

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESTUDIO DE LA CEDULA HIPOTECARIA DE EL  
DERECHO MEXICANO**

**T E S I S**

Que para Obtener el Título de :

**LICENCIADO EN DERECHO**

**P r e s e n t a :**

**JOSE RODOLFO BECERRIL HERNANDEZ**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A mis padres :

Sr. JOSE BECERRIL ECHEVERRIA

y

Sra. ESPERANZA HERNANDEZ DE B.

Como un tributo a su amor y trabajo.

A mi hermano  
con afecto.

A mi adorada esposa  
y mi querido hijo,  
por quienes lucharé  
mientras viva.

A OFELIA ;a mis  
familiares y amigos  
por su total apoyo.

A los señores abogados :

DR. PAUL CERVANTES AHUMADA

Y

LIC. FELIPE DE J. GALLEGOS GONZALEZ

por su inapreciable ayuda en la realización de éste trabajo.

A mis maestros.

# INDICE

PAGINA

## INTRODUCCION

### CAPITULO PRIMERO ANTECEDENTES HISTORICOS

#### A) EN ALEMANIA

1.- Derecho Hipotecario.....	1
2.- Las Sociedades de Crédito Hipotecario.....	3
3.- Las Obligaciones.....	5
4.- Las Cédulas Hipotecarias.....	7

#### B) EN FRANCIA

1.- Derecho Hipotecario.....	9
2.- Las Sociedades de Crédito Hipotecario Francés.....	12
3.- Las Obligaciones.....	14
4.- La Cédula Hipotecaria Francesa.....	15

#### C) EN LA LEGISLACION MEXICANA

1.- Derecho Hipotecario.....	17
2.- Las Sociedades de Crédito Hipotecario.....	19
3.- Las Obligaciones.....	20
4.- Las Cédulas Hipotecarias.....	22

### CAPITULO SEGUNDO LAS OBLIGACIONES EN GENERAL

#### A) CONCEPTO DE OBLIGACION

1.- Concepto del Derecho Civil.....	25
2.- La Obligación o Bono del Derecho Mercantil.....	26

Indice....2

	PAGINA
<b>B) NACIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES</b>	
1.- Necesidad de su creación.....	27
2.- Actos preparatorios de las Sociedades Emisoras.....	28
3.- Intervención de la Comisión Nacional de Valores.....	30
4.- El Acta de Creación.....	32
5.- La Emisión de las Obligaciones.....	34
6.- La Asamblea de Obligacionistas.....	37
<b>C) NATURALEZA DE LOS TITULOS.....</b>	<b>39</b>
<b>D) CARACTERISTICAS GENERALES.....</b>	<b>40</b>
<b>E) DIFERENCIAS CON LAS ACCIONES.....</b>	<b>42</b>

### CAPITULO TERCERO

#### LAS OBLIGACIONES DE TIPO ESPECIAL

<b>A) LOS BONOS DEL ESTADO</b>	
1.- Su Creación y Emisión.....	45
a) Creación.....	45
b) Emisión.....	46
2.- Características Especiales.....	46
a) Naturaleza.....	46
b) Plazo.....	47
c) Garantía.....	47

Indice.....3

PAGINA

B) LOS BONOS FINANCIEROS

1.- Características Especiales

a) Creación.....	48
b) Emisión.....	49
c) Garantía.....	50
d) Amortización.....	51

2.- Función Económica.....	52
----------------------------	----

C) LOS BONOS DE AHORRO

1.- El Depósito de Ahorro y los Bonos.....	53
--	----

2.- Particularidades de los Bonos de Ahorro.....	54
--	----

a) Creación.....	54
b) Emisión.....	55
c) Intereses.....	55
d) Garantía.....	56
e) Pago.....	57
f) Privilegios.....	58

3.- Los Bonos del Ahorro Nacional.....	58
--	----

D) LOS BONOS HIPOTECARIOS

1.- Características Especiales

a) Creación.....	61
b) Emisión.....	62
c) Garantía.....	62
d) Preferencia.....	65
e) Cancelación.....	65

2.- Diferencias con las Cédulas Hipotecarias.....	66
---	----

CAPITULO CUARTO

LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

A) SU CREACION Y EMISION

1.- Creación.....	68
-------------------	----

2.- Emisión.....	71
------------------	----



Indice.....4

PAGINA

**B) LA SOCIEDAD HIPOTECARIA COMO AVAL DE LAS CEDULAS**

- 1.- Generalidades de las Sociedades de Crédito Hipotecario.. 72
- 2.- Función del Avalista..... 74

**C) LAS ACCIONES DERIVADAS DE LA CEDULA HIPOTECARIA**

- 1.- Para las Sociedades de Crédito Hipotecario que las garantizan..... 77
  - a) Como Obligado Garantizador (avalista)..... 77
  - b) Como Representante Común
- 2.- Para los tenedores de las Cédulas..... 78
  - a) Acción individual en contra del particular acreditado... 79
  - b) Acción individual en contra de la Institución Garantizadora..... 79
  - c) Acción individual hipotecaria..... 80
  - d) Acción colectiva..... 80

**D) LA CEDULA HIPOTECARIA COMO VALOR DE INVERSION**

- 1.- Características
  - a) Garantía..... 81
  - b) Intereses..... 82
  - c) Amortización..... 84
  - d) Prescripción..... 85
  - e) Cancelación..... 86
- 2.- Formas de Adquisición..... 87
- 3.- Función Económica..... 89

**CONCLUSIONES**

**BIBLIOGRAFIA**

**ABREVIATURAS USADAS**

## INTRODUCCION

En el presente trabajo, se pretende realizar un análisis de las cédulas hipotecarias, que han sido los valores bancarios que mayor auge han alcanzado entre los pequeños inversionistas mexicanos, gracias a sus características y a su fácil adquisición en el mercado.

Se analizan de igual forma, el género de las obligaciones y sus distintas especies de obligaciones bancarias, así como las del Estado, procurando señalar someramente algunas de sus características fundamentales, así como también especificar la función que tiene cada una de las obligaciones mencionadas, en la movilización del crédito, ya que por la crítica situación en que se encuentra nuestro país, la acertada utilización de las obligaciones puede constituir una gran ayuda a la Economía Nacional.

Considero que el estudio de las cédulas hipotecarias reviste gran importancia, no sólo para quienes recurren al financiamiento por éste medio, sino también a los inversionistas que suscriben éstos títulos con el propósito de obtener una renta segura.

## CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES HISTORICOS

#### A) EN ALEMANIA

- 1.- DERECHO HIPOTECARIO
- 2.- LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO
- 3.- LAS OBLIGACIONES
- 4.- LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

#### B) EN FRANCIA

- 1.- DERECHO HIPOTECARIO
- 2.- LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO FRANCES
- 3.- LAS OBLIGACIONES
- 4.- LA CEDULA HIPOTECARIA FRANCESA

#### C) EN LA LEGISLACION MEXICANA

- 1.- DERECHO HIPOTECARIO
- 2.- LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO
- 3.- LAS OBLIGACIONES
- 4.- LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

## A) EN ALEMANIA

### 1.- DERECHO HIPOTECARIO

El Derecho Hipotecario Alemán, data de la Edad Media y tiene su origen en el Derecho Romano, donde la transmisión de la hipoteca supone una complicada y formal transmisión del crédito personal al que en el Derecho Romano se unía indisoluble la hipoteca, como garantía accesoria de la obligación personal de crédito.

Toma del Derecho Romano sus principios fundamentales que son: la publicidad; condición esencial para que surta todos sus efectos y la especialidad; obligación de determinar el importe — del crédito y el bien o bienes que se afecten al pago. (1)

El Derecho Alemán, reglamenta dos formas de garantía inmobiliaria que nacen en el siglo XII y que revisten signos análogos a la hipoteca moderna. Consistía una forma en la transmisión del bien sujeto al gravamen del acreedor quien disfrutaba del mismo, hasta el total cumplimiento de la obligación; la otra forma de garantía, estribaba en la renta de la posesión del inmueble y el — acreedor podía, al vencimiento de la deuda, cobrarse de la finca, con la intervención de los tribunales. (2)

Junto con estas dos formas de garantía, existía: la Compra de Rentas, que consistía en la obtención de una cantidad de dinero por parte del propietario de un inmueble, a cambio de la entre

- 
- (1) Nussbaum Arthur.— Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, — pág. 35. Trad. de W. Roces, Madrid 1922.
  - (2) Rojina Villegas Rafael.— Tratado de Derecho Civil, Tomo II. Pág. 6, Edit. Jus, Mex. 1944.

ga de una renta periódica de la que respondía el bien afectado. (3)

De la unión de esta forma con la anteriormente estudiada (la de garantía con gravámen sin desposeer al deudor), nace la hipoteca moderna. (4)

La hipoteca en Alemania se define por el Código Civil como - "el gravámen impuesto sobre una finca, por cuya virtud aquél en cuyo beneficio se establece, puede obtener de ella, determinada suma de dinero para cobrarse un crédito reconocido a su favor. (5) "

Distingue el Derecho Alemán, dos tipos de hipoteca: la de registro y la de cédula. El artículo 1116 del código civil establece: "Pueden el acreedor hipotecario y el dueño de la finca, convenir que no se extienda cédula de la hipoteca haciéndolo constar -- así en la inscripción" (6). Esta es la llamada de registro, que -- se diferencia de la de cédula, porque en ésta no se emiten dichos documentos y porque en su traspaso se verifica mediante acuerdo se guido de inscripción.

Desde el punto de vista legal, el tipo normal de la hipoteca, es el de cédula, pero en la práctica se generalizaron las de registro que tienen sobre aquéllas, la ventaja de ahorrar gastos y evitar los peligros que supone la pérdida del título (7).

---

(3) Rojas Villegas Rafael.- Ob.cit., pág. 6.

(4) Idem.

(5) Código Civil Alemán, art. 1113 cit. por Nussbaum, Arthur.- Ob. cit., pág. 56.

(6) Idem. Pág. 73.

(7) Idem.

## 2.- LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO

Las Landschaft prusianas, representan el tipo más antiguo de los institutos de crédito territorial, emisores de cédulas hipotecarias. (8)

Fueron promovidas por Federico Guillermo Primero de Prusia - quien recogió las sugerencias de un comerciante berlinés de apellido Biring, de aplicar un sistema que pusiera fin a la crisis del crédito inmobiliario, agravada después de la guerra de los Siete - Años (9).

El proyecto de Biring, al parecer de origen holandés, consistía en crear una "Caja Territorial", que había de crearse en interés público y de la que formarían parte los propietarios señoriales de la monarquía que así lo desearan (10). No pudo dicho proyecto llevarse a la práctica de inmediato, pero fue estudiado y es así como en el año de 1769 se funda en Silesia, una institución -- provincial de crédito territorial, llamada Landschaft (11).

Las Landschaft (12), eran instituciones hipotecarias, que -- operaban como intermediarias entre los prestamistas y los propietarios señoriales, cuya propiedad territorial, garantizaba los créditos que se concedían.

---

(8) Nussbaum Arthur, ob. cit. pág. 291

(9) Idem. y además, Hernández Octavio, ob. cit. Tomo II, pág. 9 y ss.

(10) Nussbaum Arthur, ob. cit. pág. 292

(11) Idem, pág. 293

(12) Palabra que significa "Conjunto de la Propiedad Territorial".

Eran corporaciones de Derecho Público, dotadas de Personalidad Jurídica, que buscaban créditos, entregando cédulas hipotecarias que al efecto emitían.

En la constitución de estas sociedades sólo podían participar, propietarios señoriales; pues son las fincas el elemento esencial, a fin de ofrecer una mayor garantía.

La Landschaft de la que el propietario formaba parte, emite cédulas hipotecarias como títulos al portador que entrega al mismo propietario, para que los coloque entre los capitalistas y los convierta en dinero.

Aquél que recibía el crédito, al no cumplir las obligaciones derivadas del mismo, se veía en el caso de que se interviniese su propiedad, por la Landschaft, que percibía los frutos de la misma hasta cubrir las anualidades vencidas. En caso de incumplimiento irremediable, podía la Landschaft solicitar la adjudicación de la misma, que debía enajenar dentro de término prudente (13).

En 1849, gracias a sus logros y a los beneficios obtenidos, extiende la Landschaft su radio de acción a la propiedad no incorporada -aquella que no es de la nobleza-, emitiendo sobre éstas fincas cédulas hipotecarias especiales, que no se hallaban dotadas de las garantías de las demás, sino avaladas exclusivamente por la responsabilidad personal del establecimiento y a partir de 1879, por un fondo de seguridad afecto a ellas (14).

Bajo el influjo de las Landschaft, comienzan a surgir los primeros Institutos de Crédito Hipotecario, enfocados no sólo a la agri

(13) Hernández Octavio, Derecho Bancario Mexicano. Ediciones de la Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas. México. 1956. Tomo II, pág. 11 y ss.

(14) Nussbaum Arthur, ob. cit., pág. 294.

cultura, sino a todas las ramas de la industria y el comercio, facilitando e impulsando la circulación de los títulos representativos - de garantía inmueble, pues las cédulas expedidas por dichos Institutos tienen el carácter de títulos al portador.

Después surgen los bancos hipotecarios, que son, a diferencia de estos Institutos y de las Landschaft, puramente comerciales, dedicados con fines de lucro, al tráfico hipotecario y que, por lo tanto, ocupan frente a la propiedad la posición esencial de acreedores (15).

### 3.- LAS OBLIGACIONES

Al evolucionar las Landschaft, y por virtud de su buen funcionamiento, crece la demanda de créditos y dichas instituciones ante la necesidad de obtener los fondos suficientes, a fin de satisfacer a los propietarios oportunamente.

Las sociedades emiten entonces, obligaciones con garantía hipotecaria de seguridad accesoria y los miembros de las Landschaft respondían solidariamente por las obligaciones territoriales que aquella emitía, para tal efecto se afectaban algunas fincas para dar la garantía a los tenedores de las obligaciones, quienes así obtenían - una doble garantía, pues eran acreedores de las Landschaft directamente y además tenían una garantía inmobiliaria.

Los miembros de las Landschaft, tenían por su parte, derecho a recibir empréstitos de la sociedad a bajos tipos de interés, con garantía hipotecaria, ya sea colocando las obligaciones emitidas, o recibiendo el dinero en efectivo.

---

(15) Hernández Octavio, ob. cit. Tomo II, pág. 10



Con estas obligaciones se divide el valor implícito en la garantía, representándose en fracciones de valor, o sea que la obligación tenía fracciones accesorias que representaban submúltiplos del total, y que incluso los dueños podían aprovechar.

Las obligaciones en Alemania, son producto en buena parte de la influencia francesa, pues en éste país no tuvo la cédula hipotecaria una gran aceptación, tal y como fue tomada en Alemania; siendo adaptada a las necesidades y prácticas francesas, convirtiéndose en bono tal y como lo conocemos actualmente.

Las Lettres de Gage francesas, son sin lugar a dudas, obligaciones que emiten las sociedades de crédito y como tales son tomadas en Alemania el evolucionar las Landschaft y requerir mayores capitales, crean las cédulas hipotecarias de tipo nuevo (propriamente obligaciones), de tal suerte que la evolución y la diferencia en los sujetos que las emiten, hicieron la distinción.

Para crear las antiguas cédulas, el dueño de un predio promovía ante el registrador, por un acto unilateral de voluntad, la constitución de un gravámen real de primer rango que corresponde a una deuda adquirida con el carácter de propietario.

Estas primitivas cédulas hipotecarias, se emiten sobre una determinada finca y tienen el carácter de títulos hipotecarios al portador. (16)

A partir del año de 1849, extiende la Landschaft Silésiana su radio de acción a la propiedad "no incorporada" emitiendo sobre estas fincas cédulas hipotecarias especiales que no se hallaban dotadas

---

(16) Mussbaum Arthur, ob. cit., pág. 287

de las garantías de las demás, sino avaladas exclusivamente por la responsabilidad personal del establecimiento y a partir de 1879, por un "fondo de seguridad" afectado a ellas. (17)

Por virtud de este nuevo tipo de cédulas, un propietario de finca, constituía una hipoteca en favor de la Landschaft, que a cambio le entregaba una suma de dinero, que estaba en relación de los dos terceras partes del valor de la finca, teniendo la Landschaft los derechos de preferencia sobre la masa patrimonial que amalgamaban las hipotecas constituidas a su favor.

Las cédulas hipotecarias de tipo nuevo (obligaciones), no gravan ya directamente sobre una finca, sino sobre la Landschaft exclusivamente, no confieren al acreedor derecho hipotecario alguno sobre el fundo gravado, ni le ponen en relación jurídica directa con su dueño, pudiendo el prestamista, hacer valer sus derechos únicamente, contra aquél instituto. (18)

#### 4.- LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

Nacieron en Alemania, por la combinación que llevaron a cabo las Instituciones de Crédito Hipotecario o Inmobiliario, coordinando las obligaciones; títulos de crédito emitidos por virtud de empréstitos para reunir grandes capitales, con las ventajas de la hipoteca, a efecto de otorgar mayores garantías a las citadas obligaciones.

En un principio, las primitivas cédulas hipotecarias emitidas por las Landschaft, tuvieron el carácter de títulos hipotecarios al portador, quien tenía los derechos de un acreedor hipotecario; pero

---

(17) Nussbaum Arthur, ob. cit., pág. 294.

(18) Idem, pág. 301

en las actuales, sólo representan un crédito contra la institución - que las emite.

Las cédulas emitidas por las Landschaft tenían la garantía en la acción inherente a sus títulos de crédito; a los derechos reales correspondientes al gravámen sobre la finca que sufría directamente la afectación al derecho real a favor del pago de las cédulas y además, están aseguradas con garantía general. (19)

Actualmente en el art. 1116 del código civil alemán (20), se prescribe que para cada hipoteca, se extienda una cédula como título representativo de la misma. Se trata con ésto sin lugar a dudas, se facilitar la circulación del título representativo de la hipoteca y de fomentar el tráfico hipotecario, por lo que se puede transmitir - por endoso, sin necesidad de registrar las transmisiones que se operen. (21)

Por lo que respecta a su régimen jurídico, en el derecho alemán se condiciona el ejercicio de las acciones hipotecarias a la tenencia de la cédula, por lo que ésta se organiza como un verdadero - título de crédito, pero se exceptúan algunos derechos como el de percibir intereses, que no suponen, la presentación del documento.

Ahora las cédulas hipotecarias, no confieren a sus poseedores garantía alguna de Derecho Privado, respecto de las hipotecas que -- sirven de base a su emisión -la vinculación necesaria se establece entre las hipotecas y las cédulas emitidas, por carácter puramente administrativo-, para lo cual se prohíbe a la dirección del establecimiento, que emita títulos por encima del fondo hipotecario de que -

---

(19) Nussbaum Arthur, ob. cit., pág. 304.

(20) Citado por Rojina Villegas Rafael, ob. cit. , pág. 302.

(21) Idem.

dispone, asegurando la efectividad de esta disposición por medio de garantías estatutarias.

En este punto, se procuró analizar un aspecto contemporáneo de las cédulas, pues a través de la exposición hemos señalado su origen y las principales características de su funcionamiento, y terminaremos diciendo con Nussbaum (22): Las cédulas hipotecarias de las --- Landschaft no corresponden pues, al derecho actual.

## B) EN FRANCIA

### 1.- Derecho Hipotecario

La hipoteca en Francia evoluciona a partir del siglo XII, basada en el Derecho Romano, siguiéndolo en sus principios de clandestinidad y generalidad, extendiendo la hipoteca, no sólo a bienes presentes, sino también a bienes futuros. (23)

Surgen hipotecas de carácter privado, llamadas convencionales, derivadas de las romanas, en las que por falta de Registro Público - frecuentemente ocurrían las constituciones de varias hipotecas sobre un mismo bien, sin poderse determinar el grado de preferencia de cada una.

---

(22) Nussbaum Arthur, ob. cit. pág. 287.

(23) Véase Planiol y Ripert.- Tratado práctico de Derecho Civil -- Francés, Tomo XII pág. 437 y ss. Trad. de Mario Díaz Cruz, Ed. Cultural (Cuba, 1946).

Otro tipo de hipotecas, eran las generales, que afectaban la totalidad de los bienes que formaban el patrimonio del deudor y que se extendían a los que en el futuro adquiriese.

También existían las hipotecas legales que se constituían automáticamente por la ley, pero que por la ignorancia de ésta, o por negligencia y falta de registro, eran desconocidas a menudo. (24)

Las características del sistema francés, consisten en: No prescribir una forma general para constituir la hipoteca; en la determinación específica del crédito y de los bienes gravados; en la inscripción de la misma, lo que hace a la hipoteca indivisible en cuanto al crédito y a los bienes gravados, pues varios bienes pueden garantizar un crédito.

La hipoteca francesa era conocida como un gravámen accesorio, supeditado a la existencia y circunstancias de una obligación personal. (25)

Constituía una institución débil por lo que tuvo que ceder ante un sistema nuevo y acorde a las necesidades del presente.

El régimen hipotecario francés, parte de las reformas revolucionarias que constituyen: El Código 9 Messidor del año III y La Ley de 11 Brumario del año VII. (26)

---

(24) Véase Planiol y Ripert.- Ob. cit. Tomo XII, pág. 437 y ss.

(25) Idem, pág. 313 y ss.

(26) Rodríguez Rodríguez Joaquín, Derecho Bancario, 3a. Edición. - Edit. Porrúa.- México 1968.- Pág. 404.

El Código 9 Messidor del año III, introduce normas que prenden una apasionada polémica, pues pretenden fijar la situación de las — fincas, implanta un régimen inmobiliario en el que se señalarán los gravámenes reportados por los predios; protegiendo a terceros. Permite documentar las hipotecas en cédulas hipotecarias que constituyen el instrumento de movilización hipotecaria a base de cédulas territoriales que son un antecedente preciso de nuestras cédulas hipotecarias.

Las cédulas hipotecarias emitidas al amparo de la Ley de Messidor fueron atacadas porque —decían— suponen la existencia de hipotecas independientes; que no tenían base en las leyes francesas; y por esas críticas y ataques, se abroga la ley del Messidor.

Fue la Ley de II Brumario del año VII, la que se encarga de hacer las rectificaciones de rigor (27), olvidando lamentablemente los avances obtenidos en la movilización del crédito hipotecario y deja aparte los problemas de los dueños de la tierra que tantos beneficios obtuvieron del sistema de las cédulas.

La Ley de Brumario, emite una serie de normas para la organización de un Registro Público para inscribir hipotecas convencionales y devolviendo la anterior rigidez al sistema hipotecario.

Sin embargo, se puso de manifiesto la preocupación de dar mayor movilidad a la garantía hipotecaria, introduciendo tentativas de aplicación al sistema alemán y por fin, en las leyes de 28 de febrero de 1852, se dio origen a una reglamentación de las condiciones para la emisión y circulación de los títulos con garantía territorial,

---

(27) Rodríguez Rodríguez. ob. cit. pág. 404.

conocidos como "Lettres de Gage". (28)

## 2.- Las Sociedades de Crédito Hipotecario Francés

En Francia, gracias a la influencia alemana y a las cédulas hipotecarias de la Ley Messidor, se pensó que el crédito hipotecario gozaría también de la preferencia francesa, si existiesen en aquél país asociaciones debidamente formadas que respondiesen del pago de dichos títulos.

Existieron varias tentativas de imponer un sistema similar al de las Landschaft alemanas y varios propietarios se unieron para proyectar asociaciones de ese tipo; a tal grado que en la Ley de 28 de febrero de 1852 se instituyeron las llamadas asociaciones de Credit Foncier, con la emisión por parte de éstas de lettres de gage. (29)

Las asociaciones de Credit Foncier, se constituyeron por deudores propietarios y también por capitalistas que por acciones formaba un capital social y entregaban dinero que recibían de inversionistas a quienes entregaban lettres de gage (títulos representativos) en garantía, ganando con ello un porcentaje.

Sin embargo, por la debilidad del funcionamiento de éstas instituciones, debido principalmente a los pocos créditos que podían ofrecer, por falta de capital, se recurrió a su agrupación en una institución central, denominada "Le Credit Foncier du France" por la Ley de 1854. (30).

(28) Rodríguez Rodríguez.- ob. cit. pág. 404.

(29) Idem, pág. 405.

(30) Véase Planiol y Ripert.- ob. cit. Tomo XIII, pág. 834.

La emisión de las lettres de gage, fue realizada tanto por propietarios como por accionistas, pero a partir de la ley citada, su emisión fue privativa del Credit Foncier du France.

Las lettres de gage se emitían sobre el monto global de las hipotecas que constituían su activo para garantizar las cantidades prestadas, representadas por emisiones de lettres, que no debían sobrepasar el valor global de los inmuebles gravados con hipoteca.

Aquel que recibía el crédito, estaba obligado a reembolsar las cantidades que se le prestaban y a pagar los intereses estipulados conforme a las anualidades correspondientes, según el sistema que para amortizarlas se hubiese fijado. (31)

La founcier, tiene acción contra el propietario que hipotecó el inmueble y no cubre con la debida regularidad las amortizaciones y puede optar por las acciones ordinarias correspondientes a su crédito: la ejecutiva, en virtud del título que posee que trae aparejada ejecución y la derivada de la hipoteca, por la que es acreedor preferente.

La finalidad de las Credit Founcier, era la de favorecer la propiedad rústica, aplastada bajo el peso de una deuda hipotecaria sujeta a onerosos intereses que los productos de la tierra no permitían amortizar.

---

(31) Véase Planiol y Ripert. Ob. cit., Tomo XIII, pág. 335.



### 3.- Las Obligaciones

Las cédulas hipotecarias creadas por el Código 9 Messidor del año III, que provenían de las instituciones alemanas, carecieron de aceptación, debido principalmente, a la rigidez de la legislación hipotecaria francesa, por lo que el citado código fue abrogado.

Fue hasta el año de 1848 cuando se autorizó la creación de sociedades comerciales para emitir obligaciones hipotecarias reembolsables por anualidades, dando en préstamo el producto de la venta de sus obligaciones y recibiendo hipotecas a cambio. (32)

El Estado tuvo que apoyar y vigilar dichas sociedades, a fin de que la gente les tuviese la debida confianza, pues aunque la experiencia les demostraba la utilidad de estas formas de crédito, aún recibían y por ésta razón en la Ley de 28 de febrero de 1852 (33), se da origen a la regulación de los títulos emitidos por las sociedades — (lettres de gage), y crea además las Credit Foncier (34), sobre las cuales ejerce estricto control y las faculta a emitir títulos con garantía hipotecaria, pero de los que ellas responden de manera principal para que el público invierta en ellas, dejando a la garantía debidamente registrada y conservada, por lo que los inversionistas comenzaron a comprar las lettres de gage, aunque de manera tan tibia, que el Estado francés tuvo que fijar cantidades en su presupuesto, — para adquirir obligaciones hipotecarias y dar con ello mayor impulso a la naciente institución en beneficio de la tan criticada movilización del crédito. (35).

(32) Véase Planiol y Ripert.— Ob. cit. Tomo XII, pág. 833 y ss.

(33) Véase Rodríguez Rodríguez.— Ob. cit. pág. 406 y ss.

(34) Véase N° 2 (Las Sociedades de Crédito Hipotecario Francés).

(35) Véase Planiol y Ripert.— Ob. cit. Tomo XIII.

Sin embargo, a la creación de la Credit Foncier du France, se logró la unidad de las sociedades y las obligaciones, ya con la garantía de una institución central de control, tuvieron entre los pequeños inversionistas, el auge esperado y que a través de los años y con la experiencia acumulada, han hecho de las obligaciones hipotecarias el medio más confiable y seguro, para la movilización del crédito.

#### 4.- La Cédula hipotecaria francesa

Pese a los ataques de que fue objeto la cédula hipotecaria de la Ley Messidor, entre otros, el basado en la ausencia en Francia de una base fundamental que hiciera posible la emisión de títulos representativos de hipoteca, que permitiera establecer ésta sin un acreedor determinado hasta que por endoso pasaba a serlo un extraño; debemos reconocer el trascendental mérito de las cédulas hipotecarias, - como el avance más notable del Derecho Francés hacia la movilización de la riqueza hipotecaria.

Para la emisión de esas cédulas el propietario del inmueble se dirigía al Conservador de hipotecas, el que inscribía sobre la cédula datos encaminados a hacer conocer la situación hipotecaria del inmueble y a fijar en esta forma al acreedor el valor de su garantía. El propietario recibía un instrumento apto para ser transmitido y representar la garantía hipotecaria entregando estos títulos por "vía de endoso". (36)

---

(36) Rodríguez Rodríguez, ob. cit. pág. 404 y ss.

Se anotaba al reverso del título una declaración por la que se transmitían los derechos a una persona determinada o a la que constituyera; con lo que resultaba más dinámica la transmisión del título. La idea de una movilización del suelo, pareció en esa época, una novedad peligrosa, por ser contraria a la idea tradicional de la conservación de bienes dentro de las familias. (37)

La ley de 1852, marca la evolución del Derecho Francés, pues regula la aparición de las Lettres de gage, títulos representativos muy semejantes a los actuales bonos hipotecarios del Derecho Mexicano y son consecuencia de la legislación alemana en Francia. (38)

Las Lettres de-gage se emitían por las sociedades de crédito - (Pouncier) emitidas en representación de un préstamo con garantía, son negociables tanto por endoso, como por tradición, y se emiten nominativas o al portador.

Tienen la garantía de todos los bienes de la sociedad emisora ya que el valor de las Lettres de gage no puede rebasar la suma de los préstamos y garantizan sólo la primera hipoteca, además las emisiones sólo se hacen después de la inscripción de la hipoteca.

Una característica especial de las Lettres de gage consiste en que su valor nominal no puede ser inferior a cien francos. (39)

Por lo que estas modernas cédulas hipotecarias, cumplen con las funciones originales para las que se crearon que fueron, proporcionar crédito a bajo interés a los propietarios que los necesiten; ha-

---

(37) Plunio y Ripert, ob. cit. Tomo XIII, pág. 847.

(38) Rodríguez Rodríguez, ob. cit. pág. 406.

(39) Idem.

cer de la hipoteca una Institución, que pese a su rigidez, sea de gran utilidad para la consecución de créditos; lograr que el crédito hipotecario se movilice y consiga la participación de capitales, gracias a la garantía que se ofrece.

En cuanto a la situación procesal, el tenedor de las Lettres de gage, tiene acción ejecutiva en contra del emisor de los títulos y las Sociedades de crédito hipotecario.

### C) EN LA LEGISLACION MEXICANA

#### 1.- Derecho Hipotecario

Aparece en nuestro país, por lo que respecta a la regulación de Sociedades de Crédito Hipotecario con la Ley Minera de 1822, la que en su artículo 26 disponía que la hipoteca podía fraccionarse en obligaciones hipotecarias, nominativas o al portador y que se podría contener en un documento posterior al título constitutivo, era obligatorio que contuviese las prevenciones que organizaran la representación de los tenedores de las obligaciones.

Ya en el año de 1882, existió un Decreto por el cual se aprobó la creación del "Banco Hipotecario", y en dicho decreto se dieron a conocer sus estatutos. (40)

---

(40) Pallares Jacinto. Derecho Mercantil Mexicano, Tomo I. Tip. y Lit. de Joaquín Guerra Valle. México, 1891. Pág. 344.

Es la Ley de Instituciones de Crédito de 1897 la que ya establece una división de los bancos en: refaccionarios, hipotecarios y agrícolas, y además reglamentó los bonos hipotecarios. (41)

En la Ley General sobre Emisión de Obligaciones o Bonos de 1897, se concedió a las empresas de ferrocarriles, a las de minas y a las de obras públicas, así como a las sociedades anónimas y a las en comandita por acciones, la facultad de emitir estas obligaciones. (42)

Fue la Ley de Crédito Agrícola de 10 de febrero de 1926 la que hace nacer formalmente en nuestro Derecho, la figura jurídica de la cédula hipotecaria (aunque la denomina bono), tal y como se había concebido originalmente, en Alemania, para poder aliviar en parte las necesidades crediticias del campo mexicano.

En esta ley se crea además el Banco Nacional de Crédito Agrícola, que garantizará las emisiones que se hagan de las cédulas hipotecarias, tanto por los campesinos, agrupados en asociaciones, como por otras instituciones.

La Ley General de Instituciones de Crédito de 1932 define a la cédula hipotecaria como "Títulos de Crédito, que representarán la participación de cada tenedor en el crédito hipotecario de que se trate y serán emitidas por declaración unilateral del deudor".

Esta ley marca los lineamientos de las cédulas y de los demás títulos de crédito, que son los que siguió nuestro ordenamiento vigente de la materia.

---

(41) Pallares Jacinto. Ob. cit. Pág. 344.

(42) Al respecto, Rodríguez Rodríguez, ob. cit. pág. 409.

Procedemos a citar la Ley de Crédito Agrícola de 1943, pues la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares es aún vigente y, por lo tanto, ya no constituye un antecedente.

La Ley Agrícola de 1943 crea un sistema de crédito agrícola, - con diversas Instituciones (muchas de las cuales han desaparecido), y con Sociedades Locales de Crédito Agrícola, quienes podían emitir cédulas hipotecarias con base a la Ley General de Instituciones de Crédito.

Esta Ley que fue la más reciente, nos da las notas que caracterizan el espíritu motivador de la invención de las cédulas hipotecarias de Buring, y que son los bienes sobre los que se constituye el gravamen y el destino de los capitales obtenidos por la emisión.

## 2.- Las Sociedades de Crédito Hipotecario

Por Decreto de 22 de abril de 1882, se aprobó el contrato celebrado entre el Gerente del "Banco Hipotecario" y el Gobierno Federal (43), con lo que nace el primer banco de crédito hipotecario mexicano, destinado a efectuar préstamos sobre propiedades situadas en el D.F. y Territorios.

En el año de 1900 se fundó el "Banco Agrícola Hipotecario de México, S.A.", el cual al aumentar su capital tomó el nombre de "Banco Hipotecario de Crédito Territorial Mexicano, S.A." (44)

---

(43) Pallares Jacinto, ob. cit., pág. 344.

(44) Idem. Pág. 344 y ss.

Durante el Gobierno de Porfirio Díaz, los bancos de crédito hipotecario no alcanzaron el auge esperado y sólo funcionaron los anteriormente citados.

Después de la Revolución, hasta la Ley de Crédito Agrícola de 1926, se creó el Banco Nacional de Crédito Agrícola, que daba garantía a las cédulas hipotecarias (bonos para la Ley) que emitían las Sociedades Regionales de Crédito, el banco cuidaría de que el importe del préstamo, su plazo y su inversión, cubriera los requisitos -- que la Ley imponía.

Pero no solo la Institución Oficial podía garantizar las emisiones, sino también Sociedades de Crédito.

En la Ley de Instituciones de Crédito de 1932, se reglamentaron ya todas las Sociedades de crédito y por separado las de crédito hipotecario, dando una gran confianza a los inversionistas en las cédulas y bonos que dichas sociedades emitieran, pues tienen ya las principales características que conserva la Ley vigente.

Las sociedades hipotecarias han venido en aumento, alcanzando gran popularidad al llenar la necesidad imperante de créditos y cubriendo también la función de impulsar los capitales ociosos y redituables intereses atractivos, con la mayor garantía, impulsando con ello el desarrollo de nuestro país.

### 3.- Las Obligaciones

Los primeros rastros de obligaciones hipotecarias, se hallan en México, en los contratos de concesión hechos por el Estado, con las compañías ferroviarias en el último tercio del siglo XIX. (45)

(45) Rodríguez Rodríguez.- Ob. cit. pág. 408.

Sin embargo, analizaremos las que emitió el "Banco Hipotecario" a partir de su fundación en 1882. (46)

En los estatutos del Banco Hipotecario, se previene la emisión de bonos hipotecarios, nominativos o al portador (art. 2º Fracc. I - de los estatutos) y el valor de la emisión podrá ascender a una cantidad equivalente a 10 veces el importe de su capital pagado; pero - la circulación se limitará en todo tiempo a una cantidad igual al im-  
porte de las escrituras hipotecarias que el banco poseyere.

El desconocimiento en México de los títulos, determinaron que el banco, lejos de absorber capitales, tuviese la necesidad de negociar sus préstamos cubriéndolos con sus propios bonos, en vez de dar dinero en efectivo (47), por lo que poco después cambió su razón social y amplió sus actividades.

El Código de Comercio de 1889 (año de su publicación) ya contiene algunas normas relativas a las obligaciones y así en el artículo 21, establece que "En la hoja de inscripción de cada comerciante se anotarán": (Fracc. XIV) "Las emisiones de acciones, cédulas y -- obligaciones de ferrocarriles y de toda clase de sociedades... expresando la serie y número de los títulos de cada emisión su interés y amortización, la cantidad total de la emisión y los bienes, obras, - derechos e hipotecas cuando los hubiere, que se afecten a su pago". También se inscribirán con arreglo a estos preceptos las emisiones - que hicieren los particulares.

---

(46) Pallares, Ob. cit. Pág. 479.

(47) Véase Pallares, ob. cit. Pág. 344 y ss.



El artículo transcrito, se inserta en el capítulo relativo al Registro de Comercio, y su fracción XIV nos indica claramente la influencia del Derecho Francés en nuestra legislación, con respecto al control de las Sociedades y los títulos que emitían, también tenemos la fracción III del artículo 75, aún vigente, y el antiguo artículo 1023, que reglamentaba la situación de las obligaciones hipotecarias, en caso de quiebra de la Institución emisora.

La Ley General sobre Emisión de Obligaciones y Bonos de 1897 - fue la que concedió a las empresas ferrocarrileras concesionadas, la facultad de emitir obligaciones, a fin de que pudieran proveerse de capitales para poder continuar con las obras que tenían encomendadas; dichas emisiones se hacían con fundamentos en la Ley de Instituciones de Crédito del mismo año.

Después la Ley de Instituciones de Crédito de 1932 dio a las obligaciones hipotecarias, las características que adoptó nuestra legislación vigente.

#### 4.- Las Cédulas Hipotecarias

En nuestro derecho las cédulas hipotecarias constituyen una combinación de las ventajas de la hipoteca y los títulos de crédito.

La cédula hipotecaria aparece aún sin definirse en la Ley de Crédito Agrícola de 10 de febrero de 1926 (48) en la que impropiamente se le denomina bono y el artículo 54 daba vida a una figura seme-

---

(48) Diario Oficial de la Federación.

junto a la de la cédula estableciendo "Los miembros de las Sociedades Locales o Regionales de Crédito, podrán constituir en los términos de esta Ley, hipoteca sobre sus propiedades, con garantía del Banco Nacional de Crédito Agrícola, o de la Sociedad respectiva... el banco que garantice la emisión, cuidará de que el importe del préstamo, su plazo y su inversión, se ajusten al artículo 49 de acuerdo con lo que dispone el Reglamento..."

En esta Ley de 1926 se trató de resolver, al igual que en Alemania, el problema del crédito en el campo, considerando las graves dificultades que hasta entonces tenían los propietarios en México, se procuró que obtuviesen créditos con la garantía de una Institución Oficial, aunque en esta Ley no se previó que los bonos circularan, quizá por las especiales características del propietario mexicano, o por los ataques realizados a la movilización del crédito.

Aunque no por ello dejan las Landschaft de ser el antecedente de nuestras Instituciones de emisión de cédulas hipotecarias.

Al igual que en Francia, las Instituciones evolucionaron y después se trasladó el crédito hipotecario con emisión de cédulas, a otro tipo de bienes inmuebles, como los urbanos.

La Ley de Instituciones de Crédito de 1932 (49), dio a la cédula hipotecaria un concepto y una proyección semejante a la que actualmente tiene. En su artículo 53, establecía a la cédula como un título de crédito, representativo de la parte que a su tenedor correspondía en el crédito hipotecario.

---

(49) Diario Oficial de la Federación.

Esta Ley le da todas las características que necesitaba, para que funcionase y circulara plenamente, facultaba a las Instituciones Fiduciarias para que colocasen los títulos.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941 está vigente; dedica un capítulo a las Sociedades de Crédito Hipotecario y en su artículo 38 dan las generalidades de las cédulas y de su funcionamiento.

La Ley de Crédito Agrícola de 27 de marzo de 1943 (50), facilita a las diversas entidades de crédito agrícola, para emitir cédulas hipotecarias, constituyendo hipotecas sobre bienes inmuebles de su propiedad.

Con intervención de las propias instituciones, de sus socios o de Instituciones Fiduciarias, emitiendo cédulas hipotecarias.

Las emisiones que se hicieran se ajustarían en lo que fuese aplicable, a lo establecido en los artículos 37 y 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares conforme lo dispuesto por el art. 140 de la citada Ley de Crédito Agrícola.

---

(50) Véase Diario Oficial.

## CAPITULO SEGUNDO

### LAS OBLIGACIONES EN GENERAL

- A) CONCEPTO DE OBLIGACION
  - 1.- CONCEPTO DEL DERECHO CIVIL
  - 2.- LA OBLIGACION O BONO DEL DERECHO MERCANTIL
- B) NACIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES
  - 1.- NECESIDAD DE SU CREACION
  - 2.- ACTOS PREPARATORIOS DE LAS SOCIEDADES EMISORAS
  - 3.- INTERVENCION DE LA COMISION NACIONAL DE VALORES
  - 4.- EL ACTA DE SU CREACION
  - 5.- LA EMISION DE LAS OBLIGACIONES
    - a.- PRIVADA
    - b.- PUBLICA
  - 6.- LA ASAMBLEA DE OBLIGACIONISTAS
  - 7.- EL REPRESENTANTE COMUN
- C) NATURALEZA DE LOS TITULOS
- D) CARACTERISTICAS GENERALES
- E) DIFERENCIAS CON LAS ACCIONES

## A) CONCEPTO DE OBLIGACION

### 1.- Concepto del Derecho Civil

El concepto de obligación ha sido tratado desde el Derecho Romano, en donde se fijaron sus bases y sus elementos, y algunas definiciones que entonces se dieron, han servido a los modernos autores que del estudio de esta figura jurídica se ocupan.

La doctrina francesa, que ha tenido notable influencia en nuestro derecho, ha tomado de las antiguas definiciones romanas los elementos esenciales de la obligación. Ofrecemos una definición que a nuestro juicio parece de mayor utilidad para el estudio general que nos proponemos, por representar de una manera clara los elementos -- que conforman las obligaciones.

"La obligación es una relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual una de ellas, llamada acreedor tiene el derecho de exigir cierto hecho de otra que se llama deudor". (1)

En el derecho mexicano, el maestro Borja Soriano, ofrece una definición similar, al definirla como: La relación jurídica entre -- dos personas en virtud de la cual una de ellas llamada deudor, queda sujeta con otra llamada acreedor, a una prestación o a una abstención de carácter patrimonial que el acreedor puede exigir al deudor. (2)

Aún cuando el término obligación tiene características especiales en el derecho civil, puede aplicarse con fortuna a los títulos -

---

(1) Planiol et Ripert.- Traité Elementaire du Droit Civil, Tomo I, citado por Borja Soriano Manuel.- Teoría General de las obligaciones, Ed. Porrúa, Méx. 1953, Tomo I, pág. 80.

(2) Borja Soriano, ob. cit., pág. 81.

de crédito cuyo estudio pretendemos llevar a cabo, pues representan la relación jurídica entre un deudor (sociedad emisora) y un acreedor (el tenedor del título).

## 2.- La obligación o bono del Derecho Mercantil

La Ley mexicana, habla indistintamente de bonos y obligaciones para referirse a los títulos que emiten las sociedades anónimas, con la sutil diferencia de que en la práctica mexicana, "el uso del tecnicismo bono, ha quedado restringido a la designación de las obligaciones creadas por el Estado y por algunas instituciones de crédito, como los bancos hipotecarios y las sociedades financieras". (3)

Ahora nos ocuparemos de ofrecer algunos conceptos de obligación, iniciando con el de la L.G.T.O.C., que en su Art. 209 nos dice "Las sociedades anónimas, pueden emitir obligaciones que representen la participación de un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad emisora". En la doctrina mexicana citaremos las definiciones de Rodríguez Rodríguez y de Octavio Hernández.

Para Rodríguez Rodríguez, "La obligación es el título valor en que se incorporan los derechos y obligaciones del titular de una fracción del crédito colectivo concedido a una sociedad". (4)

Para Octavio Hernández, "Obligaciones son títulos de crédito que emiten en serie las sociedades anónimas y que representan participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad emisora. (5)

(3) Cervantes Ahumada Raúl.- Títulos y Operaciones de Crédito 8a. - Edición, Ed. Herrero, México 1973, pág. 141.

(4) Ob. cit., pág. 344.

(5) Ob. cit., Tomo I, pág. 370

Como podemos apreciar en las definiciones citadas, la obligación es un título representativo de la participación individual en un crédito colectivo a cargo de la sociedad emisora, haciendo notar Octavio Hernández que se trata de un título serial, y Rodríguez Rodríguez, que se debe denominar Título valor, por representar una fracción de crédito, o sea un valor económico.

## B) NACIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

### 1.- Necesidad de su Creación

Las Sociedades Anónimas ante la urgencia de ampliar su capacidad económica pueden verse en la necesidad de allegarse fondos, teniendo para ello, varios caminos como son:

- a) El aumento del capital social; que podría traer consigo un desequilibrio en las relaciones de los socios entre sí, si alteráse la proporción que cada uno de ellos representa en el capital social, y con ello su influencia en la dirección de la sociedad. (6)
- b) La emisión de nuevas acciones, o la colocación de acciones ya emitidas y aún no suscritas que la sociedad conserve en Tesorería. (7)

Mediante este procedimiento, la sociedad se ve ante el gran inconveniente de ver aumentado el número de socios extraños que podrán intervenir en el manejo de la misma.

---

(6) Mantilla Molina Roberto, Derecho Mercantil Mexicano.- Ed. Porrúa. Méx. 1964, págs. 348 y 349.

(7) Hernández Octavio, ob. cit., Tomo I, pág. 370.

- c) Obteniendo el dinero necesario mediante celebración de contratos de mutuo, apertura de crédito bancario, de crédito de habilitación o avío, de crédito refaccionario, etc. Pero quizá no consiga por este medio los fondos suficientes y tenga que pagar por ello muy altas tasas de interés.
- d) La emisión de obligaciones, que constituyen un crédito colectivo en su contra.

A la necesidad de la creación de obligaciones, el maestro Raúl Cervantes Ahumada (8), la llama "motivo o causa remota", y es irrelevante para la vida de los títulos.

También afirma el ilustre maestro, que dicho motivo (o causa remota) puede ser diverso y no necesariamente un préstamo como lo afirma la generalidad de la doctrina (9).

Es prudente hacer notar, que toda vez que una sociedad se ha decidido por la emisión de obligaciones, debe proceder a crearlas, siguiendo el procedimiento que establece la L.G.T.O.C. que usa el término "emisión" para designar la creación de los títulos, sin ser esto correcto, pues la emisión consiste en poner a circular los valores ya creados. (10)

## 2.- Actos Preparatorios de las Sociedades Emisoras

Una vez que la Sociedad ha visto la necesidad de crear obligaciones, se debe celebrar una asamblea general extraordinaria de ac--

(8) Ob. cit. Pág. 143.

(9) Idem, págs. 142 y 143.

(10) Véase al respecto: Cervantes Ahumada, ob. cit., pág. 141.



cionistas, por así disponerlo la L.G.S.M. en la fracción X de su Art. 182, siguiendo estas asambleas los lineamientos que les marca la Ley.

Acordar que sea la creación, por la asamblea general extraordinaria de accionistas, el administrador o el consejo de administración, designa a la persona que debe suscribir el Acta de Creación, - conforme lo dispuesto por el inciso c) de la fracción I del Art. 213 de la L.G.T.O.C., se fijarán también el límite del monto del crédito, la duración del plazo del crédito, la forma de pago de los intereses y el pago del capital.

Después se hará un proyecto de creación: Las sociedades anónimas que se propongan crear obligaciones sin intervención de instituciones de crédito, se someterán a la previa autorización de la Comisión Nacional de Valores y a las reglas generales que expida dicha Comisión, o yendo a la Nacional Financiera, S.A. y al Banco de México, S.A. (Art. II de la Ley de la Comisión Nacional de Valores). En el citado proyecto se deben incluir los datos que exige el Art. 213 de la L.G.T.O.C.

Deberá también realizarse un balance certificado por Contador Público; este balance será hecho especialmente para la emisión, que servirá de base para saber si se puede realizar la emisión y ofrece seguridad a los futuros tenedores de las obligaciones.

El fin del legislador al exigir un balance practicado precisamente para la emisión, ha sido el de obligar a la sociedad a tener - como base los datos contables correspondientes a la época en que - efectúa la operación... no existe impedimento y, por otra parte, sería beneficioso para la sociedad que pretende constituir un crédito colectivo, el hacer coincidir la emisión de obligaciones con el balan

ce que debe practicar anualmente en cumplimiento de lo establecido - por el Art. 172 de la L.G.S.M., pues de esta manera se evitarían los gastos y molestias que implica la elaboración del balance especial - para efectuar la emisión (11).

Puede acordarse que al crearse las obligaciones, tengan alguna garantía especial, en cuyo caso se indicará en el provento. La creación puede ser garantizada en cualquiera de las formas reconocidas - por el derecho, pues la Ley no exige forma especial, así tenemos que puede garantizarse:

- a) Sobre el patrimonio de la sociedad (sin garantía especial).
- b) Con garantía hipotecaria, en cuyo caso se señalarán los inmuebles respectivos y serán certificadas las inscripciones que se hagan en los libros del Registro Público, respecto - de estos bienes.
- c) Con garantías prendarias, fianzas y avales, que también se inscribirán en el Registro Público, por cuenta de la Sociedad emisora.

### 3.- Intervención de la Comisión Nacional de Valores

La Ley de la Comisión Nacional de Valores otorga a ésta, inter vención en la autorización, vigilancia y control de la emisión de - obligaciones por las sociedades anónimas y en su artículo 11 establece:

---

(11) Herrera Mario.- Qué es y cómo se hace la Emisión de Obligaciones, 2a. Ed.- Ed. Cultura, T.G., S.A.- Méx. 1966, pág. 42.

"Las sociedades anónimas que se propongan emitir (crear) obligaciones, sin intervención de instituciones de crédito, se someterán a la previa autorización de la Comisión Nacional de Valores y a las reglas generales que expida dicha Comisión, o yendo a la Nacional Financiera, S.A. y al Banco de México, S.A."

Se debe presentar una solicitud por escrito, firmada por el Gerente, administrador o representante con poder de administración, - conforme lo dispone el Art. 13 del Reglamento del Decreto que creó - la Comisión Nacional de Valores, acompañando a dicha solicitud, documentos y datos que hagan posible conocer el estado actual de la sociedad.

Ya realizado el estudio de la documentación y realizados algunos estudios, la Comisión Nacional de Valores podrá autorizar, o no, la emisión (creación) de obligaciones (Art. 4º de la Ley de la Comisión Nacional de Valores).

En caso de que se pretenda evitar los trámites ante la citada Comisión, la Ley (12) da otro camino a las sociedades en su Art. 10, exime de esta autorización a las sociedades que creen los títulos - "con la garantía o con la intervención de Instituciones de crédito, cuando dichas emisiones (creaciones), garantía o intervención, hayan sido previamente aprobadas por la propia Comisión".

Ya se ha hecho práctica general que intervengan las sociedades financieras, porque cuentan con más elementos para realizar los estudios técnicos de sondeo de mercado y para colocar las obligaciones, además de que pueden también garantizar con su propio patrimonio el

---

(12) Ley de la Comisión Nacional de Valores.

pago de capital e intereses, lo que da al público mayor confianza y a los títulos mayor demanda (13).

#### 4.- El Acta de Creación

Contándose ya con la autorización de la Comisión Nacional de Valores, para crear las obligaciones se hará constar en Acta ante Notario, la declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora y se hará sentar en el Registro Público de Comercio, del domicilio de la sociedad emisora en todo caso, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 213 de la L.G.T.O.C.

A esta Acta ante Notario, la L.G.T.O.C. le llama Acta de Emisión, pero realmente en el momento que se formaliza el acta y se firma, son creados los títulos y se dan en ella las características que contendrán, pues con base en dicha Acta se redactan los títulos propiamente dichos.

El mismo Art. 213 de la citada Ley, señala el contenido del Acta que sirve de régimen al que deberán sujetarse los que de algún modo intervengan, tanto en la creación como en la vida de las obligaciones.

El Acta de Creación deberá contener:

- 1.- La denominación, el objeto y el domicilio de la sociedad emisora;
- 2.- El importe del capital pagado de la sociedad emisora y el de su activo y de su pasivo, según el balance que se practique precisamente para efectuar la emisión;

---

(13) Véase Hernández Octavio, ob. cit., págs. 333 y ss. y Herrera Mario, ob. cit., págs. 54 y ss.

3. El acta de la asamblea general de accionistas que haya autorizado la emisión;
4. El acta de la sesión del consejo de administración en que deben suscribir la emisión;
5. El importe de la emisión, con especificación del número y del valor nominal de las obligaciones que se crean;
6. El tipo de interés pactado;
7. El término señalado para el pago de interés y de capital y los plazos, condiciones y manera en que las obligaciones - han de ser amortizadas;
8. El lugar del pago;
9. La especificación, en su caso, de las garantías especiales que se consiguen para la emisión, con todos los requisitos legales debidos, para la constitución de tales garantías;
10. La especificación del empleo que haya de darse a los fondos producto de la emisión a menos que la emisión se haga en representación del valor o precio de bienes cuya adquisición o construcción tuviere contratada la sociedad emisora; (Art. 212 párrafo 1°)
11. La designación de representante común de los obligacionistas y la aceptación de éste con su declaración:
  - a) De haber comprobado el valor del activo neto manifestado por la sociedad;
  - b) De haber comprobado en su caso, la existencia y valor de los bienes hipotecados o dados en prenda;
  - c) De constituirse en depositario de los fondos productos de la emisión que se destinen en el caso a que se refiere el primer párrafo del Art. 212, a la Constitución o administración de los bienes respectivos, y hasta el momento en que esa adquisición o construcción se realice.

### 5.- La Emisión de las Obligaciones

La emisión de las obligaciones, consiste propiamente, en poner a circular los valores que han sido creados conforme a las disposiciones legales.

Como las sociedades anónimas, se auxilian de instituciones de crédito (instituciones financieras), éstas se encargan de emitir los títulos, dicha puesta en circulación puede hacerse de dos maneras:--  
(14)

#### a.- Privada o en firme

Contratando la entrega de las obligaciones a un grupo de personas, o a una, que pueden tener por objeto conservarse como acreedores de la sociedad anónima, o lanzar las obligaciones al mercado, -- cuando alcancen alta cotización, obteniendo con ello alguna ganancia al ofrecerlas sobre la par.

Este sistema ofrece las ventajas a la sociedad deudora, de evitar gastos para invitar al público a suscribir las obligaciones; puede dar en pago de deudas esas obligaciones.

#### b.- Pública o sucesiva

De esta manera, se invita al público en general esperando a -- que asista a las oficinas de la institución de crédito que interviene, a suscribir las obligaciones, conforme a sus posibilidades.

Este sistema se utiliza cuando el crédito colectivo es cuantioso y se rige por el párrafo final de Art. 213 que si las obligaciones se emiten mediante ofrecimiento al público, los avisos o la pro-

---

(14) Véase al respecto Rodríguez Rodríguez, ob. cit., págs. 362 y ss.

paganda deberán contener los datos que el mismo artículo señala para el Acta de Creación, y dispone que en caso de violación a lo anterior, quedan solidariamente sujetos a daños y perjuicios aquellos a quienes la violación sea imputable. Otro ordenamiento que rige este sistema, es el Reglamento especial, para el ofrecimiento al público, de valores no registrados en Bolsa (15); señala requisitos que deben cumplir las sociedades que pretenden emitir obligaciones; regula la intervención de las sociedades de crédito, y la publicidad que se haga a las obligaciones.

Para utilizar este segundo sistema, la sociedad anónima creada para de los títulos necesita gozar de sólido prestigio, así como la confianza del público.

#### 6.- La Asamblea de Obligacionistas

El conjunto de obligacionistas a que se refiere la L.G.T.O.C., (Art. 218) son todas aquellas personas tenedoras de títulos y conforman una agrupación "sui generis", pues no tiene personalidad jurídica, y tampoco es una asociación en los términos del Código Civil, -- porque evidentemente los nexos que unen a las obligaciones entre sí, son exclusivamente económicos (16).

Octavio Hernández, lo define como "El ente jurídico constituido por una agrupación de tenedores cuya existencia, organización y relaciones frente a la sociedad deudora y frente a terceros, está regulada de manera imperativa por la Ley; dotada de unidad de decisión y capaz de alternar en igualdad con la sociedad deudora y tiene como -

(15) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de enero de 1947.

(16) Cervantes Ahumada, ob. cit., pág. 145.

fin tutelar los derechos de sus integrantes (17).

El Art. 218 de la L.G.T.O.C., establece que "la asamblea general de obligacionistas, representará el conjunto de éstos y sus decisiones, tomadas en los términos de esta Ley, serán válidas respecto de todos los obligacionistas, aún de los ausentes o disidentes.

La asamblea se considera legalmente instalada, con la representación de la mitad más una de las obligaciones en circulación (Art. 219), salvo: cuando se trate de designar al representante común; de revocar la designación de representante común; para convenir prórrogas o esperas a la sociedad emisora; en estos casos se requerirá --- cuando menos que esté representado el 75% de las obligaciones (Art. 220). En caso de segunda convocatoria, será válida, cualquiera que sea el número de obligaciones representadas en la Asamblea (Art. --- 220).

Para concurrir a las asambleas, los obligacionistas deben depositar sus títulos, y podrán hacerse representar por apoderado acreditado con simple carta poder (Art. 221).

Las asambleas se reunirán cuando sean convocadas por el representante común y debe convocarla, cuando los obligacionistas que representen por lo menos el 10% de los bonos u obligaciones en circulación, se lo pidan, y de no hacerlo, la podrá convocar el juez de primera instancia del domicilio de la sociedad emisora (Art. 218).

---

(17) Ob. cit., pág. 101.

(18) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.



### 7.- El Representante Común

Es el órgano ejecutor de la voluntad del conjunto de obligacionistas, expresada en las asambleas generales. El cargo de representante común de obligacionistas recaerá en un individuo o en una institución de crédito, de las autorizadas para tal efecto por la Ley, en cuyo caso este cargo lo desempeñarán sus representantes ordinarios. El cargo será desempeñado en forma personal, pero el representante podrá otorgar poderes judiciales.

El nombramiento de representante común, lo hace la sociedad deudora, en el Acta de Creación (19), pero puede ser removido de su cargo por la asamblea general de obligacionistas, y puede renunciarse a dicho cargo, por causas graves, según lo establece el art. 216 párrafo - II de la L.G.T.O.C. No exige la ley requisitos ni capacidad especial, para ser representante común, por lo que se consideran aplicables las reglas generales del derecho común.

La figura del representante común, se equipara por la L.G.T.O.C. a la del mandatario (art. 217), pero no puede considerarse como tal -- (20), pues el citado ordenamiento señala que obrará como mandatario; -- con lo que solamente quiere decir que en el ejercicio de su cargo deberá obrar prudentemente, cuidando del negocio como propio, y no quiere decir la ley que sea un mandatario, pues no existe contrato entre los tenedores de los títulos y la institución de crédito que le confiera a ésta las atribuciones de un mandatario.

---

(19) El Doctor Raúl Cervantes Ahumada, le llama a éste "representante común provisional". Ob. cit., pág. 146.

(20) En el mismo sentido Cervantes Ahumada, ob. cit., pág. 146.

Existen autores que afirman se trata de un mandato de tipo especial, que ha sido creado por la ley y es obligatorio para los mandantes (21), pues en el mandato especial se otorga con el alcance que las partes le han concedido expresamente, y en este caso la ley es la que establece sus obligaciones y facultades, pues la figura del representante común es muy especial e implica un imperativo de la ley.

Conforme al art. 217 de la L.G.T.O.C., las obligaciones y facultades del representante común son:

- 1.- Comprobar los datos contenidos en el balance de la sociedad emisora que se formule para efectuar la emisión;
- 2.- Comprobar, en su caso, la existencia de los contratos a que se refiere el párrafo primero del art. 212;
- 3.- Comprobar la existencia y el valor de los bienes dados en prenda o hipotecados en garantía de la emisión, así como los objetos pignorados y, en su caso, las construcciones y los muebles inmovilizados incluidos en la hipoteca, estén asegurados mientras la emisión no se amortice totalmente.
- 4.- Cerciorarse de la debida constitución de la garantía;
- 5.- Obtener la oportuna inscripción del acta de emisión en los términos del art. 213;
- 6.- Recibir y conservar los fondos relativos como depositario y aplicarlos al pago de los bienes adquiridos o de los costos de construcción en los términos que señale el acta de emisión, cuando el importe de la emisión, o una parte de él, deban ser destinados a la adquisición o construcción de bienes;

---

(21) Al respecto véase Herrera Mario, ob. cit., pág. 115 y ss.

7.- Ejercitar todas las acciones o derechos que al conjunto de obligacionistas corresponda por el pago de intereses o del capital debidos o por virtud de las garantías señaladas para la emisión, así como los que requiera para el desempeño de las funciones y deberes a que éste artículo se refiere, y ejecutar los actos conservatorios respectivos;

8.- Asistir a los sorteos en su caso;

9.- Convocar y presidir la asamblea general de obligacionistas y ejecutar sus decisiones;

10.- Asistir a las asambleas generales de accionistas de la sociedad emisora y recabar de los administradores, gerentes y funcionarios de la misma, todos los informes y datos que necesite para el ejercicio de sus atribuciones, incluyendo los relativos a la situación financiera de aquélla;

11.- Otorgar en nombre del conjunto de obligacionistas, los documentos o contratos que con la sociedad emisora deban celebrarse.

### C) NATURALEZA DE LOS TITULOS

De acuerdo al derecho mexicano, los títulos que representan las obligaciones son considerados como bienes muebles, al respecto el art. 208 de la L.G.T.O.C., en su segundo párrafo, dispone: Las obligaciones serán bienes muebles, aún cuando sean garantizadas con hipoteca. El art. 754 del código civil para el D.F. establece: Son bienes muebles por determinación de la ley, las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

Son títulos de crédito, y como tales son títulos nominados, incorporan un derecho literal conforme al art. 210 de la L.G.T.O.C., y -

son títulos autónomos, basada ésta afirmación en lo dispuesto por el art. 213 de la misma ley.

El maestro Rodríguez Rodríguez opina que más bien deben comprenderse en la categoría de los títulos de participación, en atención a las facultades de intervención y control en la vida de la sociedad que se atribuyen a obligacionistas siquiera sea por conducto del representante común (22).

Consideramos que no existen en nuestra legislación elementos suficientes que apoyen dicha postura, pues el representante tiene facultades para vigilar solamente la situación financiera de la sociedad -- deudora, sin poder intervenir en las decisiones que se tomen en las -- asambleas generales de accionistas.

Como títulos de crédito, las obligaciones son cosas mercantiles y su emisión, expedición, endoso, aval, aceptación y las demás operaciones que en ellos se consignen, son actos de comercio, por así estar dispuesto en el art. 1º de la L.G.T.O.C., aunque por su parte, Mantilla Molina (23) nos diga que no todos los actos que tienen como objeto títulos valor (de crédito) son actos mercantiles.

#### D) CARACTERISTICAS GENERALES

Una vez fijada la naturaleza de los títulos, pasaremos a estudiar las características generales de las obligaciones, así tendremos que las obligaciones son:

---

(22) Ob. cit., pág. 345.

(23) Ob. cit., págs. 62 y 63.

Títulos principales, pues incorporan un derecho independiente de otro título o derecho, ya que surgen por declaración unilateral de voluntad, por parte de la sociedad emisora.

Títulos causales, están para siempre vinculados con la causa que les dio origen (art. 213 L.G.T.O.C.) y los vicios que pueden afectar - el acta de su creación, afectarán de igual manera a los títulos.

Títulos seriales, son emitidos en masa, representan la parte individual en un crédito colectivo, (art. 203 L.G.T.O.C.) y el valor de la emisión será el valor nominal de todas las obligaciones que comprende (art. 215 L.G.T.O.C.) Es emitido a largo plazo, pero por lo general nunca excede de 20 años, pues eso podría crear incertidumbre en cuanto a la situación tanto de la sociedad, como de la moneda, al supurgarse ese tiempo. Se emite en denominaciones de cien o de sus múltiplos, como se estableció desde las Lettres de Gage francesas que en la Ley de 28 de febrero de 1852, entre sus principales normas establecía que las Lettres de Gage no pueden ser de valor nominal inferior a cien francos (24).

Títulos de inversión, pues ofrecen seguridad a sus tenedores en cuanto a la renta que les producirán y en cuanto a la recuperación total del capital invertido. Aseguran una renta baja, pero segura y por eso son los valores típicos de inversión de los pequeños capitalistas.

Títulos bursátiles, pues se ofrecen al público en las bolsas de valores. Para inscribirlos en las bolsas de valores, la sociedad emisora debe solicitarlo por escrito al Consejo de Administración de la bolsa de valores de que se trate y cumplir con las condiciones que fija el art. 72 de la L.G.I.C.O.A.

---

(24) Véase Rodríguez Rodríguez.- Ob. cit. págs. 405 y ss.

Títulos nominativos o al portador, de acuerdo al art. 209 de la L.G.T.O.C., las obligaciones pueden ser nominativas y al portador, o -nominativas y con cupones al portador.

Títulos destinados a la circulación, ya que conforme a ser título de crédito y con base en lo que al respecto disponen los arts. 218 fracc. III, 219 a 221 de la L.G.T.O.C., que hablan de las obligaciones en circulación.

Como títulos de circulación, pueden ser adquiridos a la par, o -sea por un precio equivalente a su valor nominal; bajo la par, por una cantidad inferior a su valor nominal; prima, por una cantidad superior a su valor nominal, dependiendo ésto de varias causas de carácter económico.

#### E) DIFERENCIAS CON LAS ACCIONES (25)

1.- Encontramos que las acciones pueden ser emitidas por las sociedades anónimas y por las sociedades en comandita por acciones, las obligaciones sólo pueden ser emitidas por las sociedades anónimas.

2.- Las acciones representan una parte del capital social y ---acreditan la calidad y los derechos del socio (art. 111 de la L.G.S.M.) las obligaciones por su parte, representan la participación de sus tenedores en un crédito colectivo, constituido a cargo de la sociedad emisora (art. 208 de la L.G.T.O.C.)

---

(25) Véase al respecto, Tena Felipe de J.- Derecho Mercantil Mexicano. Ed. Porrúa, Méx. 1970, pág. 363 y Hernández Octavio.- Ob. cit., Tomo I, pág. 372.

3.- Las acciones se pueden emitir en denominaciones de cualquier valor (art. 112 de la L.G.S.M.); las obligaciones serán emitidas en denominaciones de \$100.00 o de sus múltiplos.

4.- Las acciones se pueden dividir en varias clases, teniendo derechos especiales cada clase (art. 112 de la L.G.S.M.); las obligaciones no se dividen en clases, ni dan derechos especiales.

5.- Las acciones son títulos que producen frutos variables, o pueden no producirlos, pues esto depende de las utilidades que obtenga la sociedad; las obligaciones producen renta fija, independientemente de la suerte de la sociedad.

6.- Las acciones son valores de especulación comercial; las obligaciones por su parte, son valores de inversión de pequeños capitalistas, que no pueden arriesgarse a la fortuna o desgracia de una sociedad.

7.- Las acciones son títulos abstractos que se desligan por completo de la causa que les dio origen; las obligaciones son títulos causales que están ligados a la normatividad del negocio jurídico, al que se deben.

8.- Las acciones se pueden suscribir, aún sin haber sido integralmente cubierto su valor; las obligaciones en su importe, deben estar totalmente pagadas al efectuar la emisión, aún cuando se emitan para cubrir deudas de la sociedad.

9.- Las acciones pueden o no, amortizarse, quedando esto a criterio de la sociedad; la amortización de las obligaciones debe efectuarse necesariamente y para ello se fija un plazo.

10.- La amortización de las acciones no extingue la calidad de socio, y éste puede seguir siéndolo si a cambio de su acción amortizada recibe una acción de goce; mientras que en las obligaciones, su amortización extingue por completo los derechos del obligacionista.



## CAPITULO TERCERO

### LAS OBLIGACIONES DE TIPO ESPECIAL

#### A) LOS BONOS DEL ESTADO

##### 1.- SU CREACION Y EMISION

- a) CREACION
- b) EMISION

##### 2.- CARACTERISTICAS ESPECIALES

- a) NATURALEZA
- b) PLAZO
- c) GARANTIA

#### B) LOS BONOS FINANCIEROS

##### 1.- CARACTERISTICAS ESPECIALES

- a) CREACION
- b) EMISION
- c) GARANTIA
- d) AMORTIZACION

##### 2.- FUNCION ECONOMICA

#### C) LOS BONOS DE AHORRO

##### 1.- EL DEPOSITO DE AHORRO Y LOS BONOS

##### 2.- PARTICULARIDADES DE LOS BONOS DE AHORRO

- a) CREACION
- b) EMISION
- c) INTERESES
- d) GARANTIA
- e) PAGO
- f) PRIVILEGIOS

##### 3.- LOS BONOS DEL AHORRO NACIONAL

#### D) LOS BONOS HIPOTECARIOS

##### 1.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

- a) CREACION
- b) EMISION
- c) GARANTIA
- d) PREFERENCIA
- e) CANCELACION

##### 2.- DIFERENCIAS CON LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

## A) LOS BONOS DEL ESTADO

1.- Su creación y Emisión

## a) CREACION:

Los bonos del Estado son creados como un recurso extraordinario, que se utiliza para obtener fondos provenientes del crédito público y que puedan cubrir diversas necesidades económicas del Estado de carácter imprevisto o urgente, que no puedan solventarse con impuestos, derechos, etc., que son los medios ordinarios de captación de recursos económicos.

Se crean por declaración unilateral en este caso del Estado, pues por este medio dispone el Art. 213 L.G.T.O.C. que se creen las obligaciones. Es el Ejecutivo Federal a quien corresponde hacer dicha declaración, por ser éste poder el encargado de la administración y finanzas públicas; por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la cual está facultada por la fracc. XI del art. 6º de la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado\*, para: intervenir en todas las operaciones en que se haga uso del Crédito Público. Es acertado conceder esa facultad al órgano del Ejecutivo que se encarga de proyectar el presupuesto, pues tiene un conocimiento más amplio de las necesidades económicas del país y de las áreas que en un momento dado, necesitan un mayor incremento.

La creación de los bonos debe estar prevista en la Ley de Ingresos de la Federación, para el año de que se trate y establecerá el fin que debe dársele al importe de la emisión, lo que en todo caso, representa el motivo de la creación de los títulos.

---

\* Esta Ley fue abrogada por la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de 10. de enero de 1977; sin embargo, la facultad persiste en la fracc. IX del art. 31.

El Congreso de la Unión, por sí, o por iniciativa del C. Presidente de la República, emite un Decreto autorizando al Ejecutivo Federal para que solicite un empréstito por medio de bonos. Los Estados y Municipios los pueden emitir por conducto de sus órganos competentes.

El Estado para crear sus títulos, debe hacer constar su declaración de voluntad, en acta ante notario, que debe contener los datos -- que señala el Art. 213 de la L.G.T.O.C., en cuanto le sean aplicables y los títulos deben contener los que señala el Art. 210 de la misma -- Ley, exceptuando los que se deriven especialmente del carácter de sociedad anónima del sujeto creador.

#### b) EMISION:

Para la emisión de estos bonos, se auxilia el Estado con la intervención de la Nacional Financiera, S.A., quien se encarga de poner en circulación y colocar los títulos en el mercado. Además, esta Institución por lo general es nombrada como representante común de los -- obligacionistas, estando expresamente facultada para ello por el Art. 26 Fracs. III y IV de la L.G.I.C.O.A., que señala las operaciones que pueden efectuar las Sociedades financieras, aún cuando sin embargo, es un organismo de participación estatal, que se encuentra sometido a la jerarquía del Estado, y muchas veces a su control y se vicia por lo -- mismo a la Institución del Representante común.

### 2.- Características especiales

#### a) NATURALEZA

Los bonos del Estado, son títulos innominados, y su regulación -- surge de su naturaleza de obligaciones, pero se rigen por el Derecho --

Mercantil, aunque cabe hacer notar, con Cervantes Ahumada (1): "que — los bonos y obligaciones del Estado, pierden el carácter de títulos — ejecutivos, porque contra tal sujeto, no se puede despachar ejecución".

#### b) PLAZO

En cuanto a su plazo, por lo general no excede de 20 años, pero el Estado se reserva el derecho de amortizar la totalidad o parte de — la emisión y pagando el importe del valor nominal, más los intereses — devengados a la fecha. En caso de amortización parcial, se efectuará un sorteo, para designar los bonos que se paguen.

#### c) GARANTIA

Los bonos pueden tener garantía específica, (lo que redundaría — en una mayor aceptación) y su cobertura se puede constituir, conforme al Art. 11 de la L.O.I.C.O.A. Fracc. V, párrafo II de las siguientes formas:

- i) Por la afectación en Fideicomiso de algún impuesto o tasa su ficiente para el servicio de sus intereses y amortización.
- ii) Por participaciones en impuestos federales.
- iii) Por la garantía o aval del Gobierno Federal.

No obstante lo anteriormente expuesto, no es factible cumplir — con los requisitos que fija la L.G.T.C.C. para las obligaciones, y se debería aplicar a los bonos de el Estado, lo preceptuado en el Art. 14 que establece que: Los documentos o actos a que este título se refiere,

---

(1) Cervantes Ahumada Raól, ob. cit., pág. 147.

sólo producirán los efectos previstos por el mismo, cuando contengan - las menciones ó llenen los requisitos señalados por la Ley..." que de ser aplicable a los bonos del Estado, estos resultan ineficaces, aunque se podría buscar una base en el Art. 22 que da la pauta para aplicar - las normas relativas a la L.G.T.O.C., a los títulos de deuda pública.

Es necesario, a nuestro juicio, la reforma: adición a la L.G.T. O.C., ó la expedición de una Ley especial, pues consideramos de gran - importancia para nuestro país, la emisión de bonos del Estado como medio efectivo de captación de ingresos para cubrir las necesidades del país, en estos momentos en que se necesita la colaboración de todos -- los mexicanos.

## B) LOS BONOS FINANCIEROS

### 1.- Características Especiales

#### a) CREACION

Los bonos financieros son títulos de crédito, creados por declaración unilateral de las sociedades financieras y que representan la - participación individual de un crédito colectivo, constituido a cargo de la sociedad emisora.

La Ley establece que para crear estos títulos, se procede a formalizar su declaración de voluntad, en escritura pública; notificar a la Comisión Nacional Bancaria, a fin de que apruebe el proyecto de emisión, con el monto y las condiciones de la misma, dejando a los notarios la obligación de transcribir en la escritura, el oficio aprobato-

rio y cuidar que las características de la emisión correspondan a las autorizadas (2).

La autorización se dará, en caso de que el proyecto se ajuste a las disposiciones legales, a la capacidad de absorción del mercado de valores, a la situación económica y financiera del país, y a los antecedentes de solvencia y demás, relacionados con la capacidad de la sociedad financiera y previa opinión favorable del Banco de México.

Creados conforme a la Ley los títulos, se procede a su emisión - e inscripción en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa, haciendo constar en la propaganda que al efecto se haga, los plazos de vencimiento, los tipos de interés, los créditos y valores que constituyan la garantía específica y la indicación de que ésta será o no, substituida total o parcialmente. Esto debe hacerse para protección de los futuros adquirientes, pues conocen estas condiciones antes de invertir.

#### b) EMISION

Los bonos se pueden emitir de acuerdo con la Ley, de cuatro tipos diferentes, que son: (3)

1o.- Bonos que sólo dan derecho a la devolución del capital al vencimiento del bono y al pago de los intereses correspondientes.

2o.- Bonos que dan derecho además a una participación en las utilidades que obtenga la sociedad financiera sobre todas sus operaciones

---

(2) L.G.I.C.O.A., Arts. 29 y 123 bis.

(3) Al respecto, véase Hernández Octavio, ob. cit., Tomo I, págs. 444 y 55.

o en el rendimiento de la negociación de los valores y de los créditos que sirven de garantía específica a la emisión.

30.- Bonos que dan derecho además, de uno o de otro de los beneficios señalados, o a ambos, a obtener una prima si su titular suscribe el bono en el momento en el que éste se emite, o en el momento en que se reembolsa el capital.

40.- Bonos que dan derecho a premios adicionales o a participar en sorteos; en efectivo o en títulos.

#### c) GARANTIA

La garantía específica de los bonos financieros fue introducida en la ley, con el fin de que éstos valores tuviesen mayor acogida entre el público inversionista, sus características y cantidad y proporciones que establezca el Banco de México y a los requisitos de carácter general que determine la Comisión Nacional Bancaria.

En atención a la garantía, y de conformidad con el Artículo 29 de la L.G.I.C.O.A., los bonos financieros pueden emitirse:

10.- Aún cuando la garantía específica no esté preconstituída, siempre y cuando, conforme se vayan poniendo en circulación los bonos financieros, sus productos se inviertan en valores del Estado, en tanto se constituyen las garantías específicas en los términos legales.

20.- Con garantía específica preconstituída insustituible.

30.- Con garantía preconstituída, pero reservándose la emisora, la facultad de sustituirla total o parcialmente.

Las dos últimas formas se han adoptado, por la diversidad de los bienes que sirven de cobertura a los bonos y resultaría por ello impráctico, listar tales bienes en las actas de emisión y aún más, consignar las en los bonos, pues surgirían nuevos problemas, al tratar de sustituir dichas garantías.

La Ley permite que las sociedades financieras varíen la garantía de las obligaciones que emiten, por la variedad de operaciones que realizan estas sociedades, es frecuente que un crédito que sirve de cobertura, sea pagado antes de que venza el término de amortización de los bonos garantizados; o que se reduzca la amplitud, liquidez o solidez del crédito y quede reducida la garantía, por lo que se puede variar, siempre y cuando se apruebe por la Comisión Nacional Bancaria.

### 3) AMORTIZACION

La forma de amortización de los bonos financieros, puede ser de diversas maneras:

- 1) Por medio de sorteos
- 2) Por medio de pagos fijos iguales que comprendan amortización e intereses, o por pagos iguales para amortización del capital.

Estas formas de amortización, son obligatorias para los bonos que se paguen en un plazo superior a tres años contado a partir del momento de la emisión, y son potestativas, para los bonos pagaderos en plazo inferior a 3 años, la amortización de estos bonos, es muy similar a la de los bonos hipotecarios, pues se les aplican las mismas normas relativas. (4)

---

(4) Hernández Octavio, ob. cit., Tomo I, pág. 441.



## 2.- Función Económica

Las Sociedades Financieras son el pilar más importante de la banca de inversión que comanda la iniciativa privada, por la cuantía de los recursos que maneja y por ser ellas quienes realizan la política financiera en cuanto a promoción y financiamiento de empresas.

La propia Legislación Bancaria las ha dotado de medios para atraerse capitales, emitiendo los bonos financieros con garantía específica; emisiones que han tenido por finalidad recoger ahorros o fondos ociosos que a través de las Instituciones emisoras, se canalicen hacia el fomento de las Industrias y de las actividades productivas del país.

Es indispensable para promover la aceptación de estos títulos que las sociedades emisoras, den a conocer las características de sus títulos; haciendo hincapié en subrayar las seguridades que éstos ofrecen en cuanto a la recuperación de sus capitales. Pues los fondos que por este concepto se captan van a solventar necesidades de inversión y no de consumo, esto es, que buscarán producir más y no terminar con necesidades primarias, pues en un país como el nuestro tan carente de fuentes de trabajo, urge el buen funcionamiento de estos títulos.

Las sociedades financieras, han captado del público por medio de los bonos, más recursos que todo el mercado de valores de renta fija y han otorgado mayores tipos de interés, pues las operaciones que realizan les rinden elevados ingresos, por todo esto, es necesario que las sociedades financieras incrementen sus actividades de captación de ahorros y saldos líquidos inactivos y los destine al financiamiento de la inversión.

## C) LOS BONOS DE AHORRO

### 1.- El depósito de Ahorro y los Bonos

El ahorro constituye uno de los actos de mayor importancia en la vida económica, pues por él, puede una persona invertir el excedente - de sus ingresos, para disponer de ellos en el futuro.

El depósito de ahorro, es un depósito bancario irregular de dinero y con interés (5). Puede revestir, de acuerdo con la Ley (6), tres formas que son:

- a) Depósito en cuentas de Ahorro.
- b) Depósito a plazo mayor de seis meses.
- c) Depósito con estampillas.

Por su parte, el depósito de ahorro a plazo puede ser documentado de dos maneras:

- 1) Con Certificado de Depósito.
- 2) Con Bonos de Ahorro.

En el presente trabajo, nos ocuparemos sólo de la segunda forma de documentación del ahorro, por pretender señalar sus más importantes particularidades.

Aún cuando los bonos de ahorro no constituyen la participación individual de un crédito colectivo, constituido a cargo de la sociedad emisora, característica fundamental de las obligaciones, cabe decir --

---

(5) Hernández Octavio, ob. cit., Tomo I, pág. 317.

(6) L.S.I.C.O.A., Art. 13.

que funcionan de igual manera, pues la captación de capitales a mediano y largo plazo, a través de los bonos, sirve a la institución para realizar sus actividades económicas.

El bono del ahorro, es un título de crédito pero representa un depósito de ahorro a plazo, el cual produce interés.

En su carácter de títulos de crédito, en cuanto a su cancelación, y reposición, se rigen por lo dispuesto en la L.G.T.O.C.

## 2.- Particularidades de los bonos de ahorro

### 1) CREACION

Los bonos de ahorro, son creados mediante el mismo procedimiento que las obligaciones, pero solamente por las sociedades que estén autorizadas para ello, pues deben contar con un capital mínimo que determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y sujetarse a las reglas y normas que ésta dicte.

Estos bonos, podrán ser intransferibles por endoso, a la orden o al portador; de las denominaciones que se estime conveniente entre los submúltiplos de \$100.00 y sus múltiplos, comprendidos en el límite para las cuentas de ahorro y podrán tener o no, cupones.

Los títulos, de acuerdo con la Ley bancaria, deberán contener: (7)

1.- La denominación, el objeto y el domicilio de la sociedad emisora.

---

(7) L.G.I.C.O.A., Arts. 18, 23 y 123.

- 2.- El capital pagado de la misma, así como sus reservas.
- 3.- La serie, el número y el valor nominal de cada bono.
- 4.- El tipo de interés.
- 5.- La fecha de vencimiento y la de su emisión.
- 6.- El lugar de pago.
- 7.- La firma de la Institución.
- 8.- El sello de la Comisión Nacional Bancaria.

#### b) EMISION

Respecto de la emisión de los títulos, la Ley admite que no sea simultáneamente la colocación, pues habla de los bonos de ahorro en -- circulación (8). En la práctica sucede que se busca colocar una o varias series en el mercado, pudiendo reservar la institución emisora algunas series, para colocarlas en el futuro, entre sus clientes y el público que a ellas acude, con el propósito de ahorrar.

#### c) INTERESES

El interés que producen los bonos, se puede cobrar en los bonos con cupones a medida que se producen los vencimientos, siendo éstos de vengados cada seis meses.

Cuando se trata de bonos sin cupones, los intereses devengados -- se capitalizarán con el principal.

Es común en la práctica que se emitan bonos de ahorro sin cupones, no por su valor nominal, sino por éste, deducción hecha de los intereses que éstos debieran producir en el transcurso del plazo previs-

---

(8) Art. 19, Fracc. IV, L.G.I.C.O.A.

to para la restitución (9). Esto es que la Institución calcula un valor para el bono y el monto de los intereses que producirá, para que al vencimiento, pague el valor nominal del bono que ya comprende los intereses devengados y así queda limitada la operación a la entrega del dinero, a cambio del título y después a su cobro cuando se llegue el vencimiento.

Para el cómputo de los intereses, la fecha de emisión será el día primero del mes siguiente a la fecha en que sean suscritos. Conforme el Art. 23 de la L.G.I.C.O.A., en el Reglamento de Condiciones Generales de cada Institución, se deberá establecer los términos y condiciones para el retiro de los depósitos, al abono de interés, a la manera de computarlos y a los plazos de aviso para su modificación, lo que representa una protección al público, ya que puede conocer estas condiciones antes de adquirir los títulos y en el caso de la modificación de los intereses, puede optar, gracias al aviso que hace la institución, por otros títulos de inversión.

#### d) GARANTIA

El importe del pasivo representado por los bonos de ahorro en circulación, de acuerdo a la Ley (10), debe cubrirse:

1.- Por monedas circulantes en la República en depósitos a la vista o a plazo en el Banco de México o en bancos de depósito, o en certificados de depósito bancario, o en saldos bancarios, en títulos de crédito, que representen por lo menos el 5% del importe de los bonos, sin exceder del 35%.

---

(9) Véase Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 298.

(10) L.G.I.C.O.A., Arts. 19 fracc. IV y 94 bis.

2.- Por descuentos, préstamos y créditos de cualquier clase para ser reembolsados a plazo menor de un año, pero superior a 90 días, hasta por el 30% del importe de los bonos en circulación, debiendo computarse esta inversión dentro del límite a que se refiere el inciso anterior.

3.- Por acciones, cédulas, bonos, obligaciones y otros valores de naturaleza análoga aprobados por la Comisión Nacional de Valores para este tipo de inversión y por préstamo sobre sus títulos y sobre los propios bonos de ahorro emitidos.

4.- Por préstamos refaccionarios en los términos del Art. 11 --- Fracc. XVI de la L.G.I.C.O.A.

La garantía debe calcularse, considerando el valor presente de los bonos, los intereses que devengarán y un medio por ciento anual, -- que servirá de protección a los tenedores.

#### e) PAGO

El pago de los bonos, se efectuará a su vencimiento, pero la Ley no prohíbe que se paguen antes, pues la institución puede hacer compras en el mercado, de los bonos de ahorro que emita, pero nunca a su valor inferior computados los intereses al momento; lo que sí prohíbe la Ley (11), es que los bonos de ahorro se amorticen por medio de sorteos, pues de esta manera no cumplirían con su función económica de ser un instrumento de ahorro.

---

(11) L.G.I.C.O.A., Art. 18.

El monto a pagar, dependerá de que los bonos tengan o no cupones, pues si no los tiene, deberá pagarse su valor a los intereses aunque éstos por lo general se incluyen en el valor nominal del bono.

#### f) PRIVILEGIOS (12)

1.- Los bonos de ahorro están exentos de impuestos, hasta por una cantidad de quince mil pesos, al igual que las cuentas de ahorro.

2.- Los bonos de ahorro intransferibles por endoso, son considerados como patrimonio de familia, siempre que no excedan de la cantidad de cincuenta mil pesos (13).

3.- Los bonos de ahorro intransferibles, otorgan el beneficio de que en caso de muerte del titular, el valor de los bonos se podrá entregar a su vencimiento a la persona que para tal efecto sea designada en el bono.

#### 3.- Los Bonos del Ahorro Nacional

El día 30 de diciembre de 1950, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley del Ahorro Nacional (14), que creaba el Patronato del Ahorro Nacional, que tenía entre sus funciones más importantes:

1.- Llevar a cabo la emisión, colocación, venta, reducción, pago y manejo de los Bonos del Ahorro Nacional.

---

(12) Pueden verse al respecto, los folletos publicados por las instituciones de Ahorro y el Patronato del Ahorro Nacional.

(13) L.G.I.C.O.A., Art. 118.

**2.- Invertir los fondos obtenidos en la colocación de los bonos.**

Se estableció también que el producto que obtenga el Patronato - del Ahorro Nacional será destinado única y exclusivamente a la ejecución o al financiamiento de obras públicas esenciales y de plantas industriales que directamente produzcan acrecentamiento en los negocios públicos.

Los Bonos del Ahorro Nacional se crean y emiten de la manera ya analizada, para los bonos de ahorro, pero conservan la característica de que los bonos a la orden vencen en un plazo fijo de 10 años; mientras que los bonos al portador vencen a 10 años y pueden tener duración indefinida.

Otra particularidad se presenta en la garantía de estos títulos, pues puede ser de dos tipos:

- 1) Específica.- Representada por las industrias financiadas y sus productos.
- 2) Incondicional del Gobierno Federal.- Que se compromete a:
  - a) Pagar en efectivo el valor nominal de los bonos.
  - b) Pagar en efectivo en cualquier momento el valor de rescate de los bonos.
  - c) Pagar en efectivo el valor nominal de los bonos que devenguen interés constante, más los intereses vencidos en cualquier fecha posterior a su venta.

---

(14) Véase al respecto, Hernández Octavio, ob. cit., Tomo I, pág. 346.



Estas garantías se han establecido para darle una mayor solidez a los títulos y confianza al público.

En cuanto al interés de los bonos, se ha establecido en 2 tipos que son:

- 1) Interés constante (a corto plazo).
- 2) Rendimiento creciente (mediano y largo plazo)

El segundo, ha sido calculado para que los títulos puedan duplicar su valor a los 10 años y representan un promedio del 7.1773% de interés anual (15).

Para hacer aún más atractivos estos títulos de rendimiento creciente, se les hace participar en sorteos trimestrales, cuyo objeto -- consiste en premiar al propietario con una cantidad igual a 10 veces -- el valor del bono en el momento de su compra.

Por último, hemos de señalar que los Bonos del Ahorro Nacional -- son puestos en circulación por el procedimiento de venta directa al público y que se ha establecido para su más fácil adquisición, un sistema denominado "Compras con préstamo automático", que es aplicable a -- las inversiones de mil pesos en adelante, gracias a éste sistema, se concede un préstamo al adquiriente, con garantía del título que se liquida a plazos, y ha funcionado bastante bien para verter una parte del -- ahorro captado, en el financiamiento de la colocación de sus títulos.

---

(15) Véanse folletos "Bonos del Ahorro Nacional", publicados por el -- Patronato del Ahorro Nacional, México, 1976, y Hernández Octavio, ob. cit., Tomo I, pág. 348.

Los Bonos del Ahorro Nacional, representan para el Estado un medio de captación de recursos que debe ser mayormente promovido, para auxiliar al país a superar su crisis económica.

#### D) LOS BONOS HIPOTECARIOS

##### 1.- Características Especiales

###### a) CREACION

Los Bonos Hipotecarios, son obligaciones con garantía preferente sobre créditos hipotecarios, constituidos a favor de la sociedad emisora.

Son creados por declaración unilateral de voluntad de una institución de crédito hipotecario, que se hará constar en Escritura Pública, que debe ser aprobada por la Comisión Nacional Bancaria, conforme a las condiciones de emisión que ésta haya establecido. En caso de -- que el proyecto de creación sea por la cantidad de cien mil pesos o más, se debe recabar la opinión del Banco de México, que será favorable, o no, según el estado del mercado de valores en ese momento.

La Comisión Nacional Bancaria formula dos tipos de estudio del proyecto de creación (16) :

- 1.- Estudio Jurídico
- 2.- Estudio Técnico

---

(16) Octavio Hernández, ob. cit., Tomo II, pág. 33

En el primero, se revisa que el proyecto de creación se ajuste a lo dispuesto por la ley y las reglas especiales.

En el segundo, se determina que la garantía esté correctamente establecida, se revisa y califica el avaldo de los bienes.

#### b) EMISION

Una vez creados los bonos hipotecarios, son emitidos y puestos en circulación por las instituciones de crédito hipotecario.

Los Títulos se emiten a plazo que no puede ser superior a 30 años y causan un interés fijo que será pagado en plazos no mayores de seis meses.

Se ha fijado como plazo máximo el de 20 años, para el vencimiento de los bonos, por ser éste el mismo que para el vencimiento de los créditos, pero la práctica bancaria ha reducido el plazo a diez años.

#### c) GARANTIA

La garantía de los bonos hipotecarios, tiene las características de ser objetiva y preferente (17).

Es objetiva, pues la ley establece que consistirá en préstamos o créditos con garantía, o en cédulas y bonos hipotecarios, emitidos por otras Instituciones de crédito hipotecario.

---

(17) Hernández Octavio, ob. cit., Tomo II, pág. 16.

Es preferente, porque los bonos hipotecarios tienen preferencia respecto de las demás obligaciones de la institución, sobre los activos representados en préstamos o créditos con garantía y sobre los demás activos de la institución (18).

Los préstamos y créditos a que nos referimos, consisten en:

1.) Préstamos y créditos sobre bienes inmuebles, o mejoras a -- los mismos que estén garantizados con hipoteca constituida a favor de la institución emisora de los bonos.

2.) En préstamos para obras y servicios públicos, afectando en fideicomiso las rentas, derechos, productos, aprovechamientos o participaciones, a favor de la entidad prestamista, o de una entidad fiduciaria. Dicha afectación deberá ser autorizada por la autoridad federal competente, o por el Poder Legislativo del Estado.

3.) Por créditos otorgados a la propia institución; debiendo dichos créditos satisfacer los requisitos que señala la L.G.I.C.O.A., -- respecto de:

3.1) Destino.-- Los créditos otorgados por la institución de crédito hipotecario que sirvan de garantía a los bonos, sólo podrán ser destinados a inversión en bienes inmuebles, obras o mejoras de ellos, o en cualquier otra clase de inversión rentable o productora.

La institución acreedora podrá no sólo vigilar, sino intervenir en el destino que se debe dar a los créditos; esto obedece al -- propósito de que se limite la actividad de las instituciones de

---

(18) Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 427 y ss.

crédito hipotecario, a la creación y fomento de la propiedad inmueble, pues constituye ésta, el objeto de hipoteca por tradición en nuestro derecho.

3.2) Garantía.— Que puede estar constituida por:

3.2.1) Hipoteca de los bienes inmuebles objeto del crédito, constituida a favor de la institución crediticia.

3.2.2) Fideicomiso de Garantía sobre productos.

3.2.3) Bonos ó Cédulas hipotecarias, emitidos o garantizados por otras instituciones de crédito hipotecario.

3.3) Plazo.— Los créditos no serán a plazos mayores de 20 — años, y siendo mayores de 3 años, deberán ser pagados utilizando sistemas de amortizaciones por períodos no mayores de un año, pudiéndose pactar el aplazamiento de las amortizaciones y de los — intereses, durante el tiempo que dure la construcción o ejecu— ción de las obras, sin exceder de tres años.

3.4) Seguro.— Las construcciones y los bienes dados en garan— tía, deberán estar asegurados contra incendio, por una cantidad que sea suficiente para cubrir como mínimo, su valor destructi— ble.

Este requisito, tiene como propósito fundamental, evitar que el bien que garantiza, con su destrucción, deje al deudor en un es— tado de insolvencia y se pierda la firmeza de la garantía.

Independientemente de las garantías mencionadas que la doctrina llama directas, las sociedades de crédito hipotecario tienen la obliga— ción de constituir un fondo especial, que de manera adicional asegure la responsabilidad de la institución, por las emisiones de bonos hipotecarios que efectúe y debe consistir en un depósito en efectivo, en —

cuenta especial en el Banco de México, en las proporciones que el mismo señale, dentro de un límite que va del tres al diez por ciento de las cantidades de bonos en circulación.

#### d) PREFERENCIA (19)

El bono hipotecario, es un título que ofrece a su tenedor derecho a cobrar la amortización o los intereses derivados del bono, preferentemente sobre:

1) Cualquier otra de las obligaciones comunes y corrientes de la institución.

2) Activos de la institución emisora que consistan en préstamos o créditos con garantía hipotecaria.

Además de que son títulos de crédito a cargo del emisor y producen acción ejecutiva, previo requerimiento de pago ante notario.

#### e) CANCELACION (20)

Los bonos hipotecarios, cuando por alguna razón los recupere la institución emisora, deberán cancelarse.

Las causas más significativas para la cancelación de estos títulos son:

1) El reembolso.- Puede ocurrir porque los títulos hayan sido sorteados, o se deban amortizar por haber llegado a su término. Tam

---

(19) Véase al respecto el estudio de Hernández Octavio, ob. cit., Tomo II, pág. 42.

(20) Idem, pág. 44.

bién porque la institución juzgue que la garantía ya no es lo suficiente y decida cancelar el crédito (reembolso anticipado).

2) La Devolución de los Préstamos.- Que se da, cuando los acreedores de la institución satisfacen el monto de su crédito antes - del plazo señalado para tal efecto y dejan sin garantía a los bonos hipotecarios.

## 2.- Diferencias con las Cédulas Hipotecarias (21)

Dentro de la actividad de las sociedades de crédito hipotecario, encontramos las de emitir bonos hipotecarios y garantizar la emisión - de cédulas hipotecarias, de donde se derivan las diferencias de ambos títulos.

a) Los bonos hipotecarios, son obligaciones, por medio de -- las cuales la institución de crédito hipotecario capta recursos económicos del público, para invertirlos libremente dentro de las funciones que la Ley le asigna. Dichas obligaciones representan la participación de sus tenedores en un crédito colectivo, a cargo de la sociedad emisora.

Las cédulas hipotecarias, son títulos de crédito; representativos de un crédito colectivo, a cargo de un particular, y tiene un fin determinado.

b) Los bonos hipotecarios, son emitidos por una institución de crédito expresamente facultada para tal fin.

Las cédulas hipotecarias, son emitidas por un particular, quedando la institución como aval de los títulos.

---

(21) Véase Bauche Garcíadiago Mario, Operaciones Bancarias, Ed. Porrúa, México 1967, pág. 204.

c) Los bonos hipotecarios tienen una amplia garantía principal, constituida por créditos y préstamos, además de los activos de la institución.

Las cédulas hipotecarias, tienen como garantía principal una hipoteca determinada, que para tal efecto se constituyó por el emisor, afectando sus propios inmuebles.

En la práctica, las diferencias sólo se reducen a que los bonos representan crédito directo contra la institución y las cédulas no, -- pues la emisión de éstas no se encarga el particular, sino la institución de crédito, limitándose la intervención del particular a la firma de los documentos.



## CAPITULO CUARTO

### LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

- A) SU CREACION Y EMISION
  - 1.- CREACION
  - 2.- EMISION
  
- B) LA SOCIEDAD HIPOTECARIA COMO AVAL DE LAS CEDULAS
  - 1.- GENERALIDADES DE LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO
  - 2.- FUNCION DEL AVALISTA
  
- C) LAS ACCIONES DERIVADAS DE LA Cedula HIPOTECARIA
  - 1.- PARA LAS SOCIEDADES DE CREDITO HIPOTECARIO QUE LAS GARANTIZAN
    - a) COMO OBLIGADO GARANTIZADOR (AVALISTA)
    - b) COMO REPRESENTANTE COMUN
  - 2.- PARA LOS TENEDORES DE LAS CEDULAS
    - a) ACCION INDIVIDUAL EN CONTRA DEL PARTICULAR ACREDITADO
    - b) ACCION INDIVIDUAL EN CONTRA DE LA INSTITUCION GARANTIZADORA
    - c) ACCION INDIVIDUAL HIPOTECARIA
    - d) ACCION COLECTIVA EJERCITADA POR LA INSTITUCION DE CREDITO
  
- D) LAS CEDULAS HIPOTECARIAS COMO VALOR DE INVERSION
  - 1.- CARACTERISTICAS
    - a) GARANTIA
    - b) INTERES
    - c) AMORTIZACION
    - d) PRESCRIPCION
    - e) CANCELACION
  - 2.- FORMAS DE ADQUISICION
  - 3.- FUNCION ECONOMICA

## A) SU CREACION Y EMISION

### 1.- Creación

Al representar las cédulas hipotecarias la participación individual en un crédito colectivo constituido a cargo de un particular con garantía hipotecaria sobre un bien de aquél, se podría suponer que dicho particular es el encargado de crear los títulos y lanzarlos a la vida jurídica, pero las leyes y las prácticas bancarias han procurado auxiliar a los que incursionan en busca de capitales, con instituciones seguras y solventes como son las sociedades de crédito hipotecario (1).

La forma en que un particular adquiere el capital que necesita, de una manera rápida y eficaz, es acudiendo a una institución de crédito hipotecario, en donde expone al empleado especializado, sus problemas y sus necesidades de crédito. Indicando igualmente los bienes que puede ofrecer como garantía. (2)

La Institución proporciona al interesado información respecto de:

- 1.- La garantía; que debe ser un inmueble, por lo general no sujeto a gravámenes.
- 2.- El plazo para liquidar el préstamo; es opcional o como máximo de 20 años.
- 3.- Los pagos de capital e interés; que son a través de mensualidades en pagos fijos, crecientes o decrecientes.

---

(1) En igual sentido, Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 442.  
 (2) Véase Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 436.

El empleado, da al interesado una forma de solicitud de crédito, que éste llenará y en la que mencionarán, además de sus datos generales el bien o bienes que ofrece en garantía sus rentas, gastos, etc., y las condiciones del crédito que desea obtener. A dicha solicitud se acompañan algunos documentos que sirvan a la Institución para comprobar que los bienes ofrecidos sean propiedad del solicitante y de manera general para asegurarse de que los datos asentados son ciertos.

Para iniciar el trámite es necesario que al presentar el interesado la solicitud del crédito, sea cubierto por éste, el importe del "avalúo hipotecario" que practicará un perito que el banco designe y fijará el valor base para conceder el crédito. El importe del avalúo se determinará según tarifa, que va de acuerdo con el valor que se asigne al inmueble, dejando el interesado una cantidad determinada aproximada, sujeta al ajuste posterior.

Una vez que el solicitante entrega la solicitud se le hace un recibo por los documentos.

La investigación que se hace del solicitante, consiste en constatar la capacidad económica y moral mediante la verificación de sus datos y referencias, de igual forma se recaba la información de tipo legal acerca de los bienes en el Registro Público de la Propiedad y juzgados. (3)

Con los informes técnicos legales y de investigación personal, - la Institución por conducto de un empleado especializado (Jefe de crédito o similar), estudiará el caso y determinará el importe viable por el que se efectuará la operación, considerando las condiciones del in-

---

(3) Información obtenida directamente en las sociedades de crédito hipotecario.

mueble que se ofrece en garantía; el destino del importe del préstamo y sobre todo las normas que fija la L.G.I.C.O.A. en su Art. 36, Fracc. V, y que son:

1.- Su importe no será mayor del 50% del valor total de los inmuebles, pudiendo reducirse éste porcentaje por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, hasta el 30% o exigir se pacten garantías adicionales cuando se trate de construcciones especializadas que a juicio de la mencionada Comisión no sean susceptibles de fácil transformación o que por sus características, tengan un mercado reducido.

Se consideran construcciones especializadas aquellos inmuebles en los que las construcciones de carácter especial, la maquinaria u otros muebles inmovilizados, representen más de la mitad de su valor.

2.- Su importe no excederá del 70% del valor de los inmuebles -- cuando los créditos se destinen a la construcción, adquisición o mejor de habitaciones de tipo medio, que reúnan las características que señale el Banco de México, mediante disposiciones de carácter general.

3.- Su importe no será mayor del 80% del valor de los inmuebles cuando se otorguen para la construcción, adquisición o mejora de viviendas de interés social que reúnan las características que determine el Banco de México. Este límite podrá ampliarse con autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, cuando en los contratos se pacten garantías adicionales.

Fijado que sea el monto del crédito, la Institución procede a solicitar la autorización de la Comisión Nacional Bancaria para efectuar el crédito, mediante escrito acompañado de los documentos necesarios -- para ubicar el inmueble y conocer su valor. Conseguido el oficio de --

autorización de la Comisión Nacional Bancaria, para efectuar el crédito, procede a enviar los datos de la operación a un Notario Público, solicitándole tire la escritura de hipoteca; mediante una forma llamada "Instrucciones al Notario", anexando la documentación necesaria. (4)

El Notario, ya que ha verificado los datos contenidos en los documentos, inscribe en su protocolo la escritura correspondiente y envía a la institución un citatorio para su firma, la cita generalmente es en el local de la institución y así, procede el Notario a leer la escritura correspondiente por la cual se finca hipoteca sobre los bienes señalados, se celebra contrato de mutuo con interés entre la Institución y el particular, y se procede a manifestar la declaración uniliteral de voluntad del deudor, para crear cédulas hipotecarias, que en el mismo acto se presentan. Se firma el acta notarial y los títulos, con lo que son creados, inscribiéndose el acta en el Registro Público de la Propiedad, que corresponda a la ubicación de los bienes hipotecados. (5)

## 2.- Emisión

Toda vez que las cédulas hipotecarias han sido creadas con la intervención del interesado, se pueden emitir las cédulas por éste, entregándoselas la institución, a fin de que las coloque, o bien la institución por sí misma se encarga de lanzar los títulos al mercado. Por lo general, la Institución conserva los documentos y entrega dinero en --

---

(4) A mayor abundamiento, véase Hernández Octavio, ob. cit., Tomo II, Pág. 64.

(5) Idem, pág. 65.

efectivo a su cliente; dicha entrega puede ser del monto del importe del crédito en una sola entrega, puede ser en partes, como se hace por ejemplo cuando se destina dicho crédito a la construcción, realizándose las entregas en contra de las estimaciones de avance de las obras.  
(6)

Por su parte, la Institución conservará los Títulos y los lanzará a la circulación conforme avancen las obras, o lo estime necesario, tomando en cuenta la demanda en el mercado, o bien colocando los títulos entre sus clientes utilizando el sistema de Contratos de Administración de Valores (Títulos), por medio de los cuales el banco o Institución se obliga a efectuar el cobro de los títulos y a practicar todos los actos necesarios para la conservación de los derechos que aquellos confieren al depositante. Pero sólo podrán celebrar dichos contratos, respecto de los títulos emitidos por las mismas Instituciones de Crédito. (7)

## B) LA SOCIEDAD HIPOTECARIA COMO AVAL DE LAS CEDULAS

### 1.- Generalidades de las Sociedades de Crédito Hipotecario

Las sociedades de crédito hipotecario, son instituciones de crédito legalmente autorizadas, cuya principal actividad es el otorgamiento de créditos con garantía real sobre bienes inmuebles así como emitir / garantizar los valores que representan los derechos reales constituidos sobre dichos bienes. (8)

(6) Al respecto, véase Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 447.

(7) De acuerdo al Art. 34 de la L.G.I.C.O.A.

(8) Véase al respecto Hernández A. Octavio, ob. cit., Tomo II, pág. 3.

Son bancos de financiamiento, tanto por la forma en que obtienen sus recursos, como por los métodos con que los distribuyen y por las funciones esenciales que se les asignan; fomentan el desenvolvimiento del crédito territorial, favoreciendo la construcción y ayudan a resolver el problema de la habitación y el desarrollo del mercado de valores.

Las sociedades de crédito hipotecario realizan operaciones pasivas; como son las emisiones de bonos. Por medio de las cuales se constituyen en deudores y se allegan capitales que colocan entre quienes tienen necesidad de ellos, mediante la celebración de operaciones activas; como es el otorgamiento de créditos hipotecarios. Por los que se constituyen acreedores. (9)

Estas operaciones son las que fundamentalmente realizan las instituciones hipotecarias, aunque existen otras como la negociación, adquisición o cesión de cédulas; por las cuales colocan los títulos, compran los garantizados por otras instituciones con el objeto de emplear los como garantía de los bonos hipotecarios que emiten, o bien para auxiliar a instituciones similares. También tienen facultades para custodiar y administrar los títulos emitidos o garantizados por las propias instituciones. Pueden encargarse de hacer avalúos sobre terrenos o fincas urbanas y rústicas. También pueden adquirir inmuebles destinados a sus oficinas o dependencias. Recibir préstamos de organizaciones oficiales destinadas a fomentar la vivienda de interés social. (10)

---

(9) Baños Lugo César. Evaluación y Perspectivas del Mercado de Valores Hipotecarios en México, I.P.N. -México 1972-, pág. 27.

(10) L.G.I.C.O.A, Art. 34.

La regulación de las operaciones de las instituciones de crédito hipotecario, lo lleva a cabo el Banco de México, en su carácter de Banco Central y controla el volumen del crédito y la distribución del mismo. Por ello la Ley dispone que las sociedades hipotecarias, deberán constituir un depósito en efectivo en cuenta especial en el Banco de México, en las proporciones que el mismo señale respecto de las cantidades de bonos en circulación, dentro de un límite no menor del tres por ciento, ni mayor del diez por ciento, el que será invertido por dicha institución en los valores que a su juicio ofrezcan mayor seguridad y liquidez. (11)

Igualmente el Banco de México, a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, autoriza en definitiva los préstamos hipotecarios que el Departamento de Crédito de la institución hipotecaria considere viable llevar a cabo.

## 2.- Función del Avalista

Las sociedades que disfruten de concesión para realizar operaciones de crédito hipotecario, estarán autorizadas para garantizar la emisión de cédulas representativas de hipotecas, conforme a lo dispuesto por la Ley.

Tenemos en el Derecho Mexicano, dos instrumentos de garantía que con los más afines a la naturaleza de la garantía que presta la institución de crédito hipotecario, a los tenedores de las cédulas, tales son: La Solidaridad Pasiva y El Aval.

Procuraremos a continuación, descifrar mediante un somero estudio de ambos instrumentos, la función que como garantizadora, tiene la sociedad de crédito hipotecario.

---

(11) L.G.I.C.O.A., art. 37, fracc. V.



Teniendo por ello, el que efectúa el pago, derecho a exigir de los otros co-deudores, el cumplimiento de la parte relativa del pago que a éstos les corresponde (13). Aún cuando la fuente de esta solidaridad se basara en la L.G.I.C.O.A., que en su art. 37 fracc. IV señala que las sociedades hipotecarias "Responderán solidariamente del importe de la suerte principal, intereses y demás derechos atribuidos a la cédula, en los mismos términos del deudor", es necesario establecer que en caso de que la sociedad garantizadora llegue a pagar el importe de las cédulas, se subrogará en todos los derechos de los acreedores, por lo que se constituiría como un acreedor distinto para el particular.

En el caso de la garantía que presta la sociedad de crédito hipotecario, no puede aceptarse que se constituya la solidaridad pasiva, pues en el caso de que la sociedad garantizadora efectúe el pago, tendrá acción en contra del particular por todo el monto de la obligación, más los intereses y aún gastos que hubiese efectuado para procurar el pago del total de la obligación, lo que en ningún caso podría hacer un co-deudor, pues éste sólo puede exigir la parte que les corresponde a los demás obligados.

La sociedad garantizadora acude a la acción directa por la vía ejecutiva mercantil, acción típica del avalista y no del co-deudor solidario. Por lo que aquí se considera que no es aplicable la figura en estudio, por no perfeccionarse respecto de las sociedades garantizadoras.

El Aval: Es una institución accesorio de garantía, que puede o no existir de acuerdo a la voluntad de los sujetos en la relación jurídica.

---

(13) Véase el art. 1999 del Código Civil.

El sujeto avalista se puede obligar en todo o en parte de lo que su avalado se obliga.

La garantía que presta la sociedad de crédito hipotecario, tiene diferencias también en cuanto al aval, ya que siempre debe existir en las emisiones de cédulas hipotecarias; se ofrece por el total del monto de la emisión, más sus accesorios y nunca se presume. Pero la semejanza de la acción que pueden intentar los suscriptores de las cédulas en contra de las sociedades citadas; con la acción de los tenedores de las letras de cambio y pagarés, y la acción del avalista y de la sociedad, es la misma (o sea acción cambiaria directa).

Y así, aunque por ley la institución garantizadora se denomine responsable solidaria, su función se asemeja más a la naturaleza del avalista; además, si la letra de cambio es el título de crédito más completo y las cédulas hipotecarias son --como todas las obligaciones-- títulos de crédito, la ley debería reconocer como aval, la garantía -- que prestan las sociedades hipotecarias.

Por otra parte, consideramos de manera particular que las sociedades de crédito hipotecario, funcionan --de acuerdo con la Ley-- como entidades orientadoras y responsables directas de las emisiones de cédulas hipotecarias, pues a la vez que responden de su pago, representan para los tenedores un mandatario, pueden sin autorización del acreditado, retirar las cédulas de la circulación, siendo para esto necesario que en garantía de los tenedores de las cédulas, deposite el importe -- de las mismas en el Banco de México, o en institución fiduciaria, subrogándose en esta forma, en todos los derechos o acciones de los tenedores, pudiendo apoyarse en el acta de creación y en el certificado de depósito.

## C) LAS ACCIONES DERIVADAS DE LA CEDULA HIPOTECARIA

### 1.- Para las Sociedades de Crédito Hipotecario que las Garantizan

Las sociedades garantizadoras, tienen en contra de los particulares, dos tipos de acciones:

- a) Como obligado garantizador (avalista)
- b) Como representante común de los tenedores de las cédulas.

a) Como avalista; si la institución de crédito considera que el deudor no cumple con las obligaciones que con motivo de la creación de las cédulas contrajo, dicha institución puede incluso retirar las cédulas de la circulación, previo depósito en garantía, subrogándose en todos los derechos y acciones de los tenedores y pudiendo ejercitar la acción cambiaria directa, por la vía ejecutiva mercantil, con fundamento en lo dispuesto por el párrafo final de la fracc. VII del art. 37 de la L.G.I.C.O.A.

También tiene la acción hipotecaria, que se deriva de los contratos de mutuo con garantía hipotecaria que con sus clientes celebra, para ejercitar esta acción, es necesario que la institución realice un depósito en el Banco de México por el monto de la emisión e intereses, dicha acción se intenta por la vía especial hipotecaria contra el poseedor a título de dueño del bien hipotecado, con fundamento en el art 141 de la L.G.I.C.O.A., y 463 y ss. del C.P.C. Dicha acción se intenta contra el poseedor a título de Dueño del bien hipotecado; y una vez que se obtiene sentencia favorable, se puede pedir el remate de los bienes hipotecados (14).

---

(14) Véase Hernández Octavio, ob. cit., Tomo II, pág. 71.

b) Como representante común de los tenedores de las cédulas; puede ejercitar por la acción colectiva, ya sea acción cambiaria directa por la vía ejecutiva mercantil; o la acción hipotecaria por la vía especial hipotecaria; o haciendo vender mediante corredor, o mediante remate, los inmuebles dados en garantía. Esta acción, será en todo caso, atractiva de cualesquiera otras acciones promovidas o que se promuevan en lo sucesivo por los tenedores de las cédulas; dichas acciones se acumularán a la colectiva, siempre que al ejercitar éstas, no se hubiese llegado al remate de los bienes hipotecados (15). Cabe recordar que la Ley exige que el protesto de los títulos se levante ante la institución de crédito, por lo que es sumamente difícil que los particulares ejerciten por sí mismos sus acciones (16).

Para el caso de que la sociedad garantizadora quebrase, o entrara en liquidación, el ejercicio de la acción colectiva debe corresponder al síndico o liquidador que será siempre, alguna institución de crédito, autorizada para efectuar operaciones fiduciarias y que incluso, puede ser designada por los tenedores de las cédulas, ejercitando su derecho de nombrar a su representante común, conforme a lo dispuesto por la fracc. IX del art. 8o. de la L.G.I.C.O.A.

### 2.- Para los tenedores de las cédulas (17)

Los tenedores de las cédulas hipotecarias, tendrán varias acciones a su elección, en contra tanto del acreditado, como del avalista, tales acciones son:

(15) Con fundamento en los arts. 37 fracc. VII y 141 L.G.I.C.O.A.

(16) L.G.I.C.O.A., art. 38

(17) Véase al respecto Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 454 y Hernández Octavio, ob. cit., pág. 67 y ss.

- a) Acción individual en contra del particular acreditado
- b) Acción individual en contra de la institución garantizadora
- c) Acción individual hipotecaria
- d) Acción colectiva ejercitada por la institución de crédito.

a) Esta acción será cambiaria directa por la vía ejecutiva mercantil, directamente en contra del sujeto particular que se obligó con la creación y emisión de las cédulas hipotecarias. Esta acción es derivada del carácter de títulos de crédito que la Ley otorga a las cédulas y se funda en los arts. 38, párrafo 1º y 121 fracc. V de la L.G. I.C.O.A.

Procede esta acción, previo requerimiento de pago ante notario y protesto levantado, que será siempre ante la institución garantizadora, pues ésta es la responsable de los títulos y además quien recibe los pagos del particular, para amortizar los documentos y pagar los intereses, ya que podría resultar que por error de dicha institución se dejasen de pagar a los tenedores.

Por medio de la acción a que nos referimos, el tenedor de las cédulas hipotecarias, puede reclamar: El importe de la cédula, sus intereses y los gastos y costas que se hubiesen originado, conforme al art. 159 de la L.G.T.O.C.

b) Acción individual en contra de la institución garantizadora. Esta acción, será ejecutiva mercantil de la misma manera que como se ejercita en contra del avalista, previo requerimiento y protesto de los títulos. Por lo dispuesto en la fracc. VII del art. 37 de la L.G.I.C.O.A.

Por lo que respecta a nuestras instituciones de crédito hipotecario, éstas no permiten que en su contra se llegue a ejercitar algu

na acción de este tipo, pues en el caso de que su cliente no llegase a cumplir con sus obligaciones, puede retirar las cédulas de la circulación, o aún más, reportar la pérdida que implique el mantener los títulos en el mercado, pues es responsable de la emisión, y además no le conveniría comprometer su prestigio, pues sus pérdidas por ello serían incalculables.

c) Acción Individual Hipotecaria. Esta acción es la señalada por los Códigos de Procedimientos Civiles (18) y se funda en la hipoteca de los bienes que como garantía ofrece el acreditado, en el acto de creación de las cédulas.

Cabe la aclaración de que para el ejercicio de esta acción, se requiere de la Escritura Pública de creación de las cédulas, que se solicitará en la institución emisora, la que pagará a los tenedores, - antes de permitirles que intenten esta acción, o en su caso ejercerá la acción como representante.

d) Acción Ejecutiva ejercitada por la institución de Crédito. Esta acción corresponde a los tenedores de las cédulas, pero la institución de crédito, asume el carácter de representante común con lo que evita a los tenedores las molestias inherentes al ejercicio de las acciones que opten tomar, y en todo caso representa un servicio más de las instituciones de crédito hipotecario (19).

## D) LA CEDULA HIPOTECARIA COMO VALOR DE INVERSION

### 1.- Características

(18) Acción hipotecaria, arts. 12 y 468 del C.P.C. para el D.F.

(19) Acción cambiaria directa fundada en los arts. 37, fracc. VII y - 141 de la L.G.I.C.O.A.

Las cédulas hipotecarias presentan características muy similares a las demás obligaciones, principalmente con los bonos hipotecarios, - diferenciándose de éstos últimos en lo relativo a la participación del acreditado, que imprime rasgos especiales a las cédulas. A continuación indicaremos algunas de las características de éstos títulos.

#### a) GARANTIA

En las cédulas hipotecarias, se tiene por principio la garantía, que constituye el acreditado sobre sus propios bienes que incluso pueden ser aquellos en los que se hará la inversión y comprende:

Las accesiones naturales al bien, las mejoras hechas al mismo, - los nuevos edificios sobre el terreno hipotecado, las rentas vencidas y no pagadas a la fecha de constituirse la hipoteca. (20)

La hipoteca que para efecto de garantía se constituya sobre los bienes del acreditado, deberá bastar para cubrir el crédito total, los saldos que queden insolutos por cédulas o cupones no pagados; los derechos, comisiones, gastos e intereses que causen la emisión y la intervención de la sociedad de crédito hipotecario.

Por otra parte, la institución de crédito hipotecario, con su intervención, garantiza la creación de las cédulas, su emisión, amortización, y pago de intereses ante los tenedores de las mismas; también -- ofrece su patrimonio al avalar la emisión; además tiene facultades para ejercitar las acciones conducentes de los tenedores en contra del - acreditado.

---

(20) Rodríguez Rodríguez, ob. cit., pág. 439.

Por último, existe el fondo especial de garantía que constituyen las sociedades, mediante depósito en efectivo, en el Banco de México, en cuenta especial, en la proporción que esta institución señale, dentro de los límites del 3 y el 10% del importe de las cédulas garantizadas en circulación. (21)

#### b) INTERESES

Las cédulas hipotecarias devengará un interés fijo; que es el señalado en el Acta de Creación que se haya pactado entre el acreditado y la institución, para ofrecerlo al público. Los intereses se fijan de acuerdo a las reglas y normas de carácter general, dictadas por el Banco de México.

Los tipos de interés son autorizados, considerando las tarifas del Impuesto sobre la Renta en vigor: actualmente tenemos dos tipos de tasa impositivas que gravan a los valores hipotecarios: La tasa baja, y La tasa alta. Ambas son tanto para personas físicas como morales. - (22)

Las tasas bajas, son aquellas correspondientes a personas que optan por el régimen de valores nominativos, sujetos a los ajustes que señala el art. 67 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. La retención de dicho impuesto se hace por conducto de las instituciones de crédito; constituye un pago provisional del mismo, ya que el inversionista deberá declarar los ingresos provenientes de valores, en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

---

(21) L.G.I.C.O.A., art. 37, fracc. V.

(22) Ley del Impuesto sobre la Renta, Art. 67



Las tasas altas, son aquellas correspondientes a personas que optan por el régimen de valores al portador. La retención también la efectúan las instituciones de crédito, y constituyen el pago de dicho impuesto, salvo el caso de las personas morales, en las que se considera como anticipo para fines de su declaración anual.

Existe también autorizada, una sobretasa, para las personas físicas que está exenta de pago de impuesto. (23)

Los intereses se pagarán en las oficinas de la institución de crédito, al vencimiento de los cupones y contra la presentación de los mismos al respecto, la Ley no exige que sean pagados en términos no mayores de seis meses, por lo que se pueden pagar cada año.

A la institución de crédito, no le conviene que se paguen por lapsos mayores de un mes, pues el acreditado les entera la cantidad correspondiente a éste concepto, mensualmente y en el caso de que la institución pague los intereses cada seis meses o más, tendría que abrir una cuenta especial en el Banco de México, donde se tendrían los capitales que por pago de intereses recibe de los acreditados, y retiraría los mismos capitales a los seis meses, para efectuar los pagos a los tenedores de los cupones.

Utilizando el sistema de Valores en Administración, la institución crediticia, paga mensualmente los intereses a sus clientes, exista o no entrega por parte del acreditado, evitándose de esta manera el trámite de la cuenta especial, y reclamaciones de sus clientes por mora en el pago de los intereses.

---

(23) Véanse folletos "Nuevas Tasas de Interés", publicados por la Asociación Hipotecaria Mexicana el 25-X-76 y los del Sistema Bancos de Comercio, los cuales señalan la citada sobretasa.

## c) AMORTIZACION

El sistema de amortización, se fija en el Acta de Creación, pero queda sujeto a las vicisitudes futuras que pueden hacer incierto el momento de amortización de los títulos.

El sistema más usado de amortización, consiste en efectuar sorteos periódicos en los que se reembolsarán, un número determinado de títulos. Este sistema es ventajoso para la institución de crédito, pues calculan el tiempo en que el acreditado abona ciertas cantidades que sirven para amortizar un cierto número de títulos y al efectuarse el sorteo, se destinan a tal efecto.

Por otra parte, el sistema de sorteos, presenta para los tenedores de las cédulas, el inconveniente de que éstos ignoran la fecha en que recuperarán sus capitales y el rendimiento total que tendrá su dinero, dando al inversionista cierta inseguridad en sus valores. Esto se elimina mediante la administración de los valores que hace la institución, pues en caso de que se amortizaran las cédulas hipotecarias — que se destinan a un depósito, éste se destina de inmediato a la adquisición de otras cédulas.

Los sorteos de títulos, se realizarán en los términos señalados en el Acta de Creación de los títulos, amortizando un número proporcional de cédulas de cada serie. Deben los sorteos ser públicos y estar presididos por un inspector de la Comisión Nacional Bancaria. (24)

Los sorteos deben anunciarse con ocho días de anticipación a la fecha en que se efectúen, dicho anuncio se hará en el periódico ofi---

---

(24) Como lo dispone el art. 123 fracc. IV de la L.G.I.C.O.A.

cial del domicilio del deudor, o en el diario de mayor circulación de la localidad, cuando en ésta no exista periódico oficial. (25)

Se hará constar en un acta, el sorteo y se publicará nota de los números de los títulos que serán objeto de amortización, indicándose -- la fecha a partir de la cual deberán ser presentadas para su cobro; -- los títulos designados para su amortización, dejarán de devengar interés desde la fecha fijada para su cobro, sin que pueda ser mayor de un mes el plazo entre ésta y la celebración del sorteo. (26).

Otro sistema de amortización, es el llamado de amortización extraordinaria, que tiene lugar cuando se lleva a cabo el reembolso anticipado al retirar la institución las cédulas de la circulación, por incumplimiento del deudor, o por haberse rematado el bien hipotecado. -- Es un derecho que, en todo momento el deudor o la institución interventora podrán ejercitar. Esta forma de amortización se puede llevar a cabo, de manera independiente a las fechas fijadas para su redención, mediante compras directas que efectúa la sociedad hipotecaria.

#### d) PRESCRIPCION

Las cédulas prescriben a los cinco años, contados desde la fecha de su respectivo vencimiento; o desde la fecha en que haya sido publicada la lista de las cédulas designadas en el sorteo que se amortizarán.

Los cupones que representen intereses o intereses y capital, --- prescribirán a los tres años, al igual que las acciones derivadas de -

---

(25) Como lo dispone el art. 123 fracc. IV de la L.G.I.C.O.A.

(26) Idem. Y art. 222 de la L.G.T.O.C.

ellos, se pretendan ejercitar.

Estos plazos, siguen las reglas generales de la prescripción y - permiten a los tenedores de las cédulas, el cobro de varios cupones de intereses a la vez, pues por las pequeñas cantidades que representan, es más cómodo cobrar.

La prescripción favorece al acreditado de la institución, pues - es quien realiza el pago de las cédulas hipotecarias, además de que la Comisión Nacional Bancaria ha dispuesto que: "Las Sociedades de Crédito Hipotecario, están obligadas a devolver a los emisores (acreditados) - tanto los cupones de interés, como las cédulas que les hayan sido cubiertas" (27); asimismo, deberán tener a su disposición el importe de los documentos hasta que se cumpla el término para que prescriban, y - una vez pasado éste, deben regresar a su acreditado, las cantidades recibidas por ese concepto.

#### e) CANCELACION

La sociedad de crédito hipotecario, está obligada a cancelar los títulos que vuelvan a su poder por cualquiera de las formas de amortización señaladas. (28)

Para llevar a cabo la cancelación de los títulos, es necesaria - la intervención de la Comisión Nacional Bancaria, que tiene facultades para intervenir en la cancelación, por conducto de sus delegados, inspectores o visitadores que deben presenciar y certificar la cancelación

---

(27) Circular número 509 de fecha 26-III-63.

(28) Véase al respecto Hernández Octavio, ob. cit., Tomo II, pág. 75.

de los títulos valores, una vez cerciorados de la veracidad de los datos que se les aporten, los inspectores deberán firmar en el acta que al efecto se levante.

Por otra parte, cuando se intente cancelar cédulas hipotecarias que no han sido colocadas en el mercado, se podrá efectuar la cancelación, sin la intervención de la Comisión Nacional Bancaria.

## 2.- Formas de adquisición

Las cédulas hipotecarias, se pueden adquirir en las bolsas de valores y en el mercado libre. (29)

Las bolsas de valores, son instituciones auxiliares de crédito, cuyo objetivo consiste en fomentar las transacciones con títulos o valores, para procurar el desarrollo del mercado respectivo. En las bolsas de valores, se inscriben los títulos que serán en ellos objeto de operación. Puede inscribirse cualquier título que cubra los requisitos legales de su correcta creación y emisión.

En las bolsas de valores, se pueden adquirir las cédulas hipotecarias en forma indirecta; mediante agentes de bolsa o corredores públicos de cambio, que son auxiliares del comercio que pueden intervenir en todas las operaciones de valores endosables o al portador. Dado el carácter oneroso de la participación de los corredores, el adquirente de las cédulas hipotecarias, pocas veces recurre a esta forma de adquisición de los títulos y son por lo general otras instituciones de crédito o sociedades anónimas, las que acuden a las bolsas a adqui-

---

(29) Véase al respecto el estudio que hace Baños Lugo, ob. cit., pág. 89 y ss.

rir grandes cantidades de valores en bloque, cosa que muchas veces resulta imposible para un particular.

La otra forma de adquirir las cédulas hipotecarias, es la directa, realizada en el mercado libre; en esta forma el particular acude a las oficinas de los bancos e instituciones de crédito hipotecario y expresa su deseo de adquirir los títulos referidos. En la institución - le indican al particular los planes de inversión y el tipo de interés que ofrecen, en los planes de cédulas hipotecarias, se aceptan depósitos desde \$ 100.00 (cien pesos ).

En la práctica ya se realiza directamente un Contrato de Depósito de Títulos en Administración, por el cual el banco o la sociedad recibe en depósito los títulos suscritos o emitidos por ella, que adquiere mediante los depósitos que le hacen las personas para adquirir los títulos que nos ocupan; y reciben autorización del cliente para disponer de los títulos depositados, con la obligación de restituir otros - tantos de la misma especie. (30)

El adquiriente o "cliente" de la institución, recibe mensualmente un estado de cuenta, señalando el incremento de sus intereses respectivos que no se convierten en capital, sino hasta llegar a la cantidad mínima requerida para los depósitos, en el caso de que el cliente quiera que se reinviertan. De lo contrario se abonarán las cantidades que correspondan a intereses, en cuentas de ahorro, de cheques, mediante depósitos a la vista a su favor, o le remitirá esos importes en cheques de caja. (31)

---

(30) Véanse folletos citados.

(31) Tomado de formas de Contrato de Depósito de Títulos en Administración del Banco de Comercio, S.A.

Todos estos movimientos, es posible que se hagan debido a que — ahora los grandes consorcios bancarios del país se integran con sociedades financieras, hipotecarias, fiduciarias, de depósito, etc., con lo que logran integrar a sus clientes a sus sistemas y ofrecerles todos los servicios bancarios, sin salir de una oficina, con lo que realizan negocios redondos.

### 3.- Función Económica

La movilización del crédito territorial por medio de las cédulas hipotecarias, ha traído grandes ventajas en nuestro país, sobre todo a las personas que requieren de capitales para satisfacer sus necesidades de adquirir una vivienda propia, o de construir para que otras personas habiten en lugares mejores y obtener con ello los propietarios, una ganancia posterior a largo plazo.

En sus orígenes, las cédulas hipotecarias, sirvieron para que — los propietarios de la tierra captasen fondos a fin de desarrollar y — hacer producir sus bienes; ahora son empleadas para auxiliar a la función social de la propiedad, procurando resolver el problema de la vivienda y dando la posibilidad de obtener ventas y utilidades de inmuebles que de otro modo estarían sin aprovecharse.

Por otra parte, el crédito hipotecario permite un fuerte incremento sobre la capacidad de las empresas, así como en la constitución de nuevas, que producen artículos para la construcción, así como en — las compañías constructoras que contratan más gente de la clase necesitada, para llevar a cabo su trabajo.

Con esto se crean fuentes de trabajo y a la vez se producen casas y edificios que vienen a auxiliar, a resolver el problema de la vi

vienda, creando bastantes de interés social que se adquieren con mensualidades pequeñas, principalmente por obreros y empleados de escasos recursos.

El crédito hipotecario es empleado con éxito también en la construcción de obras para servicios públicos que ayudan a impulsar la oferta de empleos, y sobre todo la infraestructura, base del progreso de las naciones.

Los valores hipotecarios bancarios, ocupan un lugar muy importante en los mercados de valores, gracias a su fácil negociabilidad, a que su cotización es siempre a la par y además a su segura y fija rentabilidad; y no sólo dentro del mercado de inversionistas, sino que pueden funcionar como reservas en las instituciones de crédito, pero no sólo en ellas, sino también en otros tipos de sociedades. Como ejemplo, citaremos a las instituciones de Seguros, que tienen la necesidad de proteger los fondos que han acumulado, adquiriendo valores de renta fija y preferentemente hipotecarios, es por ello que la Ley General de Instituciones de Seguros en su Art. 35, dice en su párrafo III que: "El importe total de las reservas para riesgos en curso a que se refiere la Fracc. I del Art. 64, deberá invertirse precisamente en los siguientes bienes:"

Fracc. III. Cédulas hipotecarias y bonos, garantizados o emitidos por instituciones de crédito, legalmente autorizadas.

La transcripción del citado precepto tiene el propósito de ejemplificar que las cédulas hipotecarias son valores que presentan tanta seguridad a sus tenedores, que el legislador se preocupa por darles un mayor impulso, para la mejor proyección y aprovechamiento de su función económica.



Es justo analizar de igual manera en este trabajo, los inconvenientes que hemos encontrado en los títulos objeto de nuestro estudio, el primero consiste en que la tasa de interés que pagan los títulos de renta fija, ha sido lo suficientemente atractiva para desalentar la inversión en el campo de la promoción industrial, al permitir obtener a los inversionistas, una renta segura y alta, mediante el simple depósito en cualquier institución de crédito hipotecario y la tasa de interés proporciona a medianos y grandes capitales, una renta adecuada para la mantención de sus dueños. No es necesario promover ninguna empresa, o ampliar otra y han desalentado dichos valores, la inversión en campos de promoción industrial, en valores de renta variable. (32)

El segundo caso, es que en situaciones de incertidumbre política o económica, como es la devaluación de la moneda, la liquidez perfecta de los títulos tiene graves efectos sobre la economía nacional, pues dejaría a la banca con dos alternativas: recomprar los títulos y con ello recurrir en busca de apoyo al Banco de México, o bien, cerrar sus puertas cuando al Banco Central ya no le fuese posible ayudar a la banca privada. Aunque cabe hacer notar que no solo las cédulas hipotecarias presentan esos riesgos, sino todos los valores de renta fija emitidos por instituciones de crédito.

En ambas situaciones se manifiesta dicha incertidumbre, en salidas de capital; mediante la adquisición de monedas extranjeras; las — que dependiendo del lapso en que duren las situaciones y además de los tipos de interés de los mercados extranjeros, se establece una corriente por la cual el ahorro mexicano se convierte en ahorro externo para otros países, mientras nuestros capitales no regresen.

---

(32) Véase al respecto, Baños Lugo, ob. cit., pág. 91 y ss.

Pese a lo anterior, consideramos que los inconvenientes son remediab<sup>l</sup>es; el primero, al encargarse las instituciones de crédito de ocupar el lugar que dejan vacantes sus inversionistas en el campo de la promoción industrial, ofreciendo capitales a quienes de verdad se interesen y se dediquen a ello. Y la segunda, en casos de crisis política o económica restringiendo en parte sus operaciones con dichos títulos.

## CONCLUSIONES

1. Las Cédulas Hipotecarias como instrumento de movilización del crédito territorial, nacen en Alemania y pasan al Derecho Francés, en donde adquieren nuevas características para adaptarse en Francia; regresan a Alemania en donde aprovechando las mejoras francesas, - se convierten en lo que ahora conocemos como bonos hipotecarios.
2. Las cédulas hipotecarias mexicanas, se asemejan a las antiguas del Derecho Alemán, pues garantizan las emisiones, con hipotecas constituidas especialmente para tal fin. Y el capital que por ellas - se obtiene, es empleado por aquellas personas propietarias de inmuebles.
3. Las cédulas hipotecarias son obligaciones creadas y emitidas por - una institución de crédito hipotecario, particularizando la garantía; que consiste en la hipoteca directa sobre un bien determinado; y con un obligado principal, que es a quien se destinan los capitales obtenidos mediante la emisión.
3. La Ley Mexicana estipula que las sociedades de crédito hipotecario, sólo están autorizadas para garantizar la emisión de cédulas hipotecarias, pero en la realidad, dichas sociedades por sí, crean y - emiten las cédulas y la intervención del particular, sólo se reduce a dar su conformidad y firmar todos los documentos necesarios.

5. Consideramos que en las cédulas hipotecarias mexicanas, el papel - que desempeñan las sociedades de crédito hipotecario con respecto a la emisión de las cédulas, es el de avalista, pues reúnen en su función todas las características de dicha institución. Cabe hacer notar, que aún cuando la sociedad de crédito hipoteca- rio emita las cédulas, su acreditado es el responsable directo de su pago, conforme a la Ley, puesto que éste aprovecha el crédito - y responde de su pago, ante la institución garantizadora.
6. Las cédulas hipotecarias constituyen la forma más importante para movilizar el crédito territorial debido a su calidad de títulos va- lores de inversión, a su rentabilidad, liquidez y negociabilidad.- Además, se pueden adquirir fácilmente en cualquier institución ban- caria.
7. La función crediticia de las cédulas hipotecarias, al igual que las otras obligaciones estudiadas en el presente trabajo, cubre un área determinada de la actividad económica del país, fundamentalmente - promueve la solución de crear fuentes de trabajo y viviendas al al- cance de mayor número de personas, sin olvidar las obras de infra- estructura, que se hacen con base en los créditos hipotecarios.
8. La cédula hipotecaria vino a amalgamar en una fórmula ideal, la se- vera robustez de la hipoteca y con la ágil estructura de los títu- los de crédito, a fin de que el crédito pudiese servirse de la hi- poteca conforme a las exigencias de la vida moderna.

## BIBLIOGRAFIA

Baños Lugo César A.- Evaluación y Perspectivas del mercado de valores hipotecarios en México. Tesis profesional, I.P.N. México 1972.

Bauche Garcíadiego Mario.- Operaciones Bancarias. Edit. Porrúa, México 1967.

Borja Soriano Manuel.- Teoría General de las Obligaciones, 2 tomos, 4a. Edición. Edit. Porrúa, México 1962.

Cervantes Ahumada Raúl.- Títulos y Operaciones de Crédito, 8a. Edición, Edit. Herrero, México 1973.

Hernández A. Octavio.- Derecho Bancario Mexicano, Ediciones de la Asociación Mexicana de Investigaciones Administrativas. México 1956.

Herrera Mario.- ¿Qué es y cómo se hace la emisión de obligaciones? - 2a. Edición. Edit. Cultura, T.G., S.A. México 1966.

Mantilla Molina Roberto L.- Derecho Mercantil Mexicano. Edit. Porrúa. México 1964.

Hussbaum Arthur.- Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Trad. de Wenceslao Roces. Biblioteca de la Revista de Derecho Privado, Madrid, 1929.

Pallares Eduardo.- Derecho Mercantil Mexicano. Tipográfica y Litográfica de Joaquín Guerra Valle, México, 1891.

Planiol y Ripert.- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Trad. de Mario Díaz Cruz, Edit. Cultural, Cuba 1946.

Rodríguez Rodríguez Joaquín.- Derecho Bancario, 3a. Edición. Edit. Porrúa, México, 1968.

Rojina Villegas Rafael.- Tratado de Derecho Civil, Tomo II, Edit. -- Jus, México 1944.

Tena Felipe de J.- Derecho Mercantil Mexicano, Edit. Porrúa, México 1970.

#### LEGISLACION

Circular número 509 de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, - 1963.

Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, 1928.

Código de Comercio, 1889.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales, 1932.

Decreto que creó la Comisión Nacional de Valores, 1946.

Ley de Crédito Agrícola, 1926.

Ley de Crédito Agrícola, 1943.

Ley de Secretarías y Departamentos de Estado, 1958.

Ley del Impuesto sobre la Renta, 1964.

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

Ley General de Instituciones de Seguros, 1935.

Ley General de Sociedades Mercantiles, 1934.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, 1932.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, 1977.

Reglamento del Decreto que creó la Comisión Nacional de Valores,  
1946.

## ABREVIATURAS USADAS

Art.	Artículo
Cit.	Citada
C.P.C.	Código de Procedimientos Civiles para el Distrito y Territorios Federales.
Edit.	Editorial
Fracc.	Fracción
L.G.I.C.O.A.	Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.
L.G.I.S.	Ley General de Instituciones de Seguros
L.G.S.M.	Ley General de Sociedades Mercantiles
L.G.T.O.C.	Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
Ob.	Obra
Pág.	Página
Ss.	Siguientes
Trad.	Traducción