

86
24'



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

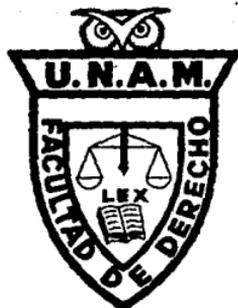
FACULTAD DE DERECHO

LA HIPOTECA INDUSTRIAL

T E S I S

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a
ALBERTO BARRAGAN MORALES



México, D. F.

1991

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

HIPOTECA INDUSTRIAL

INTRODUCCION.

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA.

- 1.1. La Hipoteca en el Derecho Romano.
- 1.2. La Hipoteca en el Derecho Francés.
- 1.3. La Hipoteca en el Derecho Alemán.
- 1.4. La Hipoteca en el Derecho Español.
- 1.5. La Hipoteca en el Derecho Mexicano.

CAPITULO II. DEFINICION LEGAL DE LA HIPOTECA.

- 2.1. Su concepto.
- 2.2. Forma de constitución de la Hipoteca.
- 2.3. La Hipoteca como derecho real.
- 2.4. Los efectos de la Hipoteca.
- 2.5. La formalidad en el Contrato de Hipoteca.
- 2.6. Afecta bienes determinados.
- 2.7. Transmisión y extensión de la Hipoteca.

CAPITULO III. DIVERSAS ESPECIES DE HIPOTECAS.

- 3.1. Casos de Hipotecas sobre Derechos Reales.
- 3.2. Hipoteca sobre el Derecho de Copropiedad.
- 3.3. Hipoteca de usufructo.
- 3.4. La Hipoteca sobre la Hipoteca.
- 3.5. Hipoteca de nuda propiedad.
- 3.6. La Hipoteca de las servidumbres.
- 3.7. La Hipoteca de herencia.
- 3.8. La Hipoteca de bienes ya hipotecados.
- 3.9. Hipoteca sobre la propiedad.
- 3.10 La Hipoteca constituida para garantizar - obligaciones a la orden o al portador.

CAPITULO IV. ORIGEN DE LA HIPOTECA INDUSTRIAL

- 4.1. Antecedentes inmediatos.

- 4.2. Características de este tipo de Hipoteca
- 4.3. Su constitución.
 - 4.3.1. Obligaciones de la acreditada.
 - 4.3.2. Obligaciones de la acreditante
 - 4.3.3. Derecho de la Institución de Crédito.
- 4.4. Modelo de contrato.
- 4.5. Exámen del Artículo 57 de la Ley de Ins--tituciones de Crédito.
- 4.6. Sinopsis de este Estudio.

CONCLUSIONES

PIPILOGRAFIA.

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

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

En general, la hipoteca tiene enorme importancia desde el punto de vista económico, al estar destinada a facilitar la - circulación de la riqueza. De esta manera, cuando la actividad económica necesita del capital, la hipoteca representa -- el cauce dentro del cual se derramará los recursos financieros para fomentar su desarrollo.

El sistema hipotecario mexicano está basado en dos ideas fundamentales: la publicidad y la especialidad de la hipoteca. En el primer punto, la misma no puede gravar la generalidad de los bienes del acreedor, en el segundo, se prohíbe --- constituir hipotecas ocultas, para lo cual se ha organizado - un sistema de Registro Público.

En el presente trabajo se verán las características de la denominada Hipoteca Industrial, sus antecedentes inmediatos - y las obligaciones de las partes contratantes de la misma, -- no sin antes ver los antecedentes históricos, característi--- cas y especies de la hipoteca en general.

De esta manera, el capítulo primero estará dedicado a conocer los antecedentes históricos de la hipoteca, estudiando

sus características dentro de los Derechos Romano, Francés, Alemán, Español y Mexicano, en términos generales.

El segundo capítulo desarrollará las características particulares de la hipoteca contempladas dentro del Código Civil. Así, se analizará su definición legal, forma de constitución, objeto, efectos, transmisión y extinción. Se va a descubrir aquí como la definición legal de la hipoteca tiene cualidades particulares, las cuales se apartan a las características típicas de tal institución jurídica.

Las Diversas especies de hipotecas va a ser el tema del tercer capítulo del presente trabajo. En tal parte se estudiarán los casos de hipotecas sobre la propiedad, el derecho de copropiedad, sobre derechos reales, así como la hipoteca sobre la hipoteca y la constituida para garantizar obligaciones a la orden y al portador.

Finalmente, el capítulo cuarto se dedicará a estudiar la hipoteca industrial, sus orígenes, características, forma de constitución y obligaciones de las partes contratantes. Para completar el presente trabajo, se reproduce un modelo de contrato de apertura de un crédito hipotecario industrial y se examinan las disposiciones legales aplicables en esta materia.

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA

CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA.

1.1. La Hipoteca en el Derecho Romano.

No es difícil entender cómo la organización del crédito entre todos los pueblos de la Antigüedad Clásica debió basarse en determinadas reglas consuetudinarias, es decir, impuestas por la costumbre, la causa de esta situación fue la naciente organización de tales pueblos como comunidades humanas.

Es también fácilmente entendible cómo esas reglas consuetudinarias debieron ser limitadas, ineficientes y defectuosas, motivo por el cual se hizo necesario su perfeccionamiento y su formulación por escrito, con los objetivos de dar -- certeza a las instituciones jurídicas reglamentadas, aplicación igualitaria para todos y sencillez para su observancia.

La Ley de las XII tablas contuvo en su momento las primeras disposiciones relativas al crédito. Así la tabla III se ocupaba de la ejecución de juicios contra los deudores insolventes. La sanción correspondiente para ellos era la manus injectio, en la cual los deudores respondían con sus propias personas por sus deudas convirtiéndose, si no podían pagarlas

en menos de treinta días, en un esclavo de hecho del acreedor y debía trabajarle hasta cubrir la deuda. El acreedor tenía la facultad de venderlo y hasta matarlo y quedarse con los bienes del deudor. (1)

Con la manus iniectio se demuestra cómo en un principio el deudor respondía con su persona de manera directa por sus deudas y de manera indirecta con sus bienes, una vez muerto el deudor o reducido a esclavo.

Cuando el derecho romano evolucionó, desapareció la manus iniectio, surgiendo dos nuevas instituciones: la garantía personal y la garantía real. La garantía personal era la situación de compromiso en la cual una o más personas se obligaban con el deudor frente a su acreedor y éste escogía al más solvente, en su caso, para poder cobrar la deuda. La garantía real era la afectación de una cosa al pago de una deuda. De ésta nació posteriormente la hipoteca.

Como es bien sabido, entre los romanos de la Antigüedad

(1) Hernández Vargas, Gerardo. La Hipoteca en el Código Civil de 1928. Tesis Profesional. Escuela Nacional de -- Jurisprudencia. Universidad Nacional Autónoma de México. México, 1944. Pág. 10.

Clásica 'cosa' en un sentido jurídico era todo objeto del mundo exterior con un valor económico. Cuando eran estudiadas por los jurisconsultos se le hacía por sí mismas, sino cuando estaban relacionadas con el hombre y éste podría obtener derechos sobre las cosas.

De igual manera si se tenía, en aquella sociedad romana, un derecho directo e inmediato sobre una 'cosa' determinada, entonces había sobre la misma un Derecho Real. Sus características eran las siguientes:

- a) Obviamente se ejercitaba sin necesidad de un intermediario;
- b) Era absoluto éste derecho, en tanto nadie tenía en relación al mismo un deber especial;
- c) Otorgaba un derecho de persecución sobre el objeto, sin importar en manos de quien se encontraba la cosa;
- d) Otorgaba un derecho de preferencia o exclusividad a quien reclamaba la cosa en el caso de un derecho de crédito o en un derecho real posterior;

e) Finalmente, se sancionaba como una acción sobre una cosa determinada.

La propiedad, en este sentido, era el derecho real por excelencia, en tanto su titular se aprovecha de todas las posibles ventajas proporcionadas por su objeto.

Los derechos reales de garantía eran "constituidos en favor de un acreedor para reforzar la obligación, asegurándole su cumplimiento al concederle ciertas facultades sobre las cosas del mismo deudor. El acreedor tiene sobre esas cosas acciones reales para perseguirlas en manos de quien se encuentren, para hacerse poner en posesión. Estos derechos no tuvieron un gran desarrollo, pues los romanos preferían la garantía personal". (2)

La primera garantía real conocida por los romanos fue la enajenación con fiducia, mancipatio cum fiducia, la cual era la transferencia de la propiedad de una cosa patrimonial del deudor por mancipación o in iure cessio al acreedor. Conjuntamente a la enajenación, entre las partes involucradas se -

(2) Bravo González, Agustín y Bialostosky, Sara. Compendio de Derecho Romano. 4ª ed. Edit. Pax. México, 1971. Pág. 76.

establecía un pacto de fiducia, por medio del cual el acreedor debía transferir nuevamente al deudor la propiedad de la cosa una vez hecho el pago del precio; el deudor tenía contra su acreedor la actio fiduciae directa. En el caso de no efectuarse el pago de la deuda el acreedor, como propietario en esos momentos de la cosa, podía venderla. Sin embargo, si lo hacía a un precio mayor al monto de la deuda debía dar al deudor la diferencia correspondiente.

Este sistema ofrecía al acreedor la propiedad de la cosa y la rei vindicatio como sanción. Empero para el deudor había las siguientes desventajas:

a) Si el acreedor abusaba de sus derechos y enajenaba la cosa de manera prematura, el deudor no tenía la garantía de recuperarla en tanto carecía de acción real contra terceros adquirentes.

b) El deudor solamente podía conservar la detención y uso de la cosa, a título de arrendatario o precario, si así lo disponía el acreedor, el cual no podía ser obligado a otorgar alguno de los dos mecanismos mencionados. Si el acreedor daba esta gracia, solamente tenía duración de un año.

c) Aun cuando el valor de la cosa enajenada con fiducia fuese superior a la deuda garantizada, el deudor carecía de la facultad de subscribir una segunda deuda con la misma cosa, al no ser en esos momentos su propietario.

d) Finalmente, sólo podía celebrarse entre ciudadanos romanos.

Nuevamente la evolución del derecho romano hizo posible la aparición del contrato de prenda. Aquí el deudor da al acreedor la posesión material de una cosa, siendo su obligación regresársela una vez efectuado el pago de la deuda.

De esta manera, el acreedor pignoraticio (del latín pignus, prenda) tiene la posesión mas no la propiedad de la cosa, reteniendo la prenda hasta el pago de la deuda. Sin embargo, para el deudor esto representaba la separación de su cosa, dejándola de disfrutar aun cuando fuese su propietario. El deudor tampoco podía garantizar una nueva deuda con la misma prenda, independientemente de los valores de la cosa en prenda y de la deuda, tal y como sucedía con la enajenación con fiducia.

Al ser la agricultura una de las principales fuentes ge-

radoras de riqueza en la Roma Antigua, no es de difícil comprensión, dentro del derecho romano de aquella época, la importancia de las relaciones surgidas entre los colonos y los arrendatarios de fundos rurales. Tampoco es difícil imaginar las problemáticas limitaciones representadas y contenidas en la enajenación con fiducia y en la prenda, tanto más cuanto era sencillamente imposible garantizar el pago del arrendamiento del fondo con los instrumentos de trabajo del arrendatario.

En vista de esos inconvenientes se admitió, por simple convención, la afectación del ganado y objetos de trabajo -- del colono al pago del arrendamiento, pero sin privarlo de su posesión material. Más tarde, el pretor Salvius permitió al arrendatario obtener la posesión de las cosas afectadas -- al pago, si éste no se había realizado, por medio de interdictum salvianum.

Sin embargo, si el arrendatario otorgaba la garantía a terceras personas, el acreedor no podía ya, en un principio, hacerse poner en posesión de aquélla. Por ese motivo, el pretor Servius dio al arrendador, cuando esto ocurría, "un medio más eficaz para hacerse poner en posesión de las cosas afectadas al pago, consistente en una acción in rem, actio --

serviana, verdadero derecho real, que permitió al arrendador perseguir la cosa no sólo contra su deudor, sino contra cualquier detentador.

Las ventajas que ofrecía esta acción hizo que otros pretores generalizaran su aplicación a toda clase de créditos, recibiendo el nombre de acción cuasi serviana o hipotecaria".

(3)

De esta manera el acreedor hipotecario, lejos de adquirir la propiedad o la detención de la cosa gravada, obtiene un derecho real, el cual le permitirá, en caso de no ser pagado en el plazo estipulado, ponerse en posesión de la cosa. El deudor, por su parte, tiene la propiedad y posesión de la cosa y puede gravarla para garantizar otras deudas, si el valor de su bien así se lo permite.

La hipoteca en el derecho romano podía tener las siguientes modalidades:

a) Convencional, cuando se constituye por simple pacto -

entre las partes interesadas;

b) Testamentaria, cuando un testador la constituye en garantía del legatario de una renta vitalicia o pensión alimentaria;

c) Por disposición de la ley o por decisión judicial, como consecuencia de una adjudicatio, de una sentencia o de una missio in possessiomen. (4)

De igual manera, entre los romanos la hipoteca legal podía ser general si ésta afectaba el total del patrimonio del deudor, o especial, si se daba a quien con su dinero mejoraba el bien a hipotecar. Ejemplos de la primera son las constituidas como garante de créditos del fisco o la devolución de la dote por el esponsal. Ejemplo de la segunda era la --- otorgada a un legatario o a un fideicomisario cuando tomaba bajo su custodia o administración los bienes a ellos encargados.

En términos generales, la hipoteca podía extinguirse por

(4) Bravo González, Agustín y Bialostosky, Sara. Op. Cit. Pág. 79.

dos grandes causas:

1) Por vía de consecución, es decir, si el acreedor era pagado o la deuda extinguía,

2) Directamente, o sea, por venta del bien hipotecado, - por renuncia, por pérdida del bien, por confusión o cuando - la cosa hipotecada era adquirida de buena fe por un tercero.

Como es bien sabido los romanos de aquella época tuvieron un deficiente desarrollo de los principios del Registro Público. Esto originó el desconocimiento, por parte de los interesados, del estado en el cual se encontraba un bien, es decir, si ya tenía sobre sí una hipoteca o si no tenía ninguna. Por la misma razón, la hipoteca entre los romanos tuvo poco desarrollo.

Por otra parte, si bien se instituyó el delito de estelionato a quien con dolo celebraba una hipoteca sobre un bien ya gravado, si una cosa ya gravado, si una cosa tenía varias hipotecas, el primer acreedor tenía mejor derecho sobre el deudor, desplazando a los demás acreedores. Si tal persona ejercía su derecho a la venta, el resto de los acreedores se quedaba sin garantía real y ponía al tercer adquirente --

protegido de un proceso de evicción.

Finalmente, en un principio no estaban bien diferenciadas las instituciones de pignus e hypotheca, pero con el paso del tiempo y sobre todo a partir de la era justiniana se comenzó a relacionar a la primera como garantía mueble y a la segunda como inmueble.

La hipoteca en el derecho romano era así un derecho real y gravaba un bien para dar cumplimiento a una obligación. De esta forma la propiedad no pasaba al acreedor, pero le otorga un derecho real sobre el bien garante del crédito. Al tener como fundamento una obligación, la hipoteca era un derecho accesorio. Finalmente, para poder ser una cosa hipotecada, su constituyente debe tenerla como una propiedad (o sea ser su propietario) y tener la capacidad de enajenarla.

1.2. La Hipoteca en el Derecho Francés.

La hipoteca en el derecho francés tuvo el mismo origen de ésta institución en el derecho romano, a saber: constituir un instrumento viable para satisfacer las necesidades de un sujeto mediante el crédito, recurriendo para ello a los acreedores.

En un principio, entre los franceses, el acreedor tenía derecho de tener bajo su poder al deudor en su persona y vender sus bienes muebles a su entera discreción. Los bienes inmuebles del deudor podían ser vendidos sólo con el consentimiento de éste.

Con el paso del tiempo, en especial en la baja Edad Media y gracias a la introducción de la obligatio rei, el acreedor y el deudor podían convenir particularmente la afectación indistinta de los bienes muebles o inmuebles, o ambos a la vez, de la segunda persona, poniendo a la primera en posesión material de tales bienes.

En algunas ocasiones y cuando se trataba de bienes inmuebles podía celebrarse un convenio de "vif gage", en el cual el deudor permite percibir los frutos de la cosa a su acreedor, imputándolos como pago de su crédito hasta su extinción. En otras ocasiones, dicha operación solamente pagaba los intereses del crédito, sin contar para el capital, por lo cual recibía el nombre de "mort gage".

"En la 'obligatio rei' en su desarrollo histórico se distingue la obligación general de la obligación especial. En la primera, se afectaban todos los bienes del deudor al cum

plimiento de una obligación y, en la segunda, solamente un bien o algunos bienes especialmente determinados, los que quedan afectos. En el primer caso se da al acreedor un derecho de persecución sobre la cosa muy limitado, pues este sólo puede ejercitarse contra los adquirentes a título gratuito, en cambio en el segundo caso, el acreedor adquiere el derecho de persecución sin más límite que la prioridad en la adquisición del derecho. Más tarde el acreedor adquiere el derecho de preferencia en el pago, terminando así por adquirir la obligación todos los caracteres de la hipoteca (como) en el derecho romano. Sin embargo, para que surtan efectos estas reglas, es necesario que se le dé al acreedor la posesión material del inmueble o inmuebles, en virtud de que la voluntad de los contratantes por sí sola es incapaz de crear derechos reales sobre inmuebles. Esta formalidad de la posesión viene a constituir un principio de la especialidad y publicidad de la hipoteca. La distinción entre obligación general y especial llega a desaparecer a fines del siglo XVII y principios del XVIII, al reconocerse en ambos casos, el derecho de persecución y de preferencia con la misma extensión. En este último siglo (el XVIII), la jurisprudencia francesa influenciada por las ideas alemanas respecto a la institución hipotecaria, establece el principio de que sólo los in-

muebles son susceptibles de hipoteca..." (5)

Finalmente, la hipoteca dentro del derecho francés ha --
terminado por excluir a los bienes muebles como cosas sobre
las cuales puede constituirse hipotecas, retomando las pecu-
liaridades de la hipoteca desarrolladas dentro del derecho -
romano. Sin embargo tenía el inconveniente de no requerirse
duplicidad para conocimiento de terceros. Esto sucedía a ---
principios del siglo XVIII.

La hipoteca dentro del derecho francés puede celebrarse
por voluntad de las partes. Aquí el deudor o un tercero la es-
tablece sobre un bien inmueble de su propiedad, ésto con el
fin de garantizar el cumplimiento de una obligación o, en su
caso, dar su preferencia en el futuro pago cuando varias hi-
potecas gravan el mismo bien. Este tipo de hipoteca se llamó
convencional o voluntaria.

El derecho francés también previó la hipoteca judicial,
la cual gravaba los bienes de una persona con el objeto de -
dar garantía al cumplimiento de una obligación contraída an-

(5) Hernández Vargas, Gerardo. Op. Cit. Pág. 18.

te notario, por sentencia o por reconocimiento en un juicio.

Un tercer tipo de hipoteca en el derecho francés era la constituida por disposición de la ley y se hacía en favor de determinadas personas para darles mayor protección como consecuencia de una situación especial. Por ejemplo, la hipoteca constituida sobre los bienes del marido en favor de su esposa para así garantizar la restitución de la dote; la constituida sobre los bienes inmuebles del tutor para proteger los bienes del pupilo, etc. A esta hipoteca se le llamó hipoteca legal.

A finales del siglo XVIII, la ley del 9 Messidor del año III de la Revolución Francesa, 27 de junio de 1795, estableció solamente dos tipos de hipotecas: la voluntaria constituida por convención, y la judicial, constituida por sentencia. Desaparece así la hipoteca legal o tácita, "pero admite la hipoteca sobre bienes futuros, haciendo desaparecer con éste su especialidad". (6)

La importancia de la ley antes mencionada radica en la -

(6) Ibidem. Pág. 21.

posibilidad de emitir cédulas hipotecarias, cuyo objetivo sería la circulación de los bienes raíces franceses. Para la emisión de tales cédulas era indispensable tener en cuenta el valor de los bienes inmuebles utilizados para dar garantía a los tenedores de las cédulas hipotecarias, en tanto sólo se tomarían tres cuartas partes del valor de dichos bienes para la emisión de cédulas.

La ley II Brumario del año VII, 19 de noviembre de 1798 suprime la cédula hipotecaria y reconstituye a la hipoteca legal, pero haciéndola ahora pública y comprendiendo todavía a los bienes futuros. De esta manera la hipoteca legal era general y afectaba bienes inmuebles presentes y futuros del deudor; la judicial gravaba sólo bienes presentes y la convencional era especial al designarse los bienes por hipotecar.

En el año de 1804 se decreta en Francia el nuevo Código Civil, también conocido como Napoleónico. En éste prevalecen las tres modalidades de hipoteca señaladas por la ley anterior y su definición como derecho real sobre bienes inmuebles. Sin embargo, no hizo necesaria la inscripción en el Registro Público de las hipotecas legales cuando estaban constituidas en favor del menor, del incapacitado o de la mujer.

Como en las discusiones sobre el Código Civil de 1804 -- los legisladores no se ponían de acuerdo en lo referente a la publicidad o privacidad de la hipoteca, Napoleón Bonaparte sugirió la adopción de un sistema mixto siguiendo los lineamientos del derecho romano para las hipotecas legales y los del derecho alemán para las voluntarias. Nace así el Sistema Francés o Mixto del Régimen Hipotecario.

Los defectos del Código Civil Francés se intentaron remediar dentro del Código de Procedimientos. Sin embargo, las convulsiones políticas y económicas de Europa, en general, y Francia en particular en el siglo XIX impidieron eliminar los defectos del Derecho Hipotecario francés.

Desde 1858, hubo "multitud de reformas en esta materia; las más importantes han sido:

La ley de 21 de mayo de 1858, las Leyes de 10 de diciembre de 1874 y 1º de julio de 1885 que organizaron la Hipoteca Naval y 5 de julio de 1917 relativa a hipotecas sobre bagcos destinados a la navegación, la Ley de 13 de febrero de 1889 completando el artículo 9º de la Ley de 23 de marzo de 1885 relativa a la cesión de la hipoteca legal de la mujer casada y la Ley de 1º de marzo de 1918 modificando el régi--

men de inscripción de Hipotecas". (7)

1.3. La Hipoteca en el Derecho Alemán.

Al llegar a establecerse de manera permanente en la parte central europea, los pueblos germánicos dieron particular importancia a la propiedad inmueble y dieron un carácter público a todas las acciones y operaciones referentes a las fincas, o sea, las porciones individualizadas de superficie terrestre.

Siguiendo una antigua costumbre germánica, todos los actos de enajenación o gravámenes sobre bienes inmuebles debían ser expuestos por las partes involucradas a un Consejo, el cual tenía la capacidad de declararlos eficaces. Por esta razón tales actos eran esencialmente públicos y una vez aprobados no podían ser por nadie calificados de falsos. (8)

En las distintas comunidades germánicas, la hipoteca co-

(7) Cárdenas Maxemín. Antonio. Divisibilidad e Indivisibilidad de la Hipoteca. Tesis Profesional. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Universidad Autónoma de Guadalajara. México, 1940. Pág. 27.

(8) Ibidem. Pág. 18.

mo institución jurídica no sólo importaba al acreedor y al deudor, sino también al Estado mismo. A éste se le debía informar quien era el propietario de un bien inmueble, si estaba sujeto a gravámenes, a cuánto ascendían y quién había otorgado el crédito. Todo esto se hacía con el fin de no engañar a terceras personas.

En consecuencia, se estableció un sistema de registro público para constar de manera precisa el gravamen y de igual forma registrar a la finca gravada. Esto hace sustancialmente diferente a la hipoteca dentro del derecho alemán, en comparación al romano, el cual adolecía de un eficaz registro público, como ya lo vimos en su momento.

De esta manera, el sistema hipotecario desarrollado en los distintos Estados de origen germánico contaba con dos notables ventajas:

a) La publicidad de la hipoteca, cuyos objetivos eran evitar operaciones fraudulentas con bienes inmuebles y dar facilidad a los acreedores para saber los gravámenes constituidos sobre la cosa ofrecida como garantía;

b) La especialidad de la hipoteca, o sea, la determina--

ción concreta de las cosas sobre las cuales se puede única--
mente constituir tales derechos reales. Esto también evitaba
los inconvenientes de las hipotecas generales en tanto éstas
gravaban al total de los bienes del deudor, lo cual le impe--
día celebrar una nueva hipoteca, aun cuando el valor del --
los bienes hipotecados fuesen mayor a la obligación garanti--
zada.

"Al imprimir jurídica sustantividad a la prenda inmueble,
dotándola de especial reglamentación, la ley se limita a san--
cionar esas características y a plegar esta forma de garan--
tía real a las exigencias peculiares de su objeto". (9)

Las causas fundamentales de lo anterior escrito se en---
cuentran en el régimen de separación de bienes muebles y raf
ces y a las estrategias económicas establecidas en la Edad -
Moderna en Alemania, particularmente en la antigua Prusia, -
al ser su legislación hipotecaria la fuente inspiradora del
sistema hipotecario, del entonces Imperio Germánico.

(9) Nusbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Ale---
mán. Traducción de la 2ª. ed. alemana por W. Roces. --
Biblioteca de la "Revista de Derecho Privado", serie B,
vol. XI. Madrid España, 1929. Págs. 1-2.

En la política económica impuesta por el rey prusiano Federico Guillermo I se destacaba fuertemente la intención de llevar los capitales a la tierra y de esta manera fomentar el desarrollo de la agricultura germánica. Este esfuerzo se hizo más patente por la necesidad de dar un impulso a la agricultura del Imperio desbastada por las numerosas guerras europeas de la época y en las cuales participó activamente el reino germánico.

La confianza de los capitalistas para invertir en el campo se ganó al dar las máximas seguridades jurídicas al crédito hipotecario. Por tal motivo se decretó la obligación legal de inscribir en los registros públicos a todos los derechos reales constituidos sobre los bienes inmuebles, únicos con la capacidad de ser hipotecados.

La formalización del derecho hipotecario alemán, a decir de Arthur Nussbaum, autor anteriormente citado, peca de excesiva sutileza lógica. Además tiene un exagerado afán de desarrollar con minuciosidad exagerada los corolarios y normas secundarias, y también tiene el inconveniente de estar redactado en un estilo poco cuidado.

En relación a la hipoteca, el Código Civil Alemán sola--

mente señala las normas reguladoras del aspecto material del derecho hipotecario. Su reglamentación formal y técnica se remite a la Ley de Registros, promulgada en 1897. Ahora bien, dicha ley lejos de regular exhaustivamente lo referente a la hipoteca, deja a cada legislación de los Estados germánicos la facultad de establecer un régimen propio en la materia.

1.4. La Hipoteca en el Derecho Español.

Al igual como sucedió en los derechos romano y francés, la hipoteca dentro de la jurisprudencia española se confundía con la prenda, en tanto a ambas se les conocía con el nombre genérico de 'penno' o 'peño'. Cuando una cosa se daba en prenda estaba 'en peño'. De aquí después surgió el verbo 'empeñar'.

De esta forma es como en el 'Fuero Juzgo', o sea, el primer Código para España con unidad legislativa, decreta las primeras disposiciones para la prenda y el pago de deudas -- bajo el Título de 'De pignoribus et debitis'.

El Fuero Real posteriormente comienza a aclarar las fronteras entre la prenda y la hipoteca al señalar cómo podía haber casos en los cuales hay una entrega al acreedor de la --

cosa en prenda y cuándo ésta quedaba en manos del deudor. -- Aún no se habla, como vemos, de hipoteca, pero ya se instituye su fundamento.

El mismo Fuero Real establece una figura parecida a la hipoteca tácita y general, la cual se constituía sobre los bienes de un obispo como una forma de garantizar la prudente administración de los bienes de la Iglesia o también cuando alguien tenía una cosa del Rey como garantía de su devolución.

Es hasta la Ley 63 de Toro cuando se emplean los términos prenda o hipoteca según se trate de un bien mueble o inmueble, respectivamente, de la cosa otorgada como garantía. La primera disposición hipotecaria dentro del derecho español con una dogmática propia fue la Real Cédula de 9 de mayo de 1778 y su peculiaridad consistió en establecer el registro de hipotecas, con el fin de evitar fraudes a terceras personas. (10)

Las leyes hipotecarias españolas de 1861 y 1869 solamen-

(10) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo D-H. Coed. Edit. Porrúa, S.A. y U.N.A.M., México, 1989. Pág. 1584.

te previeron el establecimiento de hipotecas legales y voluntarias, desapareciendo la judicial. De igual manera únicamente permitían la constitución de hipotecas sobre bienes inmuebles, impidiendo la celebración de hipotecas generales, ni la afectación de bienes futuros o muebles.

De igual manera, la hipoteca legal deja de ser tácita en tanto se hace indispensable su inscripción en el Registro de la Propiedad inmueble. También deja de ser exigible éste requisito para declarar la nulidad de las hipotecas voluntarias, pero sin tal registro dejan de surtir efectos sobre terceros.

1.5. La Hipoteca en el Derecho Mexicano.

Hasta el Código Civil Mexicano de 1884 se decretaba la existencia de tres modalidades de garantía real, a saber: la anticresis, la prenda y la hipoteca.

La anticresis era un contrato real de garantía constituido sobre bienes inmuebles. Sus frutos debían ser imputados a los intereses del capital garantizado o al capital mismo, según lo estipulasen sus signatarios. En el primer caso el acreedor era considerado, respecto de la posesión del inmue-

ble, su administrador; en el segundo caso, como su mandata--
rio general.

Si en el contrato no se estipulaba lo contrario, el ----
acreedor tenía el derecho de transferir el usufructo y la ad--
ministración a un tercero. El Código Civil de 1928, vigente,
no lo consigna ni lo prohíbe.

La prenda en Código Civil de 1884 era un derecho real y
un contrato real. Como derecho real se constituía sobre al--
gún objeto mueble con el fin de garantizar el cumplimiento -
de una obligación y su preferencia en el pago, de acuerdo al
texto de su artículo 1773. Como contrato real se perfecciona,
o sea, surte sus efectos, con la entrega de la cosa prendada,
en concordancia al artículo 1776 del citado Código, rete----
niéndola hasta el cumplimiento de la obligación contraída y
garantizada. Por eso era un contrato accesorio, en tanto su
duración se extingue con el pago de la deuda por parte del -
deudor o por la venta de la prenda, para este fin.

La prenda en Código Civil de 1928 conserva las mismas --
características y disposiciones establecidas en el anterior
código, pero tiene una especial cualidad: según el artículo
2859 del Código Civil de 1928 es innecesaria la entrega de -

la cosa objeto de la prenda para surtir sus efectos jurídicos. Por lo tanto, puede permanecer en manos del deudor y -- constituir así una especie de hipoteca sobre bienes muebles.

No es sino hasta el Código Civil de 1870 cuando quedan -- proscritas las hipotecas generales y ocultas. Según éste Có -- digo, toda hipoteca, para ser válida, habrá de recaer sobre bienes ciertos y determinados, en consecuencia, es necesaria una especificación de los bienes sobre los cuales se constituirán hipotecas. Pero además, para poder surtir efectos legales sobre terceros, deberán ser públicas. Este carácter se logra mediante su inscripción en el Registro de Propiedad.

Tanto el Código Civil de 1870 como el de 1884 definieron, en sus artículos 1940 y 1823 respectivamente, a la hipoteca como derecho real constituido sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago. Tal definición se complementaba con los artículos 1942 y 1825 respectivamente de los Códigos citados, los cuales a la letra disponían cómo la hipoteca solamente podía recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determinados o sobre derechos reales constituidos sobre los mismos.

Conforme a la definición del Código Civil de 1928, la hipoteca da lugar a un derecho real, al ser una garantía real conformada para garantizar una obligación contraída.

CAPITULO II. DEFINICION LEGAL DE LA HIPOTECA

CAPITULO II. DEFINICION LEGAL DE LA HIPOTECA.

2.1. Su concepto.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2893 contiene la definición legal de la hipoteca. En efecto, ésta es definida como una garantía real constituida sobre bienes, los cuales no se van a entregar al acreedor, pero se da derecho a éste a ser pagado con el valor de los bienes, en caso de no cumplirse con la obligación garantizada, en el grado de preferencia establecido por la ley.

La doctrina mexicana, al estudiar la definición de hipoteca hecha por el legislador de 1928, la ha tachado de inaceptable, al no darse en la misma las características esenciales de la hipoteca. En especial, las críticas han recaído sobre su definición como garantía real y no como derecho real, sobre la posibilidad de hipotecar cualquier tipo de bienes y sobre la indivisibilidad o divisibilidad de la hipoteca, principalmente.

En lo referente a la definición de la hipoteca como garantía real, hay quienes apoyan tal conceptualización. Veamos -- cuáles son sus argumentos para aceptar a la hipoteca como ga-

rantía real.

La garantía real hace referencia tanto a la situación jurídica del acreedor, como a una obligación principal por la cual se motiva la hipoteca. En efecto, en virtud de esta última se genera una garantía en favor del acreedor. Al mismo tiempo, la mención de tal garantía hace una referencia implícita a algo garantizado.

Los Códigos Civiles de 1870 y 1884 definían a la hipoteca como un derecho real. Hacer esto es poner en primer plano la relación existente entre el acreedor y la cosa dada en garantía, o sea el poder jurídico de la primera sobre el segundo, sin importar quien sea el propietario de la cosa. Sin embargo, tal derecho real se manifiesta en la práctica hasta el momento cuando se deja de cumplir, o definitivamente no se cumple, la obligación garantizada. Es hasta ese momento cuando se actualiza la hipoteca.

Precisando las cosas, podría hablarse mejor no de un derecho real sobre un bien, sino de un derecho real sujeto a condición suspensiva. Pero precisamente eso es una garantía --- real, una situación jurídica en la cual se crea un derecho en favor del acreedor, para lograr recuperar con la venta del bien gravado el monto de su crédito.

El acreedor, entonces, solamente puede poner en práctica su derecho real cuando no se cumple la obligación garantizada o cuando, por diversas razones, disminuye el valor de la cosa hipotecada. En ambos casos habrá de ocurrir la venta judicial del inmueble hipotecado.

Por su parte, quienes critican la anterior postura, señalan cómo se está confundiendo el derecho real accesorio de la hipoteca con la figura de la garantía real. Además, esta última presupone, implícitamente, la necesidad de tomar en cuenta al deudor, por lo cual se da una relación de tipo acreedor-objeto-deudor, propia del derecho personal y no real.

El argumento mediante el cual se defiende la definición de la hipoteca como derecho real es sencillo: la hipoteca recae sobre el bien, no sobre el propietario y da al acreedor el derecho de preferencia y de persecución, además de la venta, para lograr recuperar su crédito, por lo cual se establece una relación exclusivamente bilateral acreedor-objeto-garantía.

En otro orden de ideas, los Códigos Civiles de 1870 y --- 1884 establecían cómo únicamente la hipoteca podía recaer sobre bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los

mismos. En efecto, según los artículos 1940 y 1823 de los --
Códigos de 1870 y 1884, respectivamente, definían a la hipotec
ca como un derecho real constituidos sobre bienes inmuebles --
o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una ---
obligación y su preferencia en el pago. Asimismo, la hipotec
ca sólo podía recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determi
nados o sobre derechos reales sobre ellos constituidos, de --
acuerdo a los artículos 1942 y 1825 de los Códigos Civiles --
de 1870, 1884, respectivamente.

El Código Civil de 1928 define a la hipoteca como una ga
rantía real sobre bienes. En otras palabras, como podemos --
apreciar ya no es un elemento definitorio de la hipoteca la -
cualidad inmobiliaria de dichos bienes, tal y como lo hacían
los dos anteriores Códigos Civiles citados.

En opinión personal, esto explica la razón por la cual, -
en el artículo 2895, se exige la constitución de la hipoteca
sobre bienes, en general, pero especialmente determinados.

De igual manera, en el precepto 2896, en sus fracciones -
I y II, al enumerar los bienes a los cuales se extiende la -
hipoteca, habla de "bien hipotecado" o "bienes gravados", en
lugar de 'predio', como lo hacía el artículo 1927, fracción -

III, del Código Civil de 1884. El artículo 2896 del Código - Civil vigente señala:

"La hipoteca se extiende aunque no se exprese:

- I. A las accesiones naturales del bien hipotecado;
- II. A las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados;
- III. A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario de la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos;
- IV. A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado, y a los nuevos pisos - que levante sobre los edificios hipotecados" (11).

Por lo anterior, es claro cómo el legislador de 1928 no exige la constitución de la hipoteca exclusivamente sobre bienes Inmuebles o derechos reales sobre ellos constituidos. Sin embargo, en los artículos restantes del Título Decimoquinto,

(11) Nuevo Código Civil. Eds. Andrade, S.A., México, 1976. - pág. 687.

de la Segunda parte del Libro Cuarto, referente a la hipoteca, del Código Civil vigente habla particularmente de éste de recho real constituido sobre bienes inmuebles. En el numeral 2.6., estudiaremos los requisitos necesarios para el bien, en general, para poder ser objeto de la hipoteca.

El cambio en la legislación, visto más arriba, se ha tratado de explicar diciendo cómo se hizo aquello, con el objeto de superar la contradicción normativa, planteada por la exigencia del carácter inmobiliario del bien hipotecado, en el Código Civil y, por otra parte, la existencia del permiso legal de hipotecar embarcaciones. Sobre el tenor, Francisco Lozano Moriega expone:

"Si la Exposición de Motivos -del Código Civil de 1928- es muda (no se encuentra en ella ninguna referencia a este problema), esto nos indica, o nos hace suponer, que no se trató de modificar el sistema hipotecario permitiendo la hipoteca mobiliaria, sino que la corrección se hizo para no permitir que cualquier bien mueble fuese hipotecado, sino porque -aún dentro del Código Civil de 84, como excepción, se permitía la hipoteca sobre ciertos muebles: la hipoteca de las embarcaciones, que son bienes muebles. Por ejemplo, en la Ley General de Vías de Comunicación se permite (...) la hipoteca

de ferrocarriles (y) se dice que esta hipoteca comprende la - concesión, la vía férrea, el material rodante, etc., Enton--- ces, la definición no era congruente porque había excepciones por eso se suprimió la parte que indicamos, pero no porque la idea haya sido permitir la hipoteca mobiliaria, como se ha -- sostenido en algunas ocasiones" (12).

Sin embargo la hipoteca es un derecho real, por eso es -- oponible a terceros, actualizándose esa característica con el derecho de persecución, por tal razón, para la conservación - de esta cualidad, y para surtir efectos sobre terceros, la hi poteca necesita siempre de su inscripción en el Registro Pú-- blico de la Propiedad. En conclusión, solamente se podrán hi potecar bienes muebles cuando los mismos sean registrables -- y así produzca todos sus efectos como derecho real.

Ahora bien, nuestra legislación establece el Registro Pú-- blico de la Propiedad como un sistema registral básicamente - inmobiliario, tendiente a dar publicidad y seguridad al tráfi co de inmuebles. Pero además (y respondiendo a la necesidad de dar seguridad al tráfico de muebles) permite el registro -

(12) Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Ci-- vil. Contratos. Ed., de la Asociación Nacional del Nota riado Mexicano, A.C., México, 1962. págs. 435-436.

de la condición resolutoria de las ventas reguladas por las fracciones I y II del artículo 2310 del Código Civil vigente.

Sin embargo, ni el Código Civil de 1928, ni el Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, -- publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de julio de 1940, ni las reformas al artículo 2310 del mismo código Civil, publicadas en el Diario Oficial de el 3 de enero de 1979, permiten el registro de la hipoteca mobiliaria, por lo cual estas serán registrables únicamente cuando alguna ley así lo establezca, como en el caso de las embarcaciones.

En opinión personal, como el legislador de 1928 no limitó la hipoteca a bienes inmuebles, entonces debió reglamentar -- explícita y sistemáticamente el registro público de la hipoteca mobiliaria, limitándolas inclusive a casos cuyo objeto -- fuese susceptible de identificación indubitable, tal y como -- lo hizo con la venta en abonos de bienes muebles y en la prenda, cuando la 'entrega' es jurídica.

De acuerdo al derecho positivo mexicano, la hipoteca es -- un derecho real accesorio, el cual sigue la suerte del derecho principal garantizado, por ejemplo, cuando la obligación

principal es inexistente o nula, la hipoteca también lo será. De igual manera, la obligación accesoria debe seguir en todas sus modalidades a la principal, tanto en su vida y funciones como en su extinción.

Sin embargo, tales principios tienen algunas excepciones. Por cuestiones prácticas, se permite separar la hipoteca de la obligación principal, en tres momentos distintos;

- a) Antes de nacer la obligación principal;
- b) Durante su vida;
- c) En su extinción.

En el primer caso, la hipoteca puede constituirse con el objetivo de garantizar obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva, así los intereses prácticos son superiores - al principio lógico, en tanto el artículo 2921 del Código Civil señala la posibilidad de constituir una hipoteca para asegurar una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas. Tal hipoteca surtirá efectos contra tercero desde el momento de su inscripción, si se llega a realizar la obligación o a cumplirse la condición.

En el segundo caso de excepción, durante la vida de la obligación principal, "esta es una consecuencia del carácter real de la hipoteca y de la naturaleza personal de la obligación principal, en virtud de que en este segundo momento, también la hipoteca puede separarse del crédito, desde el punto de vista de los sujetos pasivos de uno y otro derecho. Tal hipótesis ocurre bien sea cuando un tercero constituya una garantía hipotecaria para garantizar una deuda de otro, o cuando un deudor enajena el bien gravado, de tal suerte que en uno y otro caso, el sujeto pasivo de la obligación principal es distinto de la obligación real hipotecaria. Existe sólo una desvinculación entre la hipoteca y el crédito relativamente a los sujetos pasivos de una y otro" (13).

En la tercera hipótesis, en los casos de novación, la hipoteca puede sobrevivir al crédito cuando el acreedor de la nueva deuda se reserva expresamente la garantía hipotecaria. El efecto de novación, de acuerdo al artículo 2220 del Código Civil vigente, es el de extinguir la obligación principal con las obligaciones accesorias, empero, el acreedor puede impedir la extinción de tales obligaciones, por medio de una reserva expresa. Por tal motivo, la hipoteca sobrevive a la --

(13) Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo VI, vol. III. Eds. Antigua Librería Robredo. México, 1960. pág. 93.

primera obligación (la cual se extingue) para pasar a la segunda, nacida por la novación.

En otro orden de ideas, en los Códigos Civiles de 1870 y 1884, se presentaba el principio de indivisibilidad de la hipoteca en cuanto a los bienes gravados. El Código Civil vigente modifica este aspecto, al ser divisible la hipoteca, en cuanto a los bienes gravados, por disposición de la misma ley.

La indivisibilidad de la hipoteca consiste, cuando se hipotecan varias fincas, en la afectación de todas ellas a la totalidad del gravamen, o cuando se fraccionaba una finca, en tanto la hipoteca continuaba en su totalidad sobre cada una de las fracciones y, al mismo tiempo, sobre todas ellas.

El Código Civil de 1929 señala, en su artículo 2912, la obligación de determinar la porción del crédito por la cual responderá cada finca, "pudiendo cada una de ellas ser redimida del gravamen mediante el pago de la parte correspondiente del crédito que pese respectivamente sobre ella" (14).

(14) Carmona y Mendoza, Jesús. La Acción Hipotecaria y su Reglamentación Procesal. Tesis Licenciatura. Facultad de Derecho. U.N.A.M., México, 1960. pág. 60.

2.2. Forma de Constitución de la Hipoteca.

En términos generales, la hipoteca puede constituirse de dos grandes formas: por voluntad, o sea, por manifestación -- unilateral contenida en su convenio, y por necesidad, cuando la ley dictamine la sujeción a alguna persona a dicha garantía real con fines y sobre bienes determinados. En el primer caso la hipoteca se llamará voluntaria y en el segundo necesaria.

El artículo 2920 del Código Civil define a las hipotecas voluntarias como las convenidas entre las partes interesadas o impuestas por voluntad del propietario de los bienes sobre los cuales se habrá de constituir la hipoteca.

En el primer caso, dos sujetos convienen entre sí hipotecar los bienes propiedad de uno de ellos. La finalidad del dueño es la de obtener un crédito o tener acceso a una fuente no ordinario de ingreso y la de la otra parte es tener una garantía para asegurar el cumplimiento de la obligación contraída por el propietario de los bienes a hipotecar.

En el segundo caso señalado por el artículo citado del Código civil, un propietario ofrece sus bienes como garantía pa

ra recibir un crédito o acceder a una fuente extraordinaria de recursos financieros. Inclusive en este caso cabe la hipótesis de la voluntad de un propietario de hipotecar sus bienes o parte de ellos para garantizar el cumplimiento de una obligación, la cual ha sido contraída con anterioridad sin haber involucrado sus bienes o parte de los mismos.

En resumen, en la primera hipótesis prevista por el artículo 2920 del Código Civil acuerdan la constitución de la hipoteca. En la segunda, la parte propietaria ofrece sus bienes como garantía real. Ahora bien, en ninguno de los dos casos previstos la hipoteca puede ser tácita ni general y deberá expresar el monto de la deuda garantizada. Finalmente, para poder provocar efectos sobre terceras personas requerirá la hipoteca de registro público, de acuerdo con el artículo 2919 del Código Civil.

La hipoteca necesaria es especial y expresa. Se constituye por disposición legal sobre los bienes de quienes habrán de administrar bienes de otras personas o se establece como una forma de garantía de créditos de ciertos acreedores, según lo estipula el artículo 2931 del Código civil. En otras palabras, la hipoteca necesaria se exige (o sea, no se ofrece como en el caso de las hipotecas voluntarias) a la parte pro-

pietaria de los bienes por la otra parte constituyente de la hipoteca.

Para seguridad de sus créditos tienen derecho de pedir hipoteca:

- I. El coheredero o partícipe, sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de los bienes que hayan recibido.
- II. Los descendientes de cuyos bienes fueren meros administradores los ascendientes, sobre los bienes de éstos, para garantizar la conservación y devolución de aquellos....
- III. Los menores y demás incapacitados, sobre los bienes de sus tutores, por lo que éstos administren;
- IV. Los legatarios, por el importe de sus legados, si no hubiere hipoteca especial designada por el mismo testador;
- V. El Estado, los Pueblos y los establecimientos Públicos

cos, sobre los bienes de sus administradores o recaudadores, para asegurar las rentas de sus respectivos cargos" (15).

De acuerdo al artículo 2936 del Código Civil la constitución de una hipoteca necesaria para los casos de las fracciones II y III arriba anotadas, puede ser pedida por:

- a) Los herederos legítimos del menor, en el caso de bienes cuando son solamente administradores los padres;
- b) Los herederos legítimos, por el curador del incapacitado o por el Consejo Local de Tutelas, en el caso de bienes administrados por los tutores;
- c) el Ministerio Público, si así no lo hiciesen las personas señaladas en los incisos a y b.

La constitución de una hipoteca necesaria podrá ser exigida en cualquier momento, aún cuando haya terminado la causa por la cual se pidió su creación, siempre y cuando todavía esté por cumplirse la obligación por asegurar.

(15) Nuevo Código Civil. Op. Cit. pág. 696.

Por otro lado, si son ofrecidos diferentes bienes para -- constituir una hipoteca necesaria pero los interesados en la misma no se ponen de acuerdo para definir la parte de responsabilidad a tener cada uno de aquellos, entonces una autoridad judicial hará tal determinación, tomando en cuenta para esto un dictamen pericial, tal y como lo establece el artículo --- 2933 de nuestro Código Civil.

Quienes tengan el derecho de exigir la constitución de -- una hipoteca necesaria podrán argumentar en contra de la propuesta ofrecida y pedir, también su ampliación cuando los bienes hipotecados se hagan insuficientes para poder garantizar el crédito, independientemente de la causa por la cual ocurrió esto último. En cualesquiera de los casos el juez resol verá lo pertinente.

Para constituir una hipoteca, voluntaria o necesaria, --- quien quiera celebrarla debe tener la capacidad legal de enajenar bienes. De igual manera, sólo los bienes enajenables -- pueden ser objeto de hipoteca. Finalmente, la hipoteca se -- puede constituir tanto por el deudor mismo, como por otra --- persona a su favor, de acuerdo a los artículos 2906 y 2904 -- del Código civil.

2.3. La hipoteca como derecho real.

'Rafael de Pina, padre e hijo, señalan en su 'Diccionario de Derecho' cómo un derecho real es la atribución jurídica -- otorgada a un particular, quien tiene la posibilidad también jurídica de hacer o no hacer algo, sobre una cosa determinada, independientemente de la presencia o ausencia de un sujeto contra quien pueda dirigirse aquella facultad. A continuación los mismos autores citan a Rigaud, para intentar establecer las diferencias entre los derechos reales y personales. -- He aquí las palabras citadas en su obra:

- "1) Desde el punto de vista de sus elementos constitutivos. En el derecho real sólo se encuentran dos: un sujeto activo titular del derecho personal y una -- cosa objeto del mismo. En el derecho personal o de crédito hay dos personas: el acreedor, sujeto activo, y el deudor, sujeto pasivo, además del objeto -- del derecho, que consiste en un hecho positivo o en una abstención.

- 2) Desde el punto de vista de sus ventajas. El derecho real posee dos que no tiene el personal, y son el derecho de perseguir la cosa en manos de cuales-

quiera y el de excluir a los demás del uso y disfrute de la cosa que recae en el derecho real, (...)

3) Desde el punto de vista de la sanción. Los derechos reales están protegidos por acciones reales que pueden dirigirse contra todos los poseedores de la cosa. Mientras que los derechos personales solamente lo están por acciones dirigidas contra el deudor.

4) Desde el punto de vista de la extinción. El derecho real, salvo casos excepcionales, es un derecho perpetuo, destinado a durar tanto como su objeto, mientras el derecho personal es, por esencia, un derecho temporal, destinado a extinguirse por un acontecimiento previsto, que es el pago" (16).

Veamos ahora, de acuerdo con las palabras escritas anteriormente, las razones por las cuales una hipoteca es un derecho real.

Como ya lo vimos, la enajenación del bien garante de un crédito suprimía los derechos del acreedor en tanto el tercer

(16) Pina, Rafael de y Pina Vara Rafael de. Diccionario de -- Derecho. Edit. Porrúa, S.A., México, 1988. pág. 231.

adquiriente no se le podía quitar parcial o totalmente el --- bien en cuestión. Esto ocurría cuando la figura de la hipoteca no estaba aún plenamente definida.

Por esa razón, la hipoteca no podía tener como elementos constitutivos al acreedor y al deudor. La solución a este --- punto se encontró al establecer como elementos conformantes - de la hipoteca al titular y al objeto del derecho

La consecuencia lógica de la anterior conformación es el establecimiento de una serie de derechos para el acreedor, a saber:

- a.- El derecho de preferencia o exclusión, el cual se aplica en contra de los demás acreedores del deudor;
- b.- El derecho de persecución, el cual se aplica en contra de cualquier detentador de la cosa hipotecada. En caso de desear este último sujeto quedarse con la cosa deberá pagar el crédito.
- c.- De venta, o sea, la hipoteca puede ser vendida si así lo desea el acreedor y de esta manera el precio

de la venta paga el crédito

Al ser la cosa objeto del derecho real podría pensarse en la extinción de las obligaciones del deudor con la venta del bien hipotecado. Pero esto no ocurre así en tanto el artículo 2895 del Código Civil estipula bien claro cómo los bienes hipotecados van a quedar sujetos a dicho gravamen aún cuando tales bienes pasen a poder de terceros, al ser la hipoteca -- como derecho real independiente del sujeto individualmente -- determinado en contra del cual se habrá de aplicar tal derecho. De igual manera el artículo 2940 del citado código establece cómo los terceros adquirentes estarán bajo los efectos jurídicos de la hipoteca mientras esté vigente.

Como consecuencia de todas las razones arriba expuestas, la hipoteca y todos sus derechos y efectos jurídicos perdurarán hasta cuando haya cesado su motivo original: garantizar el pago de un crédito. En cuanto subsista la deuda, total o parcialmente inclusive, existirá la hipoteca.

En suma, la hipoteca es un derecho real en tanto este último recae sobre el bien, independientemente de si pasa a poder de cualquier otro poseedor o inclusive cambie de propietario. De igual manera del derecho real se derivan los derechos

de preferencia en el pago, de persecución y de venta. Finalmente la hipoteca termina con la extinción de la obligación - a la cual garantizará.

La hipoteca como derecho real no impide al deudor enajenar la cosa hipotecada por cualesquiera títulos, ni tampoco - le impide gravarla con otras hipotecas. También no limita - el derecho del deudor del uso y aprovechamiento de la cosa. - En resumen, no priva al deudor de parte alguna de su libertad natural con respecto a la libre disposición y aprovechamiento de la cosa hipotecada.

2.4. Los Efectos de la Hipoteca.

Según la definición legal de la hipoteca, antes de hacerse exigible la obligación principal el deudor pierde la posición de la cosa. Esto solamente ocurrirá por incumplimiento de éste y así la obligación garantizada se hace exigible. De igual manera, por definición, el acreedor no adquiere la posesión de la casa, pero sí un derecho real sobre la misma.

Como consecuencia de lo anterior el deudor conserva los - actos del dominio sobre su bien hipotecada, es decir, mantiene los atributos del derecho de propiedad: puede venderla, hi

potecarla de nuevo, en una palabra, usar y disponer de su cosa hipotecada. Esto puede suceder así gracias al derecho de persecución detentado por el acreedor, al ser la hipoteca un derecho real.

Al respecto, el artículo 2984 del Código Civil vigente - señala cómo los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, esto es a la hipoteca, aún cuando tales bienes pasen a manos de terceros.

Otro efecto de la hipoteca es el derecho del acreedor de exigir su mejora cuando, con o sin culpa del deudor, el bien hipotecado se hace insuficiente para dar seguridad a la hipoteca, o sea, cuando disminuye la garantía. El mejoramiento de la hipoteca se hará tomando como base un juicio pericial y hasta cuando garantice debidamente la obligación principal, - de acuerdo a los artículos 2907 y 2908 del Código Civil.

Además, si se comprueba la insuficiencia del bien hipotecado para garantizar la obligación contraída y el deudor no mejorara la hipoteca, se procederá al cobro del crédito hipotecario, dentro de un lapso de ocho días, contados a partir - de declaración judicial correspondiente. En este caso se dará por vencida la hipoteca para todos los efectos legales, --

según lo estipula el artículo 2909 del mismo Código Civil.

El artículo 2914 del mismo Código señala los efectos de la hipoteca en relación al arrendamiento. De esta forma, el propietario del predio hipotecado está imposibilitado de darlo en arrendamiento, ni tampoco pactar el pago anticipado de rentas sobre el mismo por un tiempo mayor a la duración de la hipoteca. Dado el caso, el tiempo excedente contratado será anulado. Sin embargo, con el consentimiento del acreedor, el deudor sí puede arrendar su bien y pactar rentas anticipadas por el mismo tiempo de duración de la hipoteca.

En relación al aseguramiento de frutos y rentas, el deudor mantiene el derecho a disfrutar a los frutos de la cosa hipotecada y además a las rentas vencidas y no satisfechas cuando se exija el cumplimiento de la obligación garantizada, salvo si los interesados hubiesen pactado lo contrario. Pero cuando la hipoteca se actualiza, tanto frutos como rentas quedan inmovilizados y dejan ya de corresponderle al deudor, en tanto éstos servirán también como garantía para el acreedor hipotecario.

Si la hipoteca fue constituida para dar seguridad a una obligación futura o está sujeta a condiciones suspensivas ins

critas, solamente a partir del momento de inscripción en el Registro correspondiente surtirá efectos sobre terceras personas. Esto ocurrirá si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse. Lo mismo sucederá si la condición asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, de acuerdo al texto de los artículos 2921 y 2922 del Código Civil.

Finalmente, veamos cuáles son los efectos de la hipoteca constituida en favor de un crédito que devengue intereses. Sobre este tenor el artículo 2915 dice:

"La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además de capital, sino los intereses de tres años, a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público" (17)

Para finalizar este punto, veamos cuáles son los efectos de la hipoteca cuando la obligación garantizada se hace exigible.

(17) Código Civil para el Distrito Federal. Edit. Porrúa, S.A México, 1983. pág. 498.

Como ya hemos visto, la hipoteca da derecho al acreedor - a ser pagado con el valor del bien o los bienes gravados, en el grado de preferencia establecido por la ley, si existieren varios acreedores, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, de acuerdo al artículo 2893 del Código Civil.

Por eso motivo, todas las disposiciones relativas a la hipoteca y contenidas en el Código Civil habrán de asegurar la eficiencia y eficacia del enunciado anteriormente mencionado.

Par ahacer efectivo el derecho del acreedor, cuando el -- deudor no cumpla con la obligación principal, se procederá -- a realizar el llamado juicio sumario hipotecario, el cual termina con la sentencia de ordenar la venta judicial de los bienes gravados.

Así como el acreedor tiene, legalmente, tres modalidades para lograr recuperar su crédito; el juicio ejecutivo, el juicio ordinario y el juicio sumario hipotecario, en base a lo - dispuesto al artículo 462 del Código de Procedimientos Civi--les. Esto es como consecuencia del establecimiento en la hipoteca de dos vínculos jurídicos: la obligación principal y - la accesoria, o sea, el derecho de crédito del prestamista a su favor y el derecho real de perseguir el bien gravado y cu-

brir con su venta el valor del crédito, cuando así se haga ne
cesario proceder.

Por medio de los juicios ejecutivo y ordinario se intenta una acción personal sobre el deudor para hacer efectiva la -- obligación contra su patrimonio. Mediante el juicio sumario hipotecario, el procedimiento ideal y adecuado para hacer --- efectiva la hipoteca, se ejercita una acción real sobre la -- cosa, independientemente de en cuáles manos esté en los momenutos de efectuarse dicho juicio.

El juicio sumario hipotecario se caracteriza por contar - con el auto por el cual se admite la demanda, la orden del -- juez para la expedición, fijación y registro de la cédula hipotecaria correspondiente, con el fin de asegurar así los --- derechos del acreedor.

La cédula hipotecaria mencionada arriba tiene los siguien
tes efectos:

- a) Pone al bien en cuestión en depósito judicial, lo -
cual necesariamente implica la desposesión del deu-
dor demandado;

- b) extiende también por lógica la garantía de los frutos producidos por el bien hipotecado y a los objetos considerados como inmobilizados, con arreglo a ley o a las disposiciones de la misma hipoteca;
- c) el bien hipotecado queda entonces sujeto a un régimen jurídico especial, en virtud al cual se impide se practique contra el mismo embargos, tomas de posesión o providencias precautorias.

Una vez dictada la sentencia por la cual se estima procedente la demanda hipotecaria, se lleva a cabo la venta judicial del bien hipotecado sujeto al procedimiento de juicio sumario hipotecario.

2.5. La formalidad en el Contrato de Hipoteca.

Nuestra legislación considera a la hipoteca como un contrato, por lo cual es necesaria la realización de ciertos requisitos para su constitución.

El consentimiento es uno de los elementos de existencia de los contratos. En la hipoteca, para su constitución es menester el consentimiento de las partes involucradas, el cual

deberá ser expreso en todo caso, es decir, hecho por escrito.

De acuerdo al artículo 2917 del Código Civil para la -
constitución de créditos con garantía hipotecaria, se obser-
varán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y
2370.

Los contratos en los que se consigne garantía hipoteca-
ria otorgada con motivo de la enajenación de terrenos o casas
por el Departamento del Distrito Federal, para la constitu---
ción del patrimonio familiar o para personas de escasos recur-
sos, cuando el valor del inmueble hipotecado no exceda del -
valor máximo establecido en el art. 730, se observan las for-
malidades establecidas en el párrafo segundo del art. 2317.

El artículo 54 de la Ley del Notariado para el Distrito
Federal, señala que la enajenación de bienes inmuebles con -
un valor convencional mayor de quinientos pesos, así como la
constitución o transmisión de hipotecas por la misma canti--
dad, o mayor a aquella, deberá constar en escritura ante no-
tario para su validez.

Además de lo anterior, el Código Civil vigente expresa_
la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del con-
trato de hipoteca, para poder producir efectos sobre terceros.

2.6. Afecta bienes determinados.

El término 'bien' deriva del latín y significa dicha, bienestar. De acuerdo al Diccionario de Derecho Privado, es --- "caudal o hacienda. Plauto, Horacio y Terencio entienden por bienes lo que puede hacernos felices o enriquecernos o ser objeto de placer" (18).

Como podemos apreciar, es necesario hacer una distinción entre el sentido económico y el jurídico del concepto 'bien'. En sentido económico es todo aquello útil al hombre. Desde el punto de vista jurídico, es todo aquello susceptible de -- ser apropiado. Ahora bien, a pesar de ser útiles al hombre, hay cosas en la naturaleza insusceptibles de ser apropiadas, como el aire.

Consideremos ahora las distintas clasificaciones hechas -- sobre los bienes en general, en tanto la ley establece variada reglamentación en relación a los distintos bienes de los -- cuales se esté tratando.

Según el Código Civil vigente, en su artículo 747, si las cosas no están excluidas del comercio pueden ser objeto de --

(18) Diccionario de Derecho Privado. Tomo I. Edit. Labor, S.A. Barcelona, España. 1961. pág. 631.

apropiación. El artículo 748 señala cómo pueden estar fuera del comercio las cosas, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley. De acuerdo con el artículo 749, si las cosas no pueden ser poseídas por un individuo de manera exclusiva, aquellas estarán fuera de comercio por su naturaleza y si legamente se declara su irreductibilidad a propiedad particular, serán cosas fuera del comercio por disposición de la ley.

En el Código Civil vigente se reglamentan dos categorías de bienes: los de uso común y los destinados a un servicio público. Los primeros están fuera de comercio de manera absoluta y los segundos lo estarán mientras no se desafecten de tal servicio. Pero además hay una tercera modalidad de bien: los declarados no alienables por la ley, como los derechos sobre los bienes agrarios adquiridos por los núcleos de población. Luego entonces, los primeros y los segundos son bienes imprescriptibles y los terceros inalienables.

En el antiguo derecho romano, los bienes se clasificaban unos como corporales y otros como incorporales o derecho. Los bienes corporales tienen existencia material y caen bajo los sentidos; los incorporales sólo tienen existencia jurídica ideal y son aquellos beneficios obtenidos por el hombre --

de las mismas cosas corporales. Estos son llamados también derechos (19).

Planiol critica dicha distinción diciendo cómo únicamente se puede hacer clasificaciones sobre las partes de un todo y la anterior diferenciación es sólo una comparación entre categorías de naturaleza totalmente distinta. Por esta razón, la oposición hecha entre cosa y derecho no es una clasificación sino una simple comparación, en opinión de dicho autor. Los romanos, entonces, llegaron a esta 'clasificación' al confundir el derecho de propiedad con la cosa sobre la cual recae. Así, el máximo derecho de una persona sobre una cosa es el de la propiedad. (20)

La clasificación en la cual se incluye tanto a las cosas o bienes corporales, como a los derechos o bienes incorporales, divide a los bienes en muebles e inmuebles, además de bienes de dominio del poder público y bienes de propiedad particular.

- (19) Cfr. Shom, Rodolfo. Instituciones del Derecho Romano. Tr. de Wenceslado Roces, Edit. Gráfica Panamericana S. de R.L México, 1951, pág. 139 y Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Tr. de la IX ed. francesa por José Fernández González. Edit. Nacional, S.A. México, 1953. -- pág. 170.
- (20) Planiol, M. Tratado Elemental de Derecho Civil. Tomo III. Tr de la XIII ed. francesa por José M. Cajica. Edit. Cajica. Puebla, México, 1945. págs. 30-31.

De la anterior, la distinción entre bienes muebles e inmuebles nos importará mas para el desarrollo del presente trabajo. Los primeros son aquellos susceptibles de traslado, ya sea por sí mismos o gracias a una fuerza exterior. Para los segundos, la principal cualidad para definirlos es su carácter de inmovilidad, aún cuando por ficción de la ley pueden ser considerados como inmuebles bienes carentes de esa naturaleza.

En el derecho moderno, el criterio a seguir para definir si un bien es mueble o inmueble ya no es, como en un principio, únicamente la susceptibilidad de ser o no ser trasladado. Ahora, el legislador contemporáneo toma en cuenta razones de naturaleza diversa a la movilidad o fijeza, estableciendo las siguientes diferentes categorías:

a) Bienes Inmuebles.

a.1) por naturaleza

a.2) por destino;

a.3) por objeto al cual se aplican

b) Bienes Muebles.

b.1) por su naturaleza;

b.2) por determinación de la ley;

b.3) por anticipación.

a.1) Bienes inmuebles por naturaleza.

Siguen al criterio clásico de la inmovilidad y son aquellos sin la capacidad de ser trasladados de un lugar a otro. El Código Civil Mexicano en las fracciones I y II del artículo 750 contempla a este tipo de bienes, los cuales son el suelo y sus construcciones adheridas y, además, las plantas y árboles, mientras estén unidos al suelo, junto con sus frutos colgantes, mientras no sean separados por cosechas o cortes regulares.

a.2) bienes inmuebles por destino.

Tal categoría jurídica no existió dentro del derecho romano y ha sido creada por una ficción del derecho moderno. Esta la constituye un bien de naturaleza mueble pero considera

do por la ley como inmueble, cuando se encuentra unido de manera permanente a un bien inmueble y cuya separación acarree deterioro o menoscabo en su valor.

Planiol critica tal creación jurídica diciendo cómo era innecesario desconocer la naturaleza real de los bienes, ya sea muebles o inmuebles, si el moderno legislador intentaba garantizar la unidad económica de un fondo, evitando la separación de los accesorios muebles en su detrimento. La solución al problema según el mismo autor, se hubiera logrado si se reglamentara sobre la imposibilidad de ser separados tales tipos de bienes, cuando pertenecieran a un mismo dueño, sin su consentimiento.

a.3) bienes inmuebles por el objeto al cual se aplican.

Este tipo de categoría está conformada por los derechos - los cuales, siendo bienes incorpóreos, carecen de lugar en el espacio, motivo por el cual la problemática de la inmovilidad o movilidad les es ajena. Ahora bien, queriendo el derecho - clasificarlos, fue necesario tomar en cuenta la naturaleza -- del objeto al cual se aplican. De tal suerte, son bienes in- muebles por el objeto al cual se aplican los derechos reales cuando éstos recaen sobre bienes inmuebles.

b.1) bienes muebles por su naturaleza.

Si los cuerpos pueden trasladarse de un lugar a otro por sí mismos o por efecto de una fuerza exterior, serán considerados bienes muebles por naturaleza, de acuerdo al texto del artículo 753 del Código Civil vigente.

b.2) bienes muebles por disposición de la ley.

Ante la necesidad de catalogar a los derechos o bienes -- incorpóreos, el legislador usó el recurso de la ficción. De esta manera, la naturaleza real de los objetos sobre los cuales recae un derecho servirá para clasificar a un bien como -- mueble por disposición legal. El artículo 754 del Código Civil muestra y demuestra lo anterior, estipulando como tienen éste carácter las obligaciones y derechos o acciones, cuyo -- objeto sean cosas muebles o, también, cantidades exigibles -- como consecuencia de una acción personal.

b.3) bienes muebles por anticipación.

Son los bienes unidos a la tierra pero destinados a ser -- separados de ella. En principio, tales son bienes inmuebles por naturaleza, pero considerados por la doctrina en función

a su estado futuro, teniendo en cuenta un próximo proceso de transformación, como lo son frutos y siembras al ser objeto de un corte regular o de una cosecha.

Ahora estudiaremos las razones por las cuales la hipoteca afecta bienes determinados.

El contrato de hipoteca tiene un doble objeto: la obligación principal garantizada y el bien. Si no hay obligación principal, el contrato no existe por falta de objeto, al ser aquel accesorio. De igual forma será inexistente si no hay bien a gravar.

El objeto de la hipoteca debe reunir una serie de características especiales, según los preceptos del Código Civil mexicano vigente. Su artículo 1825 dice cómo la cosa objeto de un contrato debe existir en la naturaleza, ser determinado o determinable en cuanto a su especie y, finalmente, estar en el comercio.

En cuanto a la primera cualidad señalada, su existencia en la naturaleza, es a todas luces evidente la imposibilidad de hipotecar un bien inexistente. Empero, el artículo 1826 del mismo ordenamiento permite hacer objeto de un contrato a

las cosas futuras. Sin embargo, esta situación no es aplicable a la hipoteca en virtud del principio de especialidad --- o sea, aquella únicamente puede constituirse sobre bienes individualmente determinados, siendo imposible dicha operación, es decir, la hipoteca sobre una cosa futura.

En cuanto a la característica de ser un bien determinado o determinable, el artículo 2895 del Código Civil indica cómo la hipoteca solamente puede recaer sobre bienes especialmente determinados. Pero además, como consecuencia del principio de especialidad, el bien a hipotecar no debe ser solamente -- determinable, debe ser también individualmente determinado.

En otras palabras, la hipoteca no puede ni debe considerarse, en forma vaga, sobre los bienes en general de un deudor, sino requiere de un objeto determinado, lo cual no imposibilita la capacidad del constituyente para afectar varias -- cosas para garantizar una misma deuda. Lo importante aquí -- es, entonces, ser aquellas especificadas, individualizadas, -- para la constitución de una hipoteca, con el objetivo de saber con exactitud la extensión de la garantía hipotecaria.

La tercera característica del objeto de la hipoteca indica su presencia en el comercio pero, además, debe ser enajenable, al haber bienes fuera del comercio por su naturaleza, co

mo el aire; por disposición de la ley, como los bienes de uso común y bienes inalineables aun estando en el comercio, como los ejidos y bienes del patrimonio familiar.

Así entonces, en caso de no cumplirse con la obligación garantizada, el derecho de venta del bien gravado, concedido por la hipoteca, no podrá realizarse si éste fuese inalineable o estuviera fuera del comercio, en tanto su venta sería declarada legalmente invalidada.

Es variada la situación jurídica generada cuando se constituye una hipoteca sobre bienes fuera de comercio o cuando se establece sobre bienes inalineables.

En efecto, al constituirse una hipoteca sobre cosas fuera del comercio, aquella es inexistente, en tanto el artículo -- 1825 del Código Civil determina cómo la cosa objeto del contrato, como ya vimos, ha de estar dentro del comercio, de lo contrario, la cosa no puede ser objeto de contrato y, en consecuencia, el acto jurídico no existe por falta de objeto ni produce ningún efecto legal, tal y como lo señala el artículo 2224 del mismo ordenamiento:

Por su parte, constituir la hipoteca sobre bienes inalie-

nables convierte al objeto en ilícito, según lo estipulado -- por el artículo 1830 del mismo ordenamiento, en tanto la ley donde se establece la inalienabilidad es una prohibitiva. --- Siendo el objeto ilícito la hipoteca es nula, al establecerse en los artículos 8 y 2225 del mismo ordenamiento la nulidad - de los actos ejecutados contra leyes prohibitivas.

2.7. Transmisión y extensión de la Hipoteca.

Gracias a ser la hipoteca un bien susceptible de transacciones jurídicas, ella puede ser transferida. Tal operación presupone la transferencia del crédito principal al cual va -- anexa, por esa razón, la hipoteca únicamente se transmite --- cuando se transfiera el crédito base.

"La transmisión del crédito hipotecario comprende necesariamente la del derecho real de hipoteca como accesorio de -- aquél, aún cuando la voluntad de las partes no se hubiere extendido hasta dicho efecto. Por otra parte, y solamente en - los casos de hipotecas necesarias en las cuales se constitu-- yen éstas, en virtud de situaciones personalísimas del acreedor hipotecarias, éste no puede hacer la cesión de la hipoteca que se haya constituido a su favor para garantizar prestaciones a otra persona debe suministrale, ni mucho menos podrá

ceder su crédito garantizado con la hipoteca" (?).

La anterior situación se encuentra conceptualizada por el --- artículo 2032 del Código Civil vigente, el cual señala cómo -- la cesión de un crédito comprende la de todos los derechos -- accesorios y los intereses vencidos son cedidos con el crédito principal. Por tal motivo, en suma, la transmisión de -- las obligaciones en general se hace mediante la cesión de derechos o la subrogación, la cual en los hechos es la compra - del crédito al acreedor.

La transmisión de la hipoteca consistirá en la cesión del crédito hipotecario, en todo o en parte, hecho por el acreedor hipotecario en favor de un tercero, mediante la enajenación del crédito. Además, las mismas formalidades requeridas para la constitución del crédito hipotecario, se observarán - para su cesión.

Por otro lado, cuando la hipoteca esté afectada al pago de títulos obligacionales a la orden, su transmisión deberá - hacerse por endoso del título sin ser necesario notificarlo - al deudor, ni escribir tal operación en el Registro Público.

(21) Carmona y Mendoza. Jesús. Op. Cit. pág. 73.

si se tratara de obligaciones al portador, su transmisión se hará por medio de la simple entrega del título, sin necesidad de ningún otro requisito.

Como ya quedó escrito, la subrogación es otra forma de -- transmisión de la hipoteca. La subrogación legal ocurre cuando un acreedor paga el importe total de un crédito a otro --- acreedor hipotecario preferente, subrogándose el primero así en los derechos de éste último.

En cuatro casos opera la subrogación por ministerio de la ley:

- a) Cuando un acreedor ~~paga~~ a otro preferente;
- b) cuando quien paga tiene interés jurídico en el cumplimiento de la obligación como sucede con el legatario al recibir en legado una cosa hipotecada y el cual tiene el derecho de adquirir el crédito hipotecario, pagándole al acreedor para posteriormente hacerlo efectivo en el patrimonio del obligado personal, según lo previene el artículo 1443 del Código Civil.

- c) cuando un heredero paga con sus propios bienes una deuda de la herencia y;
- d) Cuando el adquirente de un inmueble hipotecado paga el crédito correspondiente, si tal se constituyó anteriormente a la adquisición.

Por otra parte, en términos geneales, hay dos formas de extinción de la hipoteca: como consecuencia de la extinción de la obligación principal o por causas especiales en los cuales opera la extinción de la garantía, pero subsistiendo el crédito garantizado.

En primer lugar, y dentro del grupo de formas de extinción de la hipoteca por vía de consecuencia, está el pago, o sea, la ejecución efectiva de una obligación. Dicha forma de extinción de obligaciones se encuentra reglamentada en el capítulo del cumplimiento de obligaciones, de nuestra legislación positiva.

La forma siguiente por la cual se puede acabar la hipoteca, por vía de consecuencia de la extinción de la obligación principal, es la novación, la cual en realidad es la desaparición de los efectos jurídicos de una obligación por la crea

ción de una nueva y destinada a reemplazar a la anterior, dejándola sin efectos.

"Aplicando este concepto a la hipoteca, podemos decir que hay novación cuando las partes modifican el contrato que le dió origen, creando en esta forma una obligación nueva, la cual viene a sustituir a la anterior, razón por la cual existe y debe existir una diferencia substancial entre ambas obligaciones, y se considera lógico que al extinguirse por novación la obligación principal generadora de la hipoteca, se extinga a la vez ésta; sin embargo, existe en nuestra legislación algunas excepciones al respecto, al permitir que, por una reserva expresa, el acreedor pueda impedir la extinción de las obligaciones accesorias a la obligación principal que se extingue. En tal virtud, las obligaciones accesorias no extinguidas pasarán a formar parte de la nueva obligación principal que se crea con motivo de la novación. En el caso de que los bienes hipotecarios pertenecieren a terceros ajenos a la obligación creada, se prohíbe, y sólo en este caso, que el acreedor se haga reserva de la hipoteca sobre dichos bienes, a menos que aquellos otorgaran su consentimiento en el sentido de que aún siendo ajenos a la nueva situación, siguiera recayendo el gravamen hipotecario sobre los mismos bienes" (22).

(22) Carmona y Mendoza. Jesús. Op. Cit. págs. 76-77.

Otra forma de extinción de la hipoteca por vía de consecuencia es la compensación. En términos generales, la compensación aparece cuando dos personas reúnen recíprocamente las características de deudores y acreedores, por la misma cantidad líquida. Esta, en general, también genera efectos aún -- cuando los créditos compensados sean desiguales en su cantidad líquida, extinguiéndose las deudas hasta el importe de la menor de ellas.

La extinción de las hipotecas por compensación, en particular, opera cuando los créditos compensados son de la misma cantidad, extinguiéndose consecuentemente la hipoteca o, en su caso, hasta el monto del crédito menor, cuando esté garantizado con la hipoteca.

Ahora bien, en el caso de compensación de dos créditos de iguales y cuando el crédito mayor estuviere garantizado con la hipoteca, podrán compensarse los créditos entre sí, pero -- no se extinguirá la hipoteca, al subsistir todavía una porción excedente del crédito garantizado por ella.

Un último caso de extinción de la obligación principal es la confusión, la cual es, en términos generales, la reunión -- en una misma persona de las características del acreedor y el

deudor, en función con la misma obligación, por lo cual se --
extingue el crédito y la deuda, o sea, el activo y pasivo de
una obligación.

En particular, la extinción de la hipoteca por confusión
ocurre cuando una misma persona reúne la propiedad del bien -
hipotecado y su gravamen crediticio. De esta manera, se ex--
tingue la hipoteca al ser imposible la acción hipotecaria con
tra el deudor, quien es al mismo tiempo propietario del cré-
dito.

La extinción de la hipoteca por causas especiales, en las
cuales opera la extinción de la garantía, pero subsistiendo -
el crédito garantizado, se denomina también extinción de la -
hipoteca por causas directas. En tal caso hay una extinción
del gravamen, pero no del derecho personal del acreedor.

Las formas de extinción de la hipoteca por vía directa --
son:

- a) Por extinción del bien hipotecado
- b) Por resolución o extinción del derecho del deudor so--
bre el bien hipotecado.

- c) Por expropiación por causa de utilidad pública.
- d) Por efectos del remate judicial del bien hipotecado; y
- e) por declaración de la prescripción de la acción hipotecaria.

En el primer caso, inciso "a", el bien hipotecado desaparece por destrucción, por pérdida y sin posibilidad de localizarlo o de recuperarlo. Puede ocurrir también la salida del comercio del bien hipotecado y, en consecuencia, no ser ya objeto de ningún gravamen, con lo cual se extingue la hipoteca.

Sin embargo, la hipoteca constituida sobre derechos reales de bienes inmuebles subsistirá mientras éstos así lo hagan. Además, si aquel derecho se extingue por causa de quien lo disfrutaba, esta persona tiene la obligación de constituir una nueva hipoteca para satisfacer al acreedor. Si así no lo hiciese deberá pagar al deudor los daños y perjuicios ocasionados al acreedor.

Por otro lado, para la extinción de la hipoteca se necesita extinguirse el bien gravado en su totalidad, en tanto la

primera seguirá subsistiendo totalmente sobre la parte existente del segundo.

En el segundo caso, inciso "b", la resolución o extinción del derecho del deudor, sobre el bien hipotecado, sucede cuando se constituye una hipoteca sobre un bien cuya propiedad, en relación con el deudor, está sujeta a una condición determinada. Si esta última se llega a realizar, la hipoteca se resolverá en cumplimiento de la condición, quedando el gravamen extinguido, de acuerdo a la fracción III del artículo --- 2941 del Código Civil.

En el tercer caso, inciso "c", el Estado expropia el bien hipotecado por causas de utilidad pública, con lo cual se actualiza una extinción jurídica, ocurriendo la desposesión del bien gravado de su legítimo propietario y se cancela todo gravamen constituido sobre dicho bien, con el monto de la indemnización correspondiente por la expropiación.

Dentro del cuarto caso, inciso "d", la finca hipotecada es rematada judicialmente. El nuevo adquirente pasará a ser el propietario del bien, libre de todo gravamen y con el precio del remate se pagará al o a los acreedores hipotecarios. Si después de tal operación hay un excedente de dinero, éste

será entregado al deudor.

Dentro del último caso, la prescripción de la acción hipotecaria libera de la obligación al deudor, una vez cumplido cierto tiempo.

C A P I T U L O I I I

DIVERSAS ESPECIES DE HIPOTECAS.

CAPITULO III. DIVERSAS ESPECIES DE HIPOTECAS.

3.1. Casos de Hipotecas sobre Derechos Reales.

La hipoteca en el derecho mexicano tradicionalmente ha sido considerada inmobiliaria, no habiendo duda alguna respecto a la posibilidad jurídica del bien inmueble como objeto de la misma. Por el anterior motivo, se ha regulado expresamente algunos casos de hipotecas sobre derechos reales, cuando estos se han constituido sobre bienes inmuebles, como por ejemplo, la hipoteca sobre la servidumbre, sobre el derecho de Copropiedad del usufructo, etc.

Como ya lo vimos anteriormente, los Códigos Civiles de 1870 y 1884, en sus respectivos artículos 1940 y 1823, definían explícitamente a la hipoteca como el derecho real constituido sobre bienes inmuebles o sus derechos reales.

Ahora bien, el artículo 2893 del Código Civil vigente, no habla expresamente de la posibilidad de constituir hipotecas sobre derechos reales. Es preciso, entonces, -- acudir a otro artículo del mismo ordenamiento, el 2903, -- para conocer las cualidades de la hipoteca sobre derechos reales.

"La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras éstos subsistan; pero si los derechos en que aquéllas se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene la obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario, a pagarle todos los daños y perjuicios". (23)

3.2. Hipoteca sobre el Derecho de Copropiedad.

De acuerdo al artículo 929 del Código Civil vigente, hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenecen pro indiviso a varias personas. En otras palabras, en el derecho mexicano se ha adoptado la teoría clásica, según la cual la copropiedad no es el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de aquella cosa, o derecho. Por el contrario, dicha figura jurídica es explicada como un derecho de propiedad sobre el todo, en una determinada proporción, a la cual se le llama "parte alícuota".

Como ya se habrá podido apreciar, "tratándose de la copropiedad, la parte alícuota de cada uno de los copropietarios divide al derecho de propiedad y no a la cosa sobre

(23) Código Civil para el Distrito Federal. Op. Cit. pág. 686.

la cual recaer". (24)

Puede haber copropiedad forzosa, o dictaminada por la ley, cuando ciertos bienes por su naturaleza son imposibles de dividirse o venderse. Ejemplos de tal situación son los servicios generales de un inmueble (agua, drenaje, etc.), las paredes medianeras, entre otros, tal y como se vislumbra en los artículos 939, 940 y 953 del Código Civil.

Además, existen copropiedades temporales y permanentes, éstas últimas son establecidas por la ley; sobre bienes determinados o sobre el patrimonio, entre vivos y por causa de muerte; reglamentadas y no reglamentadas y "copropiedades generales por un acto jurídico o por un hecho jurídico (p. e. accesión)". (25)

Entre los derechos de los copropietarios encontramos los siguientes:

a) el de la participación de los beneficios, tal y como lo señala el artículo 942 del Código Civil;

(24) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Coed. U.N.A.M. y Edit. Porrúa, S.A. México 1989, Tomo P-7, pág. 2329.

(25) *Ibidem*, Tomo A - CII, pág. 751.

b) el de uso y disfrute de la cosa común, de acuerdo al artículo 943 del mismo ordenamiento;

c) el de la propiedad de la parte alícuota como si fuera individual, según el artículo 950 del mismo ordenamiento, y

d) el de solicitar la división de la cosa común, salvo si sea una copropiedad sin indivisión.

Son obligaciones de los copropietarios participar -- en las cargas y en los gastos de conservación y demás contribuciones de la cosa común, además de conservarla, repararla o reconstruirla, en su caso.

Cabe hacer señalar cómo tanto las obligaciones y los derechos son proporcionales al derecho de copropiedad, de cada copropietario, en virtud de su parte alícuota correspondiente.

De acuerdo al artículo 950 del Código Civil, todo condueño tiene la plena propiedad de su respectiva parte alícuota y la de sus frutos y utilidades. Por la misma razón, la puede enajenar, ceder, hipotecar e, inclusive, substituir

otro en su aprovechamiento, salvo en el caso de tratarse de un derecho personal.

Sin embargo, el efecto de la enajenación o de la hipoteca, con relación a los condueños, estará limitado a la porción adjudicada en la división, cuando cese la comunidad.

Por su parte, el derecho de cada copropietario de enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera otras formas su departamento, vivienda, casa o local, se ejercitará sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, según lo estipula el párrafo II del artículo 950 del mismo ordenamiento.

El artículo 2902 del Código Civil prohíbe hipotecar un predio común, sin el consentimiento de todos sus propietarios. El copropietario puede constituir una hipoteca sobre su porción indivisa, en tanto al dividirse la cosa común la hipoteca únicamente gravará la parte correspondiente en la división.

Lo anterior ocurre así, como ya se vio, en tanto la definición legal de la hipoteca dentro del derecho positi-

vo mexicano, permite la divisibilidad del objeto de dicho derecho real, para garantizar el cumplimiento de un crédito hipotecario.

Por su parte, el acreedor hipotecario tiene en todo momento el derecho de intervenir en la división de la cosa común, para impedir la aplicación a su deudor de una parte de la finca con un valor inferior al del garantizado con la hipoteca.

3.3. Hipoteca de usufructo.

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos. Puede constituirse por la ley, por voluntad del hombre o por prescripción. De igual forma puede constituirse a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, de acuerdo a los artículos 980-982 del Código Civil vigente.

"Según los principios romanistas el derecho de propiedad confiere a su titular el uso, disfrute y abuso de la cosa. Cuando se traspasa a un tercero en forma temporal el derecho de uso y disfrute de la cosa, bajo la forma de un derecho real o jus in re, toma el nombre de usu

fructo. Al titular de este nuevo derecho se le designa con el nombre de usufructuario y de nudo propietario al titular del derecho de dominio. El usufructuario la facultad de hacer suyo todo lo que produce el bien, con la obligación de mantener su substancia." (26)

Como derecho real y temporal de disfrute de bienes ajenos, el usufructo puede constituirse en favor tanto de personas físicas como de morales, salvo las corporaciones sin capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes raíces, las cuales tampoco podrán tener usufructo sobre tales tipos de bienes, como por ejemplo, las iglesias, -- tal y como lo señala el artículo 988 del Código Civil.

Para las personas físicas, el derecho de usufructo tiene carácter vitalicio, salvo pacto en contrario. Por su parte, para las personas morales, su plazo máximo de duración será de veinte años, de conformidad con los artículos 986 y 1040, del mismo ordenamiento.

El usufructo constituido por ley se otorga a los padres o abuelos, al ejercer estos la patria potestad sobre un menor. Equivale al 50% de los beneficios producidos por (26) *Ididem.*, Tomo P - 7., pág. 3204.

los bienes de este último, salvo si los mismos son adquiridos por el menor con el producto de su trabajo, según lo -- dicta la ley, o por herencia, legado o donación, observando los términos del artículo 420 del Código Civil.

"El usufructo voluntario puede constituirse por convenio o por testamento. Rojina Villegas opina que también puede constituirse por medio de una declaración unilateral de voluntad.

"El usufructo contractual puede constituirse a título gratuito u oneroso, por vía de enajenación o constitución directa o por retención o reserva.

"Habrá enajenación, cuando el propietario del bien --- conserva para sí la nuda propiedad y enajena el usufructo - a la otra parte.

"Habrá retención o reserva, cuando el propietario reserva para sí el usufructo y transfiere la nuda propiedad a su contraparte.

"El usufructo testamentario es el que se constituye por testamento. Habrá enajenación cuando el testador deja a los

herederos la nuda propiedad y el usufructo a los legatarios, y retención cuando deja a los herederos el usufructo y la nuda propiedad a los legatarios.

"Para constituir el usufructo se requiere ser propietario del bien y tener la capacidad para enajenar. Puede adquirirse el usufructo por prescripción cuando se posee en concepto de usufructuario el tiempo que señale la ley, como en el caso de un usufructo constituido por un propietario aparente, cuyo derecho es posteriormente desconocido." (27)

En la hipoteca del usufructo, el gravamen establecido sobre este derecho real, existe, en virtud de la accesoriidad, mientras también lo haga el usufructo, el cual como ya lo vimos puede ser vitalicio, sujeto a término o a condición. Por lo tanto, la hipoteca se extingue a la muerte del usufructuario, al cumplirse el término o al realizarse la condición.

Solamente cuando el usufructo se extinga por voluntad del deudor hipotecario, la hipoteca subsistirá en los términos del artículo 7903 del Código Civil, es decir, hasta cuando venza el tiempo en el cual el usufructo hubiera con-

(27) Ibidem. Tomo P_2, pág. 3205.

cluido, al no haber mediado el hecho voluntario de quien le puso fin.

En el mismo sentido de prohibir algunas hipotecas sobre ciertos usufructos, no se hipotecará el derecho de percibir los frutos en el usufructo, a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes, tal y como lo señala el artículo 2898, en su fracción cuarta.

3.4. La Hipoteca sobre la Hipoteca.

La cédula hipotecaria, como institución jurídica, tiene dos conceptos diferentes, uno es propio del Derecho Procesal Civil y, el otro, pertenece al Derecho Mercantil.

El primer concepto señala a la cédula hipotecaria como un documento fijado en un inmueble. Por medio del mismo se da a conocer a las autoridades y al público en general, la sujeción de tal propiedad a un juicio hipotecario, tal y como lo vimos en el capítulo II.

El segundo concepto es un título de crédito a favor de cada tenedor, por su participación de un crédito hipotecario otorgado, el cual se emite por declaración unilate-

ral de la voluntad del deudor. Es un título de crédito por tener las características de la incorporación, la legitimación, la literalidad y la autonomía.

La incorporación es la indisoluble unidad entre el título y el derecho representado. Su consecuencia es la legitimación, o sea, quien posee el título de crédito, ostensiblemente es el titular del derecho. Por la literalidad se puede reconocer al beneficiario del derecho documentario contenido, exclusivamente, en el texto del documento mismo y la autonomía significa una condición indispensable de quien se beneficia con el derecho contenido en el título. De esta forma, a quien adquiere un título de crédito hipotecario de buena fe, no se le pueden oponer las excepciones personales oponibles a su causante. (28)

De esta manera, la cédula hipotecaria, dentro del derecho mercantil, se convierte en una verdadera hipoteca sobre la hipoteca.

(28) Contreras Castro, Héctor Manuel. Cédulas Hipotecarias, su naturaleza Jurídica y su función económica. Tesis de Licenciatura. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. U.N.A.M. , México, 1942, págs. 41-42.

3.5. Hipoteca de nuda propiedad.

Si el usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar las cosas ajenas, la nuda propiedad es entonces el derecho de propiedad separada (desnuda) del goce o disfrute de la cosa, o sea, el derecho de propiedad al cual se le ha desmembrado el usufructo.

"Nuda propiedad es, pues, el derecho residual que aún conserva la cosa despojada entonces parcialmente de los -- atributos que un situación normal conforman a plenitud el derecho de propiedad. (...) Pero es claro que aun cuando el propietario original, en virtud de la constitución del usufructo, se ha visto privado del disfrute pleno de la -- cosa, la simple conservación del jus abutendi hace nacer a su favor, durante el tiempo que perdure la relación jurídica originada por el usufructo, una amplia gama de derechos especiales que adquieren relevancia distinta ante el poseedor del bien, aun si consideremos que los mismos lógicamente ya existían antes de la escisión sufrida en el derecho de propiedad". (29)

Siempre y cuando no afecten el derecho del usufructuaria

(29) Instituto De Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. Op. Cit., págs. 2221-2222.

rio y tenga presente la existencia del usufructo, el nudo propietario, o sea el titular del derecho residual de propiedad de la cosa desmembrada de su disfrute o goce, puede gravar su propiedad con hipotecas o servidumbres, según lo desee él mismo.

En el anterior supuesto, puede suceder tanto el caso de la nuda propiedad sin el usufructo, como el de la nuda propiedad y el usufructo con diversos propietarios.

Cuando "únicamente se grave la nuda propiedad, al extinguirse el usufructo, se consolidará la propiedad plena, en cuyo caso la hipoteca gravará al bien en su totalidad -- si así se hubiese pactado." (30)

Cuando tanto la nuda propiedad y el usufructo del mismo bien tienen diversos titulares y se intenta dar en hipoteca a la primera, entonces se observará lo dispuesto para la hipotecación tanto de la nuda propiedad, como del usufructo.

(30) Loperena Ruíz, Carlos Manuel. La Hipoteca sobre una Empresa Mercantil. Tesis de Licenciatura. Escuela Libre de Derecho. México 1978, pág. 28.

3.6. La hipoteca de las servidumbres.

La servidumbre es, según el artículo 1057 del Código Civil Mexicano, un gravamen real, el cual se impone a --- cierto inmueble en beneficio de otro, cuyo propietario -- es distinto del primero. El inmueble favorecido con tal - gravamen real recibirá el nombre de "predio dominante", el segundo se va a llamar "predio sirviente".

La servidumbre, de acuerdo al precepto 1058 del mismo ordenamiento, consiste en no hacer o en tolerar, pudiendo la misma ser continua o discontinua, aparente o no aparente. Es continua si su uso es o puede ser incesante, sin necesidad de la más mínima intervención del hombre. Es discontinua si requiere su uso de un hecho actual del hombre. Es aparente cuando se anuncian por obras o signos exteriores previstos para su uso y aprovechamiento y es no aparente si no presenta signo exterior de su existencia, según - lo establecen los artículos 1059-1063 del Código Civil.

La servidumbre puede ser hipotecada y lo debe hacer - junto con el predio dominante. El Código Civil en su artículo 2898, fracción III, prohíbe hipotecar las servidum--- bres separadas del fundo dominante, en tanto el artículo -

1064 del mismo Código señala cómo las servidumbres son inseparables del inmueble al cual activa o pasivamente pertenecen.

3.7. La hipoteca de herencia.

El conjunto de bienes, tanto derechos como obligaciones, recibidos de una persona por causa de su muerte es, gramaticalmente hablando, una herencia. En el sentido jurídico, es la transmisión de bienes por causa de la muerte de una persona, al no extinguirse los derechos y obligaciones por esta última situación.

Hay diversas clases de hipoteca:

a) La testamentaria, o sea la diferida por voluntad del testador.

b) La intestamentaria, la cual se define por la falta de testamento válido.

c) La mixta, la cual está diferida por disposición tanto del testador como de la ley.

d) La divisa, cuando ya ha sido objeto de participación, convirtiéndose los herederos, o choferes, en propietarios de los bienes adjudicados.

e) La indivisa, es decir, la existencia durante todo el proceso de juicio sucesorio.

f) La aceptada, en la cual los herederos han hecho -- manifiesto su voluntad de aceptar la herencia. Dentro del derecho mexicano, la aceptación puede ser expresa o tácita y ella se entiende hecha a beneficio de inventario.

De acuerdo al artículo 2935 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el coheredero o partícipe tiene derecho de pedir hipoteca necesaria, para la seguridad de sus créditos, "sobre los inmuebles repartidos, en cuanto importen los respectivos saneamientos o el exceso de bienes que hayan recibido." (31)

3.8. La hipoteca de bienes ya hipotecados.

Cuando ya el valor de los bienes hipotecados es mayor

(31) Código Civil para el Distrito Federal. Op. Cit. pág. 696.

al crédito garantizado por la primera hipoteca ya sea, además, factible de constituirse una nueva hipoteca sobre los mismos, ésta se podrá celebrar, teniendo siempre en cuenta la preferencia en el pago de la primera de ellas.

Al respecto, el artículo 2901 del Código Civil señala cómo, si se hace lo anterior, será con el pacto de no volverlos a hipotecar.

3.9. Hipoteca sobre la propiedad.

La propiedad es el dominio ejercido sobre la cosa poseída, para aprovecharla íntegramente, gozando y disponiendo de la misma con las limitaciones y modalidades fijadas por la Ley.

De acuerdo al artículo 2905 del Código Civil vigente, deberá declarar el contrato de hipoteca la naturaleza de su propiedad sobre la cosa a gravar, o sea, si es condicional o limitado. Además, el siguiente precepto señala cómo solamente puede hipotecar quien pueda enajenar y solamente los bienes enajenables pueden ser hipotecados. De todo lo anterior se concluye, entonces, la necesidad de ser propietario de la cosa para poder constituir una hipoteca.

Ahora bien, si se considera a la propiedad como un poder jurídico sobre la cosa, en caso de haber un poder material y físico sobre la misma, pero sin el poder jurídico, se estará hablando de una posesión sobre la cosa.

Si se considera a la posesión como un derecho real, entonces podrá hipotecarse si recae sobre bienes susceptibles de registro. Si recae sobre inmuebles, se estará en el caso del usufructo.

Ahora bien, si se considera a la posesión como un simple hecho con consecuencias jurídicas, no podrá ser objeto de una hipoteca. Además, por la forma como está tratada dentro del Código Civil Mexicano, no es factible constituir una hipoteca sobre la posesión.

3.10. Hipoteca constituida para garantizar obligaciones a la orden o al portador.

Cuando una sociedad anónima a su cargo un crédito, lo puede hacer emitiendo obligaciones. Los tenedores de dichas obligaciones tienen una participación colectiva en el crédito constituido a cargo de la sociedad anónima en cuestión.

Con el fin de evitar posibles abusos en la emisión de obligaciones, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito contiene una serie de medidas tutelares, entre las cuales se encuentran las siguientes:

a) El activo neto de la entidad emisora será el límite máximo para la emisión de obligaciones.

b) La reducción del capital de la sociedad emisora se deberá hacer en proporción al reembolso de las obligaciones emitidas.

c) Los obligacionistas tienen el derecho de crear un consorcio para la defensa de sus intereses comunes.

"d) Para representar al conjunto de los obligacionistas se designará un representante común, quien en términos generales, tendrá las siguientes facultades:

"I) Cerciorarse de la legalidad de la emisión y vigilar que se cumpla con lo establecido en el acta;

"II) constituirse en depositario de los fondos recibidos para el pago de los bienes o construcciones que la sociedad hubiere contratado;

"III) ejecutar todas las acciones y derechos que correspondan a los obligacionistas con motivo de la emisión;

"IV) convocar y presidir la asamblea general de obligacionistas, y _____

"V) asistir a las asambleas generales de accionistas, -
recabando todos los informes y datos que necesite para el -
ejercicio de sus atribuciones". (32)

Cuando un título de crédito no está expedido a favor -
de una persona determinada, es denominado 'al portador'. Su
circulación es llana, requiriéndose tan sólo su simple en-
trega. Su legitimación es plena, en tanto es suficiente la
exhibición del título correspondiente, para ejercitar el de
recho incorporado en el mismo, por parte del portador, pre-
cisamente.

Las obligaciones 'a la orden' están emitidas a favor -
de una persona definida, y para su transmisión se requiere_
su endoso y su entrega.

Por otra parte, se podrá constituir una, de acuerdo a_
(32) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Ju-
rídico Mexicano. Op. Cit. Pág. 2250.

los lineamientos generales sobre su constitución estudiados a lo largo del presente trabajo, especialmente dentro del - segundo capítulo, para garantizar el pago de obligaciones - a la orden o al portador.

La transmisión de este tipo de hipoteca está regulada_ por el artículo 2926, en su segundo párrafo, en el cual se establecen las siguientes disposiciones:

"Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obli_ gaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del títu_ lo, sin necesidad de cotificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al por_ tador, no se transmitirá por la simple entrega del título - sin necesidad de otro registro". (33)

(33) Nuevo Código Civil. Op. Cit. Pág. 694.

CAPITULO IV. ORIGEN DE LA HIPOTECA INDUSTRIAL

CAPITULO IV. ORIGEN DE LA HIPOTECA INDUSTRIAL

4.1. Antecedentes inmediatos.

La hipoteca industrial ha observado un constante cambio - en su legislación, desde cuando empezó a regularse la inicial figura del crédito inmobiliario, hasta parar después de ser - crédito hipotecario, desde cuando era concedida por los ban--cos hipotecarios, hasta las sociedades financieras.

La Ley General de Instituciones de Crédito y Estableci---mientos Bancarios de 1926, dictaminaba la imposibilidad de --efectuar operaciones de crédito hipotecario para los bancos - refaccionarios. Tales operaciones estaban limitadas a las --instituciones de crédito inmobiliario. Como se observará, --su denominación legal no era precisamente el de crédito hipo--tecario sino el de inmobiliario.

La Ley General de Instituciones de Crédito de 1932, regla--menta con mayor precisión las funciones de los bancos de cré--dito hipotecario y las de las sociedades financieras. Sin em--bargo, no existía ninguna referencia explícita sobre la empre--sa considerada como una unidad, ni a la hipoteca sobre la uni--dad industrial.

Es hasta el 28 de agosto de 1933, al reformarse el artículo de la Ley Bancaria de 1932, cuando se encuentra señalada - por primera vez la hipoteca industrial. Además, el crédito - así otorgado deja de ser exclusivamente dedicado a las obras públicas o de interés general, para abarcar el rubro del fomento industrial.

"La posibilidad de obtener, en garantía de créditos concedidos con el carácter de inmobiliarios (...) no era exclusiva a esa fecha de los bancos de crédito hipotecario; también las instituciones financieras podían tomar para sí esa garantía, en virtud de que dichas instituciones de inversión podían realizar operaciones de crédito inmobiliario, de acuerdo con el artículo 21 de la misma ley de 1932" (34).

La Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares del 3 de mayo de 1941, mejora la clasificación de las operaciones permitidas a las instituciones de crédito, con autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y divide a las sociedades de inversión en financieras, hipotecarias y de capitalización.

(34) Toledo Sánchez, Carlos. La Hipoteca sobre la Hacienda de una Empresa. Tesis de Licenciatura. Escuela Libre de Derecho. México, 1960. pág. 70.

La Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de enero de 1985, en su artículo 30, señala expresamente las operaciones que pueden realizar las instituciones de crédito y las que además, podrán realizar para la adecuada atención del correspondiente sector de la economía nacional. Y la Ley de Instituciones de Crédito, publicada en el Diario Oficial el 18 de Julio de 1990, se refiere en igual forma, en su artículo 46, a las Reglas Generales que deben imperar en el ejercicio de las operaciones autorizadas, que en sus artículos 56, 65 y 77 especifican los requisitos por llenar para dar la posibilidad de constituir préstamos hipoteca -- rios sobre unidades empresariales y garantizar los créditos o de habilitación.

4.2. Características de este tipo de Hipotecas.

La hipoteca industrial, como toda hipoteca, es un contrato de garantía. Por contrato debemos entender el acuerdo de la voluntad de las partes. Por garantía, los medios al alcance de los hombres para hacer garante a los riesgos, -- posibles de realizar, los cuales podrían afectar a sus personas o patrimonios. El riesgo es, aquí, la falta de cumplimiento de una obligación contraída, cuyos efectos son daños o perjuicios de carácter personal o patrimonial.

La hipoteca industrial es un derecho real constituida sobre la unidad total de una empresa, la cual comprende a sus bienes inmuebles (terrenos, construcciones, etc), los derechos reales sobre ellos constituidos (usufructo, servidumbre, etc), los bienes muebles (mercancías, concesiones de obras y servicios) y los immobilizados (maquinaria, equipo y demás adheridos a la unidad industrial). Tales bienes no se entregan al acreedor y sirven para garantizar un crédito otorgado a tal empresa, dando derecho al acreedor de recuperar su crédito con el importe de la venta de dicha unidad industrial, en caso de incumplimiento de la obligación, en el grado de preferencia establecida por la ley.

Cabe aclarar aquí cómo la unidad industrial es tomada en cuenta como una organización económica, dedicada a la producción e intercambio de bienes en el mercado, en tanto es imposible hipotecar las relaciones personales o jurídicas nacidas de la conexión de los factores patrimoniales del industrial con su empresa, como por ejemplo, hipotecar un contrato colectivo de trabajo. Por este motivo, en opinión personal, sería más correcto hablar no de la unidad industrial, sino de la hacienda de la unidad industrial.

La hipoteca industrial, como derecho real, da a su titu--

lar la facultad de perseguir la cosa gravada, independiente--
mente de en manos de quien esté en esos momentos: Ahora bien
el anterior principio parecería no cumplirse íntegramente al
haber ciertos bienes, dentro de la unidad industrial, cuya --
característica es la circulación mercantil, por efectos natu--
rales de la industria en cuestión, como lo son, por ejemplo,
las mercancías, el dinero, los créditos negociables, etc.

A pesar de todo, hay un cumplimiento del principio del de
recho real de la hipoteca industrial, al no hipotecarse indi--
vidualmente sus bienes, sino ocurre esto como una unidad in--
dustrial, precisamente (35).

Es un derecho necesario, al constituirse la hipoteca in--
dustrial como una garantía del cumplimiento de una obligación
contraída por un crédito hipotecario. Si la obligación prin--
cipal se extingue, la accesoria no deberá de subsistir.

La hipoteca industrial, finalmente, es expresa y conven--
cional. La primera hipótesis ocurre al gravar la unidad in--
dustrial de una empresa. La segunda, al constituirse por vo--
luntad de las partes. La hipoteca industrial, así, no es ge--
neral, en tanto grava el mismo patrimonio del industrial, ni
se puede constituir sin su consentimiento.

(35) Idem. pág. 92.

4.3. Su Constitución.

La parte acreditada, es decir, la cual va a recibir el -- crédito hipotecario industrial, al momento de celebrar el contrato de apertura respectivo, declara ante la parte acreditante, por conducto de su representante y bajo protesta de decir la verdad, conocer las disposiciones legales en materia crediticia, como son, por ejemplo, prisión y multa si proporcionan a una institución de crédito, datos falsos sobre el monto de sus activos o pasivos o presentan o avalúos, también falsos, de los bienes ofrecidos como garantía para pedir un crédito hipotecario (36).

La parte acreditada deberá declarar, además, lo siguiente

- a) Haberse constituido como empresa de acuerdo con las leyes del país y encontrarse al corriente en el pago de las cuotas obrero-patronales a los Institutos del Seguro Social y del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, INSS e INFONAVIT respectivamente, así como en las demás obligaciones fiscales a su cargo.

- b) Reportar todos sus gravámenes.

(36) Acosta Romero, Miguel. Legislación Bancaria. Edit. Porrúa, S.A. México, 1989. pág. 269.

- c) Señalar dónde y cuándo instaló su unidad industrial.
- d) Señalar cual bien inmueble propio va a hipotecar, reportando si el mismo tiene ya algún gravamen y reportar estar al corriente de sus contribuciones prediales. Sobre tal bien inmueble deberá estar instalada una Unidad Industrial.

Después de haber hecho las anteriores declaraciones de la parte acreditada, la acreditante señala el monto del Crédito Hipotecario Industrial, señalando en el contrato de apertura respectivo las cláusulas a cumplir por la parte acreditada.

4.3.1. Obligaciones de la acreditada.

La primera de las obligaciones de la parte acreditada es invertir el monto del crédito a recibir en el rubro señalado por el mismo contrato de apertura. Tal destino puede ser, por ejemplo, la consolidación de los pasivos, o parte de ellos, de la industria acreditada.

En el caso de no cumplir con la anterior obligación, la parte acreditante queda facultada para dar por vencido el --- contrato correspondiente, de manera anticipada. Si existiere

alguna diferencia entre el monto originalmente dado por el -- crédito y la cantidad existente al momento del vencimiento -- anticipado, la parte acreditada se obliga a cumplir con sus -- recursos la diferencia en cuestión.

La parte acreditada deberá remitir a la acreditante, en -- el plazo fijado en el contrato de apertura en cuestión, las -- facturas o comprobantes del destino dado al monto del crédito el cual deberá ser el mismo al señalado dentro del contrato -- de la hipoteca industrial. En caso de incumplimiento, la acre -- ditante podrá exigir el reembolso inmediato del crédito, ya -- sea total o parcialmente, según sea el caso.

La acreditada quedará obligada, desde luego, a pagar el -- crédito hipotecario correspondiente en el plazo estipulado en el contrato de apertura correspondiente, mediante pagos men-- suales, iguales y sucesivos fijados ahí mismo.

La parte acreditada deberá pagar, sin necesidad de previo requerimiento y en las oficinas de la parte acreditante, los intereses ordinarios generados sobre saldos insolutos diarios a la tasa fijada por el contrato. Además, la primera deberá pagar a la segunda una comisión por el otorgamiento del crédito hipotecario industrial en cuestión, cuyo porcentaje será --

fijado en el mismo contrato. Una parte de la comisión se cobrará sobre el importe del crédito hipotecario, al momento -- mismo de la formalización del contrato. Otra parte se hará -- al inicio del segundo año y durante la vigencia del crédito, de manera anual y por anticipado, tomando como base los saldos insolutos.

Para documentar las disposiciones del crédito anterior, -- se habrá de suscribir un pagaré a la orden de la parte acreditante por parte de la acreditada, el cual se sujetará a las -- características del contrato en cuestión, respecto a su vencimiento, intereses y garantía.

Para garantizar las obligaciones contenidas en el contrato de apertura del crédito hipotecario industrial, la parte -- acreditada deberá constituir a favor de la acreditante una -- hipoteca sobre una unidad industrial propia, la cual comprenderá la concesión respectiva, los elementos materiales, muebles e inmuebles, el dinero en caja y los créditos a favor de la empresa.

La parte acreditada deberá de dar todas las facilidades -- necesarias para el desempeño de las actividades de un inspector, nombrado por la acreditante, el cual se encargará de la

vigilancia del cumplimiento del contrato de apertura del crédito hipotecario industrial. La parte acreditada deberá permitir, de igual manera, la revisión de documentos, inspección de la explotación industrial y, también, de los bienes afectos a las garantías. Además, deberá proporcionarle al inspector los estados financieros y demás documentos pertinentes -- para demostrar el cumplimiento de las cláusulas del contrato en cuestión. Finalmente, la parte acreditada deberá pagar -- los gastos de vigilancia originados, en los términos fijados por el contrato.

Anteriormente ya habíamos visto cómo el acreedor hipotecario tiene la facultad de pedir la constitución de una nueva garantía hipotecaria, en caso de hacerse insuficiente la inicialmente constituida. En el contrato de apertura de un crédito hipotecario industrial, la anterior situación ya está -- prevista de antemano, en tanto dicho contrato señala, en una de sus cláusulas, la entrega de una póliza de seguro a favor de la parte acreditante, para cubrir los riesgos causados por menoscabo, total o parcial, de los bienes garantes, mientras permanezcan insoluto cualquier adeudo hipotecario.

Finalmente, los impuestos, derechos, honorarios y demás -- gastos generados por la celebración, registro y cancelación --

en su oportunidad, así como los intereses y demás gastos causados por el crédito hipotecario, su vigilancia y su cobro, serán a cargo exclusivo de la parte acreditada.

4.3.2. Obligaciones de la acreditante.

La primera obligación de la parte acreditante es otorgar, a la acreditada, un crédito hipotecario industrial, por la cantidad estipulada en el contrato correspondiente. El importe del crédito concedido se hará en una sola disposición, una vez registrado el contrato en el Registro Público de la Propiedad.

Ahora bien, para concederse el crédito hipotecario en cuestión, la parte acreditante deberá, por medio de su personal especializado, verificar el monto de los activos y pasivos, así como de los avalúos de los bienes ofrecidos para garantizar el crédito respectivo, proporcionados por la parte acreditada, para ver si tales montos y avalúos corresponden con la realidad.

La parte acreditante tiene, también la obligación de vigilar la inversión del crédito cedido, para verificar su correcta aplicación. De igual manera, deberá fiscalizar la correc-

ta administración de la parte acreditada de su empresa, con el fin de evitar malos manejos o posible quiebra fraudulenta.

4.3.3. Derecho de la institución de Crédito.

Además de nombrar un inspector, para la vigilancia de la aplicación del crédito hipotecario industrial según los términos del contrato respectivo, así como del buen funcionamiento de la empresa acreditada, la institución crediticia tiene el derecho de exigir un seguro contra incendio u otros daños, constituido sobre la unidad industrial hipotecaria, por la suficiente cantidad como para asegurar el valor del crédito hipotecario, o de los saldos insolutos, cuando éstos sean muy bajos (37).

4.4. Modelo de Contrato.

CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO HIPOTECARIO INDUSTRIAL QUE CELEBRAN

a) Sociedad Nacional de Crédito. en lo sucesivo designado como el ACREDITANTE, representado por los señores:

b) Sociedad Anonima de Capital Variable, en lo sucesivo

(37) Acosta, Romero Miguel. Banca Multiple. Edit. Porrúa, S.A México, 1981.

designado como el ACPEDITADO, representado por el se--
 ñor: _____

CREDITO QUE SERA SUSCEPTIBLE DE DESCUENTO ANTE EL FONDO DE -
 GARANTIA Y FOMENTO PARA LA INDUSTRIAL MEDIANA Y PEQUEÑA EN -
 LO SUCESIVO DESIGNADO COMO EL FONDO.

CONTRATO QUE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSU-
 LAS: _____

DECLARACIONES

- I) Declara el ACREDITADO, por conducto de su represen--
 tado, bajo protesta de decir verdad, estar enterado
 de lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley de Ins-
 tituciones de Crédito. (D.O. 18 de Julio de 1990).
- II) Declara el representante del ACREDITADO, que su re--
 presentada se constituyó de acuerdo a las Leyes del
 País y que se encuentra al corriente en el pago de -
 las cuotas obrero patronales, al Instituto Mexicano
 del Seguro Social y al Instituto de Fondo Nacional -
 de la Vivienda para los Trabajadores y en las demás
 obligaciones fiscales a su cargo.

III) Continúa declarando que su representada sólo reporta los gravámenes que aparecen en la fotocopia del certificado correspondiente que marcado como Anexo 'A' se agrega al presente contrato para formar parte integrante del mismo.

IV) Continúa declarando el representante del ACREDITADO, que su representada tiene instalada la Unidad Industrial de su propiedad para la realización de sus fines, en el inmueble que construyó a sus expensas con dinero propio, en el _____

V) Continúa declarando el representante del ACREDITADO, que por escritura núm. _____ de fecha ____ de ____ o de 19____, otorgada ante el Lic. _____ se hizo constar el contrato de compra-venta por medio del cual su representada adquirió del señor _____ el predio rústico denominado '_____' situado en el Municipio de _____ con número de Código _____, superficie, que linda: Al Norte, con _____ Al Sur, con camino vecinal: Al Oriente con _____ y al Poniente con pequeños propietarios.

El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de , bajo la partida 8 a fojas 6 frente, Tomo , Sección Propiedad y Fideicomisos de , con fecha de de 19 .

VI) Por último declara el representante del ACREDITADO, - que el inmueble al que se ha hecho mención en la declaración que antecede, no reporta ningún gravamen, lo que acredita con fotocopia del certificado correspondiente, que marcado como anexo 'B', se agrega el presente contrato para formar parte integrante del mismo; así como estar al corriente en el pago de sus contribuciones prediales.

VII) Declaran los representantes del ACREDITANTE, que su representada en su carácter de Institución de Crédito, y en los términos de las leyes que reglamentan la materia, ha decidido otorgar el ACREDITADO un crédito Hipotecario Industrial susceptible de descuento ante el FONDO, hasta por la cantidad de: \$

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- IMPORTE DEL CREDITO.

El ACREDITANTE otorga al ACREDITADO un Crédito Hipoteca--
rio Industrial, hasta por la cantidad de \$

crédito que será susceptible de descuento ante el Fondo.

Dentro del límite del crédito no quedan comprendidos los
intereses, comisiones y demás gastos que se causen en virtud
de este contrato y que deberán ser cubiertos por el ACREDITA--
DO.

SEGUNDA.- DESTINO DEL CREDITO.

El ACREDITADO se obliga a invertir el importe del crédito
en la consolidación de los pasivos que se anexan al presente
contrato como anexo 'C'.

Si el ACREDITADO no cumple con esta obligación el ACREDI--
TANTE queda facultado para dar por vencido anticipadamente el
presente contrato, en la inteligencia de que si hubiera dife--
rencia, ésta será cubierta con recursos propios del ACREDITA--

DO.

En caso de que los pasivos a consolidar sean inferiores - al importe del crédito, el ACREDITADO se obliga a reintegrar la diferencia existente.

El ACREDITADO se obliga también a lo siguiente:

- a) A realizar el programa de inversión con la debida diligencia y eficacia ya que se trata exclusivamente -- de los necesarios y adecuados para la consolidación - de pasivos de la empresa.

- b) A remitir al ACREDITANTE en un plazo no mayor de ---- treinta días a partir de que se hay ejercido el crédito, las facturas o comprobantes relativos a los pagos así como copia de los documentos que evidencien dicho pago. Queda entendido que si el ACREDITADO no cumple con esta obligación, en el plazo indicado, queda facultado el ACREDITANTE para exigir de inmediato el -- reembolso del crédito total o parcialmente, según el caso.

El ACREDITADO queda autorizado por el ACREDITANTE para hacer pagos anticipados a cuenta del capital siempre y cuando dichos pagos corresponden a uno o más amortizaciones completas, o bien liquidar anticipadamente en su totalidad el presente crédito.

En el primer caso, dichos pagos se aplicarán proporcionalmente a todas las amortizaciones pendientes o a las últimas a elección del ACREDITANTE.

El ACREDITADO no podrá disponer nuevamente de cualquier cantidad que pague anticipadamente conforme a este contrato.

Al recibo de pago del capital por parte del ACREDITANTE, no exime al ACREDITADO de su obligación de pagar los intereses, por lo que el ACREDITANTE hace reserva expresa para el pago en los términos del artículo 364 del Código de Comercio.

QUINTA.- INTERESES.

A) Intereses Ordinarios.

El ACREDITADO se obliga a pagar al ACREDITANTE, en las oficinas de este último, sin necesidad de previo requerimien-

to durante los primeros treinta días, intereses ordinarios so
bre saldos insolutos diarios a la tasa anual del y poste-
riormente la tasa será variable y se cobrará en función a la
reciprocidad del ACREDITADO, dicha tasa será variable en -
relación a los incisos siguientes:

B) C.P.P. BANXICO

Para efectos de este contrato, el C.P.P. BANXICO es el --
Costo Porcentual Promedio de captación por concepto de tasa y
en su caso, sobre tasa de interés de los pasivos en Moneda Na
cional, correspondientes a préstamos de empresas y particula-
res, depósitos a plazo, excepto de ahorro, con base en el in-
forme mensual que da a conocer el BANCO DE MEXICO, a través -
del Diario Oficial de la Federación. En caso de que se supri
ma o se deje sin efecto esta referencia, por parte del BANCO
DE MEXICO, se tomará aquella que adopten en su momento la ma-
yoría de las Sociedades Nacionales de Crédito.

C) DIFERENCIAL

Se entenderá por diferencial los puntos porcentuales que
se agreguen al C.P.P. BANXICO con objeto de determinar la ta-
sa ordinaria.

D) RECIPROCIDAD

Se entiende por reciprocidad para efectos de este contrato, la relación porcentual que se determine en base a:

- a) El saldo promedio diario en la cuenta de cheques de - el ACREDITADO, más el 50% del saldo diario computados en períodos mensuales de sus cuentas de ahorro y de - depósitos retirables en días preestablecidos, y
- b) El saldo promedio mensual de sus responsabilidades, - en el que deberá incluirse también, el saldo promedio por toma de remesas.

Los saldos de los conceptos referidos, serán los correspondientes a los de los últimos 6 (seis) meses, o a todos los registrados, tratándose de un período menor al indicado.

E) TASA DE INTERES

La tasa de interés ordinaria BASE para el presente crédito, será el producto que resulte de multiplicar el C.P.P. BANXICO por 1.25% cuando la reciprocidad sea igual al 20%. Los ajustes de tasa, por variaciones a dicha reciprocidad, se ha-

Las partes convienen en revisar y redefinir anualmente -- los diferenciales a computar en función a la reciprocidad, -- con objeto de que mantengan su vigencia comercial en benefi-- cio de ambas partes.

F) INTERESES MORATORIOS

En caso de mora, los intereses anuales seguirán siendo va riables y se computarán adicionando al interés ordinario ajus tado de cada período, el cincuenta por ciento del mismo inte rés ajustado.

SEXTA.- COMISION.

El ACREDITADO se obliga a cubrir al ACREDITANTE una comi- sión por el otorgamiento del presente crédito, del % sobre el importe del mismo a la formalización del contrato y al ini- cio del segundo año y durante la vigencia del crédito, una -- comisión anual del % sobre saldos insolutos pagadera por an- ticipado.

SEPTIMA.- DESCUENTO.

Si el presente crédito es descontado total o parcialmente

por el FONDO, para lo cual el ACREDITADO otorga su expresa --
conformidad las obligaciones contraídas por él en este con---
trato, sufrirán las siguientes modificaciones:

- a) Los intereses ordinarios se calcularán a razón del --
43% anual pagaderos mensualmente y serán revisables -
en forma trimestral.

En caso de mora, la tasa de interés será la que resulte -
de adicionar al C.P.P. BANXICO vigente, el 50% del mismo ----
C.P.P.

- b) EL FONDO por sí o por medio del ACREDITANTE, podrá --
efectuar en cualquier momento inspecciones en la em--
presa, exigir balances o estados de contabilidad y --
pedir datos o documentos, así como realizar avalúos -
de los bienes afectos en garantía, cuando a su juicio
sea necesario, quedando obligado el ACREDITADO a pro-
porcionar todas las facilidades necesarias para tales
efectos y los datos o documentos que se le soliciten
en relación al funcionamiento de su empresa.
- c) En caso de que el crédito sea descontado total o par-
cialmente por el FONDO, no se causará ningún cargo --

adicional por los recursos otorgados por el FONDO, ni será aplicable lo dispuesto por las cláusulas Quinta y Sexta de este instrumento.

- d) El FONDO podrá exigir anticipadamente el importe del presente crédito, si el ACREDITADO no cumple con las condiciones establecidas por aquél, bastando para este efecto comunicación escrita al ACREDITANTE para -- solicitar el rescate; en tal caso, el ACREDITADO deberá liquidar inmediatamente el saldo insoluto del crédito.

- e) El FONDO realizará el rescate del crédito, haciéndole exigible anticipadamente el pago del saldo al ACREDITADO, más un costo financiero equivalente a uno punto cinco veces el C.P.P. BANXICO con efectos retroactivos al momento del otorgamiento del presente crédito, si éste incurre en lo siguiente:
 - 1. Si ha falseado la información cualitativa o cuantitativa, requerida por el ACREDITANTE y el FONDO para el estudio del crédito y que sirvió de base para su aprobación.

2. Si canaliza los recursos a usos diferentes de los establecidos en el presente contrato de crédito.
3. Si la inversión de los recursos no se ajusto a los objetos del programa respectivo.
4. Si deja de cubrir puntualmente una amortización de capital o un pago de intereses.

Los supuestos anteriores y las bonificaciones que el ACREDITANTE hubiere efectuado en favor del ACREDITADO, quedarán sin efecto en el caso de que por cualquier causa fuere ineficaz o se rescatare el descuento a que se refiere la presente cláusula.

En caso de que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público modifique la tasa de interés a que opera el FONDO, las partes están de acuerdo en ajustarse a la nueva tasa de interés que corresponda a partir de la fecha en que entre en vigor, -conviniéndose que la tasa de interés para este crédito será -la que esté vigente en el momento del desembolso de los recursos independientemente de lo pactado en esta cláusula.

OCTAVA.- ESTIPULACION DE NO DESCUENTO O RESCATE.

En caso de que el presente crédito sea rescatado por el FONDO, el ACREDITANTE se obliga a reintegrarle al FONDO dentro de un plazo no mayor de 5 días contados a partir de la notificación los recursos otorgados por este.

En caso de que el FONDO notifique al ACREDITANTE que no procede el descuento, este se obliga a notificar por escrito al ACREDITADO dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles que el crédito se otorgará íntegramente con recursos propios del ACREDITANTE, quedando el ACREDITADO obligado a expresar su conformidad por escrito en un plazo de 3 días hábiles, contados a partir de la fecha de haber recibido la notificación del ACREDITANTE.

En el supuesto de que el ACREDITADO acepte que el ACREDITANTE le otorgue el 100% del importe del presente crédito con recursos propios se aplicarán las tasas de interés tanto ordinaria como moratoria previstas en la cláusula quinta del presente instrumento, así como la comisión prevista en la cláusula quinta del presente instrumento, durante el período en que el ACREDITADO haga uso de estos recursos.

Si el ACREDITADO no aceptase lo establecido en la presente cláusula, el ACREDITANTE dará por vencido anticipadamente el presente contrato.

NOVENA.- PAGARE.

Para documentar las disposiciones del crédito, el ACREDITADO suscribirá un pagaré a la orden del ACREDITANTE, mismo - que se hará constar su procedencia y se sujetará respecto a - su vencimiento intereses y garantía a las características de este contrato.

En caso de que por cualquier causa se dé por vencido anticipadamente el presente contrato, el ACREDITANTE podrá, en -- los mismos términos dar por vencido el pagaré que al efecto - se suscriba.

El ACREDITANTE queda facultado para endosar o en cual---- quier otra forma negociar aún antes del vencimiento de este contrato, el título de crédito a que se refiere la presente - cláusula.

DECIMA.- VENCIMIENTO.

El crédito que se consigna en este contrato, se dará por

terminado el _____ no obstante la obligación que tiene el ACREDITADO de pagar las amortizaciones pactadas en la cláusula cuarta, cubriéndolas precisamente a su vencimiento, sin perjuicio también de lo estipulado en la cláusula de vencimiento anticipado de este contrato.

DECIMA PRIMERA.- GARANTIAS.

Para garantizar todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente contrato y especialmente el pago del importe del capital de \$ _____ MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) sus intereses, tanto ordinarios como moratorios, aún cuando estos excedan de tres años, de lo que deberá tomarse razón expresa en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, primas de seguros, gastos y costas en caso de juicio y demás consecuencias contractuales y legales, el ACREDITADO representado como ha quedado dicho en el proemio del presente contrato, constituye en favor del ACREDITANTE la siguiente garantía expresa, todo ello sin perjuicio de la obligación que tiene el ACREDITADO de responder con todos sus bienes presentes y futuros.

A) HIPOTECA SOBRE LA UNIDAD INDUSTRIAL

En términos del artículo 67 de la Ley de Instituciones de

Crédito, el ACREDITADO por conducto de su representante, --
señor _____

constituye Hipoteca Especial y Expresa en Primer Lugar so--
bre la Unidad Industrial completa de la empresa ubicada en
el inmueble localizado en _____

integrada por los activos fijos que se relacionan como ane--
xo 'C' al presente instrumento.

La hipoteca que aquí se constituye comprende la conce--
sión o concesiones respectivas en su caso, todos los elemen--
tos materiales, muebles e inmuebles considerados en su uni--
dad, el dinero en caja de explotación corriente y los cré--
ditos a favor de la empresa, nacidos directamente de sus --
operaciones sin perjuicio de la posibilidad de disponer de
ellos y de substituirlos en le movimiento normal de sus --
operaciones.

DECIMA QUINTA.- VIGILANCIA.

El ACREDITANTE, tendrá durante todo el tiempo de vigi--
lancia del presente contrato, el derecho de nombrar un ins--
pector que vigile el exacto cumplimiento de las obligaciones
a cargo del ACREDITADO y éste se obliga a dar las facilidades neces--
arias para que el inspector que designe el ACREDITANTE o el -

FONDO, cumplan satisfactoriamente su cometido, así como permitir la revisión de documentos, inspección de la explotación y de los bienes afectos a las garantías ya proporcionarle los estados financieros y demás documentos relacionados con este contrato para los efectos que se indican.

El ACREDITADO queda obligado a cubrir los gastos que la -
vigilancia origine.

El importe de estos gastos deberá ser cubierto por el ---
ACREDITADO al ACREDITANTE, dentro de un plazo de diez días --
que contará a partir de la fecha en que se notifique el impo-
te.

DECIMA SEXTA. SEGURO.

El ACREDITADO se obliga a entregar a la fecha de firma --
de este instrumento, una póliza de seguro a favor del ACREDI-
TANTE quien la conservará en su poder, la cual deberá cubrir
todo riesgo que implique menoscabo total o parcial sobre los
bienes constitutivos de las garantías que amparen el cumpli-
miento de las obligaciones contraídas en el presente contra-
to, hasta por su valor real de reposición.

En caso de que el seguro no se encuentre constituido a favor del Banco, el ACREDITADO se obliga a entregar los endosos o certificaciones necesarias para que tales seguros se entiendan pagaderos al ACREDITANTE, debiendo asimismo entregar al ACREDITANTE toda la documentación que confirme los anteriores extremos, así como los recibos de pagos de primas correspondientes.

El nombramiento de beneficiario a favor del ACREDITANTE, será irrevocable mientras permanezca insoluto cualquier adeudo derivado de este contrato, subsistiendo la obligación de mantener vigente la o las pólizas tomadas, mientras exista un saldo insoluto del crédito consignado en el presente contrato.

En caso de incumplimiento, el ACREDITANTE, queda facultado para renovar las pólizas, en cuyo caso el ACREDITANTE se obliga a reembolsar de inmediato al ACREDITANTE todos los pagos que realice por este motivo, más un interés igual al moratorio establecido en la cláusula quinta del presente contrato, durante el tiempo que permanezcan insolutos estos adeudos sin perjuicio del derecho del ACREDITANTE de dar por vencido anticipadamente el plazo.

En caso de siniestro la indemnización que cubra la Institución de Seguros, se aplicará directamente al ACREDITANTE en pago de las prestaciones que le adeude el ACREDITADO o de las que alcancen a ser cubiertas.

DECIMA SEPTIMA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Independientemente de lo pactado en las cláusulas anteriores el ACREDITANTE podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado para el reembolso del crédito y exigir de inmediato el pago de la suerte principal, intereses y demás accesorios legales por falta de cumplimiento de cualesquiera de las cláusulas del presente contrato y en los siguientes casos:

- a) Si el ACREDITADO deja de cubrir puntualmente una exhibición de capital o un pago de intereses.
- b) Si el ACREDITADO emplea el importe del crédito o parte de él en fines distintos a los pactados en este instrumento.
- c) Si el ACREDITADO vende o constituye algún gravamen sobre su empresa, la arrendare, o la diere en comoda-

to. En caso de que sea necesario gravar los bienes dados en garantía con otra hipoteca, el ACREDITADO -- deberá obtener el consentimiento expreso y por escrito del ACREDITANTE.

- d) Si el ACREDITADO por cualquier causa enajena en todo o en parte los bienes materia de las garantías.
- e) Si el ACREDITADO cambiare sus instalaciones o trasladare su empresa sin el consentimiento expreso del --- ACREDITANTE dado previamente por escrito.
- f) Si las garantías hipotecarias constituidas en este - contrato se hiciere insuficiente para garantizar el - importe del crédito.
- g) Si la empresa, su maquinaria, los frutos o productos pendientes o ya obtenidos de la empresa fueren embarcados en todo o en parte por autoridad judicial, laboral, fiscal o de cualquier otra índole.
- h) Si se presentaren reclamaciones obreras que afecten el buen funcionamiento de su empresa.

- i) Si el ACREDITADO no cumple con sus obligaciones fiscales o si deja de pagar las cuotas correspondientes -- al Instituto Mexicano del Seguro Social o al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).
- j) Si el ACREDITADO abandona la administración de la empresa o no la atiende con el debido cuidado y eficacia a juicio del interventor.
- k) Si el ACREDITADO incurre en cualesquiera de las causas de disolución previstas en el artículo 229 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.
- l) Si el ACREDITADO disminuye el capital social de la -- empresa durante la vigencia del crédito.
- m) Si el ACREDITADO no otorga al interventor del Banco -- las facilidades necesarias para el cumplimiento de su cargo o no le cubre puntualmente sus honorarios y los gastos que dicha intervención origine, o si no da las mismas facilidades al inspector que designe el FONDO.

- n) Si en un plazo máximo e improrrogable de 30 días con-
tados a partir de la fecha del presente contrato, el -
ACREDITADO no presenta al ACREDITANTE las facturas -
o comprobantes relacionados a la inversión con el im-
porte del crédito otorgado.
- o) Si durante la vigencia del presente contrato y sin --
consentimiento previo y por escrito del ACREDITANTE -
los bienes que constituyen las garantías o parte de -
ellas dejaren de encontrarse dentro de la empresa.
- p) Si el ACREDITADO no conserva en condiciones eficien--
tes de trabajo su maquinaria y equipo.
- q) Si el ACREDITADO no permite que el ACREDITANTE vigile
el cumplimiento del programa de inversión total del -
presente instrumento.
- r) Si no cumple con cualesquiera de las obligaciones ---
establecidas en el presente contrato.
- s) En los demas casos en que conforme a la Ley se hacen
exigibles anticipadamente el cumplimiento de las obli-
gaciones a plazo.

DECIMA OCTAVA.- TITULO EJECUTIVO.

El presente contrato junto con la certificación del contador del Banco, será título ejecutivo sin necesidad de reconocimiento de firma ni otro requisito, lo anterior, en los términos del artículo 68 y 72 de la Ley de Instituciones de Crédito.

DECIMA NOVENA.- PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

El ACREDITANTE llegado el caso de proceder judicialmente, con fundamento en el artículo 78 de la Ley de Instituciones Bancaria podrá optar la vía ejecutiva mercantil o la ordinaria, conservando la garantía real y su preferencia aún cuando los bienes gravados se señalen para la práctica de la ejecución.

VIGESIMA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

El ACREDITADO se obliga a cumplir íntegramente las obligaciones que contrae en este contrato, aún en caso fortuito o fuerza mayor y acepta expresamente esta responsabilidad -- de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2111 del Código Civil vigente en el Distrito Federal.

VIGESIMA PRIMERA.- GASTOS.

Todos los impuestos, derechos, honorarios y demás gastos que se originen con motivo de este contrato, su registro y los de cancelación en su oportunidad serán a cargo exclusivo del ACREDITADO.

VIGESIMA SEGUNDA.- CARGOS.

El ACREDITANTE podrá cargar en la cuenta del ACREDITADO, sin título de crédito emitidos por éste los intereses y demás gastos que cause este crédito, su vigilancia y su cobro.

VIGESIMA TERCERA.- LEYES APLICABLES.

Todas las citas, renunciaciones, convenios y sumisiones contenidas en el presente contrato, se entienden hechas con regpecto a los preceptos legales vigentes en el Distrito Federal.

En todo lo no previsto en este contrato, se estará a lo dispuesto por el artículo 6º de la Ley de Instituciones de -- Crédito.

VIGESIMA CUARTA.- COMPETENCIA.

Para todo lo relacionado con la interpretación, cumplimiento y ejecución del presente contrato, las partes se someten con renuncia expresa, al fuero de cualquier domicilio que tengan o llegaren a tener a la jurisdicción de las autoridades competentes de la Ciudad de México, Distrito Federal o del Estado de _____, a elección del ACREDITANTE.

VIGESIMA QUINTA.- DOMICILIO.

Todas las prestaciones derivadas del presente contrato -- se pagarán en las oficinas del ACREDITANTE en esta Ciudad de México, Distrito Federal, en días y horas hábiles sin necesidad de requerimiento o cobro previo.

Toda la correspondencia se dirigirá y todas las notificaciones se harán en los domicilios que adelante se señalan, a menos que una de las partes comunique a la otra por escrito -- su cambio de domicilio, pues en tal caso, la correspondencia se dirigirá y las notificaciones se harán en el nuevo domicilio.

Las partes designan como domicilio para todos los efectos

de este contrato los siguientes: _____

_____ SOCIEDAD NACIONAL DE CREDITO, ca--
lle _____ núm. _____ México, D.F.

PERSONALIDAD.

Los señores Lic. _____
acreditan su personalidad y la legal existencia de su repre--
sentada con los siguientes documentos: _____

1.- Testimonio de la Escritura núm. _____ de fecha _____
de 19___, otorgada ante el Lic. _____
Notario Núm. _____ del D.F., en la que se hizo constar la -
constitución del _____

El primer testimonio de dicha escritura quedó inscrito en
la Sección de Comercio del Registro Público de la Propiedad -
de México, D.F., en el libro _____ volumen _____ a fojas _____
y bajo el número _____ de fecha _____ de 19___.

4.5. Examen del Artículo 67 de la Ley de Instituciones de Crédito.

El 18 de julio de 1990, al privatizarse la banca nacional, se abrogó la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, al dejar de ser tal servicio exclusivamente público, con lo cual entró en vigor la Ley de Instituciones de Crédito que en el artículo 67, habla sobre la hipoteca -- industrial señalado cómo su constitución es sobre la unidad completa de una empresa industrial, agrícola o ganadera o de servicios y además, señala que deberán comprender la concesión o autorización respectiva en su caso; todos los elementos materiales, muebles o inmuebles afectos a la explotación, comercial.

Sobre la unidad completa de una empresa faltó hacer -- resaltar que la Ley General de Instituciones de Crédito y -- Organizaciones Auxiliares dejó fuera de la hipoteca industrial a las empresas comerciales o de servicios, lo cual no hacía la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y -- Crédito.

Una lectura detallada del artículo 67 de la Ley bancaria en vigor, descubre como no se hace, en sus disposiciones, una

definición de empresa, ni si éstas son públicas o privadas. - No obstante lo anterior, no ha habido ningún problema para el otorgamiento de la hipoteca industrial.

Cabe aclarar cómo la denominación 'hipoteca industrial' - es de uso común entre los banqueros y empresarios, pero en -- realidad no se limita a la industrial, en tanto puede consti- - tuirse sobre una empresa agrícola o ganadera, tal y como el - artículo 67 de la ley citada lo señala.

Finalmente, la lectura del mismo artículo descubre cómo - pareciera ser la empresa la encargada de constituir una hipo- - teca sobre su unidad o hacienda, cuando en los hechos esto es imposible, siendo los propietarios de dichas empresas, o sus representantes legales, los encargados de celebrar el contra- - to de apertura de un crédito hipotecario industrial.

4.6. Sinopsis de este Estudio.

La Hipoteca en el Derecho Romano, tuvo como antecedente - remoto la manus iniectio, la cual era una sanción a deudores insolventes quienes debían responder directamente con sus per- - sonas por sus deudas. La evolución del derecho dio paso a la garantía personal y a la garantía real. Los romanos de la An

tigüedad Clásica prefirieron a la primera.

La hipoteca dentro del derecho romano podía ser convencional, testamentaria o judicial. Podía extinguirse por vía de consecución o por Vía directa.

En el Derecho Francés tuvo la hipoteca un mismo origen -- a la anterior, puede constituirse por voluntad de las partes, o por mandato legal. Además, es la cuna de las cédulas hipotecarias y del Sistema Mixto del Régimen Hipotecario.

El Derecho Alemán restringió la hipoteca a los bienes inmuebles y creó un Registro Público de la misma para la seguridad de los acreedores.

En el Derecho Español se retoman los principios de los -- anteriores derechos: requiere de publicidad para surtir efectos sobre tercero, recae sobre inmuebles y no es tácita ni -- general, ni grava bienes futuros.

En el Derecho Mexicano se dan una serie de cualidades, -- las cuales hacen peculiar a la hipoteca.

La hipoteca en México grava bienes en general, es divisi--

ble en cuanto al bien gravado e indivisible en función del crédito garantizado. Además es definida como garantía real y no como derecho real.

La hipoteca puede constituirse sobre derechos reales, sobre bienes ya hipotecados o para garantizar obligaciones al portador o a la orden.

La hipoteca industrial es un derecho real, es accesorio y grava el patrimonio propio de quien desea recibir un crédito hipotecario. Toma en cuenta a la empresa como una unidad completa y no como una entidad abstracta. El crédito en cuestión debe ser invertido en el rubro señalado por el contrato de apertura respectivo, de lo contrario la parte acreditante tiene el derecho de dar por vencido, de manera adelantada, el contrato en cuestión.

En la hipoteca industrial, la institución de crédito tiene el derecho de exigirla entre de un seguro contra incendios, constituido sobre el bien hipotecado y el derecho de nombrar un inspector para vigilar la correcta inversión del crédito hipotecario y la buena administración de la empresa acreditada.

CONCLUSIONES

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

La hipoteca dentro del derecho romano se constituía como un derecho real y gravaba un bien, con el fin de asegurar el cumplimiento de una obligación contraída. La propiedad del bien hipotecado no pasaba al acreedor y era además un derecho real accesorio.

Dentro del derecho francés surgen las cédulas hipotecarias, encargadas de fomentar la circulación de los bienes raíces y el Sistema Mixto del Régimen Hipotecario, referente a la publicidad o privacidad de las hipotecas.

La aportación del derecho alemán al Régimen Hipotecario radica en el establecimiento de un Registro Público para la hipoteca y su limitación para gravar exclusivamente bienes inmuebles.

El derecho español confundió en sus orígenes a la prenda y a la hipoteca. Con el paso del tiempo se diferenciaron ambas instituciones, conformando a la segunda como una hipoteca legal o voluntaria, especial y constituida sobre bienes inmuebles.

En mi opinión, el legislador debe reformar el artículo 67 de la Ley de Instituciones de Crédito, para darle mayor seguridad al establecimiento la hipoteca general, cuyas características con la hipoteca mobiliaria y la inmobiliaria, reglamentandola bajo la denominación de "La Hipoteca Mobiliaria".

De lograrse la reforma que proponemos, se establecería una hipoteca mercantil en el Derecho Comercial, con características específicas frente a la hipoteca civil, como se hizo con la prenda a fin de evitar una confusión entre instituciones tan semejantes, como la hipoteca general aludida - en los artículos 46, fracción VI y 67 de la Ley de Instituciones de Crédito y con la prenda general, a que se refiere el artículo 329 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, gravámenes que en el fondo son iguales, aunque se tengan nombres diferentes.

Por lo tanto, opino que la hipoteca mobiliaria, que no está regulada en nuestra legislación civil, debe regularse por muchas razones de orden legal.

En el derecho mexicano, la hipoteca tiene algunas características especiales: puede gravar bienes en general, pe-

ro legalmente se limita el registro público de bienes muebles hipotecados; puede dividirse en función al bien gravado, pero en relación al crédito garantizado, hay casos de excepción en cuanto a la accesoriadad del derecho real hipotecario y, finalmente, es definitiva como una garantía real cuya consecuencia lógica es el otorgamiento de un derecho real.

La hipoteca industrial es un derecho real constituida sobre la unidad completa de una empresa, siendo más correcto decir la hacienda de la unidad de la empresa. Comprende sus bienes inmuebles, muebles y muebles inmovilizados, los cuales no se entregan al acreedor pero sirven para garantizar un crédito hipotecario dado a dicha empresa, otorgando el derecho de recuperar el crédito, en caso de incumplimiento de la obligación contraída, con el importe de la venta de los bienes gravados, en el grado de preferencia establecido por la ley. Es, además, expresa y convencional.

BIBLIOGRAFIA

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

FUENTES DOCTRINALES.

- 1.- Acosta Romero, Miguel. Banca Múltiple. Edit. Porrúa, S.A. México, 1981.
- 2.- Acosta Romero, Miguel. Legislación Bancaria. Edit. Porrúa, S.A., México, 1989.
- 3.- Bravo González, Agustín y Bialostosky, Sara. Compendio de Derecho Romano. Edit. Pax. México, 1971.
- 4.- Cárdenas Maxemín, Antonio. Divisibilidad e Indivisibilidad de la Hipoteca. Tesis de Licenciatura. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Universidad Autónoma de Guadalajara, México, 1940.
- 5.- Carmona y Mendoza, Jesús. La Acción Hipotecaria y su Reglamentación Procesal. Tesis de Licenciatura. Facultad de Derecho. U.N.A.M. México, 1960.
- 6.- Contreras y Castro, Héctor Manuel. Cédulas Hipotecarias, su Naturaleza Jurídica y su Función Económica. Tesis de Licenciatura. Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, - U.N.A.M., México, 1942.
- 7.- Diccionario de Derecho Privado, Tomo I. Edit. Labor. --- Barcelona, España 1961.
- 8.- Hernández Vargas, Gerardo. La Hipoteca en el Código Civil de 1929. Tesis de Licenciatura. Escuela Nacional de Jurisprudencia. U.N.A.M. México, 1944.
- 9.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano. 4 tomos. Coed. Edit. Porrúa, S.A. y --- U.N.A.M., México, 1989.

- 10.- Jossorando, Louis. Derecho Civil. 2 tomos. Tr. de Santiago Cuachillos y Manterola. Bosh y Cía. Edits., Buenos --- Aires Argentina, 1951.
- 11.- Loperena Ruíz, Carlos Manuel. La Hipoteca sobre una Em-- presa Mercantil. Tesis de Licenciatura. Escuela Libre de Derecho. México, 1978.
- 12.- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Ed. de la Asociación Nacional del Notariado -- Mexicano, A.C., México, 1962.
- 13.- Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán. Tr. de la 2a. ed. alemana por W. Roces, Biblioteca de la "Revista de Derecho Privado" Serie B, vol. XI, Madrid, - España, 1929.
- 14.- Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Tr. de la IX ed. francesa por José Ferrández González. Edit. Nacional. México, 1953.
- 15.- Pina, Rafael de y Pina Vara, Rafael de. Diccionario de - Derecho. Edit. Porrúa, S.A., México, 1988.
- 16.- Planiol, M. Tratado Elemental de Derecho Civil. 3 tomos Tr. de la XIII ed. francesa por José M. Cajica. Edit. -- Cajica, Puebla, México, 1945.
- 17.- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano 6 to--- mos. Eds. Antigua Librería Robredo. México, 1960.
- 18.- Shom, Rodolfo. Instituciones del Derecho Romano. Tr. de wenceslao Roces. Edit. Gráfica Panamericana S. de R.L., México, 1951.
- 19.- Toledo Sánchez, Carlos. La Hipoteca sobre la Hacienda de una Empresa. Tesis de Licenciatura. Escuela Libre de De- recho. México. 1960.

- 20.- Villa Flores, Mónica. Preve Estudio sobre el Crédito Hipotecario y el Desarrollo Empresarial. Tesis de Licenciatura. Escuela Libre de Derecho. México, 1955.

FUENTES LEGALES.

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal, Eds. Andrade, - S.A., México, 1976 y Edit. Porrúa, S.A., México, 1983.
- 2.- Ley de Instituciones de Crédito. D.O. de 18 de Julio - de 1990.
- 3.- Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito. D.O. de la Federación el día 14 de enero de 1985. Edit. Porrúa. México, 1989.