICULAR, MEDIANTE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

-LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. ESTA SE HACÍA EN FAVOR DE SUS POSEEDORES, SOBRE TODO EN TIERRAS REALENGAS Y SOMETIDAS A UN TÉRMINO VARIABLE.

-LA CONFIRMACIÓN. ESTE ERA UN PROCEDIMIENTO POR EL REY CONFIRMABA LA TENENCIA DE TIERRAS EN FAVOR DE ALGUIEN QUE, A BIEN CARECÍA DEL TÍTULO SOBRE ÉLLAS, O LE HABÍA SIDO TITULADA EN FORMA DEFECTUOSA.

-LAS CAPITULACIONES. ESTA SE LE DABA A UNA PERSONA QUE SE COMPROMETÍA A COLONIZAR UN PUEBLO Y EN PAGO SE LE DABA DE TERMINADA CANTIDAD DE TIERRAS... ESTAS ERAN TIERRAS DE TIPO INDIVIDUAL Y DE TIPO COLECTIVO.

-LA COMPOSICIÓN. MEDIANTE LA CUAL LOS TERRATENIENTES SE HICIERON DE TIERRAS REALENGAS O DE OTROS PARTICULARES. SE ACORDABA A ESTE BENEFICIO, LOS POSEEDORES QUE TUVIERAN DIEZ AÑOS DE SERLO, ACREDITÁNDOLO MEDIANTE TESTIMONIAL. LAS COMPOSICIONES DE INDIOS.

-LAS REDUCCIONES DE INDÍGENAS. ESTAS ERAN LAS TIERRAS QUE LOS INDÍGENAS HABÍAN POSEÍDO DURANTE MUCHO TIEMPO. LAS REDUCCIONES DE INDIOS, DEBÍAN TENER AL IGUAL QUE LOS PUEBLOS DE ESPAÑOLES, CASCO LEGAL, EJIDO, PROPIOS, TIERRAS DE COMÚN-REPARTIMIENTO, MONTES PASTOS Y AGUAS.

ENTRE LAS PROPIEDADES DE TIPO COLECTIVO SE DIÓ EL FUNDO LEGAL, EL CUAL ERA EL TERRENO DONDE SE ASENTABA LA POBLACIÓN

EL CASCO DEL PUEBLO, CON SU IGLESIA, EDIFICIOS PÚBLICOS Y CASAS DE POBLADORES.

TAMBIÉN SE DIÓ EL EJIDO Y LA DEHESA. EL PRIMERO, ERA UN SOLAR SITUADO A LA SALIDA DEL PUEBLO, QUE NO SE LABRA, NI PLANTA, DESTINADO AL SOLÁZ DE LA COMUNIDAD Y SE CONOCIÓ DESDE HACE MUCHOS SIGLOS. ERA DE CARÁCTER COMUNAL Y NO ENAJENABLE. LA SEGUNDA INSTITUCIÓN, LA DEHESA ERA EL LUGAR DONDE SE LLEVABA A PASTAR AL GANADO.

EL PROPIO SE DEDICABA AL TRABAJO AGRÍCOLA Y CUYAS UTILIDADES SE DESTINABAN A SUFRAGAR GASTOS PÚBLICOS.

LAS TIERRAS DE COMÚN REPARTIMIENTO. ESTAS PROPIEDADES ERAN COMUNALES, PERO DE DISFRUTE INDIVIDUAL, SORTEADAS ENTRE LOS HABITANTES DE UN PUEBLO CON EL OBJETO DE QUE LAS CULTIVARAN.

LOS MONTES, PASTOS Y AGUAS. ESTAS ERAN DISFRUTADAS EN COMÚN POR ESPAÑOLES E INDÍGENAS, POR DISPOSICIÓN DEL REY ESPAÑOL.

DE ESTAS INSTITUCIONES VIGENTES DURANTE LA ÉPOCA COLONIAL, ME DOY UNA IDEA DE LO INJUSTO QUE ERA LA PROPIEDAD DE LA TIERRA, COMO ANTERIORMENTE SE SEÑALÓ LAS MEJORES POSESIONES ERAN DE LA NOBLEZA, DEL GOBIERNO PENÍNSULAR, ES DECIR DEL MONARCA ESPAÑOL, Y DE LA IGLESIA, Y POR LO QUE TOCABA A LOS INDÍGENAS, ESTOS SE ENCONTRABAN EN UNA SITUACIÓN PRECARIA, YA QUE TRABAJABAN LA TIERRA NO EN CALIDAD DE PROPIETARIOS DE LA MISMA, SINO QUE EN CALIDAD DE TRABAJADORES AL SERVICIO DE LOS ESPAÑOLES Y DE ALGUNOS DE LOS CRIOLLOS.

EN CUANTO A LAS PROPIEDADES URBANAS, ÉSTOS TAMBIÉN ERAN DE LAS CLASES PRIVILEGIADAS, DE LA NOBLEZA, DEL CLERO, Y DE LOS ESPAÑOLES PENINSULARES, MONOPOLIZANDO LAS MEJORES TIERRAS, DEJANDO A LOS CRIOLLOS Y A LOS INDIOS, MESTIZOS Y DEMÁS CASTAS, EN UN PLANO DE INFERIORIDAD. ÉSTA INJUSTA DISTRIBUCIÓN DE LA RIQUEZA Y DE LAS OPORTUNIDADES DE ASCENSO SOCIAL, FUERON LAS QUE PROVOCARON LA REVOLUCIÓN DE INDEPENDENCIA.

1.1.3 EPOCA INDEPENDIENTE

UNA VEZ CONSUMADA LA REVOLUCIÓN DE INDEPENDENCIA SE PUEDE OBSERVAR QUE LAS TIERRAS QUE COMPOÑÍAN EL TERRITORIO DEL PAÍS SE ENCONTRABAN DIVIDIDAS EN CUATRO GRUPOS DE PROPIETARIOS:

1. LOS BALDÍOS O ANTIGUAS TIERRAS REALENGAS, PROPIEDAD DEL ESTADO.
2. LAS TIERRAS PERTENECIENTES AL CLERO.
3. LAS TIERRAS DE LOS INDIOS, Y;
4. LAS TIERRAS DE PARTICULARES.

EL ORIGEN DE LOS TERRENOS BALDÍOS, SE REMONTA A LA ÉPOCA COLONIAL. TODAS LAS TIERRAS REALENGAS DE LOS INDIOS ERAN PROPIEDAD DE LA CORONA ESPAÑOLA, LAS TIERRAS NO TITULADAS EN FAVOR DE LOS PARTICULARES NI DE LOS PUEBLOS INDIOS, NO SALÍAN DEL DOMINIO REAL.

LA CORONA ESPAÑOLA, POR MEDIO DE CÉDULAS REALES, OBLIGA

BA A LOS PARTICULARES A EXHIBIR SUS TÍTULOS Y A ENTRAR EN --
COMPOSICIÓN CON LA CORONA ESPAÑOLA MEDIANTE EL PAGO DE UNA --
CANTIDAD POR LAS TIERRAS QUE POSEYESEN SIN JUSTO TÍTULO.

LAS LEYES SOBRE TERRENOS BALDÍOS TIENEN RELACIÓN MUY ES-
TRECHA EN LAS QUE SE REFIEREN A COLONIZACIONES, UNAS Y OTRAS
TIENDEN A UN MISMO FIN, AUMENTAR LAS FUERZAS SOCIALES DE LA-
REPÚBLICA, ATRAYENDO ELEMENTOS EXTRANJEROS ÚTILES PARA EL --
TRABAJO AGRÍCOLA Y PROCURAR LA ADQUISICIÓN DE BALDÍOS POR --
LOS PARTICULARES EN GENERAL.

LEGISLACIÓN IMPORTANTE REFERENTE A LOS TERRENOS BALDÍOS,
TENEMOS LA LEY SOBRE OCUPACIÓN Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS BAL-
DÍOS DEL 20 DE JULIO DE 1863, PROMULGADA POR DON BENITO JUÁ-
REZ, EN EL PALACIO DEL GOBIERNO FEDERAL EN SAN LUIS POTOSÍ,-
CON EL APOYO EN LA FRACCIÓN XXIV DEL ARTÍCULO 72 DE LA CONST-
TUCIÓN DE 1857.

EL ARTÍCULO PRIMERO DEFINE LOS BALDÍOS COMO: AQUELLOS --
TERRENOS QUE NO HAYAN SIDO DESTINADOS HA UN USO PÚBLICO, POR
LA AUTORIDAD FACULTADA PARA ELLO POR LA LEY, NI CEDIDAS POR --
LA MISMA A TÍTULO ONEROSO O LUCRATIVO, A INDIVIDUOS O CORPO-
RACIONES AUTORIZADAS PARA ADQUIRIRLOS. (21)

EL PROPÓSITO FUNDAMENTAL DE ESTA LEY, ERA EL PRODUCIR UN
MOVIMIENTO MIGRATORIO, PROMOVRIENDO SIMULTÁNEAMENTE EL FRACCI-
ONAMIENTO TERRITORIAL CON BASE EN LOS BALDÍOS.

DURANTE EL PORFIRIATO, SE PRODUJO EL FENÓMENO ECONÓMICO-
POLÍTICO Y SOCIAL EN EL CUAL LOS ÍNDICES DE CONCENTRACIÓN DE-
LA TIERRA EN POCAS MANOS SE ELEVARON EN FORMA INCONTENIBLE.

(21) FABILA, MANUEL: CINCO SIGLOS DE LEGISLACIÓN AGRARIA (1493-
1940). TOMO 1. SERIE DE LA REFORMA AGRARIA MAY 1981 p. 98
ed. de HAH

PRODUCTO DE LOS DESACIERTOS DEL PORFIRIATO, EN MATERIA DE COLONIZACIÓN Y TERRENOS BALDÍOS CULMINARON CON LA LEY SOBRE OCUPACIÓN Y ENAJENACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ESTA LEY ES UNA ABERRACIÓN HISTÓRICA - QUE CONTRIBUYE AL INCREMENTO DEL LATIFUNDISMO.

DICHA LEY, PROMULGADA POR DON PORFIRIO DÍAZ EL 18 DE DICIEMBRE DE 1893, ESTABLECE EN SU ARTÍCULO PRIMERO:

"ARTÍCULO 1. LOS TERRENOS DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN, -- QUE SON OBJETO DE LA PRESENTE LEY, SE CONSIDERARÁN PARA SUS EFECTOS, DIVIDIDOS EN LAS SIGUIENTES CLASES:

- I. TERRENOS BALDÍOS.
- II. DEMASÍAS.
- III. EXCEDENCIAS.
- IV. TERRENOS NACIONALES.

ARTÍCULO 2. SON BALDÍOS TODOS LOS TERRENOS DE LA REPÚBLICA QUE NO HAYAN SIDO DESTINADOS A UN USO PÚBLICO POR LA AUTORIDAD FACULTADA PARA ELLO POR LA LEY, NI CEDIDOS POR LA MISMA A TÍTULO ONEROSO O LUCRATIVO, A INDIVIDUO O CORPORACIÓN AUTORIZADA PARA ADQUIRIRLOS.

ARTÍCULO 3. SON DEMASÍAS LOS TERRENOS POSEÍDOS POR PARTICULARES CON TÍTULO PRIMORDIAL Y EN EXTENSIÓN MAYOR QUE LA QUE ÉSTE DETERMINE, SIEMPRE QUE EL EXCESO SE ENCUENTRE DENTRO DE LOS LINDEROS SEÑALADOS EN EL TÍTULO Y POR LO MISMO, -- CONFUNDIDOS EN SU TOTALIDAD CON LA EXTENSIÓN TITULADA.

ARTÍCULO 4. SON EXCEDENCIAS LAS TIERRAS POSEÍDAS POR PARTICULARES, DURANTE 20 AÑOS O MÁS, FUERA DE LOS LINDEROS QUE SEÑALE EL TÍTULO PRIMORDIAL QUE TENGAN, PERO COLINDANDO CON EL TERRENO QUE ÉSTE AMPARE.

ARTÍCULO 5. SON NACIONALES LOS TERRENOS BALDÍOS DESCUBIERTOS, DESLINDADOS Y MEDIDOS, POR COMISIONES OFICIALES O POR COMPAÑÍAS AUTORIZADAS PARA ELLO, Y QUE NO HAYAN SIDO LEGALMENTE ENAJENADAS.

TAMBIÉN REPUTARÁN TERRENOS NACIONALES LOS BALDÍOS DENUNCIADOS POR PARTICULARES, CUANDO ÉSTOS HUBIEREN ABANDONADO EL DENUNCIO O ÉSTE SE HAYA DECLARADO DESIERTO O IMPROCEDENTE SIEMPRE QUE SE HUBIERE PRACTICADO EL DESLINDO Y LA MEDIDA DE TERRENOS..." (22)

ESTA LEY, AL DEJAR SIN LÍMITE ALGUNO LA EXTENSIÓN DENUNCIABLE Y AL NO OBLIGAR A LOS PROPIETARIOS DE BALDÍOS A CULTIVARLOS, SE FAVORECIÓ EL ACAPARAMIENTO DE TIERRAS POR ESPECULADORES, QUE ERAN AJENOS AL CONOCIMIENTO DE LA TIERRA. LOS EXTRANJEROS, LOS HACENDADOS Y LAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS FUERÓN LOS ÚNICOS QUE RESULTARÓN BENEFICIADOS CON LA LEGISLACIÓN DE BALDÍOS.

EN EL AÑO DE 1875, EL PRESIDENTE LERDO DE TEJADA, PENSÓ QUE UNO DE LOS PROBLEMAS QUE HABÍA QUE RESOLVER ERA EL DE COLONIZAR LAS TIERRAS DESPOBLADAS. PARA TAL EFECTO PROMULGA EL

(22) IBIDEM, OP. CIT. P. 13

DECRETO DEL 31 DE MAYO DE 1875, EN MATERIA DE COLONIZACIÓN.

EN EL ARTÍCULO PRIMERO, SE AUTORIZA AL EJECUTIVO PROPONER EN PRÁCTICA UNA POLÍTICA COLONIZADORA POR MEDIO DE LA ACCIÓN DIRECTA DEL ESTADO, O A TRAVÉS DE CONTRATOS CON EMPRESAS PARTICULARES. OTORGA A LAS EMPRESAS COLONIZADORAS UNA SUBVENCIÓN POR FAMILIA ESTABLECIDA Y OTRA MENOR POR FAMILIA DESEMBARCADA EN PUERTO MEXICANO.

ESTE DECRETO DIÓ ORIGEN A LAS NEFASTAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS, LAS QUE DESPOJARÓN DE SUS TIERRAS A LOS PUEBLOS INDÍGENAS.

EL 15 DE DICIEMBRE DE 1883, EL PRESIDENTE MANUEL GONZÁLEZ, EXPIDE EL DECRETO SOBRE COLONIZACIÓN Y COMPAÑÍAS DESLINDADORAS DISPONIENDO EN SU ARTÍCULO PRIMERO:

"ARTÍCULO 1. CON EL FIN DE OBTENER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE COLONOS, EL EJECUTIVO MANDÓ DESLINDAR, MEDIR, FRACCIONAR, NOMBRANDO AL EFECTO LAS COMISIONES DE INGENIEROS QUE CONSIDEREN NECESARIOS, Y DETERMINANDO EL SISTEMA DE OPERACIONES QUE HUBIERE DE SEGUIRSE...

ARTÍCULO 5. PARA SER CONSIDERADO COMO COLONO, Y TENER DERECHO A LAS FRANQUICIAS QUE OTORGA LA PRESENTE LEY, SE NECESITA QUE, SIENDO EL INMIGRANTE EXTRANJERO, VENGA A LA REPÚBLICA CON CERTIFICADO DEL AGENTE CONSULAR O DE INMIGRACIÓN, EXTENDIDO A SOLICITUD DEL MISMO INMIGRANTE, O DE COMPAÑÍA O EMPRESA AUTORIZADA POR EL EJECUTIVO, PARA TRAER COLONOS A LA

REPÚBLICA" (23)

EL ARTÍCULO 18 DE ÉSTA LEY, REGULA A LAS SIGUIENTES COMPAÑÍAS DESLINDADORAS:

"ARTÍCULO 18.- EL EJECUTIVO PODRÁ AUTORIZAR A COMPAÑÍAS PARA LA HABILITACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS CON LAS CONDICIONES DE MEDICIÓN, DESLINDE, FRACCIONAMIENTO EN LOTES, AVALÚOS Y DESCRIPCIÓN, Y PARA EL TRANSPORTE DE COLONOS Y SU ESTABLECIMIENTO EN LOS MISMOS TERRENOS" (24)

POR LO QUE RESPECTA A LAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS, ÉSTAS SE LIMITARON HA APROVECHAR LA ALARMA DE LOS PROPIETARIOS Y A ENTENDERSE CON ELLOS PARA GESTIONARLES UNA COMPOSICIÓN: EN OTROS CASOS DESCUBRÍAN REALMENTE ALGUNOS TERRENOS BALDÍOS O QUE SI NO LO ERAN NINGÚN POSEEDOR SE PRESENTÓ A RECLAMARLOS, COMO SUCEDIÓ CON LA BAJA CALIFORNIA Y EN EL ÍTSMO DE TEHUANTEPEC.

AÚN CUANDO LAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS ESTABAN OBLIGADAS A FRACCIONAR Y A POBLAR LOS TERRENOS DESLINDADOS, SÓLO INSIGNIFICANTES LOTES PUDIERON DEDICARSE A ESE OBJETO, PUÉS CUANTOS INTENTOS SE HICIERON AL RESPECTO POR EL GOBIERNO FRACASARON POR EL FAVORITISMO A LOS PODEROSOS.

LEYES REALMENTE IMPORTANTES Y VALIOSAS EN EL SIGLO XIX, LO FUERON LAS LLAMADAS LEYES DE REFORMA. LAS LEYES DE REFORMA DECRETAN LA SEPARACIÓN DE LA IGLESIA Y DEL ESTADO, SUPRIMEN LOS FUEROS ECLESIÁSTICOS Y LAS INMUNIDADES Y PRIVILEGIOS

(23) IDEM., P.P. 183 Y 184

(24) IDEM., P. 186

DE LAS CLASES CONSERVADORAS, ORDENANDO EN PRINCIPIO, LA DESAMORTIZACIÓN DE LOS BIENES DE "MANOS MUERTAS", Y POSTERIORMENTE, LA NACIONALIZACIÓN DE LOS BIENES DEL CLERO, SUPRIMEN LOS CONVENTOS, RECONOCEN LA LIBERTAD DE CREENCIAS, REGULAN EL MATRIMONIO COMO UN CONTRATO CIVIL, SECULARIZAN LOS SEMENTERIOS Y DECRETAN LA LIBERTAD DE ENSEÑANZA.

LA LEY DE DESAMORTIZACIÓN DE BIENES DE MANOS MUERTAS, - PROMULGADA POR EL PRESIDENTE IGNACIO COMONFORT, EN SU CONSIDERANDO Y ARTÍCULO PRIMERO, ESTABLECE LA ESENCIA DE ÉSTA LEY:

"QUE CONSIDERANDO QUE UNO DE LOS MAYORES OBSTÁCULOS PARA LA PROSPERIDAD Y ENGRANDECIMIENTO DE LA NACIÓN, ES LA FALTA DE MOVIMIENTO O FALTA DE CIRCULACIÓN DE UNA GRAN PARTE DE LA PROPIEDAD RAÍZ, BASE FUNDAMENTAL DE LA RIQUEZA PÚBLICA...

ARTÍCULO PRIMERO. TODAS LAS FINCAS RÚSTICAS QUE HOY TIENEN O ADMINISTRAN COMO PROPIETARIOS LAS CORPORACIONES CIVILES O ECLESIÁSTICAS DE LA REPÚBLICA, SE ADJUDICARÁN EN PROPIEDAD A LOS QUE LAS TIENEN ARRENDADAS, POR EL VALOR CORRESPONDIENTE A LA RENTA QUE EN LA ACTUALIDAD PAGAN, CALCULADA - COMO RÉDITO AL SEIS PORCIENTO ANUAL." (25)

LOS EFECTOS DE ÉSTA LEY, AÚN CUANDO SU PRETENSÓN ERA - MEJORAR LAS CONDICIONES DE VIDA DE LAS CLASES POPULARES, ÉSTE OBJEIVO NO PUDO CONSEGUIRSE, YA QUE NI A LOS ARRENDATARIOS NI A LOS ENFITEUTAS SE LES ADJUDICARON LAS PROPIEDADES -- ECLESIÁSTICAS QUE VENÍAN DISFRUTANDO POR MOTIVOS RELIGIOSOS - Y POR PREJUICIOS RELIGIOSOS, YA QUE LA IGLESIA DECLARABA EX CONULGADOS A LOS ADJUDICATARIOS DE SUS BIENES.

LOS QUE RESULTARÓN DIRECTAMENTE BENEFICIADOS POR ÉSTA - LEY, LOS CAPITALISTAS EXTRANJEROS, QUIENES ADJUDICARÓN LOS BIENES ECLESIAÍSTICOS INCREMENTANDO EL CAPITALISMO LAÍCO.

LA LEY DE NACIONALIZACIÓN DEL 12 DE JULIO DE 1859, DESSEMPEÑO UN IMPORTANTE PAPEL, EN LA CONFORMACIÓN DEL ESTADO MEXICANO, PROMULGADA POR DON BENITO JUÁREZ EL 12 DE JULIO DE 1859 EN EL PUERTO DE VERACRUZ.

ESCOGIENDO ALGUNOS CONSIDERADOS EN ÉSTA LEY, SE DESPREN DE SU IMPORTANCIA HISTÓRICA.

SEÑALA EN EL CONSIDERANDO, QUE EL MOTIVO PRINCIPAL DE LA ACTUAL GUERRA PROMOVIDA Y SOSTENIDA POR EL CLERO, ES CONSEGUIR EL SUSTRAERSE DE LA DEPENDENCIA DE LA AUTORIDAD CIVIL QUE HABIENDO INÚTILES HASTA AHORA LOS ESFUERZOS DE TODA ESPECIE PARA TERMINAR UNA GUERRA QUE VA ARRUINANDO A LA REPÚBLICA, EL DEJAR POR MÁS TIEMPO EN MANOS DE SUS JURADOS ENEMIGOS LOS RECURSOS DE QUE TAN GRAVEMENTE ABUSAN, SERÍA VOLVERSE SU CÓMPLICE...

ARTÍCULO PRIMERO. ENTRAN AL DOMINIO DE LA NACIÓN, TODOS LOS BIENES QUE EL CLERO SECULAR Y REGULAR HA ESTADO ADMINISTRANDO CON DIVERSOS TÍTULOS, SEA CUAL FUERE LA CLASE DE PRECIOS, DERECHOS Y ACCIONES EN QUE CONSISTAN, EL NOMBRE Y APLICACIÓN QUE HAYAN TENIDO." (26)

CON ÉSTA LEY, AL ENORME RIQUEZA ACUMULADA POR EL CLERO DURANTE TRES SIGLOS DE VIRREYNATO Y PARTE DEL SIGLO XIX, PA

SÓ A MANOS DEL GOBIERNO CIVIL, CONTRIBUYENDO DE FORMA EFICAZ AL MOVIMIENTO DE LA RIQUEZA Y RESPETÓ UNA IMPORTANTE AYUDA AL GOBIERNO QUE SE ENCONTRABA AL BORDE DE LA TIERRA.

POR LO QUE RESPECTA AL PROBLEMA DE LA TENENCIA DE LA TIERRA A PRINCIPIOS DEL SIGLO XX, SE TIENE COMO RESULTADO DE LAS DIVERSAS LEYES Y ACONTECIMIENTOS POLÍTICOS DEL XIX, ENCONTRÉ QUE LA PROPIEDAD DE LA REPÚBLICA ESTA EN MANOS DE DOS GRUPOS DEFINIDOS: EL DE LOS LATIFUNDISTAS Y EL DE LOS PEQUEÑOS PROPIETARIOS, LA DESPROPORCIÓN ENTRE UNOS Y OTROS ES ENORME. LOS PUEBLOS DE INDIOS SE HAYAN ENCERRADOS EN HACIENDAS Y RANCHOS EN CONDICIONES SERVILES. EL SALARIO QUE OBTENÍAN LOS PEONES ACASILLADOS EN LAS HACIENDAS ERA UNA MISERIA, ÉSTA POBREZA AUNADA A SU IGNORANCIA HACEN DEL INDIO UN SER EN CONDICIONES DE VIDA INFRAHUMANA.

EN EL CENSO DE 1910 SE REGISTRA QUE EL 97.0% DE LA SUPERFICIE CULTIVABLE DE LA NACIÓN SE ENCONTRABA EN PODER DE 836 FAMILIAS DE HACENDADOS. EN LAS HACIENDAS TRABAJABAN EN CONDICIÓN DE VASALLAJE DIEZ MILLONES DE INDIOS.

ALGUNOS DE LOS ACONTECIMIENTOS MÁS IMPORTANTES QUE DIERÓN ORIGEN A ÉSTA CONCENTRACIÓN DE LA PROPIEDAD, FUERON LAS FUNESTAS COMPAÑÍAS DESLINDADORAS Y A LAS INMIGRACIONES DE COLONIZADORES EXTRANJEROS QUE LES CONCEDIERON LAS MEJORES TIERRAS. AL ENTRAR LAS TIERRAS DEL CLERO Y LOS TERRENOS BALDÍOS FUERON ADQUIRIDOS POR CAPITALISTAS EXTRANJEROS Y MEXICANOS.

ESTA SITUACIÓN TERMINO CON EL MOVIMIENTO REVOLUCIONARIO EN 1910, Y EL REPARTO AGRARIO, AUNQUE DEBEMOS PRECISAR QUE - ÉSTE PUNTO AÚN NO DA FRUTOS Y EN LA ACTUALIDAD SE SIGUEN DIC TANDO MEDIDAS PARA MEJORAR EL AGRO Y LA PRODUCCIÓN.

C A P I T U L O 2

LA VIVIENDA COMO GARANTIA CONSTITUCIONAL

ANTES DE HABLAR SOBRE LA VIVIENDA COMO GARANTÍA CONSTITUCIONAL, ES NECESARIO COMPRENDER Y ANALIZAR DETENIDAMENTE - EL CONCEPTO DE "VIVIENDA". POR LO QUE PARA ÉSTE EFECTO LA ACADEMIA DE LA LENGUA NOS EXPLICA SU CONCEPTO, DICHIENDO QUE: - LA VIVIENDA, VIENE DEL LATÍN VIVENDA, DE VIVERE, "VIVIR, MORADA HABITACIÓN; GÉNERO DE VIDA O MODO DE VIVIR." (27)

CON LO QUE RESPECTA AL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO DEFINE LA VIVIENDA COMO TAL, PERO SEÑALA LO QUE AL DOMICILIO CORRESPONDE, INDICÁNDO POR ÉSTE: "EL DOMICILIO DE UNA PERSONA FÍSICA ES EL LUGAR DONDE RESIDE CON EL PROPÓSITO DE ESTABLECERSE EN ÉL; A FALTA DE ÉSTE, EL LUGAR EN QUE TIENE EL PRINCIPAL ASIENTO DE SUS NEGOCIOS; Y A FALTA DE UNO Y OTRO, EL LUGAR EN QUE SE HALLE."

PARA ALICIA E. PÉREZ DUARTE Y NOROÑA, LA VIVIENDA "ES UN CONCEPTO QUE ABARCA A LA VEZ LA ACCIÓN DE HABITAR Y LA INFRAESTRUCTURA QUE LE SIRVE DE APOYO. ES EL LUGAR DONDE UNA PERSONA VIVE, REPOSA, SE ALIMENTA, GOZA DE SUS PASATIEMPOS; ES, SENTIMENTALMENTE HABLANDO "EL SANTUARIO DE SU VIDA PRIVADA." (28)

(27) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, 19A. ED., EDIT. ESPAÑA CALPE, MADRID, 1970, P. 1349

(28) PEREZ DUARTE Y NOROÑA, ALICIA. E.: LA VIVIENDA FAMILIAR ANUARIO JURÍDICO, XI, UNAM, MÉXICO, 1984, P. 516

ASÍ MISMO ÉSTA MENCIONA QUE LA VIVIENDA "ES UN CONCEPTO OPUESTO AL LUGAR DONDE SE REALIZA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA O PROFESIONAL DE LA PERSONA.

AUNQUE CON ELLO LLEGAMOS A UN VERDADERO ABSURDO EN VIRTUD DE QUE EL DOMICILIO JURÍDICO COMPRENDE DOS CONCEPTOS APUESTOS ENTRE SÍ. ABSURDO QUE SE JUSTIFICA POR LA NECESIDAD DE UBICAR A LAS PERSONAS EN UN LUGAR CIERTO PARA LOS EFECTOS DEL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES, PERO HACE NECESARIA UNA DEFINICIÓN PRECISA DE AMBOS CONCEPTOS." (29)

POR OTRA PARTE LA ACADEMIA DE LA LENGUA, MENCIONA UN CONCEPTO DE HABITAT, : "ES LA HABITACIÓN O ESTACIÓN DE UNA ESPECIE VEGETAL O ANIMAL." (30)

DESDE SU ASPECTO SOCIOLOGICO, EL HABITAT SIGNIFICA LA ZONA EN LA QUE SE ENCUENTRA INMERSA LA VIVIENDA, ABARCANDO LAS ÁREAS VERDES, ÁREAS DE RECREACIÓN, ZONA ESCOLAR, ZONA COMERCIAL, ETCÉTERA.

AMBOS CONCEPTOS, EL DE VIVIENDA Y EL DE HABITAT SON FUNDAMENTALES PARA EL DESARROLLO FÍSICO Y PSÍQUICO DEL INDIVIDUO, NO SE PUEDE CONCEBIR UNO SIN EL OTRO, EXISTE UNA MUTUA DEPENDENCIA, SI UNO NO FUNCIONA EL OTRO NO PUEDE FUNCIONAR ADECUADAMENTE.

EN UN PAÍS COMO MÉXICO, PRINCIPALMENTE EN LAS GRANDES MANCHAS DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, MONTERREY Y GUADALAJARA

(29) IDEM. P. 516

(30) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, OP. CIT., P. 1399

Y OTRAS DE MENOR ENVERGADURA, COMO PUEBLA Y VERACRUZ, SE ENCUENTRAN SUMAMENTE POBLADAS, HACIÉNDOSE CASI IMPOSIBLE Y PROBLEMÁTICO EL ACCEDER A UNA VIVIENDA DIGNA, SOBRE TODO EN AQUELLOS LUGARES QUE SE HAN DENOMINADO "CINTURONES DE MISERIA", LAS CUALES SE FORMAN O SE CREAN A LAS ORILLAS DE LAS GRANDES URBES.

PUEDO AFIRMAR, SIN TEMOR A EQUIVOCARME, QUE EN LAS GRANDES CIUDADES EL HABITAT YA ES CASI IMPOSIBLE, DEBIDO A LA SOBREPoblación, DESDE LUEGO QUE LAS CLASES ECONÓMICAMENTE FUERTES O PODEROSAS NO ENTRAN EN ÉSTA DIVISIÓN, YA QUE ÉSTAS POR SU MISMA SITUACIÓN VIVEN COMODAMENTE, DENTRO DE CUALQUIER LUGAR YA MENCIONADO, LUGARES SUMAMENTE CÓMODOS Y CON VIVIENDAS EXAGERADAMENTE GRANDES.

SITUACIÓN TOTALMENTE CONTRARIA ES LA DE LAS CLASES MEDIAS Y POPULARES, LAS QUE POR SU SITUACIÓN ECONÓMICA PRECARIA ÚNICAMENTE SE TIENEN QUE CONFORMAR Y ADAPTAR A LO QUE SE CONOCE COMO CONJUNTOS HABITACIONALES, TAMBIÉN CONOCIDAS COMO UNIDADES HABITACIONALES DE INTERÉS SOCIAL; Y EN LAS QUE VIVEN AGLOMERADOS LOS MORADORES, DANDO COMO CONSECUENCIA QUE CADA VEZ RESULTE MÁS DIFÍCIL Y PROBLEMÁTICO LAS FORMAS DE VIDA EN DICHO LUGARES.

POR LO QUE RESPECTA A LOS "CINTURONES DE MISERIA" ÉSTOS ESTÁN UBICADOS A LAS ORILLAS DE LAS CIUDADES, INCLUSO EN LAS ORILLAS DE LAS CIUDADES, INCLUSO EN LAS FALDAS DE LOS CERROS; ES EL CASO MÁS CLARO Y PRECISO LA CIUDAD DE MÉXICO, EN DONDE

EN LAS FALDAS DE LOS CERROS QUE CIRCUNDAN EL VALLE DE MÉXICO SE ENCUENTRAN LOS CINTURONES DE MISERIA POR LO QUE PROVOCAN FUENTE POTENCIAL DE DESEQUILIBRIO POBLACIONAL, SOCIAL Y DELINCUENCIA, YA QUE UN PROBLEMA TAN GRAVE COMO ÉSTE LLEVA DIRECTAMENTE A PROVOCAR UN SEGUNDO.

POR LO ANTES EXPUESTO Y MENCIONANDO DIVERSAS RAZONES -- GRAVES, ENTRE OTRAS DE MENOR IMPORTANCIA, SE HA VISTO EN LA NECESIDAD DE REGULAR JURÍDICAMENTE LO QUE RESPECTA AL DERECHO A LA VIVIENDA. ALICIA E. PÉREZ, NOS HABLA DE TRES ASPECTOS COMPLEMENTARIOS DEL DERECHO A LA VIVIENDA, "QUE PUEDEN UBICARSE CLARAMENTE: EL DERECHO A OBTENER UNA VIVIENDA, EL DERECHO A ESCOGERLA LIBREMENTE Y EL DERECHO A CONSERVARLA.

CADA UNO DE ÉSTOS ASPECTOS TIENE SU ESPECIAL PROBLEMÁTICA EN MÉXICO, YA QUE NO HAN SIDO SISTEMATIZADOS JURÍDICAMENTE A PESAR DE LA REFORMA CONSTITUCIONAL APROBADA EL 21 DE DICIEMBRE DE 1981 POR LA LI LEGISLATURA, MISMA QUE ADICIONA EL ARTÍCULO 4º DE LA CARTA MAGNA Y MEDIANTE EL CUAL, A PARTIR DEL 7 DE FEBRERO DE 1983, FECHA EN QUE SE PERFECCIONÓ EL PROCESO DE REFORMA DE LA CONSTITUCIÓN, SE CONSAGRA EXPLÍCITAMENTE EL DERECHO DE TODA PERSONA A TENER UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA." (31)

CON ÉSTA REFORMA CONSTITUCIONAL, EL DERECHO A LA VIVIENDA SE ELEVA A LA CATEGORÍA DE UNA GARANTÍA INDIVIDUAL, TODA-

(31) PEREZ DUARTE Y N. ALICIA: PO. CIT., P. 518

VEZ QUE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES SE ENCUENTRAN COMPRENDIDAS EN LOS PRIMEROS 28 ARTÍCULOS CONSTITUCIONALES; ADEMÁS DE LAS GARANTÍAS SOCIALES SANCIONADAS POR LOS ARTÍCULOS 27 Y 123 CONSTITUCIONALES.

PARA COMPRENDER EL RANGO O IMPORTANCIA DEL DERECHO A LA VIVIENDA, HABRÁ QUE ENTENDER LO QUE A "GARANTÍA" CORRESPONDE Y AÚN MÁS LO QUE A GARANTÍA INDIVIDUAL RESPECTA, DE LO QUE DEDUCIREMOS LOS EFECTOS JURÍDICOS QUE TIENE EL DERECHO A LA VIVIENDA.

IGNACIO BURGOA, PRESENTA EL CONCEPTO DE GARANTÍA, EL CUAL SE REFIERE A QUE: PARECE SER QUE LA PALABRA "GARANTÍA" PROVIENE DEL TÉRMINO ANGLOSAJÓN "WARRANTY" O "WARRANTIE", QUE SIGNIFICA LA ACCIÓN DE ASEGURAR, PROTEGER, DEFENDER O SALVAGUARDAR... "GARANTÍA" EQUIVALE PUÉS, EN SU SENTIDO LATO, A "ASEGURAMIENTO" O "AFIANZAMIENTO", PUDIENDO DENOTAR TAMBIÉN "PROTECCIÓN", RESPALDO, "DEFENSA", "SALVAGUARDIA" O "APOYO".

JURÍDICAMENTE EL VOCABLO Y EL CONCEPTO "GARANTÍA" SE ORIGINARON EN EL DERECHO PRIVADO, TENIENDO EN ÉL LAS ACEPCIONES APUNTADAS." (32)

GARANTÍA INDIVIDUAL, SEGÚN IGNACIO BURGOA, "DESDE EL PUNTO DE VISTA DE NUESTRA LEY FUNDAMENTAL VIGENTE, LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES IMPLICAN, TODO EL VARIADO SISTEMA JURÍDICO PARA LA SEGURIDAD Y EFICACÍA DEL ESTADO DE DERECHO, SINO LO QUE SE HA ENTENDIDO POR DERECHOS DEL GOBERNADO FRENTE AL PODER PÚBLICO; HA NUESTRO ENTENDER, SIN EMBARGO, NO SE PUEDE -

IDENTIFICARSE LA "GARANTÍA INDIVIDUAL" CON EL "DERECHO DEL HOMBRE" O "DERECHO DEL GOBERNADO", COMO NO SE PUEDE CONFUNDIR EL TODO CON LA PARTE". (33)

POR SU PARTE, SERRANO ROBLES ARTURO BAJO EL RUBRO DE -- "LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES", EXPONE LO SIGUIENTE:

"EL DERECHO NO PUEDE NUNCA SER UNA CREACIÓN CAPRICIOSA DEL ESTADO, PUES, POR EL CONTRARIO, DEBE SER SIEMPRE EL RESULTADO DE LAS NECESIDADES DE LA COLECTIVIDAD PARA LA CUAL SE LEGISLA, Y LOS DERECHOS DEL GOBERNADO QUE DEBE RESPETAR TODA AUTORIDAD, CONSTITUYEN LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES"(34)

CON LO QUE RESPECTA A LA RELACIÓN SOBRE LAS ACEPCIONES DE LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES, EDUARDO PALLARES, ESTABLECE LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

"LOS DERECHOS SUBJETIVOS DE NATURALEZA CONSTITUCIONAL QUE EL ESTADO RECONOCE A LA PERSONA HUMANA Y QUE DECLARA EN LA LEY FUNDAMENTAL DE UNA NACIÓN. EN ÉSTE SENTIDO, LOS PRIMEROS 29 ARTÍCULOS DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL ENUNCIAN LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES PORQUE EN ELLOS SE HACE LA DECLARACIÓN DE LOS MENCIONADOS DERECHOS SUBJETIVOS ..."

HECTOR FIX SAMUDIO, ESTABLECE LAS SIGUIENTES:

A) SE IDENTIFICAN LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES CON LAS INDIVIDUALES CONSIGNADAS EN LOS PRIMEROS 29 ARTÍCULOS DE LA CONSTITUCIÓN, Y SE LAS DEFINE COMO:

"LOS DERECHOS SUBJETIVOS PÚBLICOS", DECLARADOS EN ESAS NORMAS LEGALES.

TAL ES LA MANERA DE CONCEBIRLAS DE JOSÉ MA. LOZANO E ICA

(33) IDEM., P.P. 181 Y 182.

(34) SERRANO ROBLES, ARTURO; MANUAL DEL JUICIO DE AMPARO, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, ED. THEMIS, MÉX. 1988 P.P. 6 Y 7

IDENTIFICARSE LA "GARANTÍA INDIVIDUAL" CON EL "DERECHO DEL - HOMBRE" O "DERECHO DEL GOBERNADO", COMO NO SE PUEDE CONFUNDIR EL TODO CON LA PARTE". (33)

POR SU PARTE, SERRANO ROBLES ARTURO BAJO EL RUBRO DE -- "LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES", EXPONE LO SIGUIENTE:

"EL DERECHO NO PUEDE NUNCA SER UNA CREACIÓN CAPRICIOSA- DEL ESTADO, PUES, POR EL CONTRARIO, DEBE SER SIEMPRE EL RE-- SULTADO DE LAS NECESIDADES DE LA COLECTIVIDAD PARA LA CUAL - SE LEGISLA, Y LOS DERECHOS DEL GOBERNADO QUE DEBE RESPETAR - TODA AUTORIDAD, CONSTITUYEN LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES"(34)

CON LO QUE RESPECTA A LA RELACIÓN SOBRE LAS ACEPCIONES- DE LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES, EDUARDO PALLARES, ESTABLE CE LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

"LOS DERECHOS SUBJETIVOS DE NATURALEZA CONSTITUCIONAL - QUE EL ESTADO RECONOCE A LA PERSONA HUMANA Y QUE DECLARA EN- LA LEY FUNDAMENTAL DE UNA NACIÓN. EN ÉSTE SENTIDO, LOS PRIME ROS 29 ARTÍCULOS DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL ENUNCIAN LAS GA- RANTÍAS CONSTITUCIONALES PORQUE EN ELLOS SE HACE LA DECLARA- CIÓN DE LOS MENCIONADOS DERECHOS SUBJETIVOS ..."

HECTOR FIX SAMUDIO, ESTABLECE LAS SIGUIENTES:

A) SE IDENTIFICAN LAS GARANTÍAS CONSTITUCIONALES CON LAS- INDIVIDUALES CONSIGNADAS EN LOS PRIMEROS 29 ARTÍCULOS DE LA CONSTITUCIÓN, Y SE LAS DEFINE COMO:

"LOS DERECHOS SUBJETIVOS PÚBLICOS", DECLARADOS EN ESAS- NORMAS LEGALES.

TAL ES LA MANERA DE CONCEBIRLAS DE JOSÉ MA. LOZANO E I_Q

(33) IDEM., P.P. 181 Y 182.

(34) SERRANO ROBLES, ARTURO: MANUAL DEL JUICIO DE AMPARO, SU- PREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, ED. THEMIS, MÉX. 1988 P.P. 6 Y 7

NACIO BURGOA.

B) Kelsen las define "como los medios de asegurar la observancia de los principios y garantizar la constitucionalidad de las leyes ..." (35)

2.1. ARTICULO 4° CONSTITUCIONAL.

COMO ANTECEDENTE A LA REFORMA DEL ARTICULO 4° CONSTITUCIONAL, JORGE MADRAZO SEÑALA LO SIGUIENTE:

"DESDE NUESTRO PUNTO DE VISTA SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE APROBACIÓN SIETE MODIFICACIONES CONSTITUCIONALES: CUATRO MUY RECIENTEMENTE PROMOVIDAS, UNA INTERMEDIA Y DOS QUE YA HAN EXCEDIDO DEL TIEMPO NORMAL PARA LA APROBACIÓN DE UNA REFORMA Y QUE POR ELLO YA EMPIEZAN HA PREOCUPAR; INICIEMOS CON ESTAS ÚLTIMAS.

ARTÍCULO 4, CUARTO PÁRRAFO. EL AÑO PRÓXIMO PASADO, EL DIPUTADO CUAUHTEMOC ÁMEZCUA, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO POPULAR SOCIALISTA, PRESENTÓ A NOMBRE DE ÉSTE GRUPO UNA INICIATIVA PARA ADICIONAR EL ARTÍCULO 4 CONSTITUCIONAL CON UN CUARTO PÁRRAFO, A FIN DE INSTITUIR EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO UNA GARANTÍA INDIVIDUAL, EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS: "TODA FAMILIA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ÉSTE DERECHO SERÁ GARANTIZADO POR EL ESTADO."

LA INICIATIVA SE TURNO A COMISIONES, SE IMPRIMIÓ, SE RINDIÓ DICTAMEN DE PRIMERA LECTURA Y, DURANTE EL DEBATE, EL TEXTO DE LA INICIATIVA FUÉ MODIFICADO Y APROBADO EN LOS SI--

(35) PALLARES, EDUARDO: DICCIONARIO TEÓRICO Y PRÁCTICO DEL DERECHO DE AMÉRICA LATINA. T. 1. 1975. 117

GUIENTES TÉRMINOS:

"TODA FAMILIA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. LA LEY ESTABLECERÁ LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR TAL OBJETIVO."

LA INICIATIVA PASÓ A LA CAMARA DE SENADORES Y AHÍ FUE APROBADA EN DICIEMBRE DE 1981, ORDENANDO PASAR LAS LEGISLATURAS LOCALES PARA SU APROBACIÓN. DESPUÉS DE 10 MESES LA ADICIÓN AL ARTÍCULO 4 NO HA SIDO PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN." (43)

LA ADICIÓN FUE PUBLICADA EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

"TODA VIVIENDA TIENE DERECHO A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. LA LEY ESTABLECERÁ LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR TAL OBJETIVO."

EN BASE A LA INICIATIVA ORIGINAL DEL DIPUTADO ÁMEZCUA Y LA VARIACIÓN QUE SUFRIÓ ÉSTA, NOS PERCATAMOS QUE LA MODIFICACIÓN CONSISTENTE EN MODIFICAR: ESTE DERECHO SERÁ GARANTIZADO POR EL ESTADO", SUSTITUYÉNDOLO POR: "LA LEY ESTABLECERÁ LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR TAL OBJETIVO", CONSIDERAMOS QUE LA ÚLTIMA REDACCIÓN SÓLO HACE REFERIR A LA LEY REGLAMENTARIA DE DICHO ARTÍCULO EL ESTABLECER LAS CONDICIONES Y REQUISITOS PARA ALCANZAR EL OBJETIVO A OBTENER EL DERECHO A LA VIVIENDA. PERO ES PRECISO EL ASENTAR QUE LA LEY REGLAMENTARIA (ACTUALMENTE LA LEY FEDERAL DE LA VIVIENDA), NO PUEDE RESTRINGIR NI LIMITAR ÉSTE DERECHO, BAJO LA SANCIÓN DE SER DECLARADA UNA LEY ANTICONSTITUCIONAL.

ES DE DESCARTARSE, QUE DE CUALQUIER FORMA EL DERECHO A LA VIVIENDA SERÁ GARANTIZADO POR EL ESTADO.

AHORA BIEN, POR LO QUE RESPECTA A LA PARTE ÚLTIMA DE LO ASENTADO POR JÓRGE MADRAZO, EN EL SENTIDO DE QUE LA INICIATIVA AL PROVENIR DE UN GRUPO PARLAMENTARIO DE LA OPOSICIÓN, EL PARTIDO POPULAR SOCIALISTA, NO FUÉ LO SUFICIENTEMENTE ÁGIL EL PROCEDIMIENTO COMO SI HUBIESE SIDO DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA.

APROBADA LA VIVIENDA FAMILIAR COMO UN DERECHO CONSTITUCIONAL, Y ENTENDIENDO POR FAMILIA "TODAS AQUELLAS PERSONAS - QUE ESTÁN LIGADAS ENTRE SÍ POR EL MATRIMONIO; POR EL CONCUBINATO; POR UN PARENTESCO CONSANGÜÍNEO EN LÍNEA RECTA HASTA EL INFINITO Y EN COLATERAL HASTA EL CUARTO GRADO; POR AFINIDAD Y POR ADOPCIÓN... EL DERECHO A LA VIVIENDA ES INDISCUTIBLE PARA LOS INDIVIDUOS Y ADQUIERE MAGNITUD CUANDO SE HABLA DEL GRUPO FAMILIAR, NO SÓLO EL INDIVIDUO SINO ÉSTE Y SU FAMILIA - QUIENES TIENEN LA FACULTAD DE OBTENER, ESCOGER, Y CONSERVAR SU MORADA." (37)

ME ATREVERÍA A AFIRMAR QUE NO SÓLO ES EL DERECHO A LA VIVIENDA UNA GARANTÍA INDIVIDUAL, SINO COLECTIVA O SOCIAL, - TODA VEZ QUE PROTEGE NO SÓLO AL INDIVIDUO, SINO AL INDIVIDUO Y SU FAMILIA EN CONJUNTO, LO QUE CONSTITUYE UN DERECHO SOCIAL, UNA GARANTÍA SOCIAL.

IGNACIO BURGOA AL HABLAR DE LOS SUJETOS DE LAS GARANTÍAS SOCIALES, COMENTA LO SIGUIENTE:

(37) PEREZ DUARTE, ALICIA P: LA VIVIENDA FAMILIAR, OP. CIT. P. 518

"A) SUJETOS. EN SÍNTESIS, LOS SUJETOS DE LA RELACIÓN JURÍDICA EN QUE SE TRADUCE LA GARANTÍA SOCIAL ESTAN CONSTITUIDOS DESDE EL PUNTO DE VISTA ACTIVO, POR LAS CLASES SOCIALES DESVALIDADAS, ESTO ES, CARENTES DE LOS MEDIOS DE PRODUCCIÓN, EN UNA PALABRA, POR LA CLASE TRABAJADORA, ES DECIR, POR AQUELLA QUE EN EL PROCESO PRODUCTIVO TIENEN INJERENCIA A TRAVÉS DE SU ENERGÍA PERSONAL O TRABAJO; Y DESDE EL ASPECTO POSITIVO, POR AQUEL GRUPO SOCIAL DETENTADOR DE LOS MEDIOS DE PRODUCCIÓN O CAPITALISTA". (38)

EFFECTIVAMENTE LA FAMILIA QUE RECLAMA SU DERECHO A OBTENER UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA SIENDO LA FAMILIA EL CENTRO O LA CÉLULA DE LA SOCIEDAD DEBE DE SER PROTEGIDA MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS BARATOS, PROVINIENTE DE TRES FUENTES; EL SECTOR SOCIAL, EL SECTOR PÚBLICO, Y EL SECTOR PRIVADO, A FÍN DE QUE ACATEN EL MANDAMIENTO CONSTITUCIONAL MISMO QUE NO PUEDE SER DESATENDIDO O CONCULCADO, COMO SUCEDER ACTUALMENTE CON LAS FAMILIAS QUE NO POSEEN UNA VIVIENDA.

2.1.1 LEY FEDERAL DE VIVIENDA (LEY REGLAMENTARIA)

ESTA LEY FUÉ CREADA DURANTE LA ADMINISTRACIÓN DEL LIC. MIGUEL DE LA MADRID HURTADO SIENDO PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, LA CUAL FUE APROBADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1983, POR LA CAMARA DE DIPUTADOS.

ESTA LEY DERIVA DEL ARTÍCULO 4º CONSTITUCIONAL EN SU (38) BURGOA O., IGNACIO: OP. CIT. P. 201

PÁRRAFO CUARTO, MANIFESTANDO DISPOSICIONES DE ORDEN PÚBLICO Y DE INTERÉS SOCIAL, REGULANDO TODOS LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS EN BENEFICIO DE LAS FAMILIAS, PARA GOZAR Y DISFRUTAR UNA VIVIENDA.

ESTA LEY ESTABLECIÓ 13 LINEAMIENTOS DE LA POLÍTICA NACIONAL PARA OBTENER LA VIVIENDA LOS CUALES SON LOS SIGUIENTES:

1. DARLE POSIBILIDADES A LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DE BAJO INGRESO, PARA QUE SE LES PERMITA OBTENER UNA VIVIENDA.

LIGADO A ÉSTE PRIMER LINEAMIENTO ME ENCUENTRO CON EL ACUERDO QUE SE AUTORIZA A LA MODIFICACIÓN DEL CONTRATO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO DEL FONDO DE HABITANTES POPULARES, DONDE SE LE AUTORIZA AL BANCO NACIONAL DE OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS S.A. COMO FIDUCIARIO DEL GOBIERNO FEDERAL DENTRO DEL FIDEICOMISO DEL FONDO DE HABITACIONES POPULARES, TENIENDO -- POR OBJETO FINANCIAR EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA POPULAR DE LA SIGUIENTE FORMA:

A) RESERVA TERRITORIAL.

B) LOTES Y/O SERVICIOS.

C) VIVIENDA PROGRESIVA.

D) VIVIENDA MEJORADA.

E) VIVIENDA TERMINADA.

F) APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES.

2. CON ÉSTE CONVENIO SURGE TAMBIÉN ESTE LINEAMIENTO DONDE SE MANIFIESTA Y MARCA LAS RESERVAS TERRITORIALES Y EL ESTABLECIMIENTO DE OFERTA PÚBLICA DE SUELO PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EVITANDO ASÍ LA ESPECULACIÓN DEL SUELO.

3. AMPLIANDO LA COBERTURA SOCIAL DENTRO DEL MECANISMO DE FINANCIAMIENTO PARA LA VIVIENDA, CANALIZANDO ASÍ UN MAYOR NÚMERO DE RECURSOS A LOS TRABAJADORES NO ASALARIADOS, LOS MARGINADOS DE LAS ZONAS URBANAS, LOS CAMPESINOS Y LA POBLACIÓN DE INGRESOS MENORES.
4. SE ARTICULA LAS ACCIONES DE LAS DEPENDENCIAS Y LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL CON LA DE LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES, INTEGRANDO ASÍ EL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA, ENCONTRANDO LOS CONVENIOS A ÉSTAS DISPOSICIONES DONDE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DONE A NOMBRE DEL GOBIERNO FEDERAL LOS PREDIOS QUE SE ENCONTRABAN A FAVOR DEL PATRIMONIO DEL EXTINTO INDECO QUE SE ENCONTRABAN DENTRO DE LA REPÚBLICA MEXICANA.
5. SE COORDINA A LOS SECTORES PÚBLICOS, SOCIAL Y PRIVADO MEDIANTE EL DECRETO DONDE SE ESTABLECEN LOS ESTIMULOS FISCALES PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO DÁNDOLE MAYOR ÉNFASIS A LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, DANDO ESTIMULOS FISCALES PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO AQUELLA QUE NO EXCEDA DE LA MULTIPLICACIÓN POR 20 DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL ELEVADO AL AÑO.
6. DÁNDOLE MEJORAMIENTO AL INVENTARIO HABITACIONAL Y A LA ORGANIZACIÓN DE ESTIMULOS DE LA PRODUCCIÓN DE LA CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA URBANA Y RURAL.
7. CON UN MAYOR PROCESO DE PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE PROMQ

CIÓN DE SISTEMAS DE PRODUCCIÓN.

8. DANDO IMPULSO A LA FUNCIÓN DE LA VIVIENDA COMO UN FACTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA INTERNA.

9. APOYO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PARA LA VIVIENDA.

10. PROMOCIÓN Y APOYO A LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

11. INTEGRACIÓN DE VIVIENDAS EN EL ENTORNO ECOLOGICO Y LA -- PRESERVACIÓN DE LOS RECURSOS DEL MEDIO AMBIENTE.

12. LA PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL Y EL IMPULSO A LA AUTOCONSTRUCCIÓN.

13. INFORMACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS PROGRAMAS PÚBLICOS HABITACIONALES; PARA LA POBLACIÓN TENGA UN MAYOR CONOCIMIENTO Y PARTICIPACIÓN DE LOS MISMOS.

TODOS ÉSTOS LINEAMIENTOS SE DIERÓN EN BASE A LOS ACUERDOS Y DECRETOS QUE SE ESTABLECIERÓN ACORDE CON ÉSTA LEY, PARA EL MEJOR DESARROLLO TANTO EN GARANTÍAS COMO EN MEDIOS DE CONSTRUCCIÓN PARA OBTENER LOS FINES NECESARIOS Y ASÍ SATISFACER LAS NECESIDADES DENTRO DEL FINANCIAMIENTO HABITACIONAL.

TENIENDO TAMBIÉN ACCIONES FEDERALES DE LA VIVIENDA DONDE SE ESTABLECE EL PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA COMO LOS PROGRAMAS INSTITUCIONALES, SINO DENTRO DE LA ADMINISTRACIÓN-

PÚBLICA FEDERAL PARA LAS ACCIONES HABITACIONALES; TENIENDO ENTRE OTROS DIVERSOS PROGRAMAS OPERATIVOS QUE SE ESTABLECEN ANUALMENTE DENTRO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y DENTRO DE LAS DEPENDENCIAS Y LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.

SE CONSIDERA DE UTILIDAD PÚBLICA LA ADQUISICIÓN DE TIERRAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL O DE LAS RESERVAS TERRITORIALES DESTINADAS CON FINES HABITACIONALES.

EL GOBIERNO FEDERAL POR CONDUCTO DE SUS SECRETARIAS DE ACUERDO CON LOS PROGRAMAS INHERENTES A LA VIVIENDA COMO LOS DESARROLLOS MUNICIPALES REALIZARÁN LOS ESTUDIOS NECESARIOS PARA DETERMINAR LOS REQUERIMIENTOS QUE SE TIENEN PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA VIVIENDA, TANDO PRESENTES COMO FUTURAS. FIJANDO ASÍ LOS MECANISMOS DE INFORMACIÓN, CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN PARA NORMAR TÉCNICAMENTE Y SOCIALMENTE LOS PROGRAMAS DE ADQUISICIÓN DE LOS INMUEBLES PARA LA VIVIENDA, CONFORME A LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES:

- A) LA FORMA DE PAGO, SE DETERMINA CONFORME AL NIVEL DE INGRESOS Y CAPACIDAD ADQUISITIVA, TENIENDO PRIORIDAD LOS DE ESCASOS RECURSOS.
- B) LOS PROPIETARIOS DE OTROS BIENES INMUEBLES NO PUEDEN SER BENEFICIADOS.
- C) LAS REGLAS QUE SEÑALE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO-

Y ECOLOGIA QUE PARA TALES EFECTOS EXPIDEN.

LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS SE IMPULSARÁ MEDIANTE LOS CRITERIOS DE EQUIDAD SOCIAL Y PRODUCTIVIDAD Y CON SUJECCIÓN AL INTERÉS SOCIAL QUE SE DICTE EN LA ÉPOCA TENIENDO, PREFERENCIA A LAS DEMANDAS DE SOCIEDADES COOPERATIVAS Y ORGANIZACIONES SOCIALES Y COMUNITARIAS COMO RECURSO PARA SUS ACCIONES DE AUTOCSTRUCCIÓN, CREANDO MEJORES MECANISMOS PARA PARA EL ALINEAMIENTO, TRANSFORMACIÓN, TRANSPORTE, Y SERVICIO PARA SU MEJOR DISTRIBUCIÓN DE LOS MATERIALES BÁSICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE AUTOVIVIENDA, TOMANDO EN CUENTA LAS NORMAS Y TECNOLOGIAS QUE IMPLEMENTEN LAS DEPENDENCIAS O LAS ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL PARA EL DISEÑO Y LA TECNOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN, DEBIENDO CONSIDERAR LOS ESPACIOS TANTO INTERIORES COMO EXTERIORES Y ASÍ COMO LOS ELEMENTOS FUNCIONALES DE LA VIVIENDA Y DE SUS SERVICIOS, ESTABLECIENDO PRINCIPALMENTE LA CALIDAD DE MATERIAL DE SUS PRODUCTOS, DE SUS COMPONENTES Y DE LOS PROCEDIMIENTOS EMPLEADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN. TOMANDO EN CUENTA EL SISTEMA DE USO DE AGUA DE LOS SISTEMAS DE REUTILIZACIÓN DE SUS COMPONENTES PREFABRICADOS Y LOS MECANISMOS PARA RACIONALIZAR LA PRODUCCIÓN MACIVA DE VIVIENDAS.

EL PRINCIPAL SISTEMA PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA LA ESTABLECE LA SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, MEDIANTE LAS AUTORIDADES FINANCIERAS Y CREDITICIAS, FIJANDO ÉSTAS LAS REGLAS PARA LA OPERACIÓN Y OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS.

EN EL CASO DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SE REGISTRÁN EN CUMPLIMIENTO POR EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL POR SUS RESPECTIVAS LEYES ORGÁNICAS A FIN DE BENEFICIAR AL MAYOR NÚMERO DE PERSONAS. SÓLO PODRÁ CONCEDERSE A UNA PERSONA CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN, CONSTRUCCIÓN O MEJORAMIENTO DE UNA SOLA VIVIENDA.

LOS ORGANISMOS PÚBLICOS FEDERALES ESTIPULARÁN EN SUS -- CLAUSULAS QUE EL ADQUIRIENTE DE LA VIVIENDA PODRÁ TRANSFERIR SUS DERECHOS DE PROPIEDAD SOBRE LA MISMA A OTRA PERSONA QUE REUNA LOS MISMOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS POR -- EL ORGANISMO.

OTRA CLAUSULA DE IMPORTANCIA QUE ESTABLECE DENTRO DE -- LOS CONTRATOS ES LA DE RESICIÓN POR EL HECHO QUE NO SE UTILICE LA VIVIENDA PARA EL FIN DESTINADO AL DE LA HABITACIÓN O -- QUE NO LA UTILICE.

LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS DE VIVIENDAS SON ÁQUELLAS -- QUE SE CONSTITUYEN CON EL OBJETO DE CONSTRUIR, ADQUIRIR, MEJORAR, O MANTENER LA ADMINISTRACIÓN DE LAS VIVIENDAS O DE -- PRODUCIR, OBTENER O DISTRIBUIR MATERIALES BÁSICOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LAS VIVIENDAS DE SUS SOCIOS.

ESTAS DEBEN DE FUNCIONAR DEACUERDO CON LA LEY GENERAL -- DE SOCIEDADES COOPERATIVAS, Y OTROS ORDENAMIENTOS APLICABLES SINO NO SE LES DA EL RECONOCIMIENTO LEGAL.

PARA CONSTITUIRLAS BASTARÁ UNA ASAMBLEA GENERAL QUE CELEBREN LOS INTERESADOS PARA DAR LAS BASES CONSTITUTIVAS O --

SUS MODIFICACIONES, LEVANTÁNDOSE EL ACTA CIRCUNSTANCIADA QUE SE REMITIRÁ A LA SECRETARÍA DEL TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL.

UNA VEZ RECIBIDAS ÉSTAS ACTAS SE HARÁN LAS INSCRIPCIONES CORRESPONDIENTES EN EL REGISTRO COOPERATIVO NACIONAL, SI SE ENCONTRASE ANOMALÍA EN LAS ACTAS SE LES COMUNICARÁ EN UN LAPSO QUE NO EXCEDA DE 20 DÍAS.

ESTAS SOCIEDADES PODRÁN ADQUIRIR LOS BIENES ESTRICTAMENTE NECESARIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE SUS BIENES, CONSTITUYENDO COMISIONES DE FONDO NACIONAL PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ESTA ASAMBLEA DETERMINARÁ TAMBIÉN LAS BASES PARA LA ENTREGA DE LA VIVIENDA QUEDANDO A CARGO ÉSTAS DE LA SOCIEDAD.

EL EJECUTIVO FEDERAL EJERCERÁ LAS ATRIBUCIONES QUE LE CORRESPONDE CUANDO COORDINE CON LOS ESTADOS Y LOS MUNICIPIOS CELEBRANDO LOS ACUERDOS Y CONVENIOS DE COORDINACIÓN PARA LA OPERACIÓN ADMINISTRATIVA DEL SISTEMA NACIONAL DE VIVIENDA Y PARA EL APOYO DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA ESTATAL Y MUNICIPAL, ESTABLECIENDO LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

- A) CONGRUENCIA DE LOS PROGRAMAS FEDERAL DE VIVIENDA CON LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS.
- B) TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES PREVISTAS EN LOS PROGRAMAS.
- C) TRANSMICIÓN DEL SUELO O RESERVAS TERRITORIALES, PARA EL DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS POPULARES.
- D) LA ORGANIZACIÓN Y PROMOCIÓN DE LA PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS MATERIALES NECESARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN.

- E) ESTIMULOS Y APOYOS PARA LA PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA EN RENTA.
- F) CAPACITACIÓN PARA LA INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.
- G) TECNOLOGÍA EN LAS ACCIONES DE LA VIVIENDA.
- H) APOYO A LAS COOPERATIVAS DE LA VIVIENDA.
- I) APOYO A LOS ENCARGADOS DE NOMBRAR Y OPERAR LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.
- J) MECANISMOS DE INFORMACIÓN Y ELABORACIÓN DE ESTUDIOS SOBRE LAS NECESIDADES, INVENTARIO, MODALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.
- K) LOS CRITERIOS PARA LA CELEBRACIÓN CONJUNTA DE CONVENIOS DE CONSERTACIÓN CON LAS ORGANIZACIONES SOCIALES Y PARTICULARES.

LA CONSERTACIÓN DE ACCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN MATERIA DE VIVIENDA CON LOS GRUPOS Y ORGANIZACIONES PÚBLICAS Y SOCIALES, SE DEBERÁN AJUSTAR A LAS DISPOSICIONES DE ÉSTA LEY, ELABORANDO A SU VEZ CONTRATOS Y CONVENIOS PARA LA PROGRAMACIÓN DE LA VIVIENDA CONFORME A LA LEY DE PLANEACIÓN CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

1. DEFINICIÓN DE MECANISMOS Y APOYOS PARA LOS PROYECTOS HABITACIONALES.
2. PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LA GESTIÓN, EJECUCIÓN Y ELABORACIÓN DE PROYECTOS HABITACIONALES.

3. CANALIZACIÓN DE LOS ESFUERZOS Y RECURSOS EN LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA.

LOS PARTICULARES INCONFORMES PODRÁN DISPONER DEL RECURSO DE REVISIÓN EN EL CUAL SE SUJETARÁN A LAS SIGUIENTES REGLAS: (39)

- A) SE IMPONDRÁ POR ESCRITO ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA, DENTRO DE LOS 15 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE SE RECURRA;
- B) EN EL ESCRITO DE REVISIÓN, SE PRECISARÁN EL NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROMOVIENTE, LOS AGRAVIOS QUE CONSIDERE LE CAUSE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, Y LOS ELEMENTOS DE PRUEBA QUE CONSIDERE NECESARIO; AL ESCRITO DEBERÁ ACOMPAÑARSE EL DOCUMENTO QUE ACREDITE LA PERSONALIDAD DEL PROMOVIENTE CUANDO ACTÚE EN NOMBRE Y POR CUENTA DE OTRO; Y
- C) EL RECURSO DE REVISIÓN SE TENDRÁ POR NO INTERPUESTO, CUANDO SE PRESENTE FUERA DEL TÉRMINO A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN PRIMERA O CUANDO NO SE ACREDITE LA PERSONALIDAD DEL PROMOVIENTE.

ESTA LEY SE HA IDO FORTALECIENDO POR LOS DIVERSOS ACUERDOS Y CONVENIOS QUE SE HAN ELABORADO ENTRE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES CON LOS COOPERATIVOS DE VIVIENDA Y ENTRE LOS PARTICULARES, DÁNDOLE EN IMPULSO LOS DECRETOS QUE EL EJECUTIVO HA ENVIADO PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE ÉSTA LEY Y FORTALECER ASÍ LOS PLANES DE DESARROLLO HABITACIONAL DENTRO DE NUESTRAS

(39) LEY FEDERAL DE LA VIVIENDA, 12A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO 1990, P.P. 302 A 304.

TRA ENTIDAD FEDERATIVA.

2.2 ARTICULO 123 CONSTITUCIONAL.

LOS GRANDES MOVIMIENTOS OBREROS ORIGINADOS POR LAS LUCHAS OBRERAS DE CANAHEA Y RÍO BLANCO, MOTIVADAS POR LA EXPLORACIÓN DE QUE ERAN OBJETO LAS CLASES TRABAJADORAS, ESPECIALMENTE LOS CAMPESINOS Y LOS OBREROS, POR LAS CONDICIONES MISERABLES EN LAS QUE SE ENCONTRABAN, PRODUJERÓN AÑOS DESPUÉS EL ESTALLAMIENTO DE LA REVOLUCIÓN DE 1910.

EL CONSTITUYENTE DE QUERETARO, MOTIVADOS POR LAS CONDICIONES EN QUE ENCONTRABAN LAS CLASES TRABAJADORAS, INCLUYE ENTRE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES DE LA CONSTITUCIÓN ALGUNAS GARANTÍAS SOCIALES.

EL PROYECTO DEL CAPÍTULO: TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, SERÍA POSTERIORMENTE EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL. LA PARTE MEDULAR EN LO CONCERNIENTE A LA HABITACIÓN DE LOS TRABAJADORES, SE DESPRENDEN LOS SIGUIENTES PUNTOS:

EN DICHO PROYECTO, SE DISPONE QUE EL CONGRESO DE LA UNIÓN, Y LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS DEBERÁN EXPEDIR LEYES SOBRE EL TRABAJO, FUNDADAS EN LAS NECESIDADES DE CADA REGIÓN, SIN CONTRAVENIR LAS BASES SIGUIENTES, LAS CUALES REGIRÁN EL TRABAJO DE LOS OBREROS, JORNALEROS, EMPLEADOS, DOMÉSTICOS Y-

ARTESANOS, Y DE UNA MANERA GENERAL TODO CONTRATO DE TRABAJO.

EN OTRA PARTE DEL PROYECTO SE DISPONÍA QUE EN TODA NEGOCIACIÓN, O CUALQUIERA OTRA CLASE DE TRABAJO LOS PATRONES ESTARÁN OBLIGADOS A PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS QUE PODRÁN COBRAR RENTAS - QUE NO EXCEDAN DEL MEDIO PORCIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS.

ASÍ MISMO SERÁN CONSIDERADAS DE UTILIDAD SOCIAL LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CASAS BARATAS E HIGIÉNICAS, DESTINADAS HA SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES, EN PLAZOS DETERMINADOS.

EN FECHA 6 DE SEPTIEMBRE 1929, SE PUBLICÓ EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, LAS REFORMAS TANTO AL PREÁMBULO -- DEL ARTÍCULO EN ESTUDIO, ASÍ COMO LA FRACCIÓN XXIX, PROPUESTA HECHA POR EL PRESIDENTE EMILIO PORTES GIL.

DICHO PREÁMBULO AL ARTÍCULO 123 QUEDÓ COMO SIGUE: EL -- CONGRESO DE LA UNIÓN, SIN CONTRAVENIR A LAS BASES SIGUIENTES, DEBERÁ EXPEDIR LEYES SOBRE EL TRABAJO, LAS CUALES REGISTRÁN ENTRE LOS OBREROS, JORNALEROS, EMPLEADOS, DOMÉSTICOS Y ARTESANOS Y DE UNA MANERA GENERAL SOBRE TUDO CONTRATO DE TRABAJO.

EL PRESIDENTE LUIS ECHEVERRÍA EN FECHA 14 DE FEBRERO DE 1972, HACE PUBLICAR LA REFORMA QUE MODIFICA LA FRACCIÓN XII- DEL APARTADO "A" DE LA CONSTITUCIÓN, LA QUE TIENE POR OBJETO ESTABLECER UN SISTEMA DIFERENTE EN MATERIA DE CASAS HABITACIONES PARA LOS TRABAJADORES, MEDIANTE LA CREACIÓN DE UN FONDO -

NACIONAL DE LA VIVIENDA.

DECLARA DE UTILIDAD PÚBLICA LA EXPEDICIÓN DE UNA LEY PARA LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO TRIPARTITA ADMINISTRADOR DEL FONDO.

ESTE PRECEPTO DA ORIGEN A LA SEGURIDAD SOCIAL HABITACIONAL.

FINALMENTE, EL 8 DE DICIEMBRE DE 1978, EL PRESIDENTE JOSÉ LÓPEZ PORTILLO, HACE PUBLICAR UNA REFORMA AL PÁRRAFO INICIAL DEL PROEMIO DEL ARTÍCULO 123, QUEDANDO COMO ACTUALMENTE LO CONOCEMOS.

A CONTINUACIÓN TRASCRIBIREMOS EL ARTÍCULO 123, APARTADO "A". FRACCIÓN XII, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA:

"XII. TODA EMPRESA AGRÍCOLA INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, ESTARÁ OBLIGADA, SEGÚN LO DETERMINEN LAS LEYES REGLAMENTARIAS, A PROPORCIONAR A SUS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS.

ESTA OBLIGACIÓN SE CUMPLIRÁ MEDIANTE LAS APORTACIONES QUE LAS EMPRESAS HAGAN A UN FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA AFIN DE CONSTITUIR DEPÓSITO EN FAVOR DE SUS TRABAJADORES Y ESTABLECER UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA OTORGAR ÉSTOS, CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD TALES HABITACIONES. SE CONSIDERA DE UTILIDAD SOCIAL LA EXPEDICIÓN DE UNA LEY PARA LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO INTEGRADO POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS TRABAJADORES Y LOS PATRONES, QUE ADMINISTRE LOS RECURSOS DEL --

FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA. DICHA LEY REGULARÁ LAS FORMAS Y PROCEDIMIENTOS CONFORME A LOS CUALES LOS TRABAJADORES PODRÁN ADQUIRIR EN PROPIEDAD LAS HABITACIONES ANTES MENCIONADAS.

LAS NEGOCIACIONES A QUE SE REFIRE EL PÁRRAFO PRIMERO DE ESTA FRACCIÓN, SITUADAS FUERA DE LAS POBLACIONES, ESTAN OBLIGADAS A ESTABLECER ESCUELAS, ENFERMERÍAS Y DEMÁS SERVICIOS NECESARIOS A LA COMUNIDAD" (40)

COMO INDIQUE AL INICIO DEL PRESENTE INCISO, EL PODER CONSTITUYENTE DE QUERETARO, PLASMA EN NUESTRA CONSTITUCIÓN UNA GARANTÍA SOCIAL CON TENDENCIAS A PROTEGER A LA CLASE TRABAJADORA, REINVIENDIÁNDOLE LA DIGNIDAD PERDIDA COMO SERES LIBRES, OTORGÁNDOLES SEGURIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA, Y EN EL ASPECTO LABORAL, EL DERECHO Y LA CORRESPONDIENTE OBLIGACIÓN PATRONAL, DE PROPORCIONARLES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS AL ORDENAR LA CREACIÓN DE UN ORGANISMO PÚBLICO DESTINADO AL CUMPLIMIENTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

(40) CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS., EDIT. PRISMA, MÉXICO, 1992, P. 53.

2.2.1 LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

EL PREÁMBULO ORIGINAL DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL ESTABLECÍA LA FACULTAD DEL CONGRESO DE LA UNIÓN Y DE LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS PARA EXPEDIR LEYES SOBRE EL TRABAJO, EN BASE A LAS NECESIDADES DE CADA REGIÓN, SIN CONTRAVENIR LAS BASES CONTENIDAS EN EL PRECEPTO DE REFERENCIA. PERMITIENDO DE ÉSTA MANERA, QUE LOS ESTADOS PROMULGARAN LEYES ATENDIENDO LAS NECESIDADES REALES DE CADA REGIÓN, HACIENDO MENCIÓN DE DOS LEYES DEL TRABAJO, QUE FUERÓN LA BASE DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, Y LAS CUALES SON, LA LEY DEL TRABAJO DE VERACRUZ, EXPEDIDA EL 14 DE ENERO DE 1918, Y LA LEY DEL TRABAJO DE YUCATÁN, EXPEDIDA EL 2 DE OCTUBRE DE 1918.

EL ARTÍCULO 123 ES REFORMADO EN SU PROEMIO, DURANTE EL GOBIERNO DE EMILIO PORTES GIL, AL CONSIDERARSE QUE ES INCONVENIENTE MANTENER LEYES LABORALES DISTINTAS EN CADA ENTIDAD DE LA REPÚBLICA, Y QUE SEA ÚNICAMENTE EL CONGRESO DE LA UNIÓN EL QUE CUENTE CON ESA FACULTAD. ESTA REFORMA FUÉ PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1929.

EN LO TOCANTE, A LA PRIMERA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, LA COMISIÓN REDACTORA PROPUSO EL PRIMER PROYECTO DENOMINADO "CÓDIGO FEDERAL DEL TRABAJO", MISMO QUE FUERA RECHAZADO.

DESECHADO EL PROYECTO ANTECITADO, SE ORDENA LA INTEGRACIÓN DE OTRA COMISIÓN REDACTORA, LA QUE REALIZA EL PROYECTO-

NO YA DE UN CÓDIGO DEL TRABAJO, SINO UNA LEY FEDERAL, MISMO-
QUE FUÉ APROBADO Y PROMULGADA LA NUEVA "LEY FEDERAL DEL TRABAJO", PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, EL 18 DE AGOSTO DE 1931, MANIFESTÁNDOSE EN SU ARTÍCULO 14 TRANSITORIO, QUE SE DECLARAN DEROGADAS TODAS LAS LEYES Y DECRETOS EXPEDIDOS CON ANTERIORIDAD POR LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS Y POR EL CONGRESO DE LA UNIÓN EN MATERIA DE TRABAJO.

EN MATERIA DE HABITACIÓN PARA LOS TRABAJADORES, ESTA LEY TUVO UNA DEFICIENCIA, SI BIEN ESTE DERECHO SE CONSAGRABA EN LA FRACCIÓN XII NO SE LE DABA LA FUERZA JURÍDICA EN VIRTUD DE QUE LOS INTERESES DE LOS PATRONES SE VEFAN AFECTADOS-DEJANDO EL DERECHO DE LOS TRABAJADORES A UNA VIVIENDA DIGNA-SIN EFECTO.

EL PRIMERO DE MAYO DE 1970, SE PROMULGA LA NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, QUE ABROGA A LA LEY DE 1931, ESTA NUEVA LEY CONSAGRA EL CAPÍTULO III DEL TÍTULO CUARTO A LAS "HABITACIONES DE LOS TRABAJADORES", PRECEPTO QUE PARA LA MAYORÍA DE LOS PATRONES SÓLO EXISTEN EN LA LETRA DE LA LEY, PERO QUE EN LA GENERALIDAD DE LOS CASOS, ES UN DERECHO DEL TRABAJADOR -- QUE SE TORNA ILUSORIO, TODA VEZ QUE LOS OBLIGADOS A OTORGAR-VIVIENDA BUSCAN UN SIN FIN DE PRETEXTOS PARA HACER NUGATORIO EL DERECHO A LA VIVIENDA PARA SUS TRABAJADORES.

LA REFORMA AL ARTÍCULO 123, APARTADO "A", FRACCIÓN XII-DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, QUE ENTRÓ EN VIGOR EL 2 DE MARZO DE 1972, HIZO REFORMAR LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO EN LOS ARTÍCULOS 97 Y 110, 136 AL 151 INCLUSIVE AL ARTÍCULO 782.

EL TEXTO DEL NUEVO ARTÍCULO FUÉ PUBLICADO EL 24 DE ABRIL DE 1972 Y ENTRÓ EN VIGOR EL DÍA 25 DEL MISMO MES Y AÑO.

LOS ARTÍCULOS 136 AL 151 INCLUSIVE FUERON REFORMADOS TOTALMENTE EN EL AÑO DE 1972 Y HAN VUELTO A SUFRIR REFORMAS Y MODIFICACIONES EL 7 DE ENERO DE 1982, EL 30 DE DICIEMBRE DE 1983, EL 13 DE ENERO DE 1986 Y EL 21 DE ENERO DE 1988.

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO REAFIRMA EL RANGO CONSTITUCIONAL QUE LA REFORMA DE 1972 DIÓ A LA PRESTACIÓN DE HABITACIONES A LOS TRABAJADORES Y CONSECUENTEMENTE INSISTE EN EL DERECHO DE LOS TRABAJADORES PARA DISFRUTAR DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, OBLIGANDO AL PATRÓN A CUMPLIR CON ESTE DERECHO DE LOS TRABAJADORES APORTANDO AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA AHORA EL 5% SOBRE SUS SALARIOS INTEGRADOS COMO SE ORDENA EN EL ARTÍCULO 143, ESTO ES SOBRE LA BASE DE UN SALARIO INTEGRADO O LOS PAGOS HECHOS EN EFECTIVO POR CUOTA DIARIA, GRATIFICACIONES, PERCEPCIONES, ALIMENTACIÓN, HABITACIÓN, PRIMAS, COMISIONES, PRESTACIONES EN ESPECIE O CUALQUIERA OTRA CANTIDAD QUE SE ENTREGUE AL TRABAJADOR POR SU TRABAJO.

EN CUANTO AL ARTÍCULO DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, REFERENTE A LA HABITACIÓN PARA LOS TRABAJADORES, LAS EXPONDRÉ EN FORMA GLOBAL.

SE REITERA LA OBLIGACIÓN DEL PATRÓN A PROPORCIONAR HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS A SUS TRABAJADORES, MEDIANTE LA APORTACIÓN AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA EQUIVALENTE AL 5% SOBRE LOS SALARIOS DE SUS TRABAJADORES (ARTÍCULO 136); TENIEN-

DO POR OBJETO ESTE FONDO EL DE CREAR SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS BARATOS Y SUFICIENTES PARA LA ADQUISICIÓN DE HABITACIONES, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN O MEJORAS DE SUS CASAS HABITACIÓN (ARTÍCULO 137).

LOS RECURSOS DE ESTE FONDO SERÁN ADMINISTRADOS POR UN ORGANISMO INTEGRADO DE FORMA TRIPARTITA (ARTÍCULO 138), ATRIBUYÉNDOLE LA FUNCIÓN DE COORDINADOR Y EL FINANCIAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS HABITACIÓN (ARTÍCULO 140).

CONSTITUIRÁN DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES LAS APORTACIONES DE LAS EMPRESAS AL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA (ARTÍCULO 141).

SE EXCLUYE LA OBLIGACIÓN CONSIGNADA EN EL ARTÍCULO 136 A LOS PATRONES QUE TENGAN BAJO SU DIRECCIÓN A DOMÉSTICOS (ARTÍCULO 146) EN ATENCIÓN A QUE LA MAYORÍA DE ESTOS TRABAJADORES CUENTAN CON HABITACIONES EN FUNCIÓN DEL TRABAJO QUE DESARROLLAN.

LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CON QUE CUENTA EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA SE DISTRIBUIRÁ EQUITATIVAMENTE ENTRE LAS DISTINTAS REGIONES Y LOCALIDADES DEL PAÍS, ASÍ COMO ENTRE LAS DIVERSAS EMPRESAS Y GRUPOS DE TRABAJADORES (ARTÍCULO 149), EL HECHO DE QUE LOS TRABAJADORES RECIBAN DE SUS PATRONES CASAS EN COMODATO O ARRENDAMIENTO NO EXCLUYE GESTOS ÚLTIMOS DE LA OBLIGACIÓN CONSIGNADA EN EL ARTÍCULO 136. ASÍ MISMO, PARA EL CASO DE AQUELLOS TRABAJADORES QUE HAYAN SIDO-

FAVORECIDOS CON CRÉDITOS DEL FONDO (ARTÍCULO 150).

PARA EL CASO DE QUE DEN HABITACIONES A LOS TRABAJADORES NO EXCEDERÁ LA RENTA DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR-CATASTRAL DE LA FINCA, OBSERVÁNDOSE EN EL ARTÍCULO 151 LA OBLIGACIÓN POR PARTE DEL PATRÓN DE CONSERVARLAS EN CONDICIONES HABITABLES Y REALIZAR LAS REPARACIONES NECESARIAS Y CONVENIENTES; ASÍ COMO LOS TRABAJADORES DEBERÁN PAGAR LAS RENTAS, CUIDARLAS COMO SI FUERAN PROPIAS, DAR AVISO A LOS PATRONES DE LOS DEFECTOS Y DETERIOROS QUE SE OBSERVAN Y DESOCUPAR LAS HABITACIONES A LA TERMINACIÓN DE LAS RELACIONES DE TRABAJO DENTRO DE UN TÉRMINO DE CUARENTA Y CINCO DÍAS; ESTÁNDOLE PROHIBIDO A LOS TRABAJADORES USAR LAS HABITACIONES PARA FINES DISTINTOS Y SUBARRENDARLAS.

FINALMENTE, LAS JUNTAS DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE, CONOCERÁN DE LOS CONFLICTOS QUE DERIVEN DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN MATERIA HABITACIONAL. (41)

CON RESPECTO A LA IMPORTANCIA DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, BALTAZAR CAVAZOS FLORES, NOS EXPONE LO SIGUIENTE:

"UNA DE LAS MAYORES PREOCUPACIONES DEL CONGRESO CONSTITUYENTE DE 1917 FUÉ EL PROBLEMA DE LAS HABITACIONES DE LOS TRABAJADORES; LA CASA ES EL LOCAL DONDE SE FORMA Y CRECE LA FAMILIA Y DONDE SE EDUCA A LOS HIJOS, DE TAL MANERA QUE CONS

(41) NUEVA LEY FEDERAL DE TRABAJO, 25A. ED., EDIT. BERBERA, MÉXICO, 1992, P.P. 35 A 38.

TITUYE UNA DE LAS CONDICIONES PRIMORDIALES PARA LA ELEVACIÓN DE LOS NIVELES DE VIDA DE LOS HOMBRES. HABLABAN LOS DIPUTADOS CONSTITUYENTES DE HABITACIONES "CÓMODAS E HIGIÉNICAS", - QUE DEBERÍAN PROPORCIONAR LAS NEGOCIACIONES AGRÍCOLAS, INDUSTRIALES, MINERAS O DE CUALQUIER OTRA NATURALEZA, A SUS TRABAJADORES. LA IDEA QUEDÓ PLASMADA EN LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 Y SE ENCUENTRA VIGENTE, SEGÚN LO DISPONE EL ARTÍCULO 9 TRANSITORIO DE LA CONSTITUCIÓN..." (42)

LA PREOCUPACIÓN POR PARTE DE LOS LEGISLADORES HA SIDO - DESDE LA CONSTITUCIÓN DE 1917 Y POSTERIORMENTE EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, LA DE BRINDAR MEJORES CONDICIONES DE VIDA A LAS CLASES TRABAJADORAS, POR ELLO, SE HAN DADO DE MANERA - TRASCENDENTAL UNA SERIE DE REFORMAS Y ADICIONES A LA LEY LABORAL, TAN ES ASÍ, QUE DADA LA PROBLEMÁTICA REAL EN QUE SE ENCONTRABA AL TRABAJADOR FUE NECESARIO EXPEDIR UNA NUEVA LEY, MISMA QUE HASTA LA FECHA SIGUE SIENDO VIGENTE Y EN LA QUE SE HAN PLASMADO NUEVAS REFORMAS Y ADICIONES TODAS ACORDE A LA REALIDAD NACIONAL.

CABE RESALTAR QUE, INDEPENDIEMENTE DE GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LOS TRABAJADORES EN EL ASPECTO ECONÓMICO, DE CAPACITACIÓN, SEGURIDAD Y OTROS, HA EXISTIDO LA PREOCUPACIÓN - DESDE EL CONSTITUYENTE DE 1917, HASTA NUESTROS ACTUALES LE-

(42) CAVAZOS FLORES, BALTAZAR: LEY FEDERAL DEL TRABAJO TEMATIZADA Y SISTEMATIZADA, 20a. ED., EDIT. TRILLAS, MÉXICO, - 1989.

GISLADORES POR OTORGAR A LOS TRABAJADORES VIVIENDAS CÓMODAS-HIGIÉNICAS Y BARATAS, MEDIANTE LOS MECANISMOS ESTABLECIDOS - EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970.

LA PRESTACIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL RELATIVA A LA HABITACIÓN DE LOS TRABAJADORES, SE CONSTITUYE EN GARANTÍA SOCIAL, ESTA GARANTÍA LA CONSAGRA LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO EN EL CAPÍTULO RELATIVO A LAS "HABITACIONES DE LOS TRABAJADORES".

A QUÍ ES NECESARIO EL PRECISAR, QUE EN LA PRÁCTICA AÚN-NO SE APLICA ESTRICTAMENTE LOS DISPOSITIVOS LEGALES, YA QUE-LOS PATRONES NO SE PREOCUPAN EN OTORGARLES A LOS TRABAJADORE-SUS VIVIENDAS, AUGUMENTANDO AMPLIOS Y VARIADOS PUNTOS DE VISTA A FIN DE ELUDIR CON EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES.

2.2.2 LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO.

EL ARTÍCULO 43 DE ÉSTA LEY, ESTABLECE LAS OBLIGACIONES DE LOS TITULARES A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 1 DE ESTA LEY; Y EN LA FRACCIÓN VI, SE ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE CUBRIR -- LAS APORTACIONES QUE FIJEN LAS LEYES ESPECIALES, PARA QUE -- LOS TRABAJADORES RECIBAN LOS BENEFICIOS DE LA SEGURIDAD Y -- SERVICIOS SOCIALES COMPRENDIDOS EN LOS CONCEPTOS SIGUIENTES:

INCISO H) CONSTITUCIÓN DE DEPÓSITOS EN FAVOR DE LOS TRABAJADORES CON APORTACIONES SOBRE SUS SUELDOS BÁSICOS O SALARIOS, PARA INTEGRAR UN FONDO DE LA VIVIENDA A FIN DE ESTABLECER SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITAN OTORGAR A ESTOS, CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD O CONDOMINIO, HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS; PARA CONSTRUIR, REPARARLAS, O MEJORARLAS O PARA EL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR DICHS CONCEPTOS.

LAS APORTACIONES QUE SE HAGAN A DICHO FONDO SERÁN ENTERADAS AL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO, CUYA LEY REGULARÁ LOS PROCEDIMIENTOS Y FORMAS CONFORME A LOS CUALES SE OTORGARÁN Y ADJUDICARÁN LOS CRÉDITOS CORRESPONDIENTES; ASÍ LO AFIRMA ALBERTO -- TRUEBA URBINA EN LA LEGISLACIÓN FEDERAL DEL TRABAJO BUROCRÁTICO.

POR LO TANTO LA LEGISLACIÓN DE LOS TRABAJADORES AL SER-

VICIO DEL ESTADO, TAMBIÉN SE CONSAGRA EL DERECHO A LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO O BUROCRÁTAS. ESTA LEY, -- TAMBIÉN CONSAGRA LA GARANTÍA SOCIAL CONTENIDA EN LA CONSTITUCIÓN EN SU ARTÍCULO 123.

CAPITULO 3

EL FIDEICOMISO EN EL DERECHO MEXICANO

3.1 CONCEPTO, ELEMENTOS Y OBJETO.

EL CONCEPTO DE FIDEICOMISO HA VARIADO DESDE SU INICIO - ENTRE EL PUEBLO ROMANO, EN EL QUE FUÉ MOTIVO DE USO, ASÍ COMO DE REGULACIÓN, HASTA LA ACTUALIDAD; DE ACUERDO A LAS MODALIDADES CON QUE SE HA VENIDO USANDO EN CADA ÉPOCA DE LA HISTORIA- DE LA HUMANIDAD, ASI POR EJEMPLO, EN EL PUEBLO ROMANO EN EL - CUAL EL FIDEICOMISO SÓLO SE APLICABA A LOS CASOS PARTICULARES Y SE DEFINÍA SEGÚN GUILLERMO FLORIS MARGADANT: "COMO LA SÚPLICA DIRIGIDA POR UN FIDEICOMITENTE A UN FIDUCIARIO, PARA QUE - ENTREGARA DETERMINADOS BIENES A UN FIDEICOMISARIO".(43)

EN CAMBIO EUGENE PETIT, DEFINE AL FIDEICOMISO DICRIENDO: "QUE CUANDO UN TESTADOR QUERÍA FAVORECER A OTRA PERSONA CON LA CUAL NO TENIA LA TESTAMENTI FACTIO, NO TENIA OTRO RECURSO QUE ROGAR A SU HEREDERO PARA QUE FUESE EL EJECUTOR DE SU VOLUNTAD PARA DAR AL INCAPAZ, BIEN LA SUCESIÓN EN TODO O EN PARTE" (44)

AMBAS DEFINICIONES COINCIDEN EN CUANTO A LOS ELEMENTOS- ESENCIALES SUBJETIVOS; YA QUE LA PRIMERA CONTIENE EL TÉRMINO- DE SÚPLICA EN CAMBIO LA SEGUNDA DEFINICIÓN LLEVA LA PALABRA- RUEGO; CONSIDERANDO POR LO TANTO QUE AMBOS TÉRMINOS SON SINÓ

(43) GUILLERMO FLORIS MARGADANT. OP. CIT. PÁG. 501.

(44) EUGENE PETIT. OP. CIT. PÁG. 579.

NIMOS ELEMENTO QUE POR SU NATURALEZA NOS INDICA SIN DUDA ALGUNA ES LA PARTE ESENCIAL DE LA FIGURA JURÍDICA MOTIVO DE ESTUDIO EN EL PRESENTE TRABAJO; PORQUE DE HECHO CONSISTÍA EN UNA SÚPLICA PARA QUE SE LLEVARA A CABO LA VOLUNTAD DEL FIDEICOMITENTE, DEBIDO A QUE SI OTRA PERSONA ACEPTABA, SE CONVERTÍA EN FIDUCIARIO Y SE LLEVABA A CABO EL FIDEICOMISO.

POR LO QUE MANIFIESTO QUE EN ROMA, A PESAR DE UN RUEGO O SÚPLICA QUE SE HACIA PARA LLEVAR A CABO EL FIDEICOMISO ESTIMO QUE ÉSTE TIPO DE RELACIÓN ERAN MANIFESTACIONES DE VOLUNTADES DE AMBAS PARTES.

POR LO QUE PODEMOS ESTABLECER QUE LA NATURALEZA DEL FIDEICOMISO DE LAS DEFINICIONES ANTERIORES, POR ESTAR BASADAS EN EL ACUERDO DE VOLUNTADES DEL FIDEICOMITENTE Y FIDUCIARIO ES LA DE UN CONTRATO.

EXISTE UNA DEFINICIÓN MÁS RECIENTE DE RICARDO J. ALFARO QUE NOS DICE: "EL FIDEICOMISO ES UN MANDATO IRREVOCABLE EN VIRTUD DEL CUAL SE TRANSMITEN DETERMINADOS BIENES A UNA PERSONA LLAMADA FIDUCIARIO PARA QUE DISPONGA DE ÉLLOS CONFORME LO ORDENA EL QUE TRANSMITE LLAMADO FIDEICOMITENTE A BENEFICIO DE UN TERCERO LLAMADO FIDEICOMISARIO." (45)

SE OBSERVA EN ÉSTA DEFINICIÓN QUE EXISTEN LOS TÉRMINOS, "MANDATO IRREVOCABLE", COMO ELEMENTOS ESENCIALES SUBJETIVOS;

(45) PIERRE LEPAULLE. TRATADO TEÓRICO Y PRÁCTICO DE LOS TRUSTS. TRATADO Y ESTUDIO SOBRE EL FIDEICOMISO MEXICANO, POR PABLO NACEDO, EDITORIAL DE TORIBIO ESQUIBEL OBREGÓN, MÉXICO, 1930. PÁG. 11.

LOS CUALES RESULTAN SER CONTRADICTORIOS CON EL ARTÍCULO 5º DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EL CUAL VERSA EN SU TERCER PÁRRAFO, "QUE NADIE PUEDE SER OBLIGADO A PRESTAR TRABAJOS PERSONALES SIN LA JUSTA REMUNERACIÓN Y SIN SU PLENO CONSENTIMIENTO, SALVO EL TRABAJO EL TRABAJO IMPU-- ESTO COMO PENA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL, EL CUAL SE SUJETA-- RÁN A LO DISPUESTO EN LA FRACCIÓN I Y II DEL ART. 123".(46)

EN CAMBIO RAFAEL DE PINA EN SU "DICCIONARIO DE DERECHO", DEFINE AL FIDEICOMISO DE LA SIGUIENTE FORMA: "QUE ES UNA OPERACIÓN MERCANTIL MEDIANTE LA QUE UNA PERSONA FÍSICA O MORAL-- LLAMADA FIDEICOMITENTE, DESTINA CIERTOS BIENES A LA REALIZACI-- ÓN DE UN FÍN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDÁNDOSE ÉSTA A UNA -- INSTITUCIÓN FIDUCIARIA." (47)

TAMBIÉN ÉSTA DEFINICIÓN MANIFIESTA QUE EL FIDEICOMISO ES UNA OPERACIÓN MERCANTIL, CREO QUE SE DEBA A QUE EL PATRIMONIO O BIENES QUE SE DESTINAN A CIERTO FIN ESPECÍFICO ESTÁN DENTRO DEL MERCADO. "EL EJERCICIO DEL COMERCIO DEBE SER EN NOMBRE Y POR CUENTA PROPIA, UN ADMINISTRADOR DE UNA TIENDA O DE UNA -- GRÁFICA POR EJEMPLO, DEDICARÁ SU VIDA AL COMERCIO Y NO TENDRÁ LA CALIDAD DE COMERCIANTE". (48)

POR OTRA PARTE JOSÉ MANUEL VILLAGORDOA LOZANO MANIFIESTA SU CONCEPTO DE FIDEICOMISO:

(46) CONSTITUCIÓN DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. IMPRESA POR LA SECRETARÍA DE GOBERNACIÓN. MÉXICO. 1989. PÁG.34.

(47) RAFAEL DE PINA. DICCIONARIO DE DERECHO. 11A. ED., EDITORIAL PORRÚA. MÉXICO. 1983, PÁG. 273.

(48) RAÚL CERVANTES AHUMADA. DERECHO MERCANTIL, 4A.ED. EDITORIAL HERRERO, 1982. PÁG. 34.

"ES UN NEGOCIO DE CARÁCTER FIDUCIARIO, POR MEDIO DEL CUAL EL FIDEICOMITENTE TRANSMITE LA TITULARIDAD DE CIERTOS BIENES O DERECHOS AL FIDUCIARIO, QUIEN ESTÁ OBLIGADO A DISPONER DE LOS BIENES Y A EJERCER LOS DERECHOS DE ACUERDO ÚNICAMENTE CON LAS ESTIPULACIONES PACTADAS Y EN BENEFICIO DE UN TERCERO QUE ES EL FIDEICOMISARIO".(49)

ASÍ MISMO EL CÓDIGO DE COMERCIO ESTABLECE SU DEFINICIÓN DE FIDEICOMISO, DICIENDO QUE: "EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FIN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDANDO LA REALIZACIÓN DE ESE FIN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA."

ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO

1. ELEMENTOS PERSONALES.

EN CUANTO A LOS ELEMENTOS PERSONALES, EMPEZARÉ POR HACER RESALTAR LAS CARACTERÍSTICAS Y DERECHOS QUE TIENE LA PERSONA FÍSICA O MORAL QUE CREA AL FIDEICOMISO Y QUE POR TAL MOTIVO RECIBE EL NOMBRE DE FIDEICOMITENTE A PARTIR DE QUE LA INSTITUCIÓN JURÍDICA MENCIONADA SE ENCUENTRA CONFORMADA.

FIDEICOMITENTE. PRIMER ELEMENTO PERSONAL DEL FIDEICOMISO.

SEGÚN EL ARTÍCULO 349 DE LA L.G.T.O.C., MANIFIESTA QUE PUEDEN SER FIDEICOMITENTE, LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE -

(49) JOSÉ MANUEL VILLAGORDOA LOZANO. Op. cit. pág. 161.

TENGAN CAPACIDAD JURÍDICA NECESARIA PARA REALIZAR LA AFECTACIÓN DE BIENES QUE EL FIDEICOMISO IMPLICA, Y LAS AUTORIDADES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS COMPETENTES CUANDO SE TRATE DE BIENES CUYA GUARDA, CONSERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN, - REPARTO O ENAJENACIÓN QUE CORRESPONDA, A DICHAS AUTORIDADES A LAS PERSONAS QUE ÉSTAS DESIGNEN.

EN RESÚMEN EL FIDEICOMITENTE ES, ENTONCES, LA PERSONA - QUE CREA UN FIDEICOMISO POR UNA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE VOLUNTAD.

EN SEGUNDO TPERMINO PODEMOS ASENTAR QUE SE NECESITA QUE EL FIDEICOMITENTE SEA EL TITULAR DE LOS BIENES O DE LOS DERECHOS SOBRE LOS CUALES SE VAN A REALIZAR LAS AFECTACIONES DE - LOS FIDEICOMISOS, YA QUE EL ARTÍCULO 831 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, MANIFIESTA QUE "LA PROPIEDAD NO PUEDE SER OCUPADA CONTRA LA VOLUNTAD DE SU DUEÑO, SINO POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA Y MEDIANTE INDEMNIZACIÓN". (50)

CREO NECESARIO HACER PATENTE LOS DERECHOS Y FACULTADES - DEL FIDEICOMITENTE YA QUE COMO TRABAJO DE INVESTIGACIÓN DEBE ABARCAR EL MAYOR NÚMERO DE DATOS POSIBLES; ENTRE LOS CUALES HA GO NOTAR LOS SIGUIENTES:

A) SEÑALAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO, QUE DEBEN SER LÍCITOS Y DETERMINADOS SEGÚN EL ARTÍCULO 346 DE LA L.G.T.O.C.

B) DESIGNAR A LOS FIDEICOMISARIOS Y A LA O LAS INSTITUCIONES QUE DESEMPEÑARÁN EL CARGO DE FIDUCIARIAS, SEGÚN EL ARTÍCULO

(50) LISANDRO CRUZ PONCE Y GABRIEL LEYVA. CÓDIGO CIVIL. 5A.ED. EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO. 1982. PÁG. 158.

LO 348 PÁRRAFO SEGUNDO Y EL ARTÍCULO 350 PÁRRAFO TERCERO DE LA L.G.T.O.C.

C) PREVER LA FORMACIÓN DE UN COMITE TÉCNICO O DE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS FONDOS, DAR LAS REGLAS DE SU FUNCIONAMIENTO Y FIJAR SUS FACULTADES SEGÚN ARTÍCULO 45 FRACCIÓN IV PÁRRAFO 3º DE LA L.G.I.C. Y ORGANIZACIONES AUXILIARES.

D) EXIGIR AL FIDUCIARIO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE TIENE QUE RENDIR CUENTAS DE SU GESTIÓN, CUANDO SE HAYA RESERVADO EXPRESAMENTE ESTE DERECHO EN EL ACTA CONSTITUTIVA O EN LAS MODIFICACIONES DEL MISMO SEGÚN EL ARTÍCULO 138, 2º PÁRRAFO DE LA L.G.I.C. Y O.A.

E) "EN LOS FIDEICOMISOS ONEROSOS, EXIGIR DEL FIDEICOMISARIO LA CONTRAPRESTACIÓN A QUE TENGA DERECHO SEGÚN EL ARTÍCULO 1837 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL". (51)

F) "EN CASO DE INCUMPLIMIENTO, EXIGIR DE LA CONTRAPARTE EL CUMPLIMIENTO O LA RESCISIÓN DEL FIDEICOMISO CON EL RESARCIMIENTO CORRESPONDIENTE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS SEGÚN EL ARTÍCULO 1949 DEL CÓDIGO CIVIL DEL D.F.". (52)

ASÍ TAMBIÉN HABRÁ QUE ASENTAR LA OBLIGACIÓN QUE TIENE EL FIDEICOMITENTE Y CONSISTE EN TRANSFERIR AL FIDUCIARIO LOS BIENES Y DERECHOS MATERIA DEL FIDEICOMISO SEGÚN EL ARTÍCULO 346 DE LA L.G.T.O.C.

(51) IBIDEM. PÁG. 287.

(52) IBIDEM. PÁG. 304.

POR TODO MEDIO BUSCO QUE EL PRESENTE TRABAJO LLEVE LA SECUENCIA EN SU DESARROLLO POR LO TANTO, DESPUÉS DE HABER ASENTADO LOS DERECHOS, FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE, AHORA SERÁ MOTIVO DE ESTUDIO LA PERSONALIDAD DEL FIDUCIARIO, COMO ELEMENTO DE LA FIGURA DEL FIDEICOMISO.

FIDUCIARIO. SEGUNDO ELEMENTO PERSONAL DEL FIDEICOMISO.

"ES LA PERSONA QUE TIENE LA TITULARIDAD DE LOS BIENES O DERECHOS FIDEICOMITIDOS Y QUE SE ENCARGA DE LA REALIZACIÓN DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO". (53)

SEGÚN EL ARTÍCULO 350 DE LA L.G.T.O.C.; ESTABLECE QUE LA FACULTAD DE DESEMPEÑAR EL CARGO DE FIDUCIARIO ES PRIVATIVA DE LAS INSTITUCIONES EXPRESAMENTE AUTORIZADAS POR LA REFERIDA LEY, ESTABLECIENDO EN SU ARTÍCULO 3º QUE "PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OPERACIONES FIDUCIARIAS SE REQUIERE UNA CONCESIÓN DEL GOBIERNO FEDERAL". (54)

ADEMÁS ES NECESARIO QUE TENGA LA CAPACIDAD SUFICIENTE PARA QUE SE LE PUEDAN TRANSMITIR LOS BIENES O DERECHOS QUE RESULTEN SER MATERIA DEL FIDEICOMISO.

CONSISTIENDO LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO EN DE HACER EN LAS DE DAR O DE NO HACER; CONSIDERANDO A LAS OBLIGACIONES DE HACER EN LAS DE EJECUTAR LOS FINES DEL FIDEICOMISO, EN CUANTO A LAS OBLIGACIONES DE DAR, ESTAS CONSISTEN EN PAGAR AL O A LOS FIDEICOMISARIOS, LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO Y A LAS OBLIGACIONES DE NO HACER A LAS ACCIONES DE ABSTENERSE DE HA--

(53) JOSÉ MANUEL VILLARGODOA LOZANO, OP. CIT. PÁG. 165.

(54) LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO. 34A. ED.- EDITORIAL. PORRÚA, MÉXICO, 1989, PÁG. 21.

CER MAL USO DE LOS DERECHOS TRANSMITIDOS.

POR OTRA PARTE EL ARTÍCULO 356 DE LA L.G.T.O.C. ESTABLECE LAS REGLAS GENERALES PARA EL DESEMPEÑO DEL CARGO DE FIDUCIARIO COMO A CONTINUACIÓN SE ESTABLECE:

- A) ES ESENCIAL QUE EL FIDUCIARIO ADQUIERA EL DOMINIO DE LOS BIENES SOBRE LOS QUE SE CONSTITUYE EL FIDEICOMISO, LLEGANDO A SER TITULAR DE UN DERECHO DE DOMINIO CON MÁS O MENOS LIMITACIONES SEGÚN SE HAYA FIJADO EN EL ACTA CONSTITUTIVA, LIMITACIONES QUE SÓLO TIENEN EFICACIA OBLIGATORIA, PUESTO QUE EL FIDUCIARIO COMO DUEÑO PUEDE DISPONER DE DICHOS BIENES.
- B) EL DESEMPEÑO DEL CARGO DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO ES OBLIGATORIO. ATENDIENDO EL COMETIDO POR MEDIO DE UNO O MÁS FUNCIONARIOS (DELEGADOS FIDUCIARIOS) DESIGNADOS AL EFECTO, DE CUYOS ACTOS DEPENDE DIRECTA E ILIMITADAMENTE LA INSTITUCIÓN SIN PERJUICIO DE LAS RESPONSABILIDADES CIVILES Y PENALES EN QUE PUEDA HABER INCURRIDO EL DELEGADO, SEGÚN ARTÍCULO 45 FRACCIÓN IV DE LA L.G.J.C. Y O.A.
- C) EL FIDUCIARIO ASUME LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LOS BIENES Y DERECHOS RECIBIDOS EN SU INTEGRIDAD MATERIAL.

FIDEICOMISARIO. ÚLTIMO ELEMENTO PERSONAL DEL FIDEICOMISO.

EN CUANTO AL ELEMENTO PERSONAL DEL FIDEICOMISO QUE RECIBE EL NOMBRE DE FIDEICOMISARIO Y QUE RESULTA SER EL BENEFICIARIO. ANTE TAL SITUACIÓN, MANIFIESTO QUE LOS REQUISITOS PARA SER FIDEICOMISARIO SEGÚN EL ARTÍCULO 348 DE LA L.G.T.O.C., PUEDEN SER LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TENGAN LA CA-

PACIDAD NECESARIA PARA RECIBIR EL PROVECHO DEL FIDEICOMISO.

EN CASO DE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO SE PUEDE ESTABLECER LA RELACIÓN SIGUIENTE.

-LOS DERECHOS A SU FAVOR SE DERIVAN DEL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO.

-EXIGIR A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO; POR LO QUE DENTRO DE ÉSTE DERECHO SE ENCUENTRAN OTRAS FACULTADES QUE SE DERIVAN A FAVOR DEL FIDEICOMISO:

A) EXIGIR AL FIDUCIARIO AVISO DENTRO DE LAS 48 HRS. SOBRE:

- 1.- LAS OPERACIONES DE INVERSIÓN, ADQUISICIÓN Y SUSTITUCIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
- 2.- LA PERCEPCIÓN DE RENTAS, FRUTOS O PRODUCTOS DE LIQUIDACIÓN.
- 3.- LOS PAGOS QUE SE HAGAN CON CARGO AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO, SALVO DISPOSICIÓN EXPRESA DEL FIDEICOMITENTE O QUE NO SEA PROCEDENTE POR OTRA CAUSA.

B) EXIGIR LA RESPONSABILIDAD CIVIL AL FIDUCIARIO, CAUSADA POR LA VIOLACIÓN DEL SECRETO PROPIO DEL FIDEICOMISO, SALVO QUE LA REVELACIÓN SE HAGA A LA AUTORIDAD EN JUICIO EN QUE EL FIDEICOMITENTE O FIDUCIARIO SEAN PARTES.

C) PEDIR CUENTA AL FIDUCIARIO.

D) EXIGIR LA RESPONSABILIDAD EN GENERAL A LA INSTITUCIÓN JURÍDICA.

E) SOLICITAR LA REMOCIÓN DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

4.- ATACAR LA VALIDÉZ DE LOS ACTOS QUE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA COMETA EN SU PERJUICIO DE MALA FE.

5.- ATACAR LA VALIDÉZ DE LOS ACTOS QUE LA INSTITUCIÓN COMETA EN SU PERJUICIO, EN EXCESO DE LAS FACULTADES QUE EL ACTO CONSTITUTIVO O LA LEY LE CONFIERE.

6.- CUANDO PROCEDA, REINVINDICAR LOS BIENES QUE A CONSECUENCIA DE ACTOS EXCESIVOS O DE MALA FE DE LA FIDUCIARIA, QUE HAYAN SALIDO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

7.- ELEGIR INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

A) CUANDO LA QUE ESTA EN FUNCIÓN RENUNCIARE.

B) FUERE REMOVIDA.

C) SI EN EL ACTO CONSTITUTIVO NO FUERE DESIGNADO.

8.- DAR SU CONSENTIMIENTO PARA FORMAR EL ACTO CONSTITUTIVO, CUANDO SE TRATE DE FORMAR UN COMITÉ TÉCNICO O DISTRIBUCIÓN DE FONDOS.

9.- EL FIDEICOMISARIO PUEDE TENER OTROS DERECHOS EN SUS CORRELATIVAS ACCIONES QUE NO SE PUEDEN DETERMINAR PREVIAMENTE.

HAGO NOTAR QUE LA REGULACIÓN DE LOS DERECHOS DEL FIDEICOMISO QUE SE HICIERON MENCIÓN ANTERIORMENTE, SE ENCUENTRAN REGULADOS EN LOS ARTÍCULOS: 350, 355 Y 356 DE LA L.G.T.O.C., -- TAMBIÉN EN LOS ARTÍCULOS: 45 FRACCIÓN IV, IX° X Y 138 DE LA - L.G.I.C. Y O.A.

2. ELEMENTOS ESENCIALES.

1) MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD O CONSENTIMIENTO.

LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD COMO ELEMENTO ESENCIAL DEL FIDEICOMISO, ES UN COMPLEJO INTEGRADO POR UNA DECLARACIÓN CONCORDANTE CON LA VOLUNTAD INTERNA QUE LA ORIGINÓ, O COMO AFIRMA RUGGIERO, "EL ACTO INTERNO DEL QUERER, UNA VEZ QUE SE HA FORMADO, DEBE MANIFESTARSE AL EXTERIOR; ASÍ TENEMOS UNA VOLUNTAD, UN MOMENTO INTERIOR AL QUE DEBE SEGUIR UNA EXTERIORIZACIÓN. ESTE MOMENTO EXTERIOR ES EL SELLO OBJETIVO POR EL QUE LA VOLUNTAD PUEDE SER FORMADA EN CONSIDERACIÓN POR EL ORDENAMIENTO JURÍDICO EL MOMENTO INTERIOR SE CONSIDERA COMO BASE Y APOYO DEL EXTERNO". (55)

LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD PUEDE TENER LUGAR TANTO EXPRESA COMO TÁCITAMENTE. ES EXPRESA, CUANDO SU REALIZACIÓN ES MEDIANTE CUALQUIERA DE LOS MEDIOS POR LOS QUE EL SER HUMANO SE COMUNICA CON SUS SEMEJANTES, O SEA, LA VOZ, LA ESCRITURA, E INCLUSIVE, GESTOS Y ADEMANES MÍMICOS; LA VOLUNTAD SERÁ TÁCITA, EN SU CASO, CUANDO "AUNQUE NO SE MANIFIESTE POR UNA DECLARACIÓN FORMAL (VOLUNTAD EXPRESA), RESULTARE, SIN EMBARGO DE LOS HECHOS". (56)

AHORA BIEN ES NECESARIO QUE EXISTA MÁ S DE UNA VOLUNTAD, YA QUE UNA SÓ LA SERÁ IMPOSIBLE QUE SE DIERA EL CONSENTIMIENTO,

(55) RUGGIERO, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, TRAD.ESP., T.I. MÉXICO, 1939. PÁG. 182.

(56) RIPERT Y BOULANGER, OB. CIT., PÁG. 417.

POR QUE NO PUEDO CONSENTIR SÓLO Y EL CONSENTIMIENTO ES UN ACUERDO DE VOLUNTADES.

EN FIN, PROCEDE CONSIDERAR DOS CLASES DE NEGOCIOS JURÍDICOS TOMANDO EN CUENTA EL NÚMERO DE VOLUNTADES QUE INTERVIENEN EN SU REALIZACIÓN. ESTAREMOS ANTE UN NEGOCIO UNILATERAL, MIENTRAS ÉSTE SE PERFECCIONE CON LA INTERVENCIÓN DE UNA SOLA VOLUNTAD A CUYO TÍTULAR DEBE CARACTERIZÁRSELE COMO AUTOR DEL MISMO; POR EL CONTRARIO, OBSERVAREMOS UNO PLURILATERAL CUANDO PARA SU ESTRUCTURACIÓN REQUIERA LA CONVERGENCIA DE DOS O MÁS MANIFESTACIONES DE VOLUNTAD. EN ESTE CASO, QUIENES LO CELEBRAN SON DENOMINADOS PARTES Y EL ACUERDO DE VOLUNTADES MENCIONADO SE TRADUCE EN CONSENTIMIENTO.

ADEMÁS, NADA IMPIDE QUE TRATÁNDOSE DE UN NEGOCIO JURÍDICO EN EL CUAL INTERVENGAN ÚNICAMENTE DOS PARTES, SE LE CARACTERICE ESPECÍFICAMENTE COMO BILATERAL.

UNO DE LOS ASPECTOS MÁS DISCUTIDOS POR LA DOCTRINA QUE ESTUDIA EL FIDEICOMISO, ES EL RELATIVO A DETERMINAR SI SE TRATA DE UN NEGOCIO JURÍDICO UNILATERAL, POR QUEDAR CONSTITUIDO POR LA SIMPLE MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD DEL FIDEICOMITENTE, O BIEN SI POR EL CONTRARIO, ES PLURILATERAL, AL REQUERIR SU CONSTITUCIÓN LA PRESENCIA DE DOS MANIFESTACIONES VOLUNTATIVAS POR LO MENOS. PROCEDERÉ A EXPONER LAS DIVERSAS OPINIONES QUE SE HAN EMITIDO AL RESPECTO:

SEGÚN EL PARECER DE CERVANTES AHUMADA, "EL ACTO CONSTITUTIVO DE FIDEICOMISO ES SIEMPRE UNA DECLARACIÓN UNILATERAL DE-

VOLUNTAD... PUEDE SER QUE EL FIDEICOMISO SE CONTENGA DENTRO - DE UN CONTRATO, PERO NO SERÁ EL ACUERDO DE VOLUNTADES LO QUE - CONSTITUYA EL FIDEICOMISO, SINO QUE ÉSTE SE CONSTITUIRÁ POR - LA VOLUNTAD DEL FIDEICOMITENTE." (57)

CRITERIO QUE SE FUNDA CON LO ASEVERADO POR LANDERRECHE - OBREGÓN, CUANDO ADVIERTE QUE "EL FIDEICOMITENTE CREA EL FIDEI - COMISO Y LO CREA POR UN ACTO UNILATERAL DE VOLUNTAD, ES DECIR, SI QUE PARA ELLO NECESITE DEL CONCURSO DEL FIDUCIARIO NI DEL - FIDEICOMISARIO. ÉSTA CREACIÓN PUEDE HACERSE POR ACTOS ENTRE VL - VOS O POR TESTAMENTO (ARTÍCULO 352)...". (58)

MOLINA PASQUEL EN TANTO, QUIEN ES PARTICIPE DEL MISMO CRI - TERIO, CONSIDERA "TERMINANTE EL TEXTO DE LOS ARTÍCULOS 350 Y - 437 DE LA L.G.T.O.C., PARA SER PREVALECER LA UNILATERALIDAD -- DEL FIDEICOMISO". (59)

OPINIÓN QUE ARRECHEA ALVAREZ COMPARTIÓ CON ÉL, EN LOS MIS - MOS TÉRMINOS.

ACTITUD MENOS DEFINITIVA ES LA ADOPTADA POR RODRIGUEZ RO - DRIGUEZ, PUÉS DEACUERDO CON SUS ASEVERACIONES, EL FIDEICOMISO - ES NORMALMENTE UN NEGOCIO UNILATERAL CUANDO EL FIDEICOMITENTE - DECLARA SU VOLUNTAD INTERVIVOS O AL TESTAR, YA QUE ÉSTA ES O - BLIGATORIA PUES NO PUEDE REVOCARSE POR ÁQUEL, SI NO SE RESERVÓ TAL DERECHO (ARTÍCULO 357, FRACCIÓN VI DE LA L.G.T.O.C.), NI - ÉSTA FACULTADO PARA MODIFICAR EL FIDEICOMISO SIN EL CONSENTIMI

(57) T.G.O.C. 7ª.ED. EDITORIAL TEOCALLI. MÉXICO, 1988.P. 215.

(58) NATURALEZA JUR. DEL FIDEICOMISO, REVISTA Jus,MÉX. SEPT.1942, NÚM. 50 PÁG. 106.

(59) DERECHOS DEL FIDEICOMISARIO, MÉXICO, 1946. PÁG. 139.

DEL FIDEICOMISO (ARTÍCULO 45, FRACCIÓN IV, PÁRRAFO 3º DE LA - L.G.J.C. U O.A.); TODO ELLO, CON TOTAL INDEPENDENCIA DE LOS - RESPECTIVAS ACEPTACIONES EN ÉSTOS POR PARTE DE LA FIDUCIARIA- Y DEL FIDEICOMISARIO.

ADMITE POR OTRA PARTE, LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICO- MISO SEA BILATERAL, CUANDO EN EL ORIGEN DEL MISMO TANTO FIDEI COMITENTE COMO FIDUCIARIO REPRESENTAN INTERESES OPUESTOS QUE- SE COORDINAN MEDIANTE EL ENCUENTRO DE SUS MANIFESTACIONES DE- VOLUNTAD.

PUEDEN CITARSE COMO AUTORES CUYAS OPINIONES SON OPUESTAS A LAS ANTERIORES, A BARRERA GRAF, Y BATIZA:

PARA BARRERA GRAF, EL HECHO DE QUE EL PÁRRAFO 2º DEL ARTÍCULO 350 DE LA L.G.T.O.C., PERMITA AL FIDEICOMITENTE CONSTI TUIR O AFECTAR BIENES EN UN FIDEICOMISO SIN REQUERIRSE LA PRE SENCIA O COOPERACIÓN DE UN FIDUCIARIO, NO IMPLICA DEJAR DE ES TAR ANTE UN CONTRATO, Y POR ENDE ANTE UN NEGOCIO BILATERAL, - AUN CUANDO CON INDETERMINACIÓN DE UNA DE LAS PARTES EN LOS CA SOS DE QUE EL FIDEICOMITENTE AFECTA EN FIDEICOMISO SIN TAL -- COOPERACIÓN, PUES CONFORME LO PRECEPTUADO POR EL PÁRRAFO SI-- GUIENTE DEL PROPIO ARTÍCULO, SIEMPRE ES REQUISITO LA COMPARE- CENCIA POSTERIOR DEL FIDUCIARIO, PRESENCIA QUE POR CIERTO NO- ES OBLIGATORIA SINO FACULTATIVA POR UNA INSTITUCIÓN FIDUCIA-- RIA DETERMINADA.

ADEMÁS, SEGÚN AFIRMACIÓN DE BATIZA, "EL LEGISLADOR MISMO EN REALIDAD, RECONOCIÓ INDIRECTAMENTE LA NATURALEZA CONTRACTU

AL DEL FIDEICOMISO, PUES EN DIVERSAS PARTES DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA L.G.T.O.C. SE HACE REFERENCIA A FORMAS CONTRACTUALES Y CONTRATACIÓN". (60)

DESPUÉS DE PLANTEAR LA PUGNA QUE EXISTE EN LA DOCTRINA RESPECTO A LA UNILATERALIDAD O BILATERALIDAD DEL ACTO CONSTITUTIVO DE FIDEICOMISO, EL AUTOR DOMINGUEZ MARTÍNEZ, SE EXPRESA ASÍ: "CONSIDERAMOS QUE CADA SECTOR DE LOS TRATADISTAS MEXICANOS TIENEN RAZÓN DESDE SU PUNTO DE VISTA, YA QUE LA EXTRAORDINARIA FLEXIBILIDAD DEL FIDEICOMISO Y LAS MÚLTIPLES FORMAS QUE PUEDE ADOPTAR EN NUESTRO DERECHO, IMPLICA QUE EL ACTO CONSTITUTIVO PUEDE APOYARSE TANTO EN LA DECLARACIÓN UNILATERAL DEL FIDEICOMITENTE, COMO OCURRE FRECUENTEMENTE EN EL QUE SE ESTABLECE POR VOLUNTAD TESTAMENTARIA.

EN OTRAS OCASIONES ASUME EL CARÁCTER CONTRACTUAL, ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, CON EFECTOS EXCLUSIVOS ENTRE ELLOS, CUANDO EL PRIMERO ES AL MISMO TIEMPO BENEFICIARIO, LO QUE OCURRE FRECUENTEMENTE TRATÁNDOSE DEL LLAMADO FIDEICOMISO DE INVERSIÓN." (61)

POR ESO CONSIDERO MÁS CERTERA LA VISIÓN QUE DEL ACTO CONSTITUTIVO EXPRESABA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, CUANDO AFIRMABA QUE ES UN NEGOCIO JURÍDICO UNILATERAL O PLURILATERAL SEGÚN LOS QUE INTERVENGAN EN EL ACTO CONSTITUTIVO, QUE PUEDE SER

(60) RODOLFO BATIZA, EL FIDEICOMISO, ED. PORRÚA, MÉXICO, 1976. PÁG. 165.

(61) DOMINGUEZ MARTÍNEZ, ED. PORRÚA, MÉXICO, 1975, PÁG. 44.

ÚNICAMENTE EL FIDEICOMITENTE, O BIEN PUEDEN CONCURRIR DOS PARTES, ES DECIR, EL PRIMERO Y LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA Y HASTA TERCEROS EN EL SUPUESTO DE QUE EN EL MISMO ACTO DE CONSTITUCIÓN TENGA QUE INTERVENIR EL BENEFICIARIO, ADQUIRIENDO CADA UNA DE ESTAS PARTES, OBLIGACIONES Y DERECHOS RECÍPROCAS." (62)

POR MI PARTE, PARTICIPO DE LA IDEA DE QUE EL FIDEICOMISO EN SU BASE CONSTITUTIVA, ES UNA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD Y NO SÓLO, SINO ADEMÁS, QUE EL CONTRATO QUE SE CELEBRA ENTRE FIDEICOMITENTE, FIDEICOMISARIO, O JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL LUGAR POR UNA PARTE Y FIDUCIARIA POR LA OTRA, TIENE POR OBJETO NO LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, SINO SU EJECUCIÓN.

CIERTAMENTE, UNO ES EL ACTO UNILATERAL POR EL QUE EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FIN LÍCITO DETERMINADO, EL CONTRATO MEDIANTE EL CUAL, AQUÉL ENCOMIENDA LA REALIZACIÓN DE ESE FIN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, LO QUE ACEPTA EJECUTAR TODOS LOS ACTOS TENDIENTES A SU LOGRO (ARTÍCULO 346).

EN ESE ACTO UNILATERAL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE PUEDE ABSTENERSE DE DESIGNAR NOMINALMENTE FIDUCIARIA; EN TAL SUPUESTO, EL FIDEICOMISARIO, O EN SU DEFECTO EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL LUGAR DE UBICACIÓN DE LOS BIENES, SERÁN QUIENES LA DESIGNEN, Y ÉSTA ACEPTARÁ, EN SU CASO, SU EJECUCIÓN, SIN QUE INTERVENGA POR LA CONSTITUCIÓN DEL ACTO. (ARTÍCULO 350).

(62) RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, OP. CIT. PÁG. 84.

ASÍ SE EXPLICA QUE EL FIDEICOMISO PUEDE CONSTITUIRSE POR TESTAMENTO (ARTÍCULO 352), SUPUESTO EN EL CUAL, ABIERTA LA SUCESIÓN DEL DE CUJUS, EL ALBACEA DEBERÁ CONTRATAR CON LA FIDUCIARIA A LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO CONSTITUIDO POR AQUEL; Y NO SÓLO ESO, SINO QUE COMO ACTO UNILATERAL, CESARÁ CUANDO NO HAYA ACEPTACIÓN DE FIDUCIARIA ALGUNA. (ARTÍCULO 350).

ASÍ PUES, UNO ES EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO POR EL QUE EL FIDEICOMITENTE AFECTA UNILATERALMENTE CIERTOS BIENES A UN FIN DETERMINADO, Y OTRO, QUE SIGUE AL PRIMERO, EL CONTRATO POR VIRTUD DEL CUAL LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA SE OBLIGA A REALIZAR EL FIN PARA EL QUE ESTÁN AFECTOS DICHS BIENES, A CAMBIO DE LAS COMPENSACIONES A QUE POR ELLO TIENE DERECHO CONFORME A LA LEY, ASÍ LO ESTABLECE ARRECHEA ÁLVAREZ.

2) OBJETO DEL FIDEICOMISO.

COMO AFIRMO ANTERIORMENTE, LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD O EL CONSENTIMIENTO EN SU CASO, PRIMER ELEMENTO ESENCIAL DE UN NEGOCIO JURÍDICO, SE PROPONEN UN OBJETO, QUE ES EL NACIMIENTO DE EFECTOS JURÍDICOS LOS CUALES CONSISTEN EN LA CREACIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN O EXTINCIÓN DE RELACIONES Y ESTADOS JURÍDICOS.

AHORA BIEN, DE LOS ESTUDIOS REALIZADOS POR LA DOCTRINA EN RELACIÓN A ESTE SEGUNDO ELEMENTO ESENCIAL DEL FIDEICOMISO-

HA SURGIDO UNA DUALIDAD DE OBJETOS, DIRECTO UNO E INDIRECTO - EL OTRO.

EL OBJETO DIRECTO DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS ES, PRECISAMENTE, ESE NACIMIENTO DE CONSECUENCIAS JURÍDICAS, O SEA, LA CREACIÓN, TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN, O EXTINCIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES O DE SITUACIONES JURÍDICAS, MIENTRAS QUE EL INDIRECTO ESTÁ REPRESENTADO TANTO POR EL OBJETO DE LA OBLIGACIÓN, ES DECIR, LA PRESENTACIÓN A CARGO DEL OBLIGADO, QUE PUEDE SER POSITIVA, DE DAR O HACER, O NEGATIVA, ESTO ES UNA ABSTENCIÓN, COMO POR EL OBJETO TAMBIÉN INDIRECTO DE LA PROPIA OBLIGACIÓN, EL CUAL TOMA EL MISMO CARÁCTER EN RELACIÓN CON EL NEGOCIO.

ES LA COSA, EL HECHO O LA ABSTENCIÓN EN SÍ MISMOS, RELACIONADOS CON LA CONDUCTA DEL DEUDOR.

AHORA BIEN TRÁTESE DE OBJETO DIRECTO O INDIRECTO DEL NEGOCIO JURÍDICO, LO CIERTO ES QUE AMBOS DEBEN REUNIR CIERTAS CARACTERÍSTICAS; EL PRIMERO HABRÁ POSIBILIDAD NO SE LIMITA A SER JURÍDICA, SINO TAMBIÉN DEBERÁ SER FÍSICA.

LA POSIBILIDAD JURÍDICA DEL OBJETO DIRECTO IMPLICA QUE -- LOS EFECTOS NACIDOS A CONSECUENCIA DE UNA O VARIAS DECLARACIONES DE VOLUNTAD, SEAN RECONOCIDAS POR EL DERECHO; AL NO EXISTIR UNA NORMA JURÍDICA QUE SEA UN OBSTÁCULO INSALVABLE; LA COSA, EN SU CARÁCTER DE OBJETO INDIRECTO, SERÁ FÍSICAMENTE POSIBLE SI EXISTE EN LA NATURALEZA, Y SU POSIBILIDAD JURÍDICA ESTÁ CONDICIONADA A QUE SEA DETERMINADA E DETERMINABLE EN CUANTO A SU ESPECIE Y A QUE SE ENCUENTRE EN EL COMERCIO, EL HECHO O LA-

ABSTENCIÓN POR SU PARTE, DEBERÁN SER FÍSICAMENTE POSIBLES COMO OBJETO INDIRECTO DEL NEGOCIO, LO CUAL SE TRADUCE EN QUE NO SE OPONGA A ELLOS ALGUNA LEY DE LA NATURALEZA, QUE REPRESENTA UN OBSTÁCULO IMPOSIBLE DE SALVAR PARA SU REALIZACIÓN.

TANTO EL ACTO UNILATERAL POR EL QUE SE CONSTITUYE EL FIDEICOMISO COMO EL CONTRATO RELATIVO A SU EJECUCIÓN CUENTAN -- CON LA DUALIDAD DE OBJETOS A QUE HE HECHO REFERENCIA CON LOS REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR EN CADA CASO.

LOS EFECTOS JURÍDICOS CREADOS POR LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO SON, EN PRIMER LUGAR, EL RÉGIMEN A QUE SE SOMETEN -- LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, LOS CUALES, SEGÚN EL ARTÍCULO 351-L.G.T.O.C., EN SU PÁRRAFO SEGUNDO: "... SE CONSIDERARÁN AFECTOS AL FIN A QUE SE DESTINAN, Y EN CONSECUENCIA, SÓLO PODRÁN EJERCITARSE RESPECTO A ELLOS LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE AL -- MENCIONADO FIN SE REFIERAN, SALVO LOS QUE EXPRESAMENTE SE RESERVA EL FIDEICOMITENTE, LOS QUE POR ÉL DERIVEN EL FIDEICOMISO MISMO, O LOS ADQUIRIDOS LEGALMENTE RESPECTO DE TALES BIENES CON ANTERIORIDAD A LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, POR -- EL FIDEICOMISARIO O POR TERCEROS.

ÉSA CONSTITUCIÓN ORIGINA, ADEMÁS, UNA SERIE DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, DENTRO DE LOS QUE SE PUEDEN CITAR PRECISAMENTE LOS QUE SE HAYA RESERVADO EL FIDEICOMITENTE RESPECTO A LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, EL DERECHO DE ÉSTE A REVOCAR EL FIDEICOMISO SI EXPRESAMENTE SE LO RESERVÓ, O EN SU CASO, LA OBLIGACIÓN QUE TIENE DE ABSTENERSE DE ELLO SI NO HIZO OPORTUNAMENTE TAL RESERVA. (ARTÍCULO 357, FRACCIÓN VI DE LA L.G.T.O.C.).

EL OBJETO INDIRECTO DEL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO PUEDE SER LO TODA CLASE DE BIENES Y DERECHOS, SEGÚN LO INDICA EL ARTÍCULO 351 DE LA L.G.T.O.C. CONSECUENTEMENTE, ES EFÉCTIBLE QUE ESE CARÁCTER LO TENGA CUALQUIER DERECHO, SEA REAL O DE CRÉDITO, BIENES CORPÓREOS MUEBLES O INMUEBLES, TÍTULOS DE CRÉDITO, ETC., LOS CUALES, EN SU CASO, DEBERÁN, SEGÚN LO APUNTAMOS, EXISTIR EN LA NATURALEZA PARA SATISFACER EL REQUISITO DE POSIBILIDAD JURÍDICA Y ESTAR EN EL COMERCIO ASÍ COMO SER DETERMINADOS O DETERMINABLES EN CUANTO A SU ESPECIE, PARA SER JURÍDICAMENTE POSIBLES.

LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE INTEGRAN EL OBJETO DEL CONTRATO CELEBRADO PARA LA EJECUCIÓN DEL FIDEICOMISO, SE ENCUENTRAN DISTRIBUIDOS ENTRE LOS TRES STATUS QUE CORRESPONDEN A LOS DIVERSOS ELEMENTOS PERSONALES DE LA FIGURA.

EL HECHO DE QUE LA FIDUCIARIA HAYA ACEPTADO YA EL DESEMPEÑO DEL FIDEICOMISO, NO OBSTA PARA QUE EL FIDEICOMITENTE EJERCITE SU DERECHO A REVOCARLO, SIEMPRE Y CUANDO LO HAYA RESERVADO EXPRESAMENTE PARA SÍ.

LA FIDUCIA, POR SU PARTE, TENDRÁ DERECHO A LAS COMPENSACIONES QUE EN SU FAVOR SE HUBIEREN PACTADO, A RENUNCIA PARA EL CASO DE QUE NO LE SEA CUBIERTA ESA REMUNERACIÓN, ADEMÁS DE QUE COMO LO INDICA EL ARTÍCULO 356 DE LA LEY ANTES CITADA, TENDRÁ TODOS LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE SE REQUIERAN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL FIDEICOMISO.

SUS OBLIGACIONES SON CUMPLIR EL FIDEICOMISO CONFORME AL ACTO CONSTITUTIVO, CONDUCIRSE PARA ELLO COMO UN BUEN PADRE DE

FAMILIA Y RESPONDER DE LAS PÉRDIDAS O MENOSCABOS QUE POR SU CULPA SUFRA LA MASA DE BIENES FIDEICOMITIDOS.

DEBEMOS ANOTAR, POR OTRA PARTE, QUE EL OBJETO INDIRECTO DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO NADA VARIA COMPARATIVAMENTE CON EL QUE TIENE ESE CARÁCTER RESPECTO AL ACTO CONSTITUTIVO, ESTO ES, EL MISMO BIEN O DERECHO QUE SE FIDEICOMITA SEERÁ LA MATERIA DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE FIDEICOMISO, EL CUAL ADEMÁS DEBERÁ CONTINUAR ASIMISMO CON LAS CARACTERÍSTICAS ANOTADAS POR AQUEL, ES DECIR, ENCONTRARSE EN LA NATURALEZA EN CUANTO A SU ESPECIE.

3. ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL FIDEICOMISO.

LA DOCTRINA Y LOS ORDENAMIENTOS LEGALES DE LA MATERIA AFIRMA QUE LOS ELEMENTOS DE VALIDEZ DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS SON LA LICITUD EN EL OBJETO, FIN, MOTIVO O CONDICIÓN DEL NEGOCIO, LA CAPACIDAD DE EJERCICIO, LA FORMA Y LA AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.

1) LICITUD EN EL OBJETO, EN EL FIN O MOTIVO O EN LA CONDICIÓN DEL FIDEICOMISO.

EN TÉRMINOS GENERALES, LA LICITUD DEL OBJETO, DEL FIN O MOTIVO O DE LA CONDICIÓN DE TODO NEGOCIO JURÍDICO, CONSISTEN EN QUE

ÉSTOS VAYAN EN CONCORDANCIA A LAS LEYES DE ORDEN PÚBLICO Y A LAS BUENAS COSTUMBRES, ASÍ LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 1830 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F.

NO OBSTANTE LA MENCIÓN QUE HACEN LOS ARTÍCULOS 346 Y 347 DE LA L.G.T.O.C., EN EL SENTIDO DE QUE EL FIN DEL FIDEICOMISO DEBE SER LÍCITO, ELLO O SU ILÍCITUD, ASÍ COMO LAS DEL OBJETO, LA DEL MOTIVO O LAS DE LA CONDICIÓN, HABRÁN DE SER CALIFICADAS PARTICULARMENTE EN CADA ACTO CONSTITUTIVO DE UN FIDEICOMISO, COMO EN EL DE CADA CONTRATO QUE SE CELEBRE PARA SU EJECUCIÓN, POR ENDE, CIERTA ES LA AFIRMACIÓN DE BATIZA, SEGÚN LA CUAL SERÁ: "LA AUTORIDAD JUDICIAL, COMO INTÉRPRETE DE LAS CONCEPCIONES DE ORDEN PÚBLICO Y DE LAS BUENAS COSTUMBRES PREVALECIENTES EN LA COLECTIVIDAD, LA QUE RESUELVEN EN CADA CASO SI EL FIN DE UN FIDEICOMISO ESTÁ O NO EN PUGNA CON TALES CONCEPCIONES", (63) COMENTARIO ÉSTE QUE DEBE SER APLICADO TAMBIÉN AL OBJETO, AL FIN Y A LA CONDICIÓN, EN SU CASO, DE AMBOS NEGOCIOS.

2) CAPACIDAD DE EJERCICIO.

COMO ES SABIDO, LA CAPACIDAD EN GENERAL SE BIFURCA Y DE SU RAMIFICACIÓN, POR UN EXTREMO SURGE LA CAPACIDAD JURÍDICA O DE GOCE, Y LA CAPACIDAD DE EJERCICIO O DE OBRAR POR EL OTRO.

(63) BATIZA RODOLFO, OP. CIT. PÁG. 161.

CAPACIDAD DE GOCE ES LA APTITUD DEL SUJETO DE SER TITULAR DE OBLIGACIONES Y DERECHOS.

CAPACIDAD DE OBRAR O EJERCICIO, DICE TRABUCCHI, ES LA APTITUD RECONOCIDA AL SUJETO PARA EJERCITAR VÁLIDAMENTE MANIFESTACIONES DE VOLUNTAD DIRIGIDAS A MODIFICAR LA PROPIA SITUACIÓN JURÍDICA.

DICHO RECONOCIMIENTO PUEDE RESTRINGIRSE O INCLUSIVE SER SUPRIMIDO, PREVALECIENDO LA EXISTENCIA Y PERDURABILIDAD DE LA CAPACIDAD DE GOCE.

ASÍ POR EJEMPLO, UN BIEN PUEDE PERTENECER A UN MENOR DE EDAD (CAPACIDAD JURÍDICA) Y PRECISAMENTE POR ESA MINORÍA, NO PUEDE DISPONER LIBREMENTE DE ÉL (CAPACIDAD DE OBRAR).

SE DESPRENDEN DOS ESPECIES DE LA CAPACIDAD DE EJERCICIO U OBRAR, ANOTADAS POR TRABUCCHI (64), LA CAPACIDAD DE OBRAR SUBSTANCIAL Y LA CAPACIDAD DE OBRAR PROCESAL O FORMAL, CONCEPTOS DISTINTOS, PUES LA PRIMERA SE REFIERE A LA APTITUD PARA OBLIGARSE, PARA CELEBRAR NEGOCIOS Y ACTOS JURÍDICOS, PARA CUMPLIR PERSONALMENTE SUS OBLIGACIONES, PARA ADMINISTRAR Y DISPONER LIBRE DE LOS BIENES, ETC., Y LA SEGUNDA, A LA POSIBILIDAD DE COMPARECER EN JUICIO SIN NECESIDAD DE HACERLO MEDIANTE REPRESENTANTES LEGALES.

DE CONFORMIDAD CON LOS DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL D.F., REGULAN LO CONCERNIENTE A LA CAPACIDAD DE

(64) OB. CIT. PÁG. 165.

EJERCICIO, LOS MAYORES DE EDAD CUENTAN CON UN STATUS JURÍDICO QUE LES PERMITE DISPONER LIBREMENTE DE SUS BIENES, MEDIANTE LA CELEBRACIÓN DE NEGOCIOS JURÍDICOS.

EN EFECTO, SEGÚN LO PREVE EL ARTÍCULO 23 DE DICHO ORDENAMIENTO, EL MAYOR DE EDAD TIENE LA FACULTAD DE DISPONER LIBREMENTE DE SU PERSONA Y DE SUS BIENES, SALVO LAS LIMITACIONES QUE ESTABLECE LA LEY, PRECEPTO ÉSTE IDÉNTICO EN SUSTANCIA AL ARTÍCULO 647 DEL MISMO CÓDIGO.

EL PROPIO CÓDIGO MULTICITADO DECLARÁ QUE SON INCAPACES - TANTO NATURAL COMO LEGALMENTE LOS MENORES DE EDAD, LOS MAYORES PRIVADOS DE SUS FACULTADES MENTALES AUN EN MOMENTOS LÚCIDOS, LOS SORDOMUDOS QUE NO SEPAN LEER Y ESCRIBIR Y LOS EBRIOS CONSUETUDINARIOS Y ADICTOS EN FORMA HABITUAL AL USO EXAGERADO DE DROGAS ENERVANTES. (ARTÍCULO 450).

PUES BIEN, DE LAS ANTERIORES ASEVERACIONES SE DESPRENDE QUE PODRÁ SER FIDEICOMITENTE, POR ENCONTRARSE EN APTITUD LEGAL PARA AFECTAR SUS BIENES, TODO MAYOR DE EDAD QUE NO ESTÉ INCAPACITADO POR ALGUNA DE LAS CAUSAS SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 450, YA REFERIDO.

ASÍ MISMO, PARA QUE SEA VÁLIDO UN FIDEICOMISO QUE TUVIERE COMO OBJETO CIERTOS BIENES O DERECHOS PROPIEDAD DE UN INCAPACITADO, DEBERÁ LLEVARSE A CABO POR MEDIO DE SU O SUS REPRESENTANTES, QUIENES A SU VEZ, HABRÁN DE SOLICITAR LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL A QUE SE REFIEREN LOS ARTÍCULOS 561 Y RELATIVOS DEL CÓDIGO CIVIL ANTES MENCIONADO.

AHORA BIEN, LA INCAPACIDAD DE EJERCICIO QUE IMPIDE CELEBRAR NEGOCIOS JURÍDICOS A UN MENOR DE EDAD O A UN ENAJENADO MENTAL, AUN EN LOS MOMENTOS LÚCIDOS DE ESTOS ÚLTIMOS, TIENEN COMO EXCEPCIÓN LO ESTABLECIDO EN LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 1306 INTERPRETADO A CONTRARIO SENSU Y EN EL 1307, AMBOS DEL MULTICITADO ORDENAMIENTO JURÍDICO, RESPECTIVAMENTE.

ASÍ EN EFECTO, SI DE CONFORMIDAD CON EL PRIMER PRECEPTO SEÑALADO, EL MENOR QUE NO HA CUMPLIDO 16 AÑOS, TRÁTASE DE HOMBRE O MUJER ESTÁ INCAPACITADO PARA TESTAR, DEBE ENTENDERSE OBIVIAMENTE, QUE PODRÁ HACERLO EN CASO DE CONTAR CON MÁS EDAD QUE LA MÍNIMA ESTABLECIDA. ADEMÁS, EL ARTÍCULO 1307 DECLARA VÁLIDO EL TESTAMENTO OTORGADO POR UN ENAJENADO MENTAL EN DETERMINADO MOMENTO DE LUCÍDEZ, CLARO ESTÁ, CON LOS REQUISITOS QUE SEÑALAN LOS ARTÍCULOS SIGUIENTES. CONSECUENTEMENTE NADA IMPIDE QUE UNO DE ESTOS SUJETOS CONSTITUYA UN FIDEICOMISO QUE VA A SUFRIR EFECTO DESPUÉS DE SU MUERTE Y FIJE LAS BASES SOBRE LAS CUALES SE EJECUTARÁ AQUÉL.

3) FORMA

SEGÚN AFIRMACIÓN ANTERIOR, UNO DE LOS REQUISITOS QUE DEBE REUNIR LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD, O CONSENTIMIENTO EN SU CASO ES EXPRESARSE EN OBSERVANCIA A LA FORMA QUE LA LEY ESTABLECE PARA TAL DECLARACIÓN, LA CUAL, BIEN PUEDE NO EXIGIRSE, PUDI

ENDO LA VOLUNTAD, EN ESTE SUPUESTO, SER MANIFESTADA INCLUSIVE TÁCITAMENTE, O BIEN POR EL CONTRARIO, SER POR ESCRITO; YA SEA PRIVADO O MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, O BIEN POR ÚLTIMO, REVESTIR CIERTAS FORMALIDADES ESENCIALES QUE SE HAN DADO EN CONSIDERACIÓN, COMO SOLEMNIDADES.

EN EFECTO, "LOS ACTOS JURÍDICOS PUEDEN CLASIFICARSE, ATENDIENDO A LA FORMA QUE DEBE REVESTIR, EN CONSENSUALES, FORMALES Y SOLEMNES.

SON ACTOS CONSENSUALES AQUELLOS PARA CUYA VALIDEZ NO SE REQUIERE FORMALIDAD; POR LO TANTO TODA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD SERÁ VÁLIDA, YA QUE SE HAGA VERBALMENTE, POR ESCRITO O -- POR SEÑAS, O SE DESPRENDA DE ACTOS QUE HAGAN PRESUMIR LA VOLUNTAD ... LA SEGUNDA CATEGORÍA ES NECESARIO QUE LA VOLUNTAD SE EXPRESE POR ESCRITO PARA QUE TENGA VALIDEZ; POR LO TANTO, -- SÓLO SE ACEPTA EL CONSENTIMIENTO EXPRESO Y POR ESCRITO ... -- DENTRO DE LA EXPRESIÓN ESCRITA CABEN DOS FORMAS: EL DOCUMENTO PÚBLICO Y EL PRIVADO ... POR ÚLTIMO, LOS ACTOS PUEDEN SER SOLEMNES. SON AQUELLOS ACTOS EN LOS QUE DEBE OBSERVARSE UNA FORMALIDAD ESPECIAL Y POR ESCRITO, OTORGÁNDOSE ANTE FUNCIONARIO DETERMINADO, BAJO LA SANCIÓN DE ENEXISTENCIA SI NO SE CUMPLE"

(65)

ASÍ PUES, SI SE TOMA EN CUENTA EL CONTENIDO DE LOS PRECEPTOS RELATIVOS, PUEDO AFIRMAR QUE PARA EL OTORGAMIENTO DEL-

(65) ROJINA VILLEGAS, OB. ULT. CIT., P.P. 138 Y S.

ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO Y PARA LA CELEBRACIÓN DEL -
CONTRATO POR EL QUE SE ACUERDE SU EJECUCIÓN, HABRÁ QUE TOMAR-
SE EN CUENTA LO SIGUIENTE:

EN PRIMER LUGAR, SE TRATA DE NEGOCIOS FORMALES, EN OPOSICIÓN A CONSENSUALES COMO A SOLEMNES, PUES SI BIEN EL ARTÍCULO 352 DE LA L.G.T.O.C., REMITE A LA LEGISLACIÓN COMÚN LA APLICABLE ES ESTE ASPECTO, Y EL CÓDIGO CIVIL, ESTABLECE QUE "LOS -- CONTRATOS SE PERFECCIONEN POR EL MERO CONSENTIMIENTO, EXCEPTO AQUELLOS QUE DEBAN REVESTIR UNA FORMA ESTABLECIDA POR LA LEY -- ...", Y, ADEMÁS, LA EXCEPCIÓN LEGAL SE PRESENTA SÓLO EN LOS - NEGOCIOS MEDIANTE LOS QUE SE ENAJENA UN BIEN INMUEBLE, "LA -- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO DEBERÁ SIEMPRE CONSTAR POR ESCRITO ...", SEÑALA EL MISMO PRECEPTO DE LA LEY QUE REGULA LA FIGURA QUE NOS OCUPA.

4) AUSENCIA DE VICIOS EN LA VOLUNTAD.

EL ERROR, EL TEMOR Y LA DESESPERACIÓN COMO ÚNICOS VICIOS DE LA VOLUNTAD.

"LAS REFLEXIONES QUE SE HAGAN RESPECTO A UNA VOLUNTAD VICIADA, DEBEN TENER PRECISAMENTE A ÉSTA COMO PUNTO DE PARTIDA - PUES DE NINGUNA MANERA PUEDE AFIRMARSE QUE LA VOLUNTAD CUYO - TITULAR EJERCE DOLO, O BIEN OBRA DE MALA FE, SEA VÍCTIMA DE - UN VICIO; MÁS BIEN MEDIANTE EL DOLO SE VICIA UNA VOLUNTAD AJE

NA LA QUE INCURRE O PERMANECE EN ERROR, Y POR MEDIO DE LA MALA FE SE DISIMULA UN ERROR PREEXISTENTE, ÉSTE SÍ, VICIO DE LA VOLUNTAD QUE LA PADECE.

EN ESAS CONDICIONES, DE ERROR, DOLO Y MALA FE, SÓLO EL PRIMERO ES VICIO DE LA VOLUNTAD Y LOS SEGUNDOS LO PROPICI--AN." (66)

EN EFECTO, CON OBSERVAR EL FONDO DE LA DEFINICIÓN LEGAL-CORRESPONDIENTE AL DOLO Y LA MALA FE, SE CONFIRMA LO ANTERIOR:

"SE ENTIENDE POR DOLO EN LOS CONTRATOS, CUALQUIER SUJES--TIÓN O ARTIFICIO QUE SE EMPLEA PARA INDUCIR A ERROR, O MANTE--NER EN ÉL A ALGUNO DE LOS CONTRATANTES; Y POR MALA FE, LA DISIMULACIÓN DEL ERROR DE UNO DE LOS CONTRATANTES, UNA VEZ CONQ--CIDO." (ARTÍCULO 1815 DEL CÓDIGO CIVIL, PARA EL D.F.).

MÁS AÚN, SI NO BASTARE LO ANTERIOR, CABE AGREGAR QUE SI--EN UN MOMENTO DADO EL DOLO Y LA MALA FE NO LOGRAN SU OBJETIVO ES DECIR, QUE VEN FRUSTRADA SU INTENCIÓN DE PROVOCAR, O DISI--MULAR EL ERROR DE SU CASO, HACE QUE SE ESTE FRENTE A UN NEGQ--CITO JURÍDICO LIBERADO DE TODA NULIDAD POR ESAS CAUSAS.

EN ESE MISMO ORDEN DE IDEAS, LA VOLUNTAD QUE EJERCE VIO--LENCIA NO ES UNA VOLUNTAD VICIADA, EN REALIDAD, LA VIOLENCIA--ES EL MEDIO PARA VICIAR UNA VOLUNTAD AJENA, INFUNDIÉNDOLE TE--MOR O DESESPERACIÓN.

CIERTAMENTE, "LA PALABRA VIOLENCIA DESIGNA EL MEDIO DE --COACCIÓN EMPLEADO Y NO EL EFECTO PRODUCIDO SOBRE EL ESPÍRITU--DE LA VÍCTIMA. DESDE EL PUNTO DE VISTA PSICOLÓGICO, EL LENGUA

JE DE LOS ROMANOS ERA MÁS EXACTO QUE EL NUESTRO; UTILIZABAN EL TÉRMINO MENTUS Y NO EL TÉRMINO VIS. EN EFECTO, EL TEMOR EXPERIMENTADO POR LA VÍCTIMA DE LA VIOLENCIA ES EL QUE CONSTITUYE EL VICIO DEL CONSENTIMIENTO, MÁS BIEN QUE LOS ACTOS EXTERIORES QUE LE DIERÓN ORIGEN." (66)

BEJARANO SÁNCHEZ, ADVIERTE QUE UN "ELEMENTO PSICOLÓGICO-COMO ES LA VOLUNTAD, NO PUEDE SER VICIADO POR UN HECHO FÍSICO: LA VIOLENCIA, SIN CAER EN UNA FICCIÓN JURÍDICA NO SÓLO INNECESARIO SINO PERJUDICIAL; Y ÚNICAMENTE PUEDE SER VICIADO POR CAUSAS PSÍQUICAS, EL ERROR SEGÚN HE VISTO Y EL TEMOR, LA SUSTITUCIÓN DE LA VIOLENCIA POR EL TEMOR, NO SÓLO NO SERÍA NOCIVA, SINO QUE SEÑALARÍA UN CAMPO DE APLICACIÓN MÁS VASTO A LOS VICIOS DE LA VOLUNTAD PARA ALCANZAR LOS FINES SUPERIORES DE LA CIENCIA JURÍDICA." (67)

AHORA BIEN, EN CONCORDANCIA CON LO EXPRESADO EN EL SENTIDO DE QUE EL TEMOR ES EL VICIO DE LA VOLUNTAD CUYA PROVOCACIÓN ESTÁ A CARGO DE LA VIOLENCIA, SEA FÍSICA O MORAL, SEGÚN CONSISTA EN VÍAS DE HECHO O AMENAZAS, DEBEMOS CONSIDERAR QUE LA PRIMERA NO SÓLO PUEDE INFUNDIR TEMOR EN UNA VOLUNTAD, SINO TAMBIÉN ES FACTIBLE QUE MEDIANTE ELLA SE CAUSE DOLOR FÍSICO, EL CUAL, A SU VEZ, NO SE TRADUCE EN TEMOR YA QUE ESTE ÚLTIMO SIEMPRE ES DE ALGÚN MAL FUTURO Y EL MAL PRODUCIDO POR EL DOLOR ES ACTUAL; SE SUFRE AL MOMENTO. ESTE SUFRIMIENTO FÍSICO-

(66) RIPERT Y BOULANGER, OB. CIT., PÁG. 421.

(67) OB. CIT., PÁG. 130.

EL DOLOR, SE PROYECTA MENTALMENTE TRASFORMÁNDOSE EN DESESPERACIÓN, TAMBIÉN COMO VICIO DE LA VOLUNTAD.

CONSEQUENTEMENTE, LA VIOLENCIA FÍSICA QUE COARTA LA LIBERTAD DE UNA VOLUNTAD, LO PUEDE HACER BIEN MEDIANTE LA INSPIRACIÓN DE UN MAL FUTURO QUE OCASIONA TEMOR O TAMBIÉN DESESPERACIÓN CAUSADA POR EL DOLOR FÍSICO LOGRADO POR ESA CLASE DE VIOLENCIA.

SIN EMBARGO, LA INDISCUTIBLE CATEGORÍA DE VICIOS DE LA VOLUNTAD QUE TIENEN EL TEMOR Y LA DESESPERACIÓN Y QUE MEDIANTE LA VIOLENCIA SE PROVOCAN, SU REGULACIÓN IMPLICA UNA SERIE DE DIFICULTADES, POR LO SUBJETIVO DE SU CONTENIDO. DE AHÍ QUE LAS DIVERSAS LEGISLACIONES, COMO LO HACE EL CÓDIGO CIVIL YA MENCIONADO ANTERIORMENTE, OPTEN POR PREVER Y REGULAR A LA VIOLENCIA, PUES ÉSTA SE ENCUENTRA MÁS AL ALCANCE DE UNA FÁCIL APRECIACIÓN, DEBIDO A LA EVIDENTE DE SUS MANIFESTACIONES.

LA LESIÓN HA SIDO CONSIDERADA POR ALGUNOS AUTORES COMO VICIOS DE LA VOLUNTAD. CONSIDERO INEXACTA TAL APRECIACIÓN, TODA VEZ QUE EL CONTENIDO DE AQUÉLLA SE ENCUENTRA EN LA DESPROPORCIÓN EXAGERADA QUE PUEDE HABER ENTRE LAS PRESTACIONES RECÍPROCAS DE UN NEGOCIO CONMUTATIVO, INDEPENDIEMENTE DE LA LIBERTAD, CONCIENCIA O CONTRICIÓN VOLITIVA EN LA QUE ESTÁN LOS OTORGANTES.

AFIRMO LO ANTERIOR NO OBSTANTE QUE EL CÓDIGO CIVIL MULTICITADO, ESTABLEZCA QUE LA DESPROPORCIÓN DEL GANANCIOSO QUIEN SE VALE DE LA MISERIA, IGNORANCIA O INEXPERIENCIA DEL OTRO CONTRATANTE, PUES CUALQUIERA DE ESTAS SITUACIONES EN QUE PUE-

DE ENCONTRARSE UNA PERSONA NO IMPLICAN, POR SÍ SOLAS, QUE SU VOLUNTAD ESTÉ VICIADA POR FALTA DE LIBERTAD O DE CONCIENCIA.

"A MAYOR ABUNDAMIENTO, CABE ADVERTIR QUE AUN EN EL SUPUESTO DE ATRIBUIR EL CARÁCTER DE VICIOS A ESAS SITUACIONES, DE TODOS MODOS LA LESIÓN NO SE CONFUNDE CON ELLAS, PUES EN ESE CASO VIENE A SER CONSECUENCIA DE LAS MISMAS EN LA CELEBRACIÓN DE UN NEGOCIO BILATERAL. ADEMÁS, SI LA PARTE PERJUDICADA ESTUVIERA CONSCIENTE DEL PERJUICIO QUE IBA A SUFRIR, BIEN CABE CONSIDERAR A SU VOLUNTAD CARENTE DE LIBERTAD, QUIZÁ CONSTRIÑIDA POR UNA NECESIDAD IMPERIOSA; Y SI DESCONOCÍA TAL LESIÓN, LA HIPÓTESIS PUEDE TRADUCIRSE EN ERROR, ÉSTE SI VICIO DE LA VOLUNTAD." (68)

EN CONCLUSIÓN, EL ELEMENTO DE VALIDEZ CUYO ESTUDIO ME OCUPA, SE HACE CONSISTIR EN UNA VOLUNTAD LIBRE Y CONSCIENTE; CARECE DE LIBERTAD POR TEMOR O DESESPERACIÓN Y DE CONCIENCIA POR ERROR, CONSTITUYENDO ESTOS TRES SUS ÚNICOS VICIOS.

3.2. REGULACION DEL FIDEICOMISO EN LA LEGISLACION MEXICANA.

AHORA ME ABOCARÉ A REALIZAR EL ESTUDIO DEL FIDEICOMISO, EN CUANTO A SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA, ABORDAN

(68) RIPERT Y BOULANGER, OB. CIT., PÁG. 423.

DO EN PRIMER LUGAR AL DERECHO PÚBLICO; RESULTADO DEL PRODUCTO DE HABER ESTUDIADO EN VARIAS OBRAS, QUE HÁN PERMITIDO COMO PRINCIPIO DE CUENTA TENER UN PANORAMA AMPLIO DEL REFERIDO FIDEICOMISO EN EL DERECHO PÚBLICO.

AHORA, MENCIONARÉ ALGUNAS DEFINICIONES SOBRE EL FIDEICOMISO, EN BASE A SU ESTUDIO Y EN CUANTO A SU REGULACIÓN EN EL ÁMBITO DEL SECTOR PÚBLICO:

CONSIDERANDO PRIMERAMENTE LA DEFINICIÓN QUE CONTEMPLA LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, EN SU ARTÍCULO 346, QUE MANIFIESTA QUE "EN VIRTUD DEL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FÍN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDANDO LA REALIZACIÓN DE ESTE FÍN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA." (69)

A CONTINUACIÓN DARÉ LA DEFINICIÓN DEL FIDEICOMISO SEGÚN LA DOCTRINA DEL DERECHO:

"EL FIDEICOMISO ES UN ACTO JURÍDICO POR MEDIO DEL CUAL - EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYE UN PATRIMONIO CON BIENES Y DERECHOS, CUYA TITULARIDAD SE ATRIBUYE A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, EXPRESAMENTE AUTORIZADA, PARA LA REALIZACIÓN DE UN FÍN LÍCITO DETERMINADO." (70)

EN CAMBIO ESTA OTRA DEFINICIÓN ESTABLECE QUE "EL FIDEICOMISO ES UN CONTRATO POR MEDIO DEL CUAL EL GOBIERNO FEDERAL A TRAVÉS DE SUS DEPENDENCIAS Y EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE TRANSMITE LA TITULARIDAD DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO O DE -

(69) L.G.T.O.C. OP.CIT., PÁG. 122.

(70) SERRA ROJAS, ANDRÉS. DERECHO ADMINISTRATIVO, 11A. ED. T.I. ED. PORRÚA, MÉXICO, 1982. PÁG. 732.

DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN, O AFECTA FONDOS PÚBLICOS EN UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA POR LO GENERAL INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, PARA REALIZAR UN FIN LÍCITO, DE INTERÉS PÚBLICO." (71)

EL MARCO JURÍDICO DEL FIDEICOMISO PÚBLICO SE ENCUENTRA PRIMERAMENTE, EN CUANTO A UNO DE SUS ELEMENTOS EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN SU ARTÍCULO 75, FRACCIÓN X, EL CUAL OTORGA FACULTADES AL CONGRESO DE LA UNIÓN PARA LEGISLAR EN MATERIA DE SERVICIOS DE BANCA Y CRÉDITO Y DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.

POR LO TANTO LA REGULACIÓN DEL FIDEICOMISO PÚBLICO SE ENCUENTRA PLASMADA EN LA L.G.T.O.C., EN SU CAPÍTULO V, COMO LEY SECUNDARIA.

SIRVIENDO ESTA REGULACIÓN TANTO AL FIDEICOMISO PÚBLICO COMO TAMBIÉN AL FIDEICOMISO PRIVADO.

ADEMÁS EXISTEN OTRAS REGULACIONES PARA EL FIDEICOMISO PÚBLICO CONTENIDAS TODAS ÉLLAS EN LA L.O.A.P.F. (LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL), COMO POSTERIORMENTE -- LAS ANALIZARÉ; ASÍ MISMO, DARÉ A CONOCER LOS ACUERDOS, DECRETOS, MODIFICACIONES Y REFORMAS CON EL OBJETO DE ESTABLECER LA SECUENCIA DEL MARCO JURÍDICO QUE REGULA AL FIDEICOMISO PÚBLICO.

(71) JOSÉ MANUEL VILLAGORDOA LOZANO. OP. CIT. PÁG. 288.

3.2.1. LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO.

PRIMERAMENTE PARTIRÉ DE LA REGULACIÓN PLASMADA EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN SU ARTÍCULO 73, FRACCIÓN X, QUE OTORGA FACULTADES AL CONGRESO DE LA UNIÓN PARA LEGISLAR EN MATERIA DE BANCA Y CRÉDITO, LA CUAL INVOLUCRA LA REGULACIÓN DE LA INSTITUCIÓN DE CARÁCTER MERCANTIL-COMO ES EL FIDEICOMISO.

DESPUÉS SE TIENE REGULADO AL FIDEICOMISO PÚBLICO EN LA LEY SECUNDARIA EN FORMA ORDENADA Y ADECUADA COMO ES LA L.G.T.-O.C., EN SU CAPÍTULO V CON EL SIGUIENTE CONTENIDO:

ARTÍCULO 346.- EN VIRTUD DEL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FÍN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDANDO LA REALIZACIÓN DE ESE FÍN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

ARTÍCULO 347.- EL FIDEICOMISO SERÁ VÁLIDO AUNQUE SE CONSTITUYA SIN SEÑALAR FIDEICOMISARIO, SIEMPRE QUE SU FÍN SEA LÍCITO Y DETERMINADO.

ARTÍCULO 348.- PUEDEN SER FIDEICOMISARIOS LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS QUE TENGAN CAPACIDAD NECESARIA PARA RECIBIR PROVECHO QUE EL FIDEICOMISO IMPLICA. EL FIDEICOMITENTE PUEDE DESIGNAR VARIOS FIDEICOMISARIOS PARA QUE RECIBAN SIMULTANEAMENTE O SUCESIVAMENTE, EL PROVECHO DEL FIDEICOMISO, SALVO EL CASO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 359, DE LA MISMA LEY, CUANDO SE

AN DOS O MÁS LOS FIDEICOMISARIOS Y DEBA CONSTITUIRSE SU VOLUNTAD, EN CUANTO NO SETÉ PREVISTO EN LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, LAS DECISIONES SE TOMARÁN POR MAYORÍA DE VOTOS COMPUTADOS POR REPRESENTACIONES Y NO POR PERSONAS.

EN CASO DE EMPATE, DECIDIRÁ EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL LUGAR DEL DOMICILIO DEL FIDUCIARIO.

ES NULO EL FIDEICOMISO QUE SE CONSTITUYA EN FAVOR DEL FIDUCIARIO.

ARTÍCULO 349.- SÓLO PUEDEN SER FIDEICOMITENTES LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS QUE TENGAN LA CAPACIDAD NECESARIA PARA HACER LA AFECTACIÓN DE BIENES QUE EL FIDEICOMISO IMPLICA Y LAS AUTORIDADES JUDICIALES O ADMINISTRATIVAS COMPETENTES, CUANDO SE TRATA DE BIENES CUYA GUARDA, CONSERVACIÓN, ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN, REPARTO O ENAJENACIÓN CORRESPONDA A DICHAS AUTORIDADES O A LAS PERSONAS QUE ÉSTAS DESIGNEN.

ARTÍCULO 350.- SÓLO PUEDEN SER FIDUCIARIOS LAS INSTITUCIONES EXPRESAMENTE AUTORIZADAS PARA ÉLLO CONFORME A LA L.G.T. O.C.

EN CASO DE QUE AL CONSTITUIRSE EL FIDEICOMISO NO SE DESIGNE NOMINALMENTE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA SE TENDRÁ POR DESIGNADA LA QUE ELIGA EL FIDEICOMISARIO, EN SU DEFECTO LA QUE EL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DESIGNE EN EL LUGAR EN QUE ESTUVIERAN UBICADOS LOS BIENES, DE ENTRE LAS INSTITUCIONES EXPRESAMENTE AUTORIZADAS CONFORME LA LEY.

EL FIDEICOMITENTE PODRÁ DESIGNAR VARIAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS PARA QUE CONJUNTAS SUCESIVAMENTE DESEMPEÑEN EL FIDEICOMISO, ESTABLECIENDO EL ORDEN Y LAS CONDICIONES EN QUE HAYAN DE SUSTITUIRSE.

SALVO LO DISPUESTO EN EL ACTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO, CUANDO LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA NO ACEPTE, O POR RENUNCIA O REMOCIÓN O CESE DEL DESEMPEÑO DE SU CARGO, DEBERÁ DE NOMBRARSE OTRA PARA QUE LA SUBSTITUYA.

SI NO FUERA POSIBLE ESTA SUBSTITUCIÓN CESARÁ EL FIDEICOMISO.

ARTÍCULO 351.- PUEDEN SER OBJETO DE FIDEICOMISO TODA CLASE DE BIENES Y DERECHOS, SALVO AQUELLOS QUE CONFORME A LA LEY, SEAN ESTRICTAMENTE PERSONALES DE SU TITULAR.

LOS BIENES QUE SE DEN EN FIDEICOMISO SE CONSIDERARÁN AFECTOS AL FIN A QUE SE DESTINAN Y EN CONSECUENCIA, SÓLO PODRÁN EJERCITARSE, RESPECTO A ÉLLOS LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE EXPRESAMENTE SE RESERVE EL FIDEICOMITENTE MISMO, A LOS ADQUIRIDOS LEGALMENTE RESPECTO DE TALES BIENES CON AUTORIDAD A LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO, POR EL FIDEICOMISARIO O POR TERCEROS.

EL FIDEICOMISO CONSTITUIDO EN FRAUDE DE TERCEROS PODRÁ EN TODO TIEMPO SER AFECTADO DE NULIDAD POR LOS INTERESADOS.

ARTÍCULO 353.- EL FIDEICOMISO CUYO OBJETO RECAIGA EN BIENES INMUEBLES DEBERÁ INSCRIBIRSE EN LA SECCIÓN DE LA PROPIE--

DAD DEL REGISTRO PÚBLICO DEL LUGAR EN QUE LOS BIENES ESTÉN UBICADOS.

EL FIDEICOMISO SURTIRÁ EFECTOS CONTRA TERCEROS, EN EL CASO DE ESTE ARTÍCULO, DESDE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO.

ARTÍCULO 354.- EL FIDEICOMISO CUYO OBJETO RECAIGA EN BIENES MUEBLES SURTIRÁ EFECTOS CONTRA TERCEROS DESDE LA FECHA EN QUE SE CUMPLAN LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

I.- SI SE TRATARE DE UN CRÉDITO NO NEGOCIABLE O DE UN DERECHO PERSONAL, DESDE QUE EL FIDEICOMISO FUERE NOTIFICADO AL DEUDOR.

II.- SI SE TRATARE DE UN TÍTULO NOMINATIVO, DESDE QUE ÉSTE SE ENDOSE A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA Y SE HAGA CONSTAR EN LOS REGISTROS DEL EMISOR, EN SU CASO.

III.- SI SE TRATARE DE COSA CORPÓREA O DE TÍTULOS AL PORTADOR, DESDE QUE ESTÁN EN PODER DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

ARTÍCULO 355.- EL FIDEICOMISARIO TENDRÁ ADEMÁS DE LOS DERECHOS QUE SE LE CONCEDAN POR VIRTUD DEL ACTO CONSTITUTIVO -- DEL FIDEICOMISO EL DE EXIGIR SU CUMPLIMIENTO A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA; EL DE ATACAR LA VALIDEZ DE LOS ACTOS QUE ÉSTA COMETA EN SU PERJUICIO, DE MALA FÉ O EN EXCESO DE LAS FACULTADES POR VIRTUD DEL ACTO CONSTITUTIVO O DE LA LEY LE CORRESPONDA Y CUANDO ÉLLO SEA PROCEDENTE, EL DE REINVIDICAR LOS BIENES QUE A CONSECUENCIA DE ESTOS ACTOS HAYAN SALIDO DEL PATRIMONIO OBJETO DEL FIDEICOMISO. CUANDO NO EXISTA FIDEICOMISO DE

TERMINADO O CUANDO ÉSTE SEA INCAPAZ, LOS DERECHOS A QUE SE REFIERE EL PARRÁFO ANTERIOR CORRESPONDERÁN AL QUE EJERZA LA PATRIA POTESTAD, AL TUTOR O AL MINISTERIO PÚBLICO SEGÚN EL CASO.

ARTÍCULO 356.- LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA TENDRÁ TODOS -- LOS DERECHOS Y ACCIONES QUE SE REQUIERAN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL FIDEICOMISO, SALVO LAS NORMAS O LIMITACIONES QUE SE ESTABLEZCAN AL EFECTO DE CONSTITUIRSE EL MISMO; ESTARÁ OBLIGADA - A CUMPLIR DICHO FIDEICOMISO CONFORME AL ACTO CONSTITUTIVO, - NO PODRÁ EXCUSARSE O RENUNCIAR SU CARGO SINO POR CAUSAS GRAVES A JUICIO DEL JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL LUGAR DE SU DOMICILIO Y DEBERÁ OBRAR SIEMPRE COMO BUEN PADRE DE FAMILIA SIENDO RESPONSABLE DE LAS PÉRDIDAS O MENOSCATO QUE LOS BIENES - SUFRAN POR SU CULPA.

ARTÍCULO 357.- EL FIDEICOMISO SE EXTINGUE:

I.- POR LA REALIZACIÓN DEL FIN PARA EL CUAL FUÉ CONSTITUIDO.

II.- POR HACERSE ÉSTE IMPOSIBLE.

III.- POR HACERSE IMPOSIBLE EL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA DE QUE DEPENDA O NO HABERSE VERIFICADO DENTRO - DEL TÉRMINO SEÑALADO AL CONSTITUIRSE EL FIDEICOMISO O, EN SU DEFECTO, DENTRO DEL PLAZO DE VEINTE AÑOS SIGUIENTES A SU CONSTITUCIÓN

IV.- POR HABER CUMPLIDO LA CONDICIÓN RESOLUTORIA A QUE HAYA QUEDADO SUJETO.

V.- POR CONVENIO EXPRESO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL FIDUCIARIO.

VI.- POR REVOCACIÓN HECHA POR EL FIDEICOMITENTE CUANDO ÉSTE SE HAYA RESERVADO EXPRESAMENTE ESE DERECHO AL CONSTITUIR EL FIDEICOMISO; Y

VII.- EN EL CASO DEL PÁRRAFO FINAL DEL ARTÍCULO 350.

ARTÍCULO 358.- EXTINGUIDO EL FIDEICOMISO, LOS BIENES A ÉL DESTINADOS QUE QUEDEN EN PODER DE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA SERÁN DEVUELTOS POR ÉLLA AL FIDEICOMITENTE O A SUS HEREDEROS.

PARA QUE ESTA DEVOLUCIÓN SURTA EFECTOS TRATÁNDOSE DE INMUEBLES O DE DERECHOS REALES IMPUESTOS SOBRE ÉLLOS, BASTARÁ QUE LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA ASÍ LO ASIENTE EN EL DOCUMENTO CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO Y QUE ESTA DECLARACIÓN SE INSCRIBA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN QUE AQUÉL HUBIERE SIDO INSCRITO.

ARTÍCULO 359.- QUEDAN PROHIBIDOS:

I.- LOS FIDEICOMISOS SECRETOS.

II.- AQUELLOS EN LOS CUALES EL BENEFICIO SE CONCEDA A DIVERSAS PERSONAS SUCESIVAMENTE QUE DEBAN SUBSTITUIRSE POR MUERTE DE LA ANTERIOR, SALVO EL CASO DE QUE LA SUBSTITUCIÓN SE REALICE EN FAVOR DE PERSONAS QUE ESTÉN VIVAS O CONCEBIDAS YA, A LA MUERTE DEL FIDEICOMITENTE; Y

III.- AQUELLOS CUYA DURACIÓN SEA MAYOR DE TREINTA AÑOS, CU-

ANDO SE DESIGNE COMO BENEFICIARIO A UNA PERSONA JURÍDICA QUE NO SEA DE ORDEN PÚBLICO O INSTITUCIÓN DE BENEFICIENCIA.

SIN EMBARGO, PUEDEN CONSTITUIRSE CON DURACIÓN MAYOR DE TREINTA AÑOS, CUANDO EL FIN DEL FIDEICOMISO SEA EL MANTENIMIENTO DE MUSEOS DE CARÁCTER CIENTÍFICO O ARTÍSTICO QUE NO TENGA FINES DE LUCRO.

DESPUÉS DE HABER ASENTADO LA REGULACIÓN QUE CONTIENE LA L.G.T.O.C.; AHORA NOS AVOCAREMOS A ASENTAR EL CONTENIDO DE LA L.O.A.P.F. (LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL).

3.2.2. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.

LA FIGURA DEL FIDEICOMISO, COMO ENTIDAD INTEGRANTE DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL, TUVO SU AUGE EN LA DÉCADA DE LOS SETENTAS, AL SER UTILIZADO POR EL GOBIERNO FEDERAL PARA COADYUVAR EN LA CONSECUCCIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL GOBIERNO FEDERAL.

EL FIDEICOMISO ES UNA INSTITUCIÓN DEL DERECHO MERCANTIL QUE NUESTRO SISTEMA JURÍDICO TOMÓ DEL DERECHO ANGLOSAJÓN, Y QUE TIENE SU ANTECEDENTE MÁS REMOTO EN EL DERECHO ROMANO.

ASÍ MISMO LA LEY FEDERAL DE LAS ENTIDADES PARAESTATALES EN SU ARTÍCULO 40, ESTABLECE LOS REQUISITOS QUE EL FIDEICOMISO DEBERÁ DE LLENAR PARA CONSIDERARSE PÚBLICO: (72)

- A) QUE SE ORGANICE DE MANERA ANÁLOGA A LOS ORGANISMOS DESCEN-
TRALIZADOS O EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITA--
RIA.
- B) QUE TENGAN COMO PROPÓSITO AUXILIAR AL EJECUTIVO, MEDIANTE
LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PRIORITARIAS.
- C) QUE CUENTEN CON COMITÉS TÉCNICOS.

AHORA BIEN, LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, ESTABLECE RESPECTO AL FIDEICOMISO, EN SUS ARTÍCULO 3º FRACC. III Y 47 PRIMER PÁRRAFO, LO SIGUIENTE:

ARTÍCULO 3º- EL PODER EJECUTIVO DE LA UNIÓN SE AUXILIARÁ, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES LEGALES CORRESPONDIENTES, DE LAS SIGUIENTES ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARAESTATAL:

- I- ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS,
- II- EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL, INSTITUCIONES NACIONALES DE CRÉDITO, ORGANIZACIONES AUXILIARES E INSTITUCIONES NACIONALES DE SEGUROS Y FIANZAS.
- III- FIDEICOMISOS.

CON RESPECTO AL ARTÍCULO 47, PRIMER PÁRRAFO DE DICHA LEY, ESTABLECE:

LOS FIDEICOMISOS PÚBLICOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 3º FRACCIÓN III, DE ESTA LEY, SON AQUELLOS QUE EL GOBIERNO FEDERAL O ALGUNA DE LAS DEMÁS ENTIDADES PARAESTATALES CONSTITUYEN, CON EL PROPÓSITO DE AUXILIAR AL EJECUTIVO FEDERAL EN -

LAS ATRIBUCIONES DEL ESTADO PARA IMPULSAR LAS ÁREAS PRIORITARIAS DEL DESARROLLO, QUE CUENTEN CON UNA ESTRUCTURA ORGÁNICA ANÁLOGA A LAS OTRAS ENTIDADES Y QUE TENGAN COMITÉS TÉCNICOS.

DEACUERDO A LOS ARTÍCULOS ANTES MENCIONADOS, SE APRECIA CON CLARIDAD QUE DENTRO DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, TAMBIÉN SE REGULA LO REFERENTE AL FIDEICOMISO PÚBLICO, POSTERIORMENTE EN EL CAPÍTULO 4 DE LA PRESENTE DARÉ A CONOCER CADA UNO DE LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA QUE FOMENTA EL OTORGAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN MÉXICO.

AHORA BIEN, QUISIERA HACER MENCIÓN DENTRO DE ÉSTE INCISO, LA REFORMA QUE SUFRIÓ LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 12 DE MAYO DE 1992, POR SER DE SUMA IMPORTANCIA A LO QUE A MI TEMA DE INVESTIGACIÓN CONSIERNE:

LA INICIATIVA QUE REFORMA LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PROPONE LA CREACIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL COMO INSTRUMENTO PARA FORMULAR, CONducir Y EVALUAR LA POLÍTICA GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL: EN 1976, PARA ATENDER LOS REZAGOS EN SERVICIOS DE LAS CIUDADES DEL PAÍS, PLANIFICAR SU CRECIMIENTO Y FIJAR LA NORMATIVIDAD RELATIVA A LOS DISTINTOS ASPECTOS URBANOS, SE CREÓ LA SECRETARÍA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PÚBLICAS.

EN 1982, ESTA DEPENDENCIA SE TRANSFORMÓ EN LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, AGREGANDO A LAS ATRIBU-

CIONES ANTERIORES, LAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA, EL MEJORAMIENTO DEL AMBIENTE Y LA CONDUCCIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.

LA PROPUESTA CONTENIDA EN LA INICIATIVA A CONSIDERACIÓN DE CREAR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL, CONSERVA LA -- ORIENTACIÓN ANTERIOR, PERO BUSCA SUPERAR LA AUSENCIA DE CAPACIDAD DE EJECUCIÓN QUE AUTORIZÓ A ESAS DEPENDENCIAS.

POR ELLO, AHORA SE UBICA EN UNA SOLA DEPENDENCIA LA RESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL DE LOS PROGRAMAS QUE TIENDEN A LA CONSOLIDACIÓN, AMPLIACIÓN E INCREMENTO DE LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS BÁSICOS Y DE LOS RELATIVOS AL DESARROLLO URBANO, A LA VIVIENDA Y A LA NORMATIVIDAD EN MATERIA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA; ASÍ COMO LA FACULTAD DE PROYECTAR Y COORDINAR LAS TAREAS ORIENTADAS A LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO REGIONAL, POR LO CUAL TENDRÁ BAJO SU RESPONSABILIDAD LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA NACIONAL DE SOLIDARIDAD.

ESTA PROPUESTA RECOGE LOS AVANCES DERIVADOS DE REFORMAS LEGALES RELACIONADAS CON EL DESARROLLO SOCIAL EFECTUADAS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS Y BUSCA, AL MISMO TIEMPO, APROVECHAR LAS EXPERIENCIAS OBTENIDAS EN SU INSTRUMENTACIÓN.

POR LO QUE HA VIVIENDA RESPECTA, DEACUERDO A EL TEMA DESARROLLADO, LA REFORMA SE SUSTENTA EN LOS ARTÍCULOS 26, 89, 90 Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA. SE CONSIDERA LA VIVIENDA COMO UNA PRIORIDAD DENTRO DE LA POLÍTICA GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL, DÁNDOLE ASÍ LA CALIDAD DE UNA NECESIDAD --

BÁSICA DE LA POBLACIÓN.

ESTA SECRETARÍA, POR ELLO, HA DE ESTABLECER CONDICIONES FAVORABLES A LA REDUCCIÓN DEL DÉFICIT HABITACIONAL, ESTIMULANDO LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. ADICIONALMENTE TENDRÁ EN CUENTA QUE LA VIVIENDA CONSTITUYE UN ELEMENTO DE LA MAYOR IMPORTANCIA PARA CONducIR ORDENADAMENTE EL CRECIMIENTO DE LAS ÁREAS URBANAS Y QUE LA CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL CONTRIBUYE A ACTIVAR EL APARATO PRODUCTIVO NACIONAL Y A LA CREACIÓN DE EMPLEOS.

ES RESPONSABILIDAD DE LA SECRETARÍA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE OFERTA DE VIVIENDA A TRAVÉS DE ACTIVIDADES NORMATIVAS FINANCIERAS Y DE FOMENTO, APOYANDO LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE LOS ORGANISMOS ESTATALES Y MUNICIPALES, EN ASOCIACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO. PARTICIPARÁ EN LOS DIVERSOS ORGANISMOS PÚBLICOS Y SOCIALES DE VIVIENDA, MEDIANTE UN REPRESENTANTE EN EL ÓRGANO DE GOBIERNO DEL INFONAVIT Y DEL IMSS, SU REPRESENTACIÓN EN LA JUNTA DIRECTIVA Y EN LA COMISIÓN EJECUTIVA DEL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES Y AL FONDO DE OPERACIÓN Y FINANCIAMIENTO BANCARIO A LA VIVIENDA.

ADEMÁS, LA NUEVA DEPENDENCIA HABRÁ DE FORMULAR Y CONducIR ACCIONES PARA CREAR RESERVAS TERRITORIALES Y OFRECER SUELO URBANIZADO, INDUCIENDO DE ESTA MANERA EL CRECIMIENTO MÁS ORDENADO DE LAS CIUDADES Y CENTROS DE POBLACIÓN.

Á TRAVÉS DE LA CONCERTACIÓN CON LOS GOBIERNOS MUNICIPALES, EJIDATARIOS Y COMUNEROS PROMOVERÁ LOS MECANISMOS Y MEDIDAS QUE PERMITAN INCORPORAR LA TIERRA REQUERIDA PARA EL DESARROLLO URBANO Y LA VIVIENDA.

C A P I T U L O 4

FIDEICOMISOS PUBLICOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCION Y DOTACION DE LA VIVIENDA.

4.1 FONHAPO.

CON RELACIÓN AL FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES, SÓLO DIRÉ QUE ÉSTE ES INSUFICIENTE PARA PODER ATENDER LA DEMANDA DE LAS AGRUPACIONES CREADAS PARA TAL FIN, DESTACANDO QUE ESTE FIDEICOMISO ÚNICAMENTE OTORGA CRÉDITO A LAS PERSONAS MORALES.

ESTIMO QUE EL ESTABLECIMIENTO DE UN FONDO NACIONAL PARA CONSEGUIR HABITACIONES POPULARES ES ENCOMIABLE, PERO SU OPERATIVIDAD O FUNCIONALIDAD ES REMOTA, DEBIDO A QUE SE DEBEN DE COORDINAR DIVERSOS ORGANISMOS PARA PODER ALLEGARSE DE FONDOS PARA LA VIVIENDA, LOS QUE NO SE HAN PODIDO CONSOLIDAR, HACIENDO FRACASAR EL PROGRAMA DE VIVIENDA Y, POR ENDE, EL ESTABLECIMIENTO DE FONDOS PARA LA VIVIENDA ESTÁN CONDENADOS AL FRACASO.

LO ANTERIOR SE DEBE A QUE PARA LOGRAR EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA HABRÁ QUE CONSTITUIR PRIMERAMENTE ASOCIACIONES CIVILES O BIEN COOPERATIVAS QUE TENGAN POR OBJETO EL LÓGRO DE UNA VIVIENDA Y POSTERIORMENTE AGOTAR LOS TRÁMITES ESTABLECIDOS POR DICHO FIDEICOMISO QUE EN LA MAYORÍA DE LAS VECES EXCEDE DE UN AÑO PARA LA APROBACIÓN DEL MULTICITADO CRÉDITO, HACIENDO MENCIÓN TAMBIÉN -

EN QUE ALGUNOS CASOS SE VEN FRUSTRADOS LOS ESFUERZOS Y EL TAN ANHELADO SUEÑO AL DERECHO A LA VIVIENDA, EN VIRTUD DE QUE NO PROSPERA EL CRÉDITO POR CUESTIONES BUROCRÁTICAS Y POR LA LENTITUD DEL MISMO.

4.2 FICAPRO.

LA FIGURA DEL FIDEICOMISO HA SIDO OTRO DE LOS INTENTOS PARA PODER ESTABLECER FÓRMULAS JURÍDICAS A FIN DE SOLUCIONAR AL PROBLEMA DE LA OBTENCIÓN DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN Y CUMPLIR CON EL MANDATO CONSTITUCIONAL.

EN EL PRESENTE PUNTO, EXAMINARÉ PRIMERAMENTE LA FIGURA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL, PARA ENSEGUIDA EXAMINAR EL FIDEICOMISO PÚBLICO, REALIZANDO UNA COMPARACIÓN ENTRE AMBAS INSTITUCIONES JURÍDICAS.

EL CONCEPTO DE FIDEICOMISO, SEGÚN GUILLERMO COLÍN SANCHEZ; "DE ACUERDO CON LA REFERIDA LEY DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO: "EN VIRTUD DEL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE DESTINA CIERTOS BIENES A UN FIN LÍCITO DETERMINADO, ENCOMENDANDO LA REALIZACIÓN DE ESE FIN A UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA" (ARTÍCULO 346). EN ESTA DESCRIPCIÓN SE DESTACAN, DESDE LUEGO, TRES ELEMENTOS: EL FIDEICOMITENTE, QUE ES QUIEN CONSTITUYE EL FIDEICOMISO; ES DECIR, EL QUE DESTINA TODO O PARTE

DE SU PATRIMONIO A UN FIN DETERMINADO; EN SEGUNDO LUGAR, ESTÁN LOS PROPIOS BIENES AFECTOS A DICHO FIN; POR ÚLTIMO, EL FIDUCIARIO, O SEA, LA PERSONA ENCARGADA DE LA REALIZACIÓN DEL FIN. ES CONVENIENTE ACLARAR QUE NO ME PASA POR DESAPERCIBIDO UN CUARTO ELEMENTO, NO ESENCIAL PARA LA VÁLIDEZ DEL ACTO, YA QUE PUEDE FALTAR O SERLO EL PROPIO FIDEICOMITENTE; ES TE ES EL FIDEICOMISARIO, PERSONA A QUIEN APROVECHAN LOS BENEFICIOS DERIVADOS DEL FIDEICOMISO."(73)

ATENDIENDO A LO ANTERIORMENTE DESCRITO, PUEDEN SER FIDEICOMITENTES LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TENGAN LIBRE DISPOSICIÓN DE SUS BIENES.

PUEDEN SER FIDEICOMISARIOS, LAS PERSONAS FÍSICAS O JURÍDICAS QUE TENGAN LA CAPACIDAD NECESARIA PARA RECIBIR EL PROVECHO QUE EL FIDEICOMISO IMPLICA.

SÓLO PUEDEN SER FIDUCIARIAS, LAS INSTITUCIONES EXPRESAMENTE AUTORIZADAS CONFORME A LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 351 DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO: "PUEDEN SER OBJETO DEL FIDEICOMISO, TODA CLASE DE BIENES Y DERECHOS, SALVO AQUELLOS QUE CONFORME A LA LEY, SEAN ESTRICTAMENTE PERSONALES DE SU TITULAR."

EN BASE A LO QUE ESTABLECE RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, "EN EL-

(73) COLIN SANCHEZ, GUILLERMO: PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, 3A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1985, P. 248.

FIDEICOMISO MEXICANO NO HAY TRANSMISIÓN DE BIENES A LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, SINO SÓLO SE VISTE A ELLA DE LA LEGITIMACIÓN PARA REALIZAR LA FINALIDAD DEL FIDEICOMISO SOBRE BIENES CUYO DOMINIO CONSERVA EL FIDEICOMITENTE. DE ESTA MANERA LA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, CON UNA LEGITIMACIÓN QUE EL ACTO CONSTITUTIVO ENTRE VIVOS DEL FIDEICOMISO LE OTORGA Y QUE LA LEY LE CONFIRMA Y RECONOCE, REALIZA ACTOS VÁLIDOS SOBRE UN PATRIMONIO AJENO; ESTO ES, SOBRE BIENES QUE PERTENECEN AL FIDEICOMITENTE NI LOS ACREEDORES DE ÉSTE PUEDAN EMBARGARLOS O PRACTICAR EJECUCIÓN SOBRE DICHS BIENES." (74)

CON ESTA EXPLICACIÓN ME PERCATO CLARAMENTE DEL FIDEICOMISO Y SU FUNCIÓN JURÍDICA. DESDE EL PUNTO DE VISTA MERCANTIL EL FIDEICOMISO COMO INSTITUCIÓN DE DERECHO MERCANTIL, HA TENIDO DIVERSAS APLICACIONES EN LA PRÁCTICA JURÍDICA. ASÍ SE COMPRUEBA QUE EN EL CAMPO DEL DERECHO ADMINISTRATIVO, LA APLICACIÓN DEL DENOMINADO FIDEICOMISO PÚBLICO, MISMO QUE PARTICIPA DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL FIDEICOMISO MERCANTIL Y DEL DERECHO ADMINISTRATIVO.

ANTES DE ENTRAR AL CONCEPTO Y REGULACIÓN DEL FIDEICOMISO PÚBLICO, PRIMERAMENTE, VEO CUALES SON LAS ATRIBUCIONES GUARDADAS ENTRE EL ESTADO Y LOS PARTICULARES, TODA VEZ QUE LAS NECESIDADES INDIVIDUALES Y GENERALES SUBYACEN EN TODA EN TODA COLECTIVIDAD.

(74) SANCHEZ MEDAL, RAMÓN: DE LOS CONTRATOS CIVILES. 9A. ED. EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1988, PP. 590 Y 591.

LA DOCTRINA HA COMPRENDIDO LAS ATRIBUCIONES DEL ESTADO-
RESPECTO DE LOS PARTICULARES EN LOS TRES GRUPOS SIGUIENTES:

- A) ATRIBUCIONES DEL ESTADO PARA REGLAMENTAR LA ACTIVIDAD PRIVADA,
- B) ATRIBUCIONES QUE TIENDEN AL FOMENTO, LIMITACIÓN Y VIGILANCIA DE LA MISMA ACTIVIDAD, Y
- C) ATRIBUCIONES PARA SUSTITUIRSE TOTAL O PARCIALMENTE A LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES O PARA CAMBIARSE CON ELLA EN LA SATISFACCIÓN DE UNA NECESIDAD COLECTIVA.

A CONTINUACIÓN DARÉ LA DISTINCIÓN EN BASE A LO QUE INFORMA GABINO FRAGA:

- "A) ATRIBUCIONES DEL ESTADO PARA REGLAMENTAR LA ACTIVIDAD PRIVADA. SI EL ESTADO INTERVIENE REGULANDO JURÍDICAMENTE ESA ACTIVIDAD ES PORQUE LOS INTERESES INDIVIDUALES NECESITAN SER COORDINADOS A FIN DE MANTENER EL ORDEN JURÍDICO...
- B) ATRIBUCIONES DEL ESTADO DE FOMENTAR, LIMITAR Y VIGILAR LA ACTIVIDAD PRIVADA. LA INTERVENCIÓN DEL ESTADO REALIZANDO ESTA CATEGORÍA DE ATRIBUCIONES TIENE EL PROPÓSITO TAMBIÉN DE MANTENER EL ORDEN JURÍDICO; PERO A DIFERENCIA DE LAS QUE FORMAN LA PRIMERA CATEGORÍA CUYO PROPÓSITO ES EL DE COORDINAR LOS INTERESES INDIVIDUALES CON EL INTERÉS PÚBLICO... ENTRE LAS DISPOSICIONES QUE SE CONSIGNAN EN EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, PUEDE NOTARSE QUE LA TENDENCIA DE ELLAS ES LA DE QUE EL ESTA

DO DEBE PROCURAR EL ESTABLECIMIENTO DE SEGUROS SOCIALES DE INVALIDEZ, DE VIDA, DE CESACIÓN INVOLUNTARIA DE TRABAJO. DE LA MISMA MANERA, EN MATERIA AGRARIA, EL ESTADO INTERVIENE CON UN ESPIRITU DE AYUDA Y DE LA IMPULSIÓN EN FAVOR DE LOS CAMPESINOS A QUIENES BENEFICIAN LAS DOTACIONES Y RESTITUCIONES DE TIERRA. EXISTEN ENTRE LAS LEYES RELATIVAS AL CRÉDITO AGRÍCOLA Y EJIDAL UNA SERIE DE ACTIVIDADES QUE EL ESTADO DESARROLLA CON EL PROPÓSITO DE FACILITAR A LOS AGRICULTORES Y EJIDATARIOS EL BENEFICIO DEL CRÉDITO BANCARIO PARA MEJORAR LA SITUACIÓN EN QUE SE ENCUENTRAN.

- c) ATRIBUCIONES DEL ESTADO PARA SUSTITUIRSE TOTAL O PARCIALMENTE A LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES O PARA COMBINARSE CON ELLA EN LA SATISFACCIÓN DE UNA NECESIDAD COLECTIVA. LA LEGISLACIÓN DE NUESTRO PAÍS ESTABLECE ALGUNOS CASOS DE PARALELISMO DE LA ACTIVIDAD OFICIAL CON LA PRIVADA, SIENDO DE CITARSE POR SU IMPORTANCIA: LOS SERVICIOS DE ASISTENCIA, DE ENSEÑANZA, DE LA EXPLOTACIÓN DE ALGUNAS RIQUEZAS NATURALES Y DE VÍAS DE COMUNICACIÓN.

DENTRO DE ESTA MISMA CATEGORÍA DE ATRIBUCIONES, SE ENCUENTRAN POR UNA PARTE LOS SERVICIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS, Y POR LA OTRA LAS EMPRESAS DEL ESTADO. LOS SERVICIOS PÚBLICOS ADMINISTRATIVOS AÚN DENTRO DE UN SISTEMA LIBERAL, SON

LOS DE DEFENSA NACIONAL, DE POLICÍA, DE COMUNICACIÓN, DE --
 PRESTACIONES EXIGIDAS POR LA VIDA URBANA, DE PUERTOS MARÍTI--
 MOS Y AÉREOS DE IRRIGACIÓN, ETC. ESTOS SERVICIOS SE REALIZAN
 EN UNOS CASOS POR GESTIÓN DIRECTA DEL ESTADO; EN OTROS MEDI--
 ANTE CONCESIONES Y EN UN BUEN NÚMERO POR ORGANISMOS DESCEN--
 TRALIZADOS. ADEMÁS DE ESOS SERVICIOS PÚBLICOS ADMINISTRATI--
 VOS EXISTE OTRA CATEGORÍA DE EMPRESAS ECONÓMICAS, COMERCIA--
 LES O INDUSTRIALES QUE EL ESTADO MANEJA DENTRO DE SU PROGRA--
 MA DE EVITAR QUE ACTIVIDADES BÁSICAS PARA EL DESARROLLO ECO--
 NÓMICO DEL PAÍS PUEDAN SER MANEJADAS POR PARTICULARES EN PER--
 JUICIO DEL INTERÉS SOCIAL. EN ESTE GRUPO SE ENCUENTRAN, ADE--
 MÁS DE OTROS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, LAS SOCIEDADES DE--
 ECONOMÍA MIXTA QUE NUESTRA LEGISLACIÓN DENOMINA EMPRESAS DE--
 PARTICIPACIÓN ESTATAL..." (75).

EXPUESTA LA DOCTRINA DE GABINO FRAGA, ME PERCATO QUE EL
 DERECHO A LA VIVIENDA, AL ESTAR CONSIDERADO DENTRO DEL CAPÍ--
 TULO DE LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES DE NUESTRA CONSTITUCIÓN -
 POLÍTICA, ES UN DERECHO ELEVADO AL RANGO CONSTITUCIONAL, Y -
 COMO TAL, ES UN DERECHO DE ORDEN PÚBLICO Y CUYA NATURALEZA -
 DEBE SER CUMPLIDA EN FORMA EXACTA E IMPERATIVA.

EN ESTE TENOR, SE OBSERVA QUE EL ESTADO DEBE GARANTIZAR
 EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA A LA POBLACIÓN, A LOS GOBER--
 NADOS, SI QUIERE CUMPLIR AL PIE DE LA LETRA CON EL MANDATO -
 CONSTITUCIONAL. EN EL SUPUESTO, DE QUE LA ACTIVIDAD DEL ESTA--
 DO INCUMPLA CON ESTA OBLIGACIÓN, SIN TEMOR A EQUIVOCARME PUE

(75) FRAGA, GABINO: DERECHO ADMINISTRATIVO, 20A. ED. PORRÚA, -
 MÉXICO, 1985. PP. 15 A 20.

DO AFIRMAR QUE PROCEDE EL JUICIO DE GARANTÍAS EN EL CASO DE QUE EL ESTADO HAGA NULATORIO EL DERECHO DEL GOBERNADO A OBTENER UNA VIVIENDA DIGNA.

EMPERO, LA ESTRUCTURA ACTUAL EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA HA HECHO PRÁCTICAMENTE IMPOSIBLE QUE SE CUMPLA ESTRICTAMENTE EL DERECHO A LA VIVIENDA, TAL Y COMO LO ORDENA EL MANDATO CONSTITUCIONAL, DEBIDO FUNDAMENTALMENTE A RAZONES DE ESTRUCTURA JURÍDICA Y ECONÓMICA.

LA ESTRUCTURACIÓN JURÍDICA ACTUALMENTE EN VIGOR EN NUESTRA LEGISLACIÓN, REQUIERE DE UNA MODIFICACIÓN A FONDO A FIN DE QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA SEA UNA REALIDAD Y NO UNA ILUSIÓN O UNA UTOPIA. POSTERIORMENTE, DARÉ MI PUNTO DE VISTA CON RESPECTO A LA NUEVA ESTRUCTURA JURÍDICA QUE PROponGO A FIN DE QUE ESTE DERECHO SEA UNA REALIDAD.

ASIMISMO, EL ASPECTO ECONÓMICO DEBE SER MODIFICADO DE MODO QUE EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES PARA LA VIVIENDA Y PUEDA LA POBLACIÓN ACCEDER A ÉSTA. TAMBIÉN SE PROPONDRÁ CON RELACIÓN A LAS MEDIDAS ECONÓMICAS UNA REFORMA A LA ESTRUCTURA ACTUAL PARA LA MEJOR OPERACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA.

CON RESPECTO AL FIDEICOMISO PÚBLICO, EN ESENCIA NO SE DISTINGUE DE LA INSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO PRIVADO, A NO SER QUE EL FIDEICOMITENTE SEA EL ESTADO O UN ORGANISMO PÚBLICO, SEA DESCENTRALIZADO O PARAESTATAL, CON LO QUE LA APORTACIÓN ECONÓMICA Y LOS RECURSOS ECONÓMICOS OTORGADOS POR EL FIDEICOMITENTE SERÁN FONDOS PÚBLICOS DESTINADOS, A TRAVÉS DE -

UNA INSTITUCIÓN FIDUCIARIA, A LA OBTENCIÓN DE LOS FINES MANDADOS POR EL PRIMERO, EN BENEFICIO DE LOS FIDEICOMISOS.

EL PATRIMONIO FIDUCIARIO, ES UNO DE LOS ELEMENTOS IMPORTANTES EN EL FIDEICOMISO PÚBLICO. SEGÚN MIGUEL ROMERO, "EL FIDEICOMISO SIEMPRE IMPLICA LA EXISTENCIA DE UN PATRIMONIO QUE SE TRANSMITA POR EL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO PARA LA REALIZACIÓN DE UN FIN LÍCITO Y QUE ÉSTE SE CONVIERTA EN TITULAR DEL MISMO, CON LAS MODALIDADES Y LIMITACIONES QUE ESTABLEZCAN EN EL ACTO CONSTITUTIVO.

EL TITULAR DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO, LO SERÁ SIEMPRE LA INSTITUCIÓN DE CRÉDITO QUE DESEMPEÑE EL CARGO DE FIDUCIARIO, EL FIDEICOMITENTE, Y EN SU CASO, LOS FIDEICOMISARIOS O BENEFICIARIOS SÓLO TENDRÁ DERECHO A LOS RENDIMIENTOS QUE PRODUZCA EL PATRIMONIO O, EN SU CASO, A LOS REMANENTES QUE QUEDARON UNA VEZ CUMPLIDO EL FIN PARA EL CUAL SE CONSTITUYÓ, O LOS DERECHOS QUE EXPRESAMENTE SE HUBIEREN RESERVADO EN EL ACTO CONSTITUTIVO..." (76)

EN EL CASO DEL FIDEICOMISO PÚBLICO, EN LO QUE RESPECTA AL PATRIMONIO FIDUCIARIO, "LA TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD DE LOS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO O DEL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN O DE FONDOS PÚBLICOS, DE ACUERDO CON LA LEY CAMBIARIA DEBERÁ SEGUIR LA FORMA DE TRANSMISIÓN QUE SE REQUIERE PARA CADA TIPO DE BIENES, PERO SI SE TRATA DE BIENES-

(76) ACOSTA ROMERO, MIGUEL: TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO, 8A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1988, PP. 430 Y 438.

DEL DOMINIO PÚBLICO, DEBERÁ TENERSE EN CUENTA QUE ÉSTOS DEBERÁN DESAFECTARSE DE DICHO DOMINIO, Y PASAR AL DOMINIO PRIVADO DE LA FEDERACIÓN, MEDIANTE EL RESPECTIVO DECRETO DE DESINCORPORACIÓN DICTADO POR EL EJECUTIVO. CONSTITUYEN EL PATRIMONIO FIDUCIARIO EL CONJUNTO DE BIENES DE LAS ENTIDADES QUE YA HEMOS MENCIONADO Y QUE PUEDE CONSTITUIR EN:

- A) BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO, PREVIA DESINCORPORACIÓN.
- B) BIENES DEL DOMINIO PRIVADO.
- C) BIENES INMUEBLES.
- D) BIENES MUEBLES.
- E) DINERO EN EFECTIVO.
- F) SUBSIDIOS.
- G) DERECHOS.

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PUEDE ESTAR CONSTITUIDO - POR CUALQUIERA DE LOS BIENES ANTES CITADOS O POR UNA COMBINACIÓN DE ELLOS, DENTRO DE LA MÁS AMPLIA GAMA DE POSIBILIDADES EXISTENTES". (77)

EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA, MISMO QUE NO TUVO ÉXITO EN LO QUE RESPECTA A SUS FINES, EL DE PROPORCIONAR VIVIENDA DIGNA A LA POBLACIÓN, SEÑALO A MODO DE -- APUNTAMIENTO LO SIGUIENTE:

EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA, PROMULGADO POR EL LICENCIADO JOSÉ LÓPEZ PORTILLO, EL 7 DE DICIEMBRE DE 1979, MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECE EL MARCO GENERAL DE ACCIÓN EN MA

(77) IDEM., P. 438

TERIA DE VIVIENDA POR PARTE DEL GOBIERNO FEDERAL, ASÍ COMO -
LAS BASES DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS -
Y MUNICIPALES Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO, SE ESTA--
BLECE EN LO RELATIVO A SUS CONSIDERANDOS:

"QUE EL ACELERADO CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EN NUES--
TRO PAÍS HA PROVOCADO DESEQUILIBRIOS ENTRE LA DEMANDA Y OFER
TA DE VIVIENDA, POR LO QUE EL GOBIERNO FEDERAL A MI CARGO, -
SE HA VISTO EN LA IMPERIOSA NECESIDAD DE FORTALECER LA EJECU
CIÓN DE ACCIONES E INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO EN MATERIA
DE VIVIENDA.

QUE EL DEFICIT DE VIVIENDA SE HA ACUMULADO E INCREMENTA
DO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, GENERANDO PROBLEMAS QUE IMPIDEN OBTEN
ER UN DESARROLLO URBANO Y SOCIOECONÓMICO EQUILIBRADO Y JUST
TO, POR TAL MOTIVO URGE ENCAUZAR LAS ACCIONES PÚBLICAS DE VI
VIENDA, BAJO UN FIN PROGRAMÁTICO, HACIA LA SATISFACCIÓN DE -
LAS DEMANDAS DE VIVIENDA, PRINCIPALMENTE LAS DE LA POBLACIÓN
CON MENORES RECURSOS.

QUE DENTRO DE ESTE CONTEXTO, Y EN COMPLEMENTO DE LO PRE
VISTO POR LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTO HUMANOS SE ELABORÓ
Y APROBÓ EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO, EL CUAL ESTA
BLECIÓ ENTRE OTROS OBJETIVOS EL DE PROPORCIONAR CONDICIONES
FAVORABLES PARA QUE LA POBLACIÓN PUEDA RESOLVER SUS NECESIDA
DES DE SUELO URBANO, VIVIENDA, SERVICIOS PÚBLICOS, INFRAES--
TRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANOS.

QUE DENTRO DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO SE ESTABLECEN ENTRE OTRAS POLÍTICAS, LA DE AMPLIAR LAS POSIBILIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA POPULAR CON PROGRAMAS DE MAYOR ALCANCE SOCIAL, QUE ESTIMULEN LA PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN ACCIONES DE VIVIENDA Y MEJORARLA..."

QUE PARA LOGRAR UN HABITAT JUSTO PARA TODOS LOS MEXICANOS, EVITANDO QUE LA REALIDAD NOS REBASE Y LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL SE AGUDICE, DICHO PROGRAMA PRETENDE LOGRAR QUE LA VIVIENDA NAZCA JUNTO CON LA PAREJA HUMANA.

D E C R E T O .

ARTÍCULO 1. SE APRUEBA EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA CONFORME AL CUAL EL GOBIERNO FEDERAL ESTABLECE EL MARCO GENERAL DE ACCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA, ASÍ COMO, LAS BASES DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

LAS DEPENDENCIAS Y ENTIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, DEBERÁN TOMAR EN CUENTA LO DISPUESTO EN EL PROGRAMA AL DEFINIR Y EJECUTAR SUS ACCIONES Y PROYECTOS DE INVERSIÓN QUE INCIDAN EN LA VIVIENDA.

ARTÍCULO 2. PARA LOS EFECTOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR, EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA DETERMINA:

- I. LOS OBJETIVOS A LOS QUE ESTÁN ORIENTADAS LAS ACCIONES - EN CONGRUENCIA CON LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO PREVISTOS EN LA LEY GENERAL DE ASIENTOS HUMANOS...

V. EL SISTEMA DE EVALUACIÓN QUE PERMITA CONTROLAR, EN BASE A LOS OBJETIVOS Y METAS, LA EJECUCIÓN ADECUADA DEL PROGRAMA.

ARTÍCULO 4. SON OBJETIVOS DEL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA, LOS SIGUIENTES:

I. PROPICIAR CONDICIONES FAVORABLES PARA QUE LA POBLACIÓN CUENTE CON UNA VIVIENDA ADECUADA, PARTICULARMENTE LA DE MENORES INGRESOS;

II. COORDINAR LAS ACCIONES E INVERSIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL EN MATERIA DE VIVIENDA ASÍ COMO ESTABLECER BASES DE COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS DE LOS ESTADOS Y MUNICIPIOS Y CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO; Y

III. TRANSFORMAR A LA VIVIENDA EN UN FACTOR DE DESARROLLO SOCIAL, ECONÓMICO Y URBANO." (78)

ESTE PROGRAMA INSTRUMENTADO POR EL GOBIERNO DE LÓPEZ PORTILLO, MISMO QUE NO CUMPLIÓ CON EL COMETIDO PARA EL QUE FUÉ CREADO, QUEDÓ EN UNA BUENA INTENCIÓN POR PARTE DEL GOBIERNO FEDERAL EN BRINDAR VIVIENDA AL PUEBLO, EN COORDINACIÓN CON LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES. SIN EMBARGO ESTE PROGRAMA NO CUMPLIÓ CON SUS FINES, QUEDANDO UNA VEZ MÁS INCUMPLIDO EL MANDATO CONSTITUCIONAL DE VIVIENDA DIGNA.

CON RELACIÓN AL FIDEICOMISO DE CASA PROPIA, TAMBIÉN LLAMADO FICAPRO, TENEMOS EL DECRETO POR EL QUE SE AUTORIZA LA INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE ADQUISICIÓN, -

(78) PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, NÓM. 26, DEL 7 DE DICIEMBRE DE 1979, PP 5 Y 6.

POR PARTE DE LOS OCUPANTES DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES QUE ESTÉN INTEGRADOS A ÉSTAS, PREFERENTEMENTE A AQUELLAS QUE QUEDARON SUJETAS AL RÉGIMEN DE RENTAS CONGELADAS; - DECRETO PROMULGADO POR MIGUEL DE LA MADRID, EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 16 DE NOVIEMBRE DE 1987, EL CUAL EN SU PARTE RELATIVA A LOS CONSIDERANDOS SE ESTABLECE:

"QUE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS ESTABLECE EN SU ART. 4, PÁRRAFO CUARTO, EL DERECHO - QUE TIENE TODA FAMILIA A DISFRUTAR DE VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA Y DISPONE QUE PARA ESE EFECTO, SE ESTABLECERÁN LOS INSTRUMENTOS Y APOYOS NECESARIOS A FIN DE ALCANZAR TAL OBJETIVO;

QUE EN EL DISTRITO FEDERAL, LA ESCASEZ DE VIVIENDA CONSTITUYE UNA DE LAS APREMIANTEs SOCIALES MÁS IMPORTANTES, DIFÍCIL CON DÍA EL RITMO DE CRECIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DEBERÁ SATISFACER NO SOLAMENTE LAS NECESIDADES DERIVADAS DEL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO, SINO ADEMÁS SUPERAR EL ÍNDICE - DEL DÉFICIT ACTUAL;

QUE LA VIVIENDA CONSTITUYE UN ASPECTO FUNDAMENTAL DEL URBANISMO Y DE LA PLANEACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, - PUESTO QUE ESTÁ VINCULADA CON LOS PROBLEMAS MAS AMPLIOS QUE EN ESTA MATERIA DEBE AFRONTAR UNA DE LAS CIUDADES CON MAYOR DENSIDAD DEMOGRÁFICA EN EL MUNDO;

QUE EN ESE SENTIDO, DEBE CONCEBIRSE A LA VIVIENDA NO SOLO EN CUANTO A SU USO COMO INMUEBLE, SINO TAMBIÉN EN SU DI-

MENSIÓN COMO ELEMENTO GENERADOR DE DESARROLLO POR SU RELACION --
CIÓN CON LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS, SOCIALES, POLÍTICAS Y -
CULTURALES;

QUE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988, CONTEMPLA --
DENTRO DE LAS LÍNEAS DE ACCIÓN PARA EL DISTRITO FEDERAL, EL -
PROVEER MEJORES CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIEN --
DA A TRAVÉS DE LA INSTRUMENTACIÓN DE LAS POLÍTICAS NECESA --
RIAS PARA AVANZAR EN LA PROMOCIÓN DE MECANISMOS DE AUTOCON --
STRUCCIÓN, ASÍ COMO REFORZAR LOS SISTEMAS DE CRÉDITO PARA LA -
ADQUISICIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS ESTRATOS --
MAS REZAGADOS DE LA POBLACIÓN, LO QUE SUPONE RESTABLECER LA -
CAPACIDAD DE FINANCIAMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA -
POPULAR;

QUE EL PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIEN --
DA 1984-1988, ESTABLECE COMO LINEAMIENTO BÁSICO EL REFORZA --
MIENTO DE LOS MECANISMOS PÚBLICOS PARA ESTIMULAR LA PARTICI --
PACIÓN SOCIAL EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA Y ADECUAR LOS RE --
QUERIMIENTOS DE FINANCIAMIENTO PARA SU ADQUISICIÓN EN BENEFI --
CIO DE LOS SECTORES SOCIALES DE ESCASOS RECURSOS...

QUE TOMANDO EN CUENTA LAS CONDICIONES PRECEDENTES, SE -
HA ESTIMADO INDISPENSABLE SENTAR BASES DE ACTUACIÓN PARA LA -
INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE ADQUISICIÓN DE
VIVIENDA QUE TENGA POR OBJETIVO PRIMORDIAL MANTENER EL ARR --
GO DE LOS MORADORES QUE ACTUALMENTE OCUPAN LAS VECINDADES SU --
JETAS AL SISTEMA DE RENTA CONGELADA, ASÍ COMO AQUELLAS QUE -

SE ENCUENTRAN EN NOTORIAS CONDICIONES DE DETERIORO DE MANERA DE QUE VUELVAN A CONCURRIR EN LA ACCIÓN AUTORIDADES Y ORGANISMOS PARAESTATALES..."(79)

ENTRE LOS PUNTOS DESTACADOS EN ESTE DECRETO, SE DESTACAN LOS SIGUIENTES:

"PRIMERO. SE AUTORIZA LA INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE ADQUISICIÓN, POR PARTE DE LOS OCUPANTES, DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES QUE ESTÉN INTEGRADOS A ESTAS, PREFERENTEMENTE AQUELLAS QUE QUEDARON SUJETAS AL RÉGIMEN DE RENTAS CONGELADAS DERIVADAS DE LOS DECRETOS DEL HONORABLE CONGRESO DE LA UNIÓN, PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 8 DE MAYO DE 1946, EL 31 DE DICIEMBRE DE 1947 Y EL 30 DE DICIEMBRE DE 1948.

SEGUNDO. EL PROGRAMA TENDRÁ COMO OBJETO FINANCIAR A LOS OCUPANTES DE LOS INMUEBLES SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR DE ÉSTE DECRETO, ÚNICAMENTE LA ADQUISICIÓN, LA ESCRITURACIÓN Y LOS DEMÁS GASTOS RELATIVOS POR ESOS CONCEPTOS.

TERCERO. EN LOS INMUEBLES SE CONSTITUIRÁ EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN COMÚN.

CUARTO. EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES DESTINARÁ UNA LÍNEA DE CRÉDITO HASTA POR CINCUENTA MILLONES DE PESOS, RECURSOS QUE SERÁN AUTORIZADOS POR LA SE-

(79) PROGRAMA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, PUBLICADO EN EL D.O.F. DE 16 DE NOVIEMBRE DE 1987, P. 99

CRETARIA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO.

QUINTO. LOS FONDOS CREDITICIOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR SERÁN OTORGADOS POR EL CITADO FIDEICOMISO AL FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL Y URBANO, ENTIDAD PARASTATAL, SECTORIZADA AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL." (80)

ESTE DECRETO, QUE SOLO PRETENDE SATISFACER LAS NECESIDADES DE OBTENCIÓN DE VIVIENDA PARA QUIENES SE ENCUENTRAN EN POSESIÓN DE LAS HABITACIONES CON RENTAS CONGELADAS, CON BASE EN EL DECRETO DE CONGELAMIENTO DE 1946 Y EN 1947, ASÍ COMO EL DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1948; POR LO QUE PUEDO OBSERVAR RESULTA EN SÍ MISMO ESTE PROGRAMA MUY REDUCIDO, EMPERO SE OTORGA CRÉDITO ADEMÁS A TODAS AQUELLAS PERSONAS QUE TENGAN EN ARRENDAMIENTO INMUEBLES QUE NO SE ENCUENTREN EN EL RÉGIMEN DE RENTAS CONGELADAS. ADEMÁS, DE QUE, SÓLO ABARCA EL REFERIDO PROGRAMA AL DISTRITO FEDERAL.

EN ESTE DECRETO SE DESPRENDE DE LOS NUMERALES CUARTO Y QUINTO, QUE PARA EL DEBIDO CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA, EL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES DESTINARÁ UNA LINEA DE CRÉDITO AUTORIZADA POR LA SECRETARIA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, AL FIDEICOMISO DE VIVIENDA, DESARROLLO SOCIAL URBANO, ENTIDAD PARAESTATAL SECTORIZADA AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

(80) IDEM., p. 100.

DE LO ANTECEDE, SE TIENE QUE PARA LA OBTENCIÓN DEL CRÉDITO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA, A MODO DE EJEMPLO EL DECRETO EN COMENTO, HACE ALUSIÓN A LA COORDINACIÓN DE -- LOS FIDEICOMISOS, A LA AUTORIZACIÓN DE LA SECRETARIA DE PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, MISMO QUE DEBERÁ AUTORIZAR EL CRÉDITO.

INICIALMENTE, PARA LA APROBACIÓN DE UN CRÉDITO SOLICITADO AL FIDEICOMISO PROGRAMA CASA PROPIA POR PARTE DE LOS INQUILINOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SUS VIVIENDAS TENÍAN QUE ESPERAR MÁS DE UN AÑO PARA QUE SE APROBARA DEBIDO A LA GRAN DEMANDA Y A LA INSUFICIENCIA DE RECURSOS HUMANOS CON QUE ACTUALMENTE SIGUE TENIENDO DICHO FIDEICOMISO, AUNADO A ESTO, SE DEBÍA PONER A CONSIDERACIÓN DEL FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES SI PROCEDÍA O NO EL REFERIDO CRÉDITO, OCACIONANDO QUE EN ALGUNAS OCASIONES LOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRAVENTA SE DESISTIERAN DE LA MISMA EN VIRTUD DEL INCREMENTO DEL VALOR REAL, LESIONANDO -- CON ESTO, LOS ESFUERZOS REALIZADOS POR LOS ARRENDATARIOS Y -- COMO CONSECUENCIA VER FRUSTRADOS SUS SUEÑOS DE PODER SER DUEÑOS DE SU VIVIENDA.

EN LA ACTUALIDAD, LOS CRÉDITOS SON APROBADOS DE FORMA -- INTERNA EN ESTE FIDEICOMISO EN EL QUE INTEGRA UN SUBCOMITE -- PARA SU ESTUDIO Y APROBACIÓN, LOGRANDO QUE LAS GESTIONES SEAN UN TANTO RÁPIDAS, NO OBSTANTE QUE EN LA PRÁCTICA DUREN ÉS

TAS APROXIMADAMENTE DE OCHO A DIEZ MESES.

COMO SEÑALAMOS CON ANTERIORIDAD, LA INSTITUCIÓN JURÍDICA DEL FIDEICOMISO SE HA VISTO INOPERANTE EN LA VIDA JURÍDICA NACIONAL, PARA DAR DEBIDO CUMPLIMIENTO AL ENORME PROYECTO NACIONAL DE BRINDAR UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA A LA POBLACIÓN EN SU CONJUNTO, TODA VEZ QUE NO SE HA PODIDO CONSOLIDAR NINGÚN PROGRAMA DE VIVIENDA.

DE LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, ATENDIENDO A QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA ES UN DERECHO CONSTITUCIONAL, Y COMO TAL, ES UN IMPERATIVO ELEVADO AL RANGO DE GARANTÍA INDIVIDUAL, EN LA MEDIDA QUE EL PUEBLO CAREZCA DE ESTE DERECHO ELEMENTAL PARA SU DESARROLLO INTEGRAL, EN ESA MISMA MEDIDA SE ESTARÁ -- CONCULCANDO LA GARANTÍA INDIVIDUAL PREVISTA POR EL ART. CUARTO DE LA CONSTITUCIÓN. PERO, EL DERECHO A LA VIVIENDA NO SÓLO ES UNA GARANTÍA INDIVIDUAL, SINO UNA GARANTÍA SOCIAL, TODA VEZ QUE LOS DESTINATARIOS DEL MANDATO CONSTITUCIONAL ES LA SOCIEDAD EN GENERAL.

PARA TAL EFECTO ES MENESTER REFORMAR LA LEY DEL INFONAVIT E INSTRUMENTAR NUEVAS FORMULAS DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS PARA HACER REALIDAD LA GARANTÍA DE LA VIVIENDA.

TAMBIÉN ES NECESARIO FACILITAR LOS TRÁMITES BANCARIOS - EN CUANTO A LOS REQUISITOS DE GARANTÍA.

4.3 FIVIDESU.

EL FIDEICOMISO DE VIVIENDA DE DESARROLLO SOCIAL Y URBANO, ES UNA ENTIDAD PARAESTATAL SECTORIZADA AL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, QUE TIENE POR OBJETO FUNDAMENTAL EL DESARROLLO Y LA FACILIDAD A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA POPULAR Y SATISFACER LAS NECESIDADES CRECIENTES Y DEMANDAS DE VIVIENDA COLECTIVA EN EL DISTRITO FEDERAL.

CON RELACIÓN A ESTE FIDEICOMISO, ME PERCATO QUE SU FUNCIÓN ESTÁ CONSTREÑIDA A LA JURISDICCÓN DEL DISTRITO FEDERAL, CON LO QUE SE SOLUCIONA EN FORMA ALGUNA LA DEMANDA NACIONAL DE VIVIENDA.

TIENE EL FIDEICOMISO, COMO SE ASENTÓ CON ANTERIORIDAD LA GRAN LIMITANTE DEL PATRIMONIO FIDUCIARIO, EL QUE UNA VEZ ACABADO O TERMINADO, EL FIDEICOMISO YA NO PUEDE CUMPLIR CON SUS FINES. ESTE ES UNO DE LOS GRANDES PROBLEMAS QUE HAN AFRONTADO LOS PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL.

SÓLO RESTO POR APUNTAR, QUE LA VIVIENDA ES UNO DE LOS ELEMENTOS FUNDAMENTALES PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DEL INDIVIDUO Y DE SU FAMILIA. EN LA MEDIDA EN QUE EL PUEBLO EN SU INTEGRIDAD NO TENGA UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA, EN ESA MISMA MEDIDA EL CRECIMIENTO MENTAL Y ECONÓMICO DEL INDIVIDUO NO PODRÁ CRECER, TRAYENDO INNUMERABLES PROBLEMAS DE CARÁCTER

SOCIAL EN LA POBLACIÓN, LO QUE SE TRADUCE EN FACTOR DE DESESTABILIDAD SOCIAL E INJUSTICIA SOCIAL.

LOS CINTURONES DE MISERIA QUE EN LAS GRANDES URBES SE ASIENTAN, SON ASENTAMIENTOS DE LA SEGURIDAD PÚBLICA DE ÉSTAS, TRADUCIÉNDOSE EN MAYOR DELINCUENCIA.

4.4 SU RELACION CON OTROS ORGANISMOS PUBLICOS DESTINADOS A LA VIVIENDA.

4.4.1 INFONAVIT.

EN BASE A LO DISPUESTO POR GUILLERMO MARGADANT, SOBRE EL PRESENTE ESTABLECE QUE: "BAJO EL RÉGIMEN ECHEVERRISTA, SE NOTÓ UNA PREOCUPACIÓN ESPECIAL POR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA OBRERA (REFORMA CONSTITUCIONAL PUBLICADA EL 14 DE FEBRERO DE 1972; INFONAVIT, D.O. DEL 24 DE ABRIL DE 1972)".(81)

LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970, REGLAMENTÓ LA OBLIGACIÓN PATRONAL FIJADA EN LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123 - CONSTITUCIONAL, EN LA QUE SE IMPUSO A TODA NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA, INDUSTRIAL, MINERA O DE CUALQUIER OTRA CLASE DE TRABAJO, PROPORCIONAR A LOS TRABAJADORES HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, POR LAS QUE PODRÍAN COBRAR RENTAS QUE NO EXCEDAN DEL MEDIO POR CIENTO MENSUAL DEL VALOR CATASTRAL DE LAS FINCAS.

LA DISPOSICIÓN CONSTITUCIONAL FUÉ PUESTA EN VIGOR HASTA ESE AÑO, TANTO POR MOTIVOS POLÍTICOS, COMO INCAPACIDAD ECONÓMICA PARA SU CUMPLIMIENTO.

"EN LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA INICIATIVA PRESIDENCIAL PARA LA REFORMA DE LA FRACCIÓN XII DEL APARTADO "A" DEL

(81) MARGADANT, S. GUILLERMO F.: INTRODUCCIÓN A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO, EDIT. ESFINGE, MÉXICO, 1988, P.212

ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, SE EXPRESA QUE PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA HABITACIONAL LA CLASE OBRERA SE INCLUYERA EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO UN CAPÍTULO REGLAMENTARIO A DICHA -- FRACCIÓN, PERO ANTE LOS OBSTÁCULOS PRESENTADOS POR LA MAYO-- RÍA DE LAS EMPRESAS SE BUSCARON FORMAS ASEQUIBLES QUE PERMI-- TIERAN LA IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA MÁS AMPLIO DE SOLIDARI-- DAD SOCIAL. DE AHÍ LA CREACIÓN FONDO Y LAS REGLAS PARA SU -- OPERACIÓN EN CONDICIONES DE "GARANTIZAR LOS MÍNIMOS DE BIE-- NESTAR PARA LA POBLACIÓN DE MAYOR EFICACIA QUE LA EXIGENCIA-- DIRECTA A UNA EMPRESA DETERMINADA."(82)

MARIO DE LA CUEVA CRITICA LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO-- 123 CONSTITUCIONAL, MISMA QUE TRANSCRIBO Y QUE TUTELA EL DE-- RECHO DE LOS TRABAJADORES A OBTENER VIVIENDA, ARGUMENTANDO:

"LA VICTORIA DEL CAPITAL: NOS ASALTA EN ESTE LA IDEA DE COMPARARLA CON LA VICTORIA DE LAS BOMBAS ATÓMICAS DE HIROSHI MA Y NAGASAKI, PORQUE FUÉ UNA VICTORIA TOTAL, QUE ARRASÓ CON UN TROZO DE LA REVOLUCIÓN SIN SUFRIR NINGUNA PÉRDIDA, SIN TE-- NER SIQUIERA QUE REALIZAR ESTUDIOS, NI PAGAR ABOGADOS O ECO-- NOMISTAS, PORQUE FUERON EL MOVIMIENTO OBRERO Y LAS DEPENDEN-- CIAS GUBERNAMENTALES QUIENES DESTRUYERON LA FRACCIÓN XII DEL ARTÍCULO 123.

A) EL ASPECTO PRIMERO DE LA VICTORIA CONSISTE EN VER -- ELEVADA A LA CATEGORÍA DE UNA NORMA DE LA PRIMERA DECLARACI-- ÓN DE DERECHOS SOCIALES DE LA HISTORIA, UNA TÉSIS QUE SOSTU--

(82) BARAJAS MONTES DE OCA, SANTIAGO: MANUAL DE DERECHO ADMI-- NISTRATIVO DEL TRABAJO, EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1985,P236.

VIERON LOS EMPRESARIOS EN EL AÑO DE 1969. DE AHÍ QUE DEBA DE CIRSE QUE EL PENSAMIENTO DE LA REFORMA ES EL CAPITAL Y LA -- REALIZACIÓN DE LOS LÍDERES OBREROS Y DEL GOBIERNO.

B) LA SEGUNDA CONSECUENCIA DE LA VICTORIA ES LA SUPRE-- SIÓN DE UNA OBLIGACIÓN ACTUAL, CONCRETA Y EXIGIBLE: YA NO -- TENDRÁN QUE SENTARSE LOS EMPRESARIOS A LA MESA DE LOS DEBA-- TES PARA DISCUTIR CON CON LOS TRABAJADORES LAS CARACTERÍSTI-- CAS DE LAS HABITACIONES Y LOS PLAZOS PARA ENTREGARLAS, NI SE RÁ NECESARIO QUE BUSQUEN LOS TERRENOS, LOS CONSTRUCTORES Y - LOS MATERIALES, NI TENDRÁN QUE PREOCUPARSE POR EL MANTENIMI-- ENTO Y REPARACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y CASAS.

C) LA TERCERA CONSECUENCIA ES LA VICTORIA DE LA BOMBA - ATÓMICA EL FONDO PARA LA VIVIENDA SERÁ CUBIERTO POR EL PUE-- BLO, PUÉS LAS EMPRESAS CARGARÁN EL CINCO POR CIENTO A LOS -- COSTOS DE PRODUCCIÓN, LO CUAL, A SU VEZ SE PAGARÁ CON EL AU-- MENTO A LOS PRECIOS DE SUS PRODUCTOS... LA PÉRDIDA DEL DERE-- CHO ESTÁ CONSUMADA. EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VI VIENDA PARA LOS TRABAJADORES QUEDÓ INSTALADO EL PRIMERO DE - MAYO, LAHENTO QUE EN ÉL SE SIENTAN LOS REPRESENTANTES DE LAS EMPRESASA, QUE NADA TIENEN GUE HACER AHÍ, PORQUE SE TRATA DE DINERO DEL PUEBLO PARA UNA PARTE DEL PUEBLO. UN VOTO POR EL- ÉXITO DE SUS FUNCIONES." (83)

AL DECIR DE SANTIAGO BARAJAS MONTES DE OCA, "HUBO UN -- CAMBIO DE LA NORMA CONSTITUCIONAL Y FUÉ MODIFICADA LA OBLIGA

(83) DE LA CUEVA, MARIO: EL NUEVO DERECHO MEXICANO DEL TRABA JO, 4A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1977, PP 406 A 409.

CIÓN PATRIMONIAL MEDIANTE LA CREACIÓN DE UN FONDO NACIONAL - DE LA VIVIENDA, AL QUE CONTRIBUYEN OBLIGATORIAMENTE TODAS - LAS EMPRESAS O PATRONES EN UNA PARTE PROPORCIONAL AL SALARIO QUE SE PAGA A CADA TRABAJADOR (5%), CON CUYAS APORTACIONES - SE HA CONSTITUIDO DEPÓSITOS A SU FAVOR PARA, CON BASE EN UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO PROPIO, OTORGAR A LOS OBREROS CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA QUE ADQUIERAN EN PROPIEDAD TALE HABITACIONES. SE CONSIDERÓ ASÍ MISMO DE UTILIDAD SOCIAL - LA EXPEDICIÓN DE UNA LEY QUE CREÓ UN ORGANISMO PARAESTATAL - INTEGRADO CON REPRESENTANTES DEL GOBIERNO, DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES, QUE ADMINISTRA LOS RECURSOS APORTADOS A DICHO FONDO NACIONAL." (84)

EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL, FORMA PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA NACIONAL DEL TRABAJO.

LA LEY OTORGA AL INSTITUTO EL CARÁCTER DE ORGANISMO DE SERVICIO SOCIAL, CUYOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN SON: LA ASAMBLEA GENERAL, INTEGRADA CON 45 REPRESENTANTES (15 DEL EJECUTIVO FEDERAL, 15 DE LAS ORGANIZACIONES NACIONALES Y 15 DE LAS ORGANIZACIONES NACIONALES DE LOS PATRONES), CORRESPONDIENDO A LA SECRETARIA DEL TRABAJO FIJAR LAS BASES MÁS REPRESENTATIVAS DE TRABAJADORES Y PATRONES. DICHA ASAMBLEA DEBE REUNIRSE POR LO MENOS DOS VECES POR AÑO. LA MISMA DESIGNA UN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN INTEGRADO CON 15 PERSONAS AJENAS - (5 POR CADA SECTOR), NO PUDIENDO FORMAR PARTE DE DICHO CONSE

(84) BARAJAS MONTES DE OCA, S.: O.P. CIT., P.236

JO LOS MIEMBROS DE LA ASAMBLEA; DESIGNA TAMBIÉN A LOS MIEMBROS DE VIGILANCIA, DE INCONFORMIDADES Y EVALUACIÓN Y LAS CONSULTIVAS REGIONALES Y AL DIRECTOR GENERAL, A PROPUESTA DEL PRESEIDENTE DE LA REPÚBLICA.

SE CONSIDERA QUE LAS APORTACIONES EMPRESARIALES CONSTITUYEN GASTOS DE PREVISIÓN SOCIAL A LAS CUALES SE ENCUENTRAN OBLIGADAS EN BENEFICIO DE QUIENES LES PRESENTAN SERVICIOS, Y EN SU TOTALIDAD HAN SIDO APLICADAS PARA CONSTITUIR DEPÓSITOS QUE EN CASO DE NO SER UTILIZADOS EN ALGUNA FORMA SON DEVUELTOS A LOS PROPIOS TRABAJADORES CUANDO DEJAN DE PRESTAR SUS SERVICIOS O SE RETIRAN POR EDAD AVANZADA, O QUE ENTREGAN A SUS BENEFICIARIOS SI MUEREN ANTES DE GOZAR DE ALGUNOS DE LOS BENEFICIOS LEGALES ESTABLECIDOS EN SU FAVOR.

EL ARTÍCULO 3 DEL INFONAVIT, ESTABLECE EL OBJETO DEL MISMO:

I. ADMINISTRAR LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA;

II. ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE PARA:

- A) LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS;
- B) LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE SUS HABITACIONES; Y
- C) EL PAGO DE PASIVOS CONTRAÍDOS POR LOS CONCEPTOS ANTERIORES.

III. COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE -
HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS EN PROPIEDAD POR --
LOS TRABAJADORES!

IV. LOS DEMÁS A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN XII DEL APAR-
TADO A DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL Y EL TÍTULO CUARTO, -
CAPÍTULO III DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, ASÍ COMO LO QUE-
ESTA LEY ESTABLECE." (85)

OBLIGACIÓN PATRIMONIAL ES INSCRIBIRSE EN LA MISMA FORMA
Y TÉRMINOS FIJADOS PARA SU INSCRIPCIÓN EN EL INSS E INSCRI--
BIR A SUS TRABAJADORES; EFECTUAR LAS APORTACIONES LEGALES; -
HACER LOS DESCUENTOS A SUS TRABAJADORES (DE LOS SALARIOS QUE
PERCIBAN) CUANDO SE LES HAYA OTORGADO ALGÚN CRÉDITO O PRÉSTA
MOO Y DEBAN HACER LOS PAGOS PARCIALES CORRESPONDIENTES Y HA-
CER ENTREGA BIMESTRALMENTE, A TRAVÉS DE LAS FORMAS IMPRESAS--
QUE SE LES ENTREGUEN, DE LAS APORTACIONES Y DESCUENTOS, CON-
ARREGLO A LAS ALTAS Y BAJAS HABIDAS EN CADA BIMESTRE.

PARA CONCLUIR CON ESTE PUNTO, SEÑALAMOS A CONTINUACIÓN-
LA INTERVENCIÓN DEL LIC. JOSÉ CAMPILLO SÁINZ, QUIEN FUNGÍA -
COMO DIRECTOR DEL INFONAVIT, EN UNA CONFERENCIA CELEBRADA EN
LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA:

"VIVIR, EN LA PLENA ACEPCIÓN DEL CONCEPTO, NO SERÁ POSI-
BLE AL HOMBRE SI NO DISPONE DE LOS SATISFACTORES CASA, VESTI-
DO Y SUSTENTO, QUE DEN A SU EXISTENCIA DIGNIDAD Y DECORO.

SI BIEN EL UNIVERSO ES EL HABITAT NATURAL DEL HOMBRE, LA

(85) CAUDILLO, TOMÁS: MANUEL DE PROCEDIMIENTOS SEGURO SOCIAL
E INFONAVIT. 3A.ED., EDIT. PAC, MÉXICO, 1986, PP 125Y126.

LA VIVIENDA ES EL UNIVERSO DEL INDIVIDUO; EL ESPACIO QUE LE CORRESPONDE EN EL MUNDO; EL SOPORTE MATERIAL DE SU INTIMIDAD ÁMBITO ESPACIAL DE LA FAMILIA Y LUGAR DESDE DONDE CONCRETA SU REALIZACIÓN PERSONAL Y LA PROYECTA A LA COMUNIDAD.

LA VIVIENDA ESTÁ TAN ÍNTIMAMENTE VINCULADA AL HOMBRE -- QUE POR ESU SE LLAMA "VIVIENDA". ES EL LUGAR EN DONDE LA GEN TE VIVE POR ESU CUANDO TRATAMOS DE INQUIRIR DÓNDE HABITA UNA PERSONA, LA PREGUNTA ES ¿DONDE VIVES?, PORQUE ES EN LA VIVIENDA, DONDE SE REALIZA, SU PARTE MÁ S ÍNTIMA Y MÁ S AUTÉNTICA- LA VIDA DEL HOMBRE.

"UNA VIVIENDA INSUFICIENTE, UNA VIVIENDA PEQUEÑA -DICE- DOSTOIEWAKI EN SUS MEMORIAS- EMPEQUEÑECE TODO, HASTA EL PEN- SAMIENT" EL TUGURIO, SIGNIFICA PROMISCUIDAD, HACINAMIENTO, - INJUSTICIA Y FRUSTRACIÓN PERSONAL Y FAMILIAR..." (86)

ME DETENGO AQUÍ PARA HACER LA SIGUIENTE REFLEXIÓN: LA - VIVIENDA, TAL COMO LO ASIENTA CAMPILLO SÁINZ, ES EL UNIVERSO DEL INDIVIDUO Y LUGAR DESDE DONDE CONCRETA SU REALIZACIÓN -- PERSONAL Y LA PROYECTA A LA COMUNIDAD. COINCIDO PLENAMENTE - PLENAMENTE CON ESTA APRECIACIÓN, LA VIVIENDA AL SER EL UNI-- VERSO DEL INDIVIDUO Y DE SU FAMILIA, ES UN FACTOR DE FUNDA-- MENTAL IMPORTANCIA, TANTO PARA LA REALIZACIÓN DEL MISMO, CO- MO LA DE SU FAMILIA. LO QUE ME HACE CONCLUIR LA IMPORTANCIA- DE LA NECESIDAD DE QUE TODA LA COMUNIDAD POSEA UNA VIVIENDA-

(86) CAMPILLO SAINZ, JOSÉ: VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES -- OBRA JURÍDICA MEXICANA, PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚ BLICA, MÉXICO, 1985, P. 289.

DIGNA, QUE LE PERMITA REALIZARSE EN EL PLANO HUMANO Y SOCIAL

SIN EMBARGO, EN LAS GRANDES CIUDADES E INCLUSO PEQUEÑOS POBLADOS DE TODA LA REPÚBLICA MEXICANA, SE CARECE DE ESTE FACTOR VIVIENDA; SE CONJUGAN DIVERSOS FACTORES QUE IMPOSIBILITAN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: LA CRISIS ECONÓMICA QUE PRODUCE - CADA VEZ MÁS POBREZA; LA INFLACIÓN QUE CADA VEZ VA ENCARECIENDO MÁS LOS PRECIOS DE LOS PRODUCTOS DE LA CONSTRUCCIÓN, HACIÉNDOLOS INACCESIBLES PARA EL COMÚN DE LA POBLACIÓN; LA MANO - DE OBRA CARA, TANTO DE LO INGENIEROS, ARQUITECTOS Y CONSTRUCTO - RAS, COMO DE LOS ALBAÑILES Y PERSONAL QUE TRABAJA EN LA CONSTRUCCIÓN; Y, ENTRE OTRAS CAUSAS, LA AUSENCIA DE CRÉDITO BARATO QUE PUEDA FINANCIAR A LA CONSTRUCCIÓN.

RETOMANDO EL DISCURSO PRONUNCIANDO POR CAMPILLO SÁINZ, - SE TIENE LO SIGUIENTE:

"MILES DE MILLONES DE SERES HUMANOS CARECEN DE UNA VIVIENDA EN ESTAS CONDICIONES; LA SOLUCIÓN A ESTA PROBLEMÁTICA SE AGRAVA CADA DÍA POR EL INCREMENTO DEL COSTO FINANCIERO Y EL - COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN... EN NUESTRO PAÍS LA VIVIENDA ES UN PROBLEMA ANCESTRAL QUE AGRAVA EN GRAN MEDIDA POR LA FALTA DE UNA URBANIZACIÓN ADECUADA; POR UN DEFECTO DE LA DISTRIBUCIÓN - DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y POR UN CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO ACELERADO QUE LO COMPLICA CADA VEZ MÁS.

COMO MEDIR, ENTONCES, LA GRAVEDAD DE LA CARENCIA, LA MAGNITUD DEL PROBLEMA. EN REALIDAD TODAS LAS FAMILIAS HABITAN EN

ALGÚN LUGAR; SON MUY POCOS, EN VERDAD, AQUELLOS QUE NO TIENEN NINGUNA HABITACIÓN Y QUE TIENEN QUE DORMIR EN LAS CALLES COMO OCURRE EN OTROS LUGARES DEL MUNDO. LO QUE EN REALIDAD, OCASIONA EL PROBLEMA ES LA FALTA DE UNA VIVIENDA ADECUADA, DECOROSA Y DIGNA. ESTA FALTA DE ADECUACIÓN PUEDE SURGIR POR MUY DIVERSAS CAUSAS; PORQUE NO SE DISPONGA DE SERVICIOS SUFICIENTES PORQUE SE HABITA EN UN LUGAR DONDE NO HAYA LUZ, AGUA O DRENAJE O PORQUE NO HAYA COMUNICACIÓN; ESTO SERÍA UN DÉFICIT DE VIVIENDA NO INHERENTE A LA MISMA SINO A SU ENTORNO -- QUE, OBTIAMENTE, FORMA PARTE DEL PROBLEMA HABITACIONAL DE UN PAÍS.

OTRO PROBABLE CRITERIO PARA DETERMINAR UN DÉFICIT DE VIENDA SERÍA EL DE LA VIVIENDA QUE ESTÁ HECHA CON MATERIALES NO DURADEROS; LA VIVIENDA HECHA DE PEDAZOS DE LÁMINA, DE CARTÓN, DE PISOS DE TIERRA, QUE NO DISPONE DE SERVICIOS SANITARIOS.

OTRO CRITERIO SERÍA EL DE LA VIVIENDA INSUFICIENTE; ES DECIR, AQUELLA VIVIENDA EN LA QUE EN UNA SOLA HABITACIÓN SE HACINA UN GRUPO DE PERSONAS QUE EXCEDEN EN MUCHO A LAS PROPORCIONES HUMANAS DEL ESPACIO DE QUE DISPONEN..."(87)

DE LO HASTA AQUÍ ANOTADO, SE DESPRENDE DE LA COMPARENCIA DE CAMPILLO SÁINZ, Y TAL COMO LO ASENTAMOS AL HABLAR DE LOS ANTECEDENTES DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAÍS, ME PERCATO-

(87) IDEM.

QUE DESDE LA ÉPOCA DE LA COLONIA, PAULATINAMENTE FUÉ CRECIENDO LA POBLACIÓN EN FORMA ACELERADA Y CONTRARIAMENTE, LA FUNDACIÓN DE POBLADOS Y CIUDADES, FUÉ REALIZADA EN FORMA IRREGULAR. PROBABLEMENTE EN LAS CIUDADES Y EN LOS POBLADOS, DURANTE LA ÉPOCA COLONIAL, LO QUE SE ORGANIZABA EN FORMA ADECUADA ERA EL CENTRO DE LAS MISMAS: LA PLAZA DE ARMAS, LA IGGLESIA, LOS EDIFICOS DE GOBIERNO, Y LOS EDIFICIOS DE LOS COMERCIANTES; Y EN SU ENTORNO, LOS EDIFICIOS Y CASAS DE LOS PERSONAJES MÁ S PUDIENTES DE LA CIUDAD O DEL POBLADO.

HASTA AQUÍ EL ASENTAMIENTO ERA PLANEADO Y EN FORMA REGULAR, EN BASE A LOS MODELOS DE LAS CIUDADES HISPANAS, PERO LOS PROBLEMAS VENÍAN CON POSTERIORIDAD, CUANDO LA POBLACIÓN IBA CRECIENDO DESORDENADAMENTE, DE MODO QUE EL CRECIMIENTO DE ESTA ÚLTIMA EN RELACIÓN CON EL DE LA CIUDAD ERA DESPROPORCIONAL: LA PRIMERA CRECÍA A RITHO MAYOR QUE LA CONSTRUCCIÓN ACUMULÁNDOSE LA GANTE SIN VIVIENDA.

ÓTRO FACTOR IMPORTANTE QUE INFLUYE EN FORMA DETERMINANTE EN LA CARENCIA DE LA VIVIENDA, ES EL DE LA INMIGRACIÓN DE LA GENTE DEL CAMPO A LAS CIUDADES Y POBLACIONES GRANDES. ESTO SE DA FUNDAMENTALMENTE POR LA CARENCIA DE ARRAIKO QUE EL TRABAJADOR DEL CAMPO TIENE CON LA TIERRA, DEBIDO A LA POBLACIÓN EXAGERADA Y POR PARTE DEL CAMPO EL PROBLEMA SE PRESENTA CON LA POBREZA EXTREMA EN LA QUE SE ENCUENTRAN Y A LA FALTA DE APOYO DEL GOBIERNO PARA QUE PUEDA TRABAJAR LA TIERRA Y --

HACERLA PRODUCIR. ES LÓGICO EL PENSAR QUE LOS CAMPESINOS, EN LUGAR DE MORIRSE DE HAMBRE EN EL CAMPO EMIGRAN A LAS POBLACIONES CERCANAS Y A LAS GRANDES CIUDADES, EN LAS QUE LAS QUE TIENEN MEJORES OPORTUNIDADES DE SOBREVIVENCIA.

POR LO QUE RESPECTA A LOS ELEMENTOS QUE NOS PROPORCIONA CAMPILLO SÁINZ, COMO MOTIVADORES O CAUSANTES DE LA CARENCIA DE VIVIENDA, COMO LAS CONDICIONES DEL ENTORNO EN EL QUE SE INSTALA LA VIVIENDA, CARENTE TOTALMENTE DE SERVICIO, COMO SON LUZ, AGUA, DRENAJE Y SERVICIOS PÚBLICOS; Y EL OTRO FACTOR, LOS MATERIALES CON LOS QUE SE HACEN LAS VIVIENDAS, LOS QUE SON TOTALMENTE INADECUADOS Y PERECEDEROS, SON FACTORES MUY VÁLIDOS Y QUE DEBEMOS TOMAR EN CUENTA, TODAVEZ QUE ÉSTOS INFLUYEN EN EL DÉFICIT DE LA VIVIENDA EN MÉXICO.

CONTINUO CON LA CONFERENCIA DE CAMPILLO SÁINZ EN LA PROCURADURIA GENERAL DE LA REPÚBLICA:

"EL PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, SEÑALA ACTUALMENTE LOS REQUERIMIENTOS ANUALES DE VIVIENDA SE ESTIMAN EN MÁS DE QUINIENTAS MIL UNIDADES, QUE COMPRENDEN LAS CORRESPONDIENTES AL INCREMENTO DEMOGRÁFICO Y LAS DERIVADAS DEL DETERIORO DEL INVENTARIO EXISTENTE." (88)

EN EL AÑO DE 1985, DE ACUERDO CON LAS PREVISIONES QUE NOS PROPORCIONA EL MULTICITADO CONFERENCISTA, LOS REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA ANUAL ES DE MEDIO MILLÓN, DE CONFORMIDAD

(88) IDEM.

CON EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO. AHORA BIEN, ESTAS EXIGENCIAS DE VIVIENDA NO SE PUDIERON SATISFACER DEBIDO A LA CRISIS ECONÓMICA QUE CARACTERIZÓ AL SEXENIO DE MIGUEL DE LA MADRID, -- CRISIS QUE SE INICIA A PRINCIPIOS DE LOS AÑOS SETENTAS. EN LA ACTUALIDAD, LLEVA MÉXICO UN POCO MÁS DE DOS DÉCADAS DE -- CRISIS AGUDA, CARACTERIZADA POR CASI NULO CRECIMIENTO REAL; LA CALIDAD DE VIDA DEL PUEBLO ES MUY LIMITADA, LO QUE HACE IMPOSIBLE QUE SE HAGA UNA VIVIENDA DIGNA.

PARA CONCLUIR ESTE PUNTO, DARÉ LA PARTE FINAL DE LA INTERVENCIÓN DE CAMPILLO SÁINZ, SEGÚN LA CUAL, SE TOMAN DIVERSAS MEDIDAS PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, EMPE RO, SE DEBE RECONOCER QUE ESTAS MEDIDAS NO HAN RESULTADO EN-- BASE A QUE LA POBLACIÓN EN SU MAYORÍA CARECE DE VIVIENDA, E-- INCLUSIVE LA POBLACIÓN TRABAJADORA AÚN NO HA OBTENIDO VIVI-- ENDA, POR PARTE DEL INFONAVIT:

"ASÍ LAS COSAS, EXPONE CAMPILLO, SIN EMBARGO, SE REALIZA DIVERSAS ACCIONES POR PARTE DEL GOBIERNO: EL BANCO NACIONAL-- HIPOTECARIO URBANO Y DE OBRAS PÚBLICAS CONSTRUYE VIVIENDAS;-- LOS GENERALES ÁBELARDO RODRIGUEZ Y LÁZARO CÁRDENAS DAS INS-- TRUCCIONES DE QUE SE CONSTRUYAN VIVIENDAS POR EL DEPARTAMEN-- TO CENTRAL Y QUE LAS VENDAN BARATAS A LOS TRABAJADORES; SE -- CREAN INSTRUMENTOS DE APOYO A LA VIVIENDA COMO EL INSTITUTO-- NACIONAL DE LA VIVIENDA; EL IMSS O CONSTRUYE UNIDADES HABITA

CIONALES; ALGUNAS EMPRESAS AISLADAMENTE LO HACEN; SE CREA EL FOVI, QUE ES UN FONDO DE APOYO A LA VIVIENDA PARA FACILITAR PRÉSTAMOS CON TIPOS BAJOS DE INTERÉS A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, LO MISMO QUE EL FOGA PERO TODAVÍA NO SE REGLAMENTA - NI SE LEGISLA SOBRE LA OBLIGACIÓN DE LAS EMPRESAS DE PROPORCIONAR HABITACIONES A LOS TRABAJADORES Y LAS ACCIONES QUE SE REALIZAN EN ESPÓRADICAS Y AISLADAS.

LA SOLUCIÓN A LAS CARENCIAS DE VIVIENDA ES, EN GRAN PARTE, LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DEL DESARROLLO; DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y DEL DESARROLLO SOCIAL, POR UNA PARTE QUE NOS DÉ EL SUSTENTO MATERIAL QUE NOS PERMITA DESPUÉS, LOGRAR UN DESARROLLO SOCIAL A TRAVÉS DE UNA DISTRIBUCIÓN JUSTA DE LOS FRUITOS DEL PROGRESO, Y ASÍ PODER LOGRAR UN DESARROLLO HUMANO.

EL DESARROLLO ECONÓMICO POR SÍ SÓLO, EL INCREMENTO DE BIENES Y SERVICIOS, NO SI SIEMPRE ASEGURA EL BIENESTAR DE LAS MAYORÍAS; TIENE QUE ESTAR ADEMÁS INFLUIDO, ILUMINADO POR UN PROPÓSITO DE JUSTICIA, PORQUE AL FIN Y AL CABO, LOGRAR EL DESARROLLO DE UN PAÍS ES LOGRAR QUE TODOS SUS HABITANTES VIVAN MEJOR. EL DESARROLLO TIENE QUE SER SOCIAL O NO ES DESARROLLO; PERO, FINALMENTE, TIENE QUE SER HUMANO..." (89)

VEO COMO DE LA PARTE ÚLTIMA DE LA INTERVENCIÓN DE CAMPILO SÁINZ, QUE EL SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, ES LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA ECONÓMICO Y SOCIAL, ESTO AUNADO CON

(89) IDEM., PP 296 A 298.

LA JUSTICIA SOCIAL, CON LA DISTRIBUCIÓN DE LOS BENEFICIOS DE LA VIVIENDA A TODA LA POBLACIÓN. COMO CERTERAMENTE ASIENTA - AUTOR ANTECIDADO, EL DESARROLLO O ES SOCIAL O NO ES DESARROLLO.

AHORA BIEN, ANTES DE CONCLUIR ESTE PUNTO SERA MENESTER-HABLAR SOBRE LA REFORMA QUE SUFRIÓ LA LEY DEL INSTITUTO DEL-FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT); PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL DÍA 20 DE OCTUBRE DE 1992.

PRIMERAMENTE HABLARÉ SOBRE LAS REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DEL -- INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIÓN IX, 44, 47 Y 48 DE LA LEY DEL INFONAVIT:

PRIMERO.- EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES SÓLO OTORGARÁ CRÉDITOS A LOS TRABAJADORES QUE SEAN TITULARES DE DEPÓSITOS CONSTITUIDOS A SU FAVOR EN EL PROPIO INSTITUTO.

SEGUNDO.- LOS CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO A LOS TRABAJADORES SE APLICARÁN A:

A) LA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE HABITACIONES CÓMODAS E-HIGIÉNICAS, NUEVAS O USADAS.

B) LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES DE LOS TRABAJADORES, Y

C) EL PAGO DE LOS PASIVOS CONTRAÍDOS POR LOS TRABAJADORES

CON TERCEROS, POR CUALQUIERA DE LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN -
LOS INCISOS A) Y B) QUE ANTECEDEN.

LOS CRÉDITOS SOLAMENTE PODRÁN SER SOLICITADOS, TRAMITA-
DOS Y OBTENIDOS EN FORMA PERSONAL POR LOS PROPIOS TRABAJADO-
RES, O ATRAVÉS DE REPRESENTANTES DEBIDAMENTE ACREDITADOS AL-
EFECTO ANTE EL INSTITUTO.

LOS TRABAJADORES PODRÁN RECIBIR CRÉDITOS DEL INSTITUTO-
POR UNA SOLA VEZ.

TERCERO.- LOS CRÉDITOS QUE EL INSTITUTO DEL FONDO NACIO-
NAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, SE ASIGNARÁN CON--
FORME A UN SISTEMA DE PUNTUACIÓN QUE TOMA EN CUENTA LOS FAC-
TORES SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 47 DE LA LEY DEL CITADO INSTI-
TUTO Y QUE TIENE POR OBJETO SELECCIONAR A LOS TRABAJADORES -
QUE SERÁN SUSCEPTIBLES DE SER ACREDITADOS, ENTRE AQUELLOS CON
MAYOR NECESIDAD DE VIVIENDA.

CUARTO.- LOS FACTORES QUE SE CONSIDERAN PARA EL OTORGA-
MIENTO DE CRÉDITOS POR PARTE DEL INSTITUTO SON LOS SIGUIEN--
TES:

- A) LA CAPACIDAD DE PAGO, ES DECIR EL SALARIO DEL TRABAJA-
DOR;
- B) LA EDAD DEL TRABAJADOR;
- C) EL SALDO DE LA SUBCUENTA DE VIVIENDA DE LA CUENTA INDI-
VIDUAL DEL SISTEMA DE AHORRO PARA EL RETIRO DEL TRABA-
JADOR, Y
- D) EL NÚMERO DE APORTACIONES AL INSTITUTO EFECTUADAS POR-

EL PATRÓN EN FAVOR DEL TRABAJADOR, Y

E) EL NÚMERO DE DEPENDIENTES ECONÓMICOS DEL TRABAJADOR.

LA PUNTUACIÓN CORRESPONDIENTE A DICHS FACTORES Y LA MANERA DE CALCULARLA SE SEÑALAN EN EL ANEXO 1 DE LAS PRESENTES REGLAS Y QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DE ÉSTAS.

QUINTO.- UNA VEZ QUE LA ASAMBLEA GENERAL HAYA APROBADO LOS PROGRAMAS DE LABORES Y DE FINANCIAMIENTOS, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL INSTITUTO PUBLICARÁ BIMESTRALMENTE EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN Y EN DOS PERIÓDICOS DE CIRCULACIÓN NACIONAL, LA PUNTUACIÓN MÍNIMA REQUERIDA PARA QUE UN TRABAJADOR SEA SUJETO DE CRÉDITO, EN CADA UNA DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS.

AL DETERMINAR LOS PUNTOS MÍNIMOS REQUERIDOS EN CADA ENTIDAD FEDERATIVA, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN TOMARÁ EN CUENTA LAS FACILIDADES QUE OTORGUEN LOS GOBIERNOS ESTATALES Y MUNICIPALES PARA AMPLIAR LA OFERTA DE SUELO URBANO, SIMPLIFICACIÓN DE TRÁMITES Y COSTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN DE LOTES, EDIFICACIÓN Y ESCRITURACIÓN DE TÍTULOS E INSCRIPCIÓN DE GRAVÁMENES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS, ASÍ COMO LA OFERTA Y DEMANDA REGIONAL DE VIVIENDA, OYENDO PREVIAMENTE TANTO LA OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL COMO LA DE LA COMISIÓN CONSULTIVA REGIONAL QUE CORRESPONDA.

SEXTO.- EL OTORGAMIENTO DE LOS CRÉDITOS ESTARÁ SUJETO A-

LA DESPONIBILIDAD DE RECURSOS APROBADOS POR EL INSTITUTO PARA LOS CONCEPTOS PREVISTOS EN LOS INCISOS DE LA FRACCIÓN I - DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL - DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

SEPTIMO.- CUANDO EL NÚMERO DE PUNTOS DETERMINADO POR EL PROPIO TRABAJADOR DERECHAHABIENTE, DE CONFORMIDAD A LOS CRITERIOS SEÑALADOS EN LA REGLA CUARTA, SEA IGUAL O SUPERIOR A LA PUNTUACIÓN MÍNIMA ESTABLECIDA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, PODRÁ SOLICITAR AL DEPARTAMENTO DE CRÉDITO DEL INSTITUTO SOBRE LA APORTACIÓN A SU FAVOR HASTA EL PRIMER BIMESTRE DE 1992:

A) LA TARJETA DE AFILIACIÓN EXPEDIDA POR EL INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL QUE DETERMINA A LOS DEPENDIENTES ECONÓMICAMENTE DEL TRABAJADOR;

B) COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO DE SUELO O, EN SU CASO, CONSTANCIA EXPEDIDA POR EL PATRÓN;

C) DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE EL DOMICILIO DEL TRABAJADOR.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AUTORIZARÁ EL FORMATO DE LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO, QUE SERÁ DE LIBRE REPRODUCCIÓN, CON LA SOLA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR FIELMENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS DE DICHO FORMATO.

TANTO LAS AGRUPACIONES SINDICALES COMO LOS PATRONES, PODRÁN AYUDAR A LOS TRABAJADORES A CALCULAR LA PUNTUACIÓN QUE LES CORRESPONDA EN TÉRMINOS DE LO SEÑALADO EN EL ANEXO I DE-

LAS PRESENTES REGLAS, IDENTIFICANDO A AQUELLOS QUE TIENEN DE RECHO A RECIBIR CRÉDITO EN FORMA INMEDIATA POR TENER UNA PUNTUACIÓN IGUAL O SUPERIOR A LA MÍNIMA ESTABLECIDA, ASÍ COMO ACOMPAÑARLES EN LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD Y EN EL TRÁMITE DEL CRÉDITO RESPECTIVO ANTE EL INSTITUTO, EN LOS TÉRMINOS A QUE SE REFIERE LA REGLA SEGUNDA.

LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO DE LOS DERECHOHABIENTES SE SELLARÁN DE RECIBIDO POR LAS OFICINAS DE CRÉDITO DEL INSTITUTO, CON UN NÚMERO DE FOLIO CONSECUTIVO Y UNA CLAVE DE OFICINA RECEPTORA, ENTREGANDO AL SOLICITANTE UN RECIBO, COPIA DEL CUAL SE ENVIARÁ A LA COMISIÓN CONSULTIVA REGIONAL CORRESPONDIENTE.

EN EL EVENTO DE QUE EL NÚMERO DE CRÉDITOS REPRESENTADOS POR DERECHOHABIENTES QUE DE CONFORMIDAD CON LA PRESENTE REGLA HAYAN RECIBIDO ASIGNACIÓN DE CRÉDITO, SEA SUPERIOR A LOS QUE PUEDA CONCEDER EL INSTITUTO, LOS CRÉDITOS SE ASIGNARÁN A LAS SOLICITUDES DE TRABAJADORES CON MAYOR PUNTUACIÓN EN EL ORDEN EN QUE FUERON PRESENTADAS DE CONFORMIDAD CON EL NÚMERO DE FOLIO CITADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR. LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO QUE HAYAN QUEDADO PENDIENTES DE ASIGNACIÓN SERÁN ATENDIDAS EN CUANTO EL INSTITUTO TENGA RECURSOS SUFICIENTES PARA ELLO.

OCTAVA.- SI EL TRABAJADOR OBTIENE LA PUNTUACIÓN MÍNIMA REQUERIDA PARA RECIBIR UN CRÉDITO, SU CÓNYUGE PODRÁ OBTENER UN CRÉDITO HASTA POR EL 50% DEL MONTO MÁXIMO QUE PUDIERA CO-

RRESPONDERLE A ESTE ÚLTIMO, SIEMPRE Y CUANDO SEA DERECHOHABIENTE DEL INSTITUTO, HAYA TRABAJADO CUANDO MENOS LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS ANTERIORES A LA FECHA EN QUE SE SOLICITE EL CRÉDITO Y AMBOS CRÉDITOS SE APLIQUEN A UNA MISMA VIVIENDA.

EN EL SUPUESTO A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, -- TANTO EL TRABAJADOR COMO SU CÓNYUGE , DEBERÁN PRESENTAR, ADE MÁS DE LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA REGLA SÉPTIMA, - COPIA CERTIFICADA DE SU ACTA DE MATRIMONIO.

NOVENA.- EL DEPARTAMENTO DE CRÉTO DEL INSTITUTO DETERMINARÁ EL MONTO MÁXIMO DE CRÉDITO A QUE TIENE DERECHO EL TRABAJADOR Y LE NOTIFICARÁ POR CORREO CERTIFICADO A SU DOMICILIO-- TAMBIÉN ÉSTE COLOCARÁ EN UN LUGAR VISIBLE DENTRO DE LAS OFICINAS DE LAS DELEGACIONES O AGENCIAS DEL MISMO, AVISOS QUE - CONTENGAN LOS DATOS DE LOS TRABAJADORES A QUIENES HAYA ASIGNADO CRÉDITO.

EL DOCUMENTO EN EL QUE SE HAGA CONSTAR AL TRABAJADOR EL DERECHO A RECIBIR UN CRÉDITO POR PARTE DEL INSTITUTO, TENDRÁ EL CARÁCTER DE ASIGNACIÓN FORMAL DEL MISMO Y DEBERÁ CONTENER LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

A) EL MONTO DEL CRÉDITO EXPRESADO EN VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL;

PARA EFECTO DEL PÁRRAFO ANTERIOR Y EN GENERAL PARA ESTAS REGLAS, SE ENTENDERÁ POR SALARIO MÍNIMO MENSUAL EL QUE - RESULTE DE MULTIPLICAR POR 30 EL SALARIO MÍNIMO DIARIO GENERAL QUE RIJA EN EL DISTRITO FEDERAL;

B) EL PLAZO PARA EJERCER DICHO CRÉDITO;

C) LA INDICACIÓN DE QUE EL CRÉDITO DEBERÁ SER APLICADO EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA O USADA DE LA PREFERENCIA DEL TRABAJADOR, MISMA QUE PODRÁ FORMAR PARTE O NO DE CONJUNTOS HABITACIONALES FINANCIADOS POR EL INSTITUTO O PARA LA CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE HABITACIONES, Y PARA EL PAGO DE PASIVOS CONTRAÍDOS POR EL PROPIO TRABAJADOR CON TERCEROS POR CUALESQUIERA DE LOS CONCEPTOS ANTERIORES, Y

D) LA INSTRUCCIÓN DE QUE UNA VEZ INTEGRADA LA DOCUMENTACIÓN POR PARTE DEL TRABAJADOR, EL INTERESADO DEBERÁ ACUDIR A LAS OFICINAS DEL INSTITUTO PARA QUE SE LE INDIQUE LA FECHA EN QUE SE LLEVARÁ A CABO LA FORMILIZACIÓN DEL CRÉDITO MEDIANTE EL CONTRATO RESPECTIVO.

ASIMISMO, EL INSTITUTO ENTREGARÁ A LOS DIRECTORES SECTORIALES DE LOS TRABAJADORES Y EMPRESARIAL Y, EN SU CASO, A LOS PROMOTORES RESPECTIVOS, UNA RELACIÓN DE LOS CRÉDITOS ASIGNADOS.

DECIMA.- LOS MONTOS MÁXIMOS DE LOS CRÉDITOS ASIGNADOS, SON TOMANDO EN CUENTA LOS INGRESOS DEL TRABAJADOR.

DECIMAPRIMERA.- EL PLAZO PARA LA AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO NO SERÁ MAYOR DE 30 AÑOS. SI TRANSCURRIDO ESTE PLAZO, EXISTIERE TODAVÍA ALGÚN SALDO INSOLUTO A CARGO DEL TRABAJADOR, Y ESTA AL CORRIENTE DE LA AMORTIZACIÓN, EL INSTITUTO LO LIBERARÁ DEL PAGO DE DICHO SALDO, CANCELANDO LOS GRÁVAMENES QUE SE TENGAN CONSTITUIDOS SOBRE LA VIVIENDA.

DECIMASEGUNDA.- LOS CRÉDITOS QUE SE OTORGUEN DEVENGARÁN INTERESES SOBRE SU SALDO AJUSTADO CONFORME A LA TASA QUE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DETERMINE.

EL SALDO DE LOS CRÉDITOS SE AJUSTARÁ CADA VEZ QUE AUMENTE EL SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL.

DECIMATERCERA.- LOS DESCUENTOS QUE SE HAGAN PARA EL PAGO DE LOS CRÉDITOS, DEBERÁN SER ACEPTADOS POR ESCRITO Y SERÁN POR EL 25% DE SUS SALARIOS. EL DESCUENTO MÁXIMO PARA TRABAJADORES CON SALARIO MÍNIMO SERÁ DEL 20%.

DECIMACUARTA.- EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS QUE PODRÁN SER OBJETO DE LOS CRÉDITOS QUE OTORQUE EL INSTITUTO, SERÁ DE TRESCIENTAS VECES EL SALARIO MÍNIMO MENSUAL.

DECIMAQUINTA.- EL TRABAJADOR ACRÉDITADO PODRÁ, EN CUALQUIER MOMENTO, EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS A CUENTA DEL PRINCIPAL DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO.

TODO EL PAGO ANTICIPADO SE APLICARÁ A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO DEL CRÉDITO Y TENDRÁ EFECTO A PARTIR DEL MES SIGUIENTE AL MES EN QUE SE REALICE.

DECIMASEXTA.- DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO CONCEDIDO AL TRABAJADOR, LAS APORTACIONES DEL CINCO POR CIENTO SOBRE EL SALARIO BASE DE COTIZACIÓN A SU FAVOR, SE APLICARÁN A REDUCIR EL SALDO INSOLUTO A CARGO DEL PROPIO TRABAJADOR.

DECIMASEPTIMA.- EN CASO DE QUE UN TRABAJADOR DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS A UN PATRÓN, EL INSTITUTO POR UNA SOLA VEZ Y A PETICIÓN EXPRESA DEL PROPIO TRABAJADOR, LE CONCEDERÁ

PRÓRROGA SIN CAUSA DE INTERESES, EN LOS PAGOS DE AMORTIZACIONES QUE TENGA QUE HACERLE POR CONCEPTO DEL CRÉDITO OTORGADO.

PARA TAL EFECTIVO, EL TRABAJADOR ACREDITADO DEBERÁ DAR AVISO AL INSTITUTO DENTRO DEL MES SIGUIENTE A LA FECHA EN -- QUE DEJE DE PRESTAR SUS SERVICIOS AL PATRÓN. DICHA PRÓRROGA NO EXCEDERÁ DE UN PLAZO MÁXIMO DE DOCE MESES Y TERMINARÁ AN-- TICIPADAMENTE CUANDO EL TRABAJADOR VUELVA A ESTAR SUJETO A -- UNA RELACIÓN DE TRABAJO.

CUANDO EL TRABAJADOR NO HAYA SOLICITADO PRORROGA O EL -- TÉRMINO DE ÉSTA HUBIERE VENCIDO, DEBERÁ REALIZAR DIRECTAMENTE LOS PAGOS DE SU CRÉDITO, HASTA TANTO NO SE ENCUENTRE SUJE-- TO A UNA NUEVA RELACIÓN LABORAL, DANDO AVISO AL INSTITUTO DE ESTA ÚLTIMA SITUACIÓN.

DECIMOCTAVA.- DEL MONTO DE CRÉDITO OTORGADO AL TRABAJADOR DEBERÁ DESCANTARSE EL PORCENTAJE DE GASTOS FINANCIEROS Y DE OPERACIÓN DEL CRÉDITO QUE DETERMINE EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

EN SU CASO, PODRÁN SER OBJETO DEL CRÉDITO LOS GASTOS DE ESCRITURACIÓN CORRESPONDIENTES. SIN EMBARGO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DEL INFONAVIT, LOS GASTOS DE TITULACIÓN CORREN A CARGO DE ÉSTE.

DECIMANOVENA.- LA VIVIENDA QUE SE PRETENDA ADQUIRIR, -- CONSTRUIR, MEJORAR, AMPLIAR, O POR LA QUE SE PRETENDA CUBRIR PASIVOS ADQUIRIDOS POR CUALQUIERA DE ESTOS CONCEPTOS, DEBERÁ SER CÓMODA E HIGIÉNICA ATENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 123 DE NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTA--

DOS UNIDOS MEXICANOS Y CONTAR COMO MÍNIMO CON LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, DRENAJE, O EN SU DEFECTO FOSA SÉPTICA. LA VIVIENDA DEBERÁ TENER UNA VIDA ÚTIL MÍNIMA-PROBABLE DE 30 AÑOS, APARTIR DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO.

VIGESIMA.- LA VIVIENDA DE QUE SE TRATE DEBERÁ TENER USO HABITACIONAL. NO SERÁN SUSCEPTIBLES DE SER OBJETO DE CRÉDITO AQUELLOS INMUEBLES QUE SE DESTINEN A ACCESORIAS O LOCALES COMERCIALES Y, EN GENERAL, INMUEBLES DE PRODUCTOS.

VIGESIMAPRIMERA.- EL TRABAJADOR QUE DECIDA ADQUIRIR UNA VIVIENDA DEBERÁ PRESENTAR, ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA REGLA SÉPTIMA:

- A) LA QUE ACREDITE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE Y LA PERSONALIDAD DEL VENDEDOR.
- B) EL COMPROMISO POR ESCRITO DEL VENDEDOR DE SOSTENER SU OFERTA DE VENTA DURANTE UN PLAZO DETERMINADO;
- C) AVALÚO VIGENTE EXPEDIDO POR INSTITUCIÓN BANCARIA PARA CONSTATAR LAS CARACTERÍSTICAS Y EL VALOR DE LA VIVIENDA, Y
- D) LA QUE CERTIFIQUE QUE LA VIVIENDA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVÁMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, ASÍ COMO LA QUE ACREDITE QUE RESPECTO DE LA MISMA NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA.

EN CASO DE QUE AL MOMENTO DE PRESTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN LA VIVIENDA SE ENCUENTRE CON ALGÚN GRAVAMEN O LIMITACIÓN ÉSTA DEBE QUEDAR LIBERADA TOTALMENTE A LA FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO RESPECTIVO, SALVO CONFORMIDAD DEL INSTITUTO OTORGADA-POR SU REPRESENTANTE LEGAL.

TRATÁNDOSE DE VIVIENDAS NUEVAS CONSTRUIDAS CON FINANCIAMI-
ENTO DEL INSTITUTO, LOS TRABAJADORES ÚNICAMENTE DEBERÁN PRE-
SENTAR LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL INCISO A) ANTE--
RIOR.

VIGESIMASEGUNDA.- SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA-
ES MAYOR AL MONTO NETO DEL CRÉDITO A OTORGAR, CONSIDERANDO -
ÉSTE ÚLTIMO COMO EL MONTO DEL CRÉDITO UNA VEZ DEDUCIDOS, EN-
SU CASO, LOS GASTOS A QUE SE REFIERE LA REGLA DÉCIMA OCTAVA-
LAS DIFERENCIAS QUE RESULTEN DEBERÁN SER CUBIERTAS POR EL --
TRABAJADOR EN LOS TÉRMINOS EN QUE ÉSTE CONVENGA CON EL VENDE
DOR.

EN TODOS LOS CASOS, AL FORMALIZARSE LOS CRÉDITOS PARA AD-
QUISICIÓN DE VIVIENDA, LA HIPOTECA EN PRIMER LUGAR DEBERÁ --
QUEDAR CONSTITUIDA A FAVOR DEL INSTITUTO.

SI EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA RESULTA MENOR PARA -
AL MNTOO NETO DEL CRÉDITO A OTORGAR, EL MONTO DEL CRÉDITO SE
AJUSTARÁ AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA.

VIGESIMATERCERA.- PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITO PARA-
LA CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO O REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O
MEJORA DE VIVIENDA ES REQUISITO INDISPENSABLE QUE EL TRABAJA
DOR PRESENTE, ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA
REGLA SÉPTIMA:

A) LA ESCRITURA PÚBLICA INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO -
DE LA PROPIEDAD, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR QUE ES PROPIETA--
RIO DEL INHUEBLE EN QUE SE LLEVARÁ A CABO LA CONSTRUCCIÓN O-
REPARACIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORA O, EN SU CASO, LOS DERECHOS-

FIDEICOMISARIOS CORRESPONDIENTES CUANDO EL TERRENO ESTÉ INCORPORADO A UN FIDEICOMISO.

SE ADMITIRÁ LA ESCRITURA PÚBLICA CORRESPONDIENTE EN AMBOS TIPOS DE CRÉDITO, EN QUE SE HAGA CONSTAR QUE ES PROPIETARIO DEL INMUEBLE DE QUE SE TRATE EL CÓNYUGE DEL TRABAJADOR, SÓLO CUANDO ESTÉN CASADOS BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL;

B) LA QUE CERTIFIQUE QUE EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVÁMENES Y LIMITACIONES DE DOMINIO, ASÍ COMO LA QUE ACREDITE QUE RESPECTO DEL MISMO NO EXISTE ADEUDO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA.

EN CASO DE QUE AL MOMENTO DE PRESENTAR ESTA DOCUMENTACIÓN EL INMUEBLE SE ENCUENTRE CON ALGÚN GRAVAMEN O LIMITACIÓN, ÉSTE DEBE QUEDAR LIBERADO TOTALMENTE A LA FORMALIZACIÓN DEL CRÉDITO RESPECTIVO, SALVO CONFORMIDAD DEL INSTITUTO OTORGADA POR SU REPRESENTANTE LEGAL;

C) LOS FORMATOS ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO EN LOS QUE SE SEÑALE EL PROYECTO, PRESUPUESTO, ESPECIFICACIONES, PROGRAMA DE OBRA Y CALENDARIO DE PAGOS DE LA OBRA A EJECUTAR, ELABORADO DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD TÉCNICA INSTITUCIONAL, Y

D) EL CONTRATO DE OBRA A PRECIO ALZADO QUE CELEBRE EL TRABAJADOR Y EL CONSTRUCTOR, EN EL QUE QUEDEN ESTABLECIDAS LAS CONDICIONES Y TÉRMINOS EN QUE SE LLEVARÁ A CABO LA OBRA.

EN CASO DE AUTOCONSTRUCCIÓN O POR LA NATURALEZA DE LOS TRABAJOS A EFECTUAR, EL INSTITUTO PODRÁ EXIMIR AL TRABAJADOR

DE LA PRESENTACIÓN DE DICHO CONTRATO.

VIGESIMACUARTA.- EN LOS CRÉDITOS PARA EL PAGO DE PASIVO POR CONCEPTO DE VIVIENDA, EL TRABAJADOR DEBERÁ PRESENTAR ADE MÁS DE LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA REGLA SÉPTIMA, - LA SIGUIENTE:

A) LA ESCRITURA PÚBLICA, INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, EN LA QUE SE HAGA CONSTAR QUE ES PROPIETARIO DE LA VIVIENDA.

B) LA QUE CERTIFIQUE QUE RESPECTO DE LA VIVIENDA NO EXISTE ADEUDO ALGUNO POR FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y DE LOS DERECHOS POR CONSUMO DE AGUA, Y

C) LA (S) CARTA (S) DE INSTRUCCIÓN (ES) EN DONDE AUTORICE EL (LOS) ACREEDOR (ES) HIPOTECARIO (S) LA LIQUIDACIÓN Y CANCELACIÓN DE LA (S) HIPOTECA (S), DE CONFORMIDAD CON EL ESTADO DE CUENTA QUE PARA EL EFECTO PRESENTE.

VIGESIMAQUINTA.- LOS CRÉDITOS QUE EL INSTITUTO OTORQUE A LOS TRABAJADORES ESTARÁN CUBIERTOS POR UN SEGURO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE O MUERTE, ASÍ COMO PARA LOS CASOS DE INCAPACIDAD PARCIAL PERMANENTE DEL 50% O MÁS, O DE INVALIDEZ DEFINITIVA EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS POR LA LEY DEL SEGURO SOCIAL, DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY DEL INSTITUTO, QUE LIBERE AL TRABAJADOR O A SUS BENEFICIARIOS DEL ADEUDO, GRAVÁMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO DERIVADOS DE EL COSTO DEL SEGURO QUEDARÁ A CARGO DEL INSTITUTO.

VIGESIMASEXTA.- EN LOS CASOS DE INCONFORMIDAD DE LOS TRABAJADORES SOBRE SU DERECHO A RECIBIR CRÉDITO, ASÍ COMO SOBRE CUALQUIER ACTO DEL INSTITUTO QUE LESIONE SUS DERECHOS, SE PODRÁ PROMOVER EL RECURSO DE INCONFORMIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 52 DE LA LEY DEL INSTITUTO.

CON ESTAS NUEVAS REFORMAS PUEDO OBSERVAR QUE LOS LEGISLADORES AHORA SI TIENEN UN VERDADERO INTERÉS SOBRE ÉSTE TEMA DE LA VIVIENDA.

4.4.2 FOVISSSTE.

EL FONDO PARA LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD Y SERVICIOS SOCIALES DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, TIENE SU OBJETO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DEL ISSSTE:

4.4.2.1 SU REGLAMENTACIÓN.

"ARTÍCULO 34. EL FONDO DE LA VIVIENDA TIENE POR OBJETO ESTABLECER Y OPERAR UN SISTEMA DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITA A LOS TRABAJADORES AMPARADOS POR EL RÉGIMEN DEL INSTITUTO, OBTENER POR UNA SÓLA VEZ, CRÉDITO BARATO Y SUFICIENTE MEDIANTE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN PRIMER LUGAR SOBRE INMUEBLES URBANOS, PARA ADQUIRIR, CONSTRUIR, REPARAR Y AMPLIAR O MEJORAR SU VIVIENDA, AMORTIZAR PASIVOS ADQUIRIDOS POR DICHS CONCEPTOS, ASÍ COMO COORDINAR Y FINANCIAR PROGRAMAS -

DE CONSTRUCCIÓN DE HABITACIONES DESTINADAS A SER ADQUIRIDAS-
EN PROPIEDAD POR LOS TRABAJADORES."

ESTE ARTÍCULO ESTÁ EN ARMONIA CON EL ARTÍCULO 137 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, EL QUE DISPONE QUE "EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA TENDRÁ POR OBJETO CREAR SISTEMAS DE FINANCIAMIENTO QUE PERMITAN A LOS TRABAJADORES OBTENER CRÉDITOS - BARATO Y SUFICIENTE PARA ADQUIRIR EN PROPIEDAD HABITACIONES CÓMODAS E HIGIÉNICAS, PARA LA CONSTRUCCIÓN REPARACIÓN O MEJORAS DE SUS CASAS HABITACIÓN Y PARA EL PAGO DE PASIVOS ADQUIRIDOS POR ESTOS CONCEPTOS"; EN EL ARTÍCULO 138 DE LA LEY, SE DISPONE QUE "LOS RECURSOS DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA - SERÁN ADMINISTRADOS POR UN ORGANISMO INTEGRADO EN FORMA TRIPARTITA POR REPRESENTANTES DEL GOBIERNO FEDERAL, DE LOS TRABAJADORES Y DE LOS PATRONES."

A LA INTERROGANTE; ¿CÓMO SE INTEGRA EL PATRIMONIO DEL INFONAVIT, LO RESPONDE EL ARTÍCULO 5 DE LA MISMA LEY, CON EL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, QUE SE CONSTITUYE CON LAS APORTACIONES QUE DEBEN HACER LOS PATRONES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 123, APARTADO "A", FRACCIÓN XII, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y EN EL TÍTULO CUARTO, CAPÍTULO III, DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO Y CON LOS RENDIMIENTOS QUE PROVENGAN DE LA INVERSIÓN DE ESTOS RECURSOS; EN SEGUNDO LUGAR, SE INTEGRA CON LAS APORTACIONES -

EN NUMERARIO, SERVICIOS Y SUBSIDIOS QUE PROPORCIONE EL GOBIERNO FEDERAL; CON LOS BIENES Y DERECHOS QUE ADQUIERA POR CUALQUIER TÍTULO, Y CON LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENGA DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III.

A ESTE RESPECTO, CON RELACIÓN AL FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE, CABE LA OBSERVACIÓN QUE SI BIEN TIENE FINALIDAD EL ALLEGARSE DE RECURSOS ECONÓMICOS TANTO DE LAS APORTACIONES DE LOS PATRONES Y DE LOS TRABAJADORES, ASÍ COMO DE INSTITUCIONES OFICIALES Y DE RENDIMIENTOS QUE OBTENGA DE CUALQUIER OPERACIÓN FINANCIERA, ME PERCATO QUE ADEMÁS DE QUE LOS BENEFICIOS SÓLO SON DISFRUTABLES POR LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, Y AÚN TRATÁNDOSE DE ÉSTOS, NO TODOS PUEDEN ASPIRAR A OBTENER UN CRÉDITO DE VIVIENDA, POR RAZONES BUROCRÁTICAS Y POR LAS POLÍTICAS SINDICALES, TODA VEZ QUE INTERVIENEN FACTORES EXTRALEGALES, COMO FAVORITISMOS; TAMBIÉN DEBO DECIR QUE EL FONDO ES INSUFICIENTE PARA SATISFACER LA CRECIENTE DEMANDA DE VIVIENDA POR LAS CLASES TRABAJADORAS, CONSTRUYÉNDOSE LAS UNIDADES HABITACIONALES CON LENTITUD DEBIDO A LA CARENCIA DE RECURSOS ECONÓMICOS.

EL FONDO DE LA VIVIENDA DEL ISSSTE, NO PUEDE CUMPLIR CON LOS PLANES GENERALES O GLOBALES DE BRINDAR VIVIENDA A LA POBLACIÓN, CON LO QUE NO SE REMEDIA EN FORMA MÍNIMA LA OBTENCIÓN DE LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN EN GENERAL.

CONCLUSIONES

1. LA GRAN TENOCHTITLAN DESDE SUS INICIOS, NECESITÓ DE GRANDES ESPACIOS PARA VIVIENDA, EN VIRTUD DE QUE SUS PRIMEROS POBLADORES SE ENCONTRARON CON UNA GRAN LAGUNA, A LA QUE -- CON EL TRANCURSO DEL TIEMPO SE LE FUE GANANDO TIERRA.
2. ASIMISMO, A LA LLEGADA DE LOS ESPAÑOLES, EL VALLE DE ANAHUAC SE ENCONTRABA CON UNA ENORME POBLACIÓN SIENDO APROXIMADAMENTE DE MEDIO MILLON DE HABITANTES Y CIENTO VEINTE -- MIL CASAS.
3. DESDE LA ÉPOCA COLONIAL NOS DAMOS CUENTA QUE LA GRAN TENOCHTITLAN ENFRENTABA UN PROBLEMA DE HABITACIÓN, PUES NO EXISTÍA LA PROPIEDAD PRIVADA.
4. DESDE EL CONSTITUYENTE DE 1917, EXISTIÓ UNA GRAN PREOCUPACIÓN POR PROPORCIONAR A LA CLASE TRABAJADORA DE UNA VIVIENDA, PLASMANDOSE EN EL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTÍA SOCIAL.
5. EN LA ACTUALIDAD MÉXICO CUENTA CON UNA POBLACIÓN APROXIMADAMENTE DE CIENTO MILLONES DE HABITANTES DE LOS QUE EL SETENTA Y CINCO PORCIENTO CARECEN DE UNA VIVIENDA PROPIA, -- CONSECUENCIA DEL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y AL HACINAMIENTO DESPROPORCIONADO EN LAS GRANDES CIUDADES.
6. DE IGUAL FORMA, EL PUEBLO MEXICANO LOGRA UN GRAN AVANCE, DADO QUE SE ADICIONA EN EL ARTÍCULO 4º CONSTITUCIONAL EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO UNA GARANTÍA INDIVIDUAL.
7. EN LAS LEYES REGLAMENTARIAS: LEY FEDERAL DEL TRABAJO, -- LEY FEDERAL DE LOS TRABAJADORES AL SERVICIO DEL ESTADO, LA

NUEVA LEY DEL ISSSTE Y LA LEY DEL INFONAVIT, TODAS ELLAS DERIVADAS DEL ARTÍCULO 123 CONSTITUCIONAL, SE ESTABLECERÓN LOS PRIMEROS ANTECEDENTES DEL DERECHO A LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

8. ANTE LOS VICIOS EXISTENTES EN EL INFONAVIT, SE HIZO NECESARIO REFORMAR LA LEY DEL INFONAVIT A EFECTO DE BENEFICIAR EN MAYOR CANTIDAD A LOS TRABAJADORES.
9. DADO EL PROBLEMA DE LA HABITACIÓN QUE SE HA VENIDO ACRECENTANDO, SE CREA UNA NUEVA SECRETARIA DE ESTADO DENOMINADA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DANDO PRIORIDAD AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA.
10. PROONGO QUE ASÍ COMO SE INSTRUMENTARÓN LOS FIDEICOMISOS FICAPRO Y FIVIDESU A NIVEL LOCAL SE HAGA EN TODOS Y CADA UNO DE LOS ESTADOS DE LA FEDERACIÓN PARA ATENDER LA NECESIDAD DE VIVIENDA.
11. A TRAVES DEL INFONAVIT Y CONJUNTAMENTE CON LA BANCA MEXICANA SE PUEDE RESOLVER EL PROBLEMA HABITACIONAL DANDO FACILIDADES DE FINANCIAMIENTO A LA POBLACIÓN EN GENERAL SEAN TRABAJADORES ASALARIADOS O NO.

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

ACOSTA ROMERO, MIGUEL: TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO. 8A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1988.

BARAJAS MONTES DE OCA, SANTIAGO: MANUAL DE DERECHO ADMINISTRATIVO DEL TRABAJO, EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1985.

BRENA GARDUÑO, FRANCISCO: LEY FEDERAL DEL TRABAJO COMENTADA Y CONCORDADA, 2A. ED., EDIT. HARLA, MÉXICO, 1979.

BURGOA O., IGNACIO: DICCIONARIO DE DERECHO CONSTITUCIONAL, - GARANTÍAS Y AMPARO, 2A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1989.

BURGOA O., IGNACIO: LAS GARANTÍAS INDIVIDUALES, EDIT. PORRÚA MÉXICO, 1984.

CAMPILLO SAINZ, JOSÉ: VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES. OBRA - JURÍDICA MEXICANA, PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA, MÉXICO, 1985.

CARPISO, JORGE: EL PRESIDENCIALISMO MEXICANO, 2A. ED., EDIT.- SIGLO XXI, MÉXICO, 1979.

CAUDILLO, TOMÁS: MANUAL DE PROCEDIMIENTOS SEGURO SOCIAL E IN- FONAVID. 3A. ED., EDIT. PAC, MÉXICO, 1985.

COLIN SANCHEZ, GUILLERMO: PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA PROPIEDAD, 3A. ED., EDIT., PORRÚA, MÉXICO, 1986.

DE LA CUEVA, MARIO: EL NUEVO DERECHO MEXICANO DEL TRABAJO, - 4A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1977.

FABILA, MANUEL: CINCO SIGLOS DE LEGISLACIÓN AGRARIA (1493-1940), TOMO I, SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA-CEHAM, MÉXICO, 1981.

FRAGA, GABINO: DERECHO ADMINISTRATIVO, 20A. ED. EDIT. PORRÚA MÉXICO, 1985.

KAYE, DIONISIO J., ESTUDIO PRÁCTICO DE LAS RELACIONES INDIVIDUALES DE TRABAJO, EDIT., ISEF, MÉXICO, 1986.

MADRAZO, JORGE: LAS REFORMAS CONSTITUCIONALES DEL SEXENIO -- 1976-1982, ANUARIO JURÍDICO, XI, UNAM, MÉXICO, 1984.

MARGADANT, S., GUILLERMO F.: INTRODUCCIÓN A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO, EDIT. ESFINGE, MÉXICO, 1988.

MARGADANT, S., GUILLERMO F.: EL DERECHO PRIVADO ROMANO, 6A.-ED., EDIT. ESFINGE, MÉXICO, 1975.

OROZCO Y BERRA, MANUAL: HISTORIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (DESDE SU FUNDACIÓN HASTA 1854), EDIT. SEP-SETENTAS, MÉXICO, 1973.

PALLARES, EDUARDO: DICCIONARIO TEÓRICO Y PRÁCTICO DEL JUICIO DE AMPARO, 3A. ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1979.

PEREZ DUARTE Y NORONA, ALICIA, E.: LA VIVIENDA FAMILIAR, ANU ANUARIO JURÍDICO, XI, UNAM, MÉXICO, 1984.

SANCHEZ MEDAL, RAMÓN: DE LOS CONSTRATOS CIVILES, 9A.ED., EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1988.

SERRANO ROBLES, ARTURO: MANUAL DEL JUICIO DE AMPARO, SUPREMA-CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, EDIT. THEMIS, MÉXICO, 1988.

TERRES, MARÍA ELODIA: LA CIUDAD DE MÉXICO (SUS ORIGENES Y DESARROLLO). EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1977.

TRUEBA URBINA, ALBERTO: LEGISLACIÓN FEDERAL DEL TRABAJO BURG-CRÁTICO, EDIT. PORRÚA, MÉXICO, 1986.

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL; EDIT. HARLA, MÉXICO, -
1989.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EDIT.
PORRÚA, MÉXICO, 1992.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, FECHA DE 16 DE NOVIEMBRE DE
1987.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, FECHA DE 7 DE DICIEMBRE DE-
1979.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, FECHA DE 14 DE MAYO DE 1986.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, FECHA DE 12 DE MAYO DE 1992.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, 19A.ED., EDIT. ESPASA-CAL-
PE, MADRID, 1970.

LEY DEL SEGURO SOCIAL Y DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, 40A.ED.
EDIT. PORRÚA. 1991

LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, EDIT. PO--
RRÚA, MÉXICO, 1992.

NUEVA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, 26A.ED. EDIT. BERBERA, MÉX. 1993.