

121  
24



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**ALGUNAS FORMAS DE GARANTIZAR EL  
CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES EN EL  
DERECHO PRIVADO MEXICANO**

**T E S I S**  
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
RUBEN CERON SAN NICOLAS



CD. UNIVERSITARIA, D. F.,

1997.

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

**A LA GRATA MEMORIA Y COMO TRIBUTOS AL VENERADO RECUERDO  
DE MI PADRE SR. J. CRUZ CERON HERNANDEZ, CUYO EJEMPLO DE CONDUCTA,  
TRABAJO Y CARÍO A SU FAMILIA SIRVIERON DE BASE PARA NORMAR MI VIDA.(QEPD)**

**A MI ADORADA MADRE  
SRA. FRANCISCA SAN NICOLAS VDA. DE CERON,  
COMO UN HOMENAJE DE VENERACION ETERNA**

**A MI AMADA ESPOSA MARIA DEL SAGRARIO CARBAJAL DE CERON,  
COMPAÑERA DE MI VIDA, CON PROFUNDO AMOR Y ADMIRACION POR  
SU APOYO, AMOR Y COMPRESION EN LOS MOMENTOS MAS DIFICILES.**

**CON TODO MI AMOR A MIS HIJOS MA. DEL SAGRARIO,  
RUBEN Y ALAN CERON CARBAJAL, RAZON Y ALEGRIA DE MI VIDA,  
COMO UN COMPROMISO DE DIGNIDAD.**

**A MIS HERMANOS ABEL, JESUS, ALFREDO, ROSA MARIA, MARIA ELENA,  
OFELIA, RAUL, FRANCISCO, MARTHA PATRICIA, JUAN MANUELY MARCO TULIO.  
EN LOS QUE SIEMPRE HE ENCONTRADO AMOR Y APOYO  
COMO SIMBOLO DE UNIDAD Y PERSEVERANCIA FRATERNAL.**

**A MI TIO MANUEL ALVARADO HERNANDEZ, Y FAMILIA  
POR EL VALIOSO APOYO QUE SIEMPRE ME BRINDARON.,  
CON GRATITUD, CARIÑO Y RESPETO.**

**AL MAESTRO LIC. LUIS G. ARRATIBEL SALAS,  
CON MI ETERNO AGRADECIMIENTO Y UNA ALTA ESTIMA  
POR SU GENTIL, AMABLE Y VALIOSA DIRECCION  
EN LA ELABORACION DE ESTE TRABAJO.**

**A LA DRA. MARIA TERESA RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ,  
EN AGRADECIMIENTO A SU INAPRECIABLE COLABORACION  
EN EL DESARROLLO DEL PRESENTE TRABAJO.**

**A MIS MAESTROS,  
PARA TESTIFICARLES MI ETERNA GRATITUD**

**A MIS DEMAS FAMILIARES, COMPAÑEROS Y AMIGOS  
QUE DE ALGUNA FORMA AYUDARON EN LA CONCLUSION  
DE ESTE TRABAJO, AFECTUOSAMENTE.**

# I N D I C E

		Página
	<u>Introducción</u>	
<b>CAPITULO I.-</b>	<b>GARANTIAS EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO</b>	<b>1</b>
1.1	Concepto y Clases de Garantías	2
1.2	Fianza	4
	1.2.1 Concepto y Clases	5
	1.2.2 Elementos Personales	7
	1.2.3 Elementos Reales	7
1.3	Prenda	8
	1.3.1 Concepto	8
	1.3.2 Elementos Personales	9
	1.3.3 Elementos Reales	9
	1.3.4 Elementos Formales	12
1.4	Hipoteca	12
	1.4.1 Concepto y Clases	12
	1.4.2 Elementos Personales	16
	1.4.3 Elementos Reales	16
	1.4.4 Elementos Formales	19
<b>CAPITULO II.-</b>	<b>GARANTIAS SOBRE BIENES CON REGULACION Y REGISTRO ESPECIALES</b>	<b>21</b>
2.1	Hipoteca sobre Bienes Muebles	22
2.2	Hipoteca sobre Embarcaciones y Artefactos Navales	27
	2.2.1 Concepto	27
	2.2.2 Propiedad	30
	2.2.3 Registro	31
2.3	Hipoteca sobre Aeronaves	32
	2.3.1 Concepto	33
	2.3.2 Registro	32
	2.3.3 Requisitos de Forma	33
2.4	Prenda sobre Motores, Hélices y demás Equipo de Aeronavegación	34
2.5	Garantías sobre Bienes Agrarios	36
2.6	Garantías sobre Concesiones Mineras	40



<b>CAPITULO III.</b>	<b>GARANTIA SOBRE LA EMPRESA CONSIDERADA COMO UNA UNIDAD</b>	<b>45</b>
3.1	Garantía sobre la Empresa Considerada como una Unidad	45
3.1.1	La Empresa	45
3.1.2	Elemento Unificador de la Empresa	47
3.1.3	Características	49
3.2	Hipoteca sobre Empresas Específicas que Están Sujetas a Reglamentación Especial en el Ordenamiento Jurídico	52
3.2.1	Hipoteca sobre Empresa Marítima	52
3.2.2	Hipoteca sobre Empresa de Transporte Aéreo	52
3.2.3	Hipoteca sobre la Unidad Completa de Empresa Controladora	53
3.2.4	Requisitos	53
3.3	Contratos y Negocios que al Celebrarse Contienen una Garantía Natural	54
3.3.1	Garantías del Crédito de Habilitación o Avío	55
3.3.2	Garantías del Crédito Refaccionario	55
<b>CAPITULO IV.-</b>	<b>GARANTIAS RESPECTO A NEGOCIOS JURIDICOS DE USO RECIENTE</b>	<b>60</b>
4.1	La Reserva de Dominio	60
4.1.1	Concepto	61
4.1.2	Diferencias con la Compraventa a Plazos o en abonos	68
4.1.3	Su Inscripción y Cancelación	72
4.2	El Leasing o Arrendamiento Financiero	76
4.2.1	Antecedentes	77
4.2.2	Concepto	81
4.2.3	Finalidad	82
4.2.4	Diferencias entre el Arrendamiento y la Compra en Abonos	83
4.2.5	El Arrendamiento en bienes muebles e inmuebles	87
4.2.6	Elementos Formales	87
4.2.7	Elementos Personales	89
4.2.8	La Opción Terminal	89
4.2.9	Problemática de la Inscripción del Leasing en el Registro Público	91

4.2.10	Validez del Arrendamiento Financiero o Leasing en un Estado cuyos ordenamientos Jurídicos no lo Regulan adecuadamente	91
4.3	Propuesta de Modificaciones a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito	92
	<b>CONCLUSIONES</b>	96
	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	99
	<b>LEGISLACION CONSULTADA</b>	102

## **INTRODUCCION**

La visión del otorgamiento de créditos ha cambiado radicalmente durante los últimos veinte años, en virtud de que en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito para el otorgamiento de sus financiamientos, las instituciones deben estimar la viabilidad económica de los proyectos de inversión respectivos, así como los plazos de recuperación de los créditos, las relaciones que guarden entre si los distintos conceptos de los estados financieros y la situación económica de los acreditados y su calificación moral y administrativa.

Siguen teniendo gran relevancia las garantías que el acreditado ofrece al acreditante para la recuperación del financiamiento, en el evento de caer en insolvencia; sin embargo es lógico suponer que siempre se inclinará un acreditante a financiar a aquel demandante de crédito que tiene un proyecto rentable que al que sólo ofrece garantías elevadas, pero carece de habilidades empresariales.

En el derecho mexicano la materia de garantías ofrece un universo casi infinito, puesto que además de los ordenamientos mercantiles y civiles, existen leyes y reglamentos que norman las garantías sobre bienes específicos o sobre las unidades productivas.

En este orden de ideas, el autor de la presente tesis, se propuso realizar un trabajo de investigación jurídico-documental que permitiera observar una panorámica general sobre las garantías en el derecho mexicano vigente, para concluir en una sencilla propuesta de reformas a la Ley que en su modesta opinión hará más claro y sencillo el establecimiento de garantías.

Por tal motivo, en el capítulo primero se efectúa una revisión sobre los aspectos más relevantes, tanto doctrinaria como legislativa, de las garantías en el campo del derecho civil, destacándose lo relacionado con los contratos de fianza, prenda e hipoteca.

El legislador mexicano en la época en que se redactaron y promulgaron los Códigos Civil para el Distrito Federal (1928-1932), de Comercio (1887) y la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (1932), omitió en dichos ordenamientos lo conducente a barcos, aviones y concesiones mineras. Por la evolución tecnológica, en el capítulo segundo se estructura un estudio sobre lo que estipulan las Leyes de Navegación y Comercio Marítimo y la de Vías Generales de Comunicación.

Durante la segunda mitad del siglo XX, el concepto jurídico de persona moral se consolida, de tal forma que la empresa llega a constituirse como una unidad autónoma a los individuos y al mismo tiempo un bien sobre el cual se pueden establecer garantías.

El capítulo tercero permite, bajo estas premisas analizar las alternativas que el orden legal establece para el otorgamiento de garantías sobre la unidad empresarial.

Finalmente, en el capítulo cuarto se revisan y analizan las garantías que se pueden establecer en los negocios jurídicos de uso reciente como son la reserva de dominio y el arrendamiento financiero.

## **CAPITULO I**

### **LAS GARANTIAS EN EL DERECHO CIVIL MEXICANO**

Los contratos de garantía nacen por la inseguridad del acreedor ante el riesgo de que el deudor no cumpla con sus obligaciones pactadas. No puede precisarse con exactitud la fecha en que estos contratos adquieren una connotación jurídica, aparentemente la fianza es el primer contrato de garantía por el cual un tercero se obliga a cumplir la obligación del deudor cuando éste no paga. En un principio la fianza se otorgó bajo la palabra dada por persona digna de fe en la que afirmaba que el deudor cumpliría con su obligación. Al parecer no bastó el aval moral del fiador y se buscó la asunción jurídica de la obligación de pago cuando el deudor principal quedara insolvente.

La obligación contraída por el deudor y el fiador no pareció suficiente para lograr ese objeto, especialmente porque la fianza se otorgaba por una persona cercana al deudor semejante en conducta y en condiciones económicas. De tal manera que si tanto el deudor como el fiador adolecían de los mismos defectos y condiciones económicas, se perdía el objetivo de la garantía.

Un segundo contrato de garantía sigue a la fianza, con la diferencia de que el deudor garantiza el cumplimiento de la obligación entregando al acreedor un objeto de su propiedad o el de un tercero que lo constituía con ese fin. La

posesión material de la prenda en favor del acreedor proporcionaba a éste una verdadera seguridad en el cumplimiento de la obligación, con el inconveniente de que el deudor o el constituyente de la prenda se veían privados del disfrute y uso del objeto, con lo cual, si por un lado se garantizaba el cumplimiento de la obligación, por el otro, ésta se volvía antieconómica e impráctica para el deudor.

La hipoteca es la tercera garantía en el orden cronológico. Si la obligación personal del fiador no había sido suficiente y la constitución de la prenda resultaba impráctica y antieconómica, la hipoteca tenía el efecto de asegurar el cumplimiento de la obligación constituyendo un derecho real en favor del acreedor, sin que el objeto saliera de la posesión de su propietario.<sup>1</sup>

En atención a la forma en que el Código Civil para el D.F. regula lo relacionado con la materia, en este capítulo se analizarán los contratos de garantía en el siguiente orden:

Fianza  
Prenda  
Hipoteca

## **1.1 CONCEPTO Y CLASES DE GARANTIA**

---

<sup>1</sup> Cfr. Mazeaud, Henry, et al: *Lecciones de Derecho Civil*; Europa-América, Argentina, 23a. Edición, 1960. Tomo I, p. 3.

Aún cuando en la introducción ya se hizo referencia al desarrollo histórico de la garantía de las obligaciones, conviene señalar que los contratos de garantía los define Planiol de la siguiente forma:

"On appelle 'contrats de garantie' ceux qui son destinés à protéger les créanciers contre l'insolvabilité de leurs débiteurs".<sup>2</sup> (Se llama 'contratos de garantía' a aquellos que son destinados a proteger a los acreedores contra la insolvencia de sus deudores).

"Estos contratos son cuatro: la fianza, la prenda, anticresis y la hipoteca. Los cuatro pueden ofrecerse al acreedor como una garantía o seguridad".<sup>3</sup>

De los contratos mencionados por Planiol en el Código Civil, sólo permanecen como contratos de garantía la fianza, la prenda y la hipoteca.

Puede decirse, que los contratos de garantía "... son aquellos que directamente sirven para asegurar al acreedor el pago de su crédito y para que confíen en el deudor quienes contraten con él."<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Planiol, Marcel; Tratado Elemental de Derecho Civil; Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Francia, 1912, p. 721 Trad. del Autor de Tesis.

<sup>3</sup> *Ibidem*. La anticresis no es una figura jurídica mexicana. Consiste en el usufructo de una finca a favor del acreedor.

<sup>4</sup> Sánchez Meda, Ramón; De los contratos civiles; Porrúa, México, 10a. Edición, 1989. p. 12.



Los contratos de garantía pueden ser personales o de garantía real; en el primer caso se presenta cuando una o varias personas se convierten en deudores solidarios de quien contrae la obligación directamente.

En los de garantía real se afecta o grava un bien del deudor, dotando al acreedor de un verdadero derecho real sobre ese bien, que lo faculta a obtener la venta de dicho bien y el pago de su crédito con el producto de tal venta, con preferencia a todos los demás acreedores de su deudor, en caso de quedar en primer lugar.

Los contratos de garantía tienen como característica común la de ser accesorios de un contrato principal a fin de asegurar el cumplimiento de las prestaciones pactadas en los mismos o bien: "... en garantizar obligaciones principales que pueden tener una fuente distinta del contrato, nuestro Código sólo regula los tres contratos ya antes mencionados (prenda, fianza e hipoteca)."<sup>5</sup>

La descripción que el Código Civil hace de estos tres contratos así como sus elementos se describe a continuación.

## **1.2 FIANZA**

### **1.2.1 Concepto**

---

<sup>5</sup> Rojas Villegas, Rafael, Compendio de Derecho Civil: Porrúa, México, Tomo IV, 22a. Edición, 1993, p. 61.

De acuerdo con el Código Civil para el D.F. "... la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace". (art. 2794).

Marcel Planiol considera que "... la fianza es un contrato por el cual acuerdan un deudor, un acreedor y un tercero que toma el nombre de fiador quien se compromete a cumplir con la obligación en el caso que el deudor mismo no lo haga."<sup>6</sup>

El mismo Planiol afirma que la fianza es un contrato accesorio, consensual y que debe ser expresa.<sup>7</sup>

El Código Civil reconoce los siguientes tipos o clases de fianza:

- . legal
- . judicial
- . convencional
- . gratuita
- . a título oneroso

"Llámesse legal a la impuesta por la ley para asegurar el cumplimiento de ciertas obligaciones; judicial a la impuesta por un juez o tribunal a una de las partes litigantes para fines del procedimiento; convencional a la que procede del

---

<sup>6</sup> Planiol, Marcel; op. cit. p. 726.

<sup>7</sup> Ibidem. p. 727.

contrato de fianza; gratuita a aquella en que el fiador no recibe retribución alguna por prestarla; y a título oneroso a aquella en que existe un pacto de pagar una retribución al fiador."<sup>8</sup>

En lo general el contrato de fianza es:

**Accesorio:** porque supone una relación preexistente entre un deudor y un acreedor con el cual el fiador celebra un contrato unilateral, obligándose a cumplir por el deudor.

**Unilateral:** porque produce obligaciones únicamente para el fiador, pero puede ser bilateral si el acreedor paga una remuneración al fiador.

**Gratuito:** por lo general, pero también puede ser oneroso si el fiado paga una remuneración al fiador.

**Consensual:** porque no requiere ni para su existencia ni para su validez, formalidad alguna.

**Expresa:** porque ninguna fianza se presume sino que la voluntad de fiar debe manifestarse verbalmente o por escrito.

Por lo tanto, el contrato de fianza no requiere de ninguna formalidad para que tenga validez. Es consensual, tanto para su existencia como para su vigencia, sin embargo en la práctica, debido a que debe expresarse, es decir, que no puede ser tácita, se manejan documentos probatorios.

---

<sup>8</sup> Pina, Rafael de: Derecho Civil Mexicano; Porrúa, México, 7a. Edición, 1992, Vol. IV, p. 254.

### **1.2.2 Elementos Personales**

Las partes que integran el contrato se denominan fiador, deudor principal y acreedor. El fiador es el sujeto que se obliga a pagar por el deudor cuando éste incumple su obligación. Acreedor es el sujeto al que se le garantiza el cumplimiento de la obligación y el deudor principal el que pide la garantía para el cumplimiento de sus obligaciones.

### **1.2.3 Elementos Reales**

"El objeto indirecto del contrato lo constituye la garantía de pago que hace el fiador al acreedor por el incumplimiento en que incurra el deudor. La preexistencia de la obligación principal condiciona la existencia de la fianza."<sup>9</sup>

En otras palabras "... el objeto de la fianza es el mismo que el de la obligación garantizada."<sup>10</sup>

La fianza puede tener por objeto cualquier obligación lícita y el fiador conforme al Código Civil no puede obligarse por una suma mayor a la que está obligado el deudor principal.

## **1.3 PRENDA**

---

<sup>9</sup> Chirino Castillo, Joel: Derecho Civil III; SEI, México, 2a. Edición, 1996. p. 234.

<sup>10</sup> Pina, Rafael de: op. cit., p. 251.

### 1.3.1 Concepto

Marcel Planiol define la prenda (gauge) como "... un contrato por el cual el deudor mismo o un tercero entregan como garantía un bien mueble para asegurar el pago de las obligaciones. La prenda es un contrato que al mismo tiempo crea obligaciones y produce un derecho real".<sup>11</sup>

Rojina Villegas considera que la prenda es "... un contrato real accesorio por virtud del cual el deudor o un tercero entregan al acreedor una cosa mueble enajenable, determinada, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, concediéndole un derecho real de persecución, venta y preferencia en el pago para el caso de incumplimiento, con la obligación de devolver la cosa recibida, una vez que se cumpla dicha obligación."<sup>12</sup>

El Código Civil establece que prenda es "... un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago." (CC. art. 2856).

Por lo anterior se concluye que la prenda crea un derecho real y la obligación del acreedor de restituir la cosa si la deuda es pagada, además da nacimiento a un derecho real que recae sobre muebles, es por naturaleza

---

<sup>11</sup> Planiol, Marcel; op. cit., p. 740.

<sup>12</sup> Rojina Villegas, Rafael; Derecho Civil: Contratos II: Porrúa, México, Tomo VI: Vol II, 6a. Edición, 1994, Tomo II, p. 320.

accesoria, indivisible y especial. Siendo accesoria supone la existencia de una obligación principal que se garantiza precisamente con este contrato.

### **1.3.2 Elementos Personales**

Los elementos personales que participan en la prenda son, por una parte, el titular del derecho, o sea, el acreedor en garantía de cuyo crédito se constituye, llamado también acreedor pignoraticio y por la otra, el deudor o un tercero que son propiamente los que constituyen la prenda.

Debe señalarse que la capacidad para la constitución de la prenda correspondiente la tienen los propietarios de las cosas, siempre y cuando tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, hallarse legalmente autorizados mediante orden de juez o bien mediante poder notarial.

### **1.3.3 Elementos Reales**

Todos los objetos muebles que pueden ser enajenados y los frutos pendientes de los bienes raíces, que pueden ser recogidos en tiempo determinado, pueden darse en prenda. (Arts. 2856 y 2857). Con respecto a los frutos pendientes se plantea un problema ya que el Código vigente considera que los frutos pendientes, mientras no se separen, serán inmuebles, y si son inmuebles no se explica que puedan darse en prenda, porque ésta recae

precisamente sobre muebles. Ricci<sup>13</sup> y otros autores consideran que, si bien los frutos pendientes son inmuebles, cuando independientemente de los árboles o plantas a que están adheridos, son objeto de un derecho o contrato, se les considera separados de aquellos, ya que su vida de inmuebles es enteramente pasajera, y por su propia naturaleza se destinan a separarse de ellos, y teniendo en cuenta la cosa misma destinada a ser separada, se le anticipa su carácter de mueble, de manera que estimándolos "muebles por anticipación", no se altera el principio de que la prenda es sobre muebles.

La entrega de la cosa es condición indispensable para que la prenda produzca sus efectos, pues se trata de un contrato real en el que no basta el simple consentimiento, sino que es necesaria la entrega de la cosa y si ésta no es entregada, habrá una simple promesa de prenda y el acreedor podrá exigir la entrega de la prenda; puesto que de otra manera cuando se dé por vencido el plazo de la obligación o que ésta se rescinda, el acreedor no podrá ejercitar los derechos prendarios porque la prenda no existe. Además, si el contrato se perfecciona con la entrega, no podrá producir sus efectos si no permanece en poder del acreedor, pues si éste pierde la tenencia, perderá su derecho, salvo el caso en que se pierda sin culpa de él o se trate de frutos.

Así el artículo 2858 previene que : "Para que se tenga por constituida la prenda, deberá ser entregada al acreedor, real o jurídicamente." Se entiende

---

<sup>13</sup> Ricci, Alberto; Compendio de Derecho Civil; Bosch, España, 1963. p. 39.

entregada jurídicamente, cuando acreedor y deudor convienen en que quede en poder de un tercero, o bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley.

En los dos últimos casos, para que el contrato produzca efectos contra terceros, debe inscribirse en el Registro Público. Cuando las partes convienen que la cosa quede en poder de un tercero, no es una alteración al sistema, pues ya sea que lo tenga el acreedor o un tercero, el deudor queda desposeído; pero como también se acepta que quede en poder del deudor (CC art. 2859), esto es incomprensible, porque no habrá entrega y se frustra el propósito de que los terceros sepan que la cosa se dio en prenda, y la solución que consigna, del registro de la prenda, es insuficiente porque sólo en contados casos podrá hacerse tal inscripción, resultando así que la reforma efectuada ha sido totalmente desafortunada.

Como caso excepcional, puede admitirse que, cuando la prenda consista en frutos, pendientes o recogidos, el mismo deudor sea el depositario de la cosa (CC art. 2857 párrafo final), y la única razón de la excepción es la protección que el legislador quiere dar a los intereses agrícolas, porque existen casos en que un hacendado tiene grandes cantidades en cosechas y necesita dinero, pero como no puede entregarlas, para no perjudicarlo se ha consignado la excepción. Planiol cree que este es un caso de hipoteca porque no hay desposesión de la cosa<sup>14</sup>, pero el Licenciado Borja Soriano sostiene que se trata de una prenda de

---

<sup>14</sup> Planiol, M.; *op.cit.*, p. 743.



muebles por anticipación, cuya entrega no se efectúa por acuerdo, porque los terceros pueden cerciorarse del estado jurídico de la cosa.<sup>15</sup>

#### **1.3.4 Elementos Formales**

El contrato de prenda debe constar por escrito, si se otorga en documento privado, se firmarán dos ejemplares, uno para cada contratante. No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta la certeza de la fecha por el registro, escritura pública o de alguna otra manera fehaciente. (Art. 2860).

### **1.4 HIPOTECA**

#### **1.4.1 Concepto y Clases**

El contrato de hipoteca es el que da origen al derecho real del mismo nombre. A este lo define el Código Civil diciendo que es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales en ellos constituidos para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago (CC. arts. 2893 y 2896).

En opinión del autor de tesis es preferible la definición de Marcel Planiol: "...la hipoteca es una seguridad real que sin desposeer actualmente al propietario del bien hipotecado, permite al creador apropiarse, al vencimiento del

---

<sup>15</sup> Borja Soriano, Manuel; Teoría de las Obligaciones; Porrúa, México, 14a. Edición, 1995, p. 49.

crédito, del bien que se trate, para efectuar la venta, de la manera que considere conveniente y hacerse pagar con preferencia a otros acreedores."<sup>16</sup>

Sin embargo, conviene exponer algunas definiciones más, al respecto Rafael Rojina Villegas la define como "... un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación."<sup>17</sup>

"Más completa que estas definiciones es la formulada por Caso diciendo que es 'un derecho registral de garantía concreta en cosa mueble o inmueble determinada cuya posesión conserva el hipotecante y que faculta al titular para exigir, si no se le cumple normalmente la obligación garantizada, la venta pública de aquélla, resarciéndose con su precio."<sup>18</sup>

Por lo expuesto, se concluye que la hipoteca es un derecho real, que indistintamente puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, cuya tenencia conserva el deudor, accesorio y de naturaleza indivisible.

---

<sup>16</sup> Planiol, M.; op. cit. p. 810.

<sup>17</sup> Rojina Villegas, R.; op. cit., p. 10.

<sup>18</sup> Cfr. Pina, Rafael de; op. cit., p. 277.

El derecho real de hipoteca puede constituirse por hipoteca voluntaria o hipoteca necesaria.

**Fuentes de la Hipoteca:**

a) **HIPOTECA VOLUNTARIA.** Son hipotecas voluntarias las convenidas entre las partes o impuestas por disposición del dueño. Al respecto la legislación civil señala: "Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituyen" (CC. Art. 2920).

De acuerdo a este precepto la hipoteca voluntaria podrá constituirse por contrato, por testamento o por declaración unilateral de voluntad.

b) **HIPOTECA NECESARIA.** Llámase necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores (CC. art. 2931). La constitución de la hipoteca necesaria podrá exigirse en cualquier tiempo aunque haya cesado la causa que le diere fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que debiera haberse asegurado.

Así, el Código Civil determina los siguientes casos de hipoteca necesaria:

"El tutor interino dará garantía por el importe anual de los alimentos. Si administrare algún fondo destinado a ese objeto, por él dará la garantía legal" (CC. Art. 318).

"El ejecutor especial podrá también a nombre del legatario, exigir la constitución de la hipoteca necesaria" (CC. Art. 1703).

"El tutor, antes de que se le discierna el cargo, prestará caución para asegurar su manejo. Esta caución consistirá":

"I. En hipoteca o prenda" (CC. art. 519, fracc.I).

"El albacea también está obligado, dentro de los tres meses contados desde que acepte su nombramiento, a garantizar su manejo con fianza, hipoteca o prenda, a su elección, conforme a las bases siguientes":

"I. Por el importe de la renta de los bienes raíces en el último año y por los réditos de los capitales impuestos durante ese mismo tiempo";

"II. Por el valor de los bienes muebles";

"III Por el de los productos de las fincas rústicas en un año, calculados por peritos, o por el término medio en un quinquenio, a elección del juez";

"IV. En las negociaciones mercantiles e industriales por el veinte por ciento del importe de las mercancías y demás efectos muebles, calculado por los libros si están llevados en debida forma o a juicio de peritos" (CC. art. 708).

#### **1.4.2 Elementos Personales**

Los sujetos que intervienen en la constitución de la hipoteca se denominan acreedor hipotecario y deudor hipotecario.

Acreedor hipotecario es el sujeto en cuyo favor se constituye el derecho real para garantizarle el cumplimiento de una obligación principal.

Deudor hipotecario es el que constituye la hipoteca, ya sea deudor principal o tercero en relación con la obligación principal.

#### **1.4.3 Elementos Reales**

"Los elementos reales de la hipoteca son la obligación asegurada y la cosa gravada."<sup>19</sup>

Ahora bien, para que los bienes -muebles o inmuebles- puedan ser objeto de la hipoteca es indispensable que sean susceptibles de registro.

Dichos bienes deberán ser también enajenables.

---

<sup>19</sup> Pina, Rafael de: *op. cit.*, p. 279.

**El referido código afirma el principio de que la hipoteca sólo puede recaer sobre bienes determinados (CC. Art. 2895).**

**Aunque no se exprese, la hipoteca se extiende:**

- a) **A las accesiones naturales del bien hipotecado.**
- b) **A las mejoras hechas por el propietario en los bienes gravados.**
- c) **A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos.**
- d) **A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados (CC. art. 2896).**

**Puede hipotecarse la nuda propiedad, en cuyo caso si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, la hipoteca se extenderá al mismo usufructo si así se hubiere pactado (CC. art. 2896).**

**Pueden también ser hipotecados los bienes que ya lo estén anteriormente, aunque sea con el pacto de no volverlos a hipotecar -que es legalmente nulo-, salvo en todo caso los derechos de prelación que establece el código (CC. art. 2901).**

La hipoteca no comprenderá, salvo pacto en contrario, según el Código Civil:

a) Los frutos industriales de los bienes hipotecados, siempre que esos frutos se hayan producido antes de que el acreedor exija el pago de su crédito.

b) Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada (CC. art. 2897).

La hipoteca de una construcción levantada en terreno ajeno no comprende el área (CC. art. 2889).

Los bienes que, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal (art. 2898), no se pueden hipotecar son los siguientes:

a) Los frutos y rentas pendientes con separación del predio que los produzca.

b) Los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios.

- c) Las servidumbres, a no ser que se hipotequen juntamente con el predio dominante.
- d) El derecho de percibir los frutos en el usufructo concedido por este código a los ascendientes sobre los bienes de sus descendientes.
- e) El uso y la habitación.
- f) Los bienes litigiosos, a no ser que la demanda se origine del pleito y se haya registrado preventivamente, o si se hace constar en el título constitutivo de la hipoteca que el acreedor tiene conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

La hipoteca de las concesiones, en torno a cuya posibilidad legal se ha discutido, desde el punto de vista de nuestra legislación administrativa, se encuentra permitida en la legislación referente a los ferrocarriles, las minas y las aguas, pero es innegable que este tema queda fuera del ámbito del derecho civil.

#### **1.4.4. Elementos Formales**

De acuerdo con lo ordenado por el Código Civil, en el caso de que el valor de los bienes hipotecados no exceda la cantidad de trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, se puede celebrar la hipoteca mediante documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se deben ratificar ante notario público, juez competente o Registro Público de la Propiedad, pero de dicho instrumento se



formarán tres originales, uno para cada una de las partes y el otro deberá ser depositado en el Registro Público de la Propiedad.

Si el monto rebasa los trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general diario vigente en el D.F., se deberán realizar mediante escritura pública.

Se exceptúan de lo anterior los bienes afectos al patrimonio familiar cuyo valor, de acuerdo con el artículo 730, puede ascender hasta a 3 650 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, en el momento de la operación, en cuyo caso bastará documento privado. (CC. art. 2917).

## **CAPITULO II**

### **GARANTIAS SOBRE BIENES CON REGULACION Y REGISTROS ESPECIALES**

Por la época en que fue redactado y promulgado el Código Civil (1928-1932), el principal concepto de propiedad recaía por su valor en los bienes inmuebles, de ahí que en los contratos accesorios se diera preeminencia a los bienes raíces, marginándose de alguna forma a los bienes muebles.

En la actualidad el estado de cosas ha cambiado y puede decirse que en la mayoría de las ocasiones el patrimonio de las personas, físicas o morales, está representado en su mayoría, por bienes muebles.

De lo anterior, ha surgido la necesidad de que los vacíos que el Código Civil tiene en la materia, hayan sido satisfechos por reglamentaciones especiales, las cuales no necesariamente han facilitado la funcionalidad de los contratos accesorios o los tipos de garantía.

En el presente capítulo se aborda la problemática jurídica relacionada con los bienes muebles, principalmente aquellos que por sus características no fueron

contemplados originalmente en el Código Civil de 1928, debe señalarse que se analizarán, básicamente, aquellas en las que las personas físicas o morales actúan con fines empresariales.

## **2.1 HIPOTECA SOBRE BIENES MUEBLES**

El Código Civil para el Distrito Federal en lo que respecta a bienes muebles es poco lo que estipula, así en el artículo 2896, fracción III, indica que la hipoteca se extiende aunque no se exprese, a los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no pueden separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos.

Por su parte el artículo 2898 del mismo ordenamiento civil prohíbe la hipoteca de los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen conjuntamente con dichos edificios.

Debe destacarse que previamente en el artículo 2893 el CC hace la observación de que la hipoteca se constituye sobre bienes que no se entregan al acreedor, sin que se excluya expresamente los bienes muebles, lo anterior se ratifica en el artículo 2906 al externar que pueden ser hipotecados los bienes que puedan ser enajenados.

Cita Rafael de Pina que "... al contrario de lo dispuesto en el anterior (1884), este Código (1928) admite la hipoteca sobre bienes muebles. La calidad de muebles o inmuebles es indiferente para que puedan ser objeto de esta garantía real. En otros códigos civiles la naturaleza inmueble de los bienes es exigida para que puedan ser objeto de la hipoteca, salvo la excepción expresa, como la referente a la hipoteca de buques o aeronaves."<sup>20</sup>

En la práctica, casi todas las negociaciones en que se utiliza la garantía o los contratos accesorios, son actos de comercio, sin embargo, el ya arcaico y obsoleto Código de Comercio de 1887, vigente, expresa que "... a falta de disposiciones de este código, serán aplicables a los actos de comercio las del derecho común." (Art. 2o.).

Lo cual hace que la mayoría de las transacciones no reguladas por el Código de Comercio se regulen por el Código Civil del D.F., o por los respectivos códigos de las otras treinta y un entidades federativas, convirtiéndose al acto de comercio que es, de acuerdo con la Constitución de jurisdicción federal, en un acto de jurisdicción local.

De lo expuesto, se desprende que la hipoteca como contrato accesorio sobre bienes muebles se regula en lo conducente, en los términos del Código Civil para el D.F., con las características ya anotadas en el primer capítulo de esta tesis.

---

<sup>20</sup> Pina, Rafael de; Derecho Civil Mexicano; Porrúa, México, 7a. Edición, 1992, Tomo IV, p. 279

Ahora bien, debido a que algunos bienes muebles y concesiones son reguladas por leyes federales, el espectro del marco jurídico se amplía y de alguna manera pueden considerarse como regulaciones especiales, pero es conveniente enfatizar que las controversias habitualmente se resuelven en los tribunales correspondientes del D.F. y en los términos del Código Civil del D.F. y del Código de Procedimientos Civiles, también para el D.F.

Como marco regulatorio de las garantías relacionadas con las operaciones de crédito mercantiles o bancarias, existe en México la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

La LGTOC establece en su artículo 298 que la apertura de crédito simple o en cuenta corriente puede ser pactada con garantía personal o real.

Las cartas de crédito obligan al que la expide al pago de la cantidad fijada en ella, a la persona a cuyo cargo la dió (LGTOC, art. 315), las garantías que se aceptan para este título de crédito son: la fianza y el seguro (LGTOC, art. 314), en los términos del Código Civil y de la Ley del Contrato de Seguro.

La LGTOC reconoce dos tipos de créditos: los de habilitación o avío y los refaccionarios, ambos se otorgan como obligación directa del acreditante a un

tercero, deben constar por escrito y no pueden ser revocados por el que pidió el crédito. (LGOTC. art. 317).

Es decir, los créditos se establecen para el pago de obligaciones contraídas o por contraer del acreditado, y sólo pueden ser destinados para el pago a un tercero, deben pasarse ante notario público, registrarse en los libros de la propiedad y son irrevocables.

El crédito de habilitación o avío obliga al acreditado a invertir su importe en la adquisición de las materias primas, materiales, en el pago de los jornales, salarios y gastos directos de explotación indispensables para los fines de su empresa. (LGTOC, art. 321).

Estos créditos se garantizan con las materias primas y materiales adquiridos y con los frutos, productos o artefactos que se obtengan con el crédito, aunque éstos sean futuros o pendientes. (LGTOC. art. 322).

Como puede verse, la garantía es un típico caso de hipoteca de bienes muebles, si se compara con las características de la misma en el Código Civil, con la salvedad de que es necesaria y que se hace sobre bienes futuros o pendientes. (Véase CC. art. 2931).

El crédito refaccionario obliga al acreditado a invertir el importe del mismo en la adquisición de aperos, instrumentos, útiles de labranza, abonos, ganado o animales de cría, en la realización de plantaciones o cultivos cíclicos o permanentes; en la apertura de tierras para el cultivo, en la compra o instalación de maquinarias y en la construcción o realización de obras materiales necesarias para el fomento de la empresa del acreditado, también puede destinarse, parcialmente, al pago de obligaciones fiscales o crediticias. (LGTOC, art. 323).

Los créditos refaccionarios se garantizan, simultánea o separadamente, con las fincas, construcciones, edificios, maquinarias, aperos, instrumentos, muebles y útiles y con los frutos o productos futuros, pendientes o ya obtenidos, (LGTOC, art. 324).

Es oportuno destacar que el crédito refaccionario permite que independientemente de lo que lista el artículo 324, un tercero otorgue fianza, o establezca hipoteca sobre bienes de su propiedad como parte de la garantía.

Finalmente, el artículo 326 de la LGTOC ordena que:

"Los contratos de crédito refaccionario o de habilitación o avío:

1.- Expresarán el objeto de la operación, la duración y la forma en que el beneficiario podrá disponer del crédito materia del contrato;

II.- Fijarán, con toda precisión, los bienes que se afecten en garantía, y señalarán los demás términos y condiciones del contrato;

III.- Se consignarán en contrato privado, que se firmará por triplicado, ante dos testigos conocidos y se ratificarán ante el encargado del Registro Público de que habla la fracción IV;

IV.- Serán inscritos en el Registro de Hipotecas que corresponda, según la ubicación de los bienes afectos en garantía, o en el Registro de Comercio respectivo, cuando en la garantía no se incluya la de bienes inmuebles.

Los contratos de habilitación o refacción no surtirán efectos contra terceros, sino desde la fecha y hora de su inscripción en el Registro."

## **2.2 HIPOTECA SOBRE EMBARCACIONES Y ARTEFACTOS NAVALES**

Entre los bienes con reglamentaciones especiales se encuentran las embarcaciones y artefactos navales, las que serán analizadas en este apartado, previa definición conceptual.

### **2.2.1 Concepto**

La Ley de Vías de Comunicación sin hacer una definición precisa de lo que considera como embarcación, si permite concluir que embarcación es cualquier vehículo autopropulsado que realice actividades de transporte de pasajeros, carga, pesca, remolque o dragado en aguas nacionales marítimas o interiores.



Por su parte la Ley de Navegación y Comercio Marítimos estipula en su artículo 106 que "...se aplicarán a los navios las normas relativas a los bienes muebles"; además el artículo 107 de la misma ley aclara que "...El navío y sus pertenencias y accesorios constituyen una universalidad de hecho. Se entenderán por pertenencias y accesorios del navío, los instrumentos, anclas, cadenas, botes de salvamento y en general, todas las destinadas de manera permanente al servicio de la navegación y al ornamento de la nave, así como los fletes devengados."

La misma Ley de Navegación y Comercio Marítimo (LNCM) destaca que el marco jurídico en la materia se conforma de la siguiente manera:

- a) LNCM y demás leyes en materia de comunicación por agua y los tratados internacionales.
- b) La Ley de Vías Generales de Comunicación.
- c) El Código de Comercio, la Ley del Contrato de Seguro y la Ley General de Instituciones de Seguros.
- d) El Código Civil para el Distrito Federal.
- e) El Código Federal de Procedimientos Civiles.
- f) Los usos marítimos internacionales. (LNCM, art. 6o.).

Nuevamente se manifiesta el error de mencionar un código inexistente: el Código Federal de Procedimientos Civiles, cuando menos bajo esa denominación.

Por lo expuesto, se concluye que la hipoteca sobre embarcaciones y artefactos navales es una garantía real constituida sobre los bienes que cita el artículo 107 de la LNCM con excepción del flete que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

La LNCM de 1963, reformada en 1991 en el capítulo III Bis, expone en sus artículos 121, 122, 123, 125 y 126 lo siguiente:

**"Art. 121.- Toda embarcación puede ser objeto de garantía real constituida mediante hipoteca que comprende sus pertenencias y accesorios.**

**"Art. 122.- La hipoteca se extiende aunque no se exprese:**

- I.- A las mejoras de la embarcación.
- II.- A los objetos muebles incorporados permanentemente a la embarcación.
- III.- A la última anualidad de intereses.

IV.- En caso de avería o naufragio de la embarcación, a la indemnización por los daños o averías y a los créditos derivados de gastos de salvamento e indemnizaciones de seguros.

Art. 123.- La hipoteca no se extenderá al flete, salvo convenio en contrario.

Art. 125.- La hipoteca podrá dividirse en cédulas hipotecarias que la representen. Las cédulas se emitirán con intervención de una institución de crédito autorizada y con la aprobación de las autoridades competentes.

Art. 126.- La acción hipotecaria prescribirá en tres años a partir del vencimiento del crédito que garantiza."

### **2.2.2 Propiedad**

Tratándose de embarcaciones, naves o buques, la propiedad involucra el buque además de sus pertenencias y accesorios, a los que se denomina comúnmente: fortuna de mar, y lógicamente los derechos y obligaciones provenientes de la navegación de un buque se ejercitan sólo en el ámbito de la fortuna de mar.

Sin embargo, un barco puede constituir una empresa marítima toda vez que el concepto de empresa marítima hace referencia al conjunto de trabajo, de

elementos materiales y de valores incorpóreos coordinados para la explotación de uno o más buques en el tráfico marítimo. (LNCM, Art. 127).

La enajenación de un buque supone la de la fortuna de mar y cualquier acto constitutivo, traslativo, extintivo o de gravamen deberá inscribirse en el Registro Público Marítimo Nacional.

Con el fin de facilitar la copropiedad de una embarcación, el derecho de propiedad se considera dividido en cien quirates y estos quirates a su vez pueden ser objeto de copropiedad, para la venta de la nave se requiere la aprobación de cuando menos el setenta y cinco por ciento de los quiratarios.

### **2.2.3 Registro**

De acuerdo con la Ley de Navegación y Comercio Marítimo, la hipoteca deberá constituirse en escritura pública; se debe anotar en la matrícula de la embarcación e inscribirse con todos los datos de la misma en el Registro Marítimo Nacional, en donde se asentará la prelación con respecto de otras hipotecas y privilegios marítimos y al concluir el contrato se deben realizar las anotaciones correspondientes (LNCM, art. 124).

Con el objeto de que la hipoteca marítima pueda ser cubierta en primer lugar, se hace necesario otorgar fianza o cualquier otra garantía que establezcan las leyes para privilegiar créditos, la garantía también deberá inscribirse en el

**Registro Público Marítimo Nacional con la autorización de las Secretarías de Comunicaciones y Transportes, Hacienda y Crédito Público y la de Trabajo y Previsión Social.**

### **2.3 HIPOTECA SOBRE AERONAVES**

#### **2.3.1 Concepto**

La Ley de Vías Generales de Comunicación (LVGC), considera como aeronave cualquier vehículo que pueda sostenerse en el aire, clasificándolas como civiles y de Estado, estas últimas son aquellas propiedad de la Federación, de los Estados, de los municipios o de los organismos descentralizados, las demás ya sean de servicio público o privado son civiles.

El artículo 362 de la LVGC establece que las aeronaves son susceptibles de hipoteca.

Se concluye entonces que la hipoteca sobre aeronaves es un contrato accesorio que constituye una garantía real sobre cualquier vehículo que pueda sostenerse en el aire que no se entrega al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley de Vías Generales de Comunicación y supletoriamente el Código Civil para el Distrito Federal.

#### **2.3.2 Registro**

Los contratos de hipoteca sobre aeronaves además de cumplir con lo establecido por el Código Civil para el D.F. en materia de hipotecas, debe:

Otorgarse por escrito.

Si la transacción es menor de 365 veces, puede otorgarse mediante documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratificarán ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Si la operación excede el monto citado, deberá otorgarse mediante escritura pública.

Inscribirse en todos los casos en el Registro Público de la Propiedad en el D.F. para que tenga efectos frente a terceros.

Inscribirse en el Registro Aeronáutico Mexicano, para que tengan efecto frente a terceros.

### **2.3.3 Requisitos de Forma**

Además de los requisitos exigidos por ley para el contrato de hipoteca, la de aeronaves deberá incluir una descripción de la aeronave, de los equipos hipotecados, la mención de la marca, de nacionalidad y matrícula, el nombre del fabricante y el número de serie o en su defecto, los datos que de manera indubitable identifiquen la aeronave y en su caso los demás bienes comprendidos en la hipoteca. (LVGC, art. 364).

## **2.4 PRENDA SOBRE MOTORES, HELICES Y DEMAS EQUIPO DE AERONAVEGACION**

La Ley de Vías Generales de Comunicación otorga la posibilidad de que las empresas dedicadas a las comunicaciones aeronáuticas puedan constituir prenda sobre motores, hélices, piezas de repuesto, aparatos de radio, instrumentos y demás equipos (LGVC, art. 363), desde luego que ésta se establece en los términos del Código Civil para el D.F., puesto que las empresas aeronáuticas tienen su origen en una concesión o autorización federal y el CC rige lo conducente al fuero federal, en toda la República Mexicana.

Recuérdese que como se expuso en el capítulo primero "la prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago", (CC. art. 2856).

Conviene señalar que en el Código Civil para el D.F. de 1928, vigente, la entrega virtual o jurídica se introdujo con el fin de atenuar el carácter real de este contrato, como lo cita la Exposición de Motivos del citado ordenamiento:

"...En el contrato de prenda se amortiguó el rigor de la doctrina clásica que sostiene que para que produzca efectos el contrato de prenda, es indispensable que ésta se entregue al acreedor.

"La comisión creyó que en algunos casos podía sustituirse la entrega real de la prenda con la jurídica y que mediante el registro de contratos respectivos se evitarían perjuicios a terceros."<sup>21</sup>

En el ámbito de la empresa dedicada a las comunicaciones aeronáuticas, lo anterior adquiere una relevancia inestimable, puesto que el objeto real de la prenda está constituido por materiales indispensables para la operación misma, ya sea refacciones o aparatos de radiocomunicación.

De la misma forma en que el CC protege los intereses de terceros con el registro, el legislador mexicano retoma la idea y exige en la LGVC que para que la prenda surta efectos contra terceros debe ser inscrita en el Registro Aeronáutico Mexicano y del asiento respectivo deberá enviarse copia autorizada al Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México para los fines procedentes.

La prenda puede entregarse al acreedor en el campo de la aeronáutica, en forma real o jurídica.

"El contrato de prenda, deberá contener además de los requisitos exigidos por las leyes aplicables, una descripción de los equipos pignorados, el nombre del fabricante, el número de serie o, en su defecto, los datos que de manera indubitable identifiquen los bienes comprendidos en la prenda." (LVGC, art. 364).

---

<sup>21</sup> Código Civil para el D.F. "Exposición de Motivos"; Porrúa, México, 65a. Edición, 1996. p. 37.



## **2.5 GARANTIAS SOBRE BIENES AGRARIOS**

Con las modificaciones realizadas por iniciativa del Ejecutivo al artículo 27 Constitucional en 1991, la estructura de la propiedad agraria sufrió grandes cambios, entre otros:

- a) La desaparición paulatina de la propiedad ejidal y comunal.
  
- b) La posibilidad de que las sociedades mercantiles sean propietarias de terrenos rústicos.
  
- c) La conclusión del reparto de tierras y consecuentemente la constitución de ejidos, aunque la Ley Agraria aun regula en la materia.

Para la adecuación del marco jurídico al nuevo estado de cosas, el día 26 de febrero de 1992 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Agraria, la cual derogó: la Ley Federal de la Reforma Agraria; la Ley de Crédito Rural; la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías; y la Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesino.

La nueva legislación agraria reconoce aún, los siguientes tipos de propiedad:

- a) Ejidal
  
- b) Comunal

- c) **De Sociedades de Producción Rural**
- d) **Pequeña propiedad**
- e) **De Sociedades Mercantiles o Civiles.**

En el caso particular de los ejidos, la Ley Agraria (LA) cita que "... el núcleo de población ejidal, por resolución de la asamblea y los ejidatarios en lo individual podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y de las tierras parcelarias, respectivamente. Esta garantía sólo podrán otorgarla en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas con las que tengan relaciones de asociación o comerciales." (LA, art. 46).

La garantía que se contempla es, como puede apreciarse, sobre los frutos futuros, pero con la salvedad de que en caso de no cumplirse con la obligación, el acreedor sólo puede usufructuar la tierra hasta obtener el monto del crédito, debiendo regresar la propiedad, al vencimiento del plazo que se estipule como una garantía adicional.

La garantía deberá, en cualquier evento, constituirse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional, la posesión del predio en caso de incumplimiento la misma Ley Agraria determina que se hará por resolución del Tribunal Agrario.

Por otro lado, la LA admite que los núcleos de población y los ejidatarios constituyan fondos de garantía para hacer frente a las obligaciones crediticias que contraigan de acuerdo con los lineamientos que al respecto establezca el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Vale la pena destacar que la ley no señala la posibilidad de dar en garantía la propiedad inmobiliaria, aunque, también debe subrayarse, no la prohíbe, pero en el caso de las tierras ejidales destinadas al asentamiento humano, la ley prescribe que son irreductibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo que impide otorgar garantía con ellas, lo mismo que las áreas de uso común.

Cuando cada ejidatario tenga la propiedad plena, una vez parcelado el ejido, deberán solicitar al Registro Agrario Nacional para que expida el respectivo título de propiedad que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad y a partir de ese momento, queda sujeta la propiedad a las disposiciones del derecho común (LA, art. 82).

La propiedad de las Comunidades, en lo que se refiere a las tierras de uso común, también son inalienables, imprescriptibles e inembargables y en lo referente a las garantías que se pueden constituir sobre la propiedad, similes a las ejidales. (LA, art. 107).

La propiedad de las Sociedades de Producción Rural según prevé la ley, en lo referente a ser objeto de garantía, se norma por lo estipulado por el Reglamento Público de Crédito Rural "en el que se precisará la inscripción de las operaciones crediticias, las cuales surtirán los efectos legales como si se tratara de inscripciones en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio", (LA, art. 114), el autor de tesis, después de una investigación jurídico-documental, hasta noviembre de 1996, no encontró datos referentes al Reglamento citado, sin embargo, debe aclararse que la confusión creada por la Ley Agraria de otorgar la responsabilidad de elaborar el Reglamento a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, es el principal factor de este vacío, dado que la SHCP no tiene entre sus funciones la de regular el sector agrario.

Tanto la Pequeña Propiedad como las Sociedades Mercantiles o Civiles son reguladas por el derecho común, con la circunstancia de que las operaciones de garantía deben inscribirse en el Registro Agrario Nacional, con fines estadísticos.

En lo que se refiere a los cinco tipos de propiedad, la legislación reglamentaria o secundaria del artículo 127 Constitucional en materia agraria, no hace referencia a bienes inmuebles, distintos a los frutos futuros, pero considerando que son ajenos a la propiedad inmueble que regula, se sobre entiende que se rigen por el derecho común.

## **2.6 GARANTIAS SOBRE CONCESIONES MINERAS.**

Lo concerniente a la explotación minera lo regula la ley del mismo nombre: Ley Minera, reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia minera, de fecha 17 de junio de 1992, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de junio del mismo año, que "...abroga la Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en Materia Minera publicada en el Diario Oficial de la Federación de 22 de diciembre de 1975 y se derogan todas las disposiciones que se opongan a esta ley."<sup>22</sup>

Las concesiones son clasificadas por la Ley Minera de la forma siguiente:

---

<sup>22</sup> Diario Oficial de la Federación: México, viernes 26 de julio de 1992. Art. Transitorio 2º.

**Exploración:** Las obras y trabajos realizados en el terreno con el objeto de identificar depósitos minerales, al igual que de cuantificar y evaluar las reservas económicamente aprovechables que contengan; (6 años).

**Explotación:** Las obras y trabajos destinados a la preparación y desarrollo del área que comprende el depósito mineral, así como los encaminados a desprender y extraer los productos minerales existentes en el mismo (50 años).

**Beneficio:** Los trabajos para preparación, tratamiento, fundición de primera mano y refinación de productos minerales, en cualquiera de sus fases, con el propósito de recuperar u obtener minerales o sustancias, al igual que de elevar la concentración y pureza de sus contenidos. (No estipulado).

Resulta oportuno destacar que los periodos entre paréntesis corresponden al lapso que transcurra a partir de su inscripción en el Registro Público de Minería y son prórrogables por periodos similares.

Asimismo las concesiones de exploración y de explotación confieren derecho a:

- I.- Realizar respectivamente obras y trabajos de exploración o de explotación dentro de los lotes mineros que amparen;
- II.- Disponer de los productos minerales que se obtengan en dichos lotes con motivo de las obras y trabajos que se desarrollen durante su vigencia;
- III. Disponer de los terrenos que se encuentren dentro de la superficie que amparen, a menos que provengan de otra concesión minera vigente;
- IV.- Obtener la expropiación, ocupación temporal o constitución de servidumbre de los terrenos indispensables para llevar a cabo las obras y trabajos de exploración, explotación y beneficio, así como para el depósito de terrenos, jales, escorias y graseros;
- V.- Aprovechar las aguas provenientes de las minas para exploración o explotación de éstas, el beneficio de los minerales o sustancias que se obtengan y el uso doméstico del personal empleado en las mismas;
- VI.- Obtener preferentemente concesión sobre las aguas de las minas para cualquier uso diferente a los señalados en la fracción anterior, en los términos de la ley de la materia;
- VII. Transmitir su titularidad o los derechos establecidos por las fracciones I a VI anteriores a personas legalmente capacitadas para obtenerlas, excepto cuando se trate de concesiones mineras otorgadas sobre el terreno comprendido por las zonas marinas mexicanas, los zócalos submarinos de islas, cayos y arrecifes, el lecho marino y el subsuelo de la zona económica exclusiva;

- VIII. Reducir, dividir e identificar la superficie de los lotes que amparen, o unificarla con la de otras concesiones colindantes;
- IX. Desistirse de las mismas y de los derechos que de ellas deriven;
- X. Agrupar dos o más de ellas para efectos de comprobar obras y trabajos de exploración o de explotación y de rendir informes estadísticos, técnicos y contables;
- XI. Solicitar correcciones administrativas o duplicados de sus títulos, y
- XII. Sustituir las concesiones de exploración por una o más concesiones de explotación y obtener prórroga de estas últimas por igual término de vigencia, de acuerdo con lo previsto por el artículo 15 de esta Ley."<sup>23</sup>

Por otro lado, el artículo 23 de la Ley Minera expresa que:

"La transmisión de la titularidad de concesiones mineras o de los derechos que de ellas deriven surtirán sus efectos legales ante terceros y la Secretaría a partir de su inscripción en el Registro Público de Minería.

Cuando se transmita la titularidad de una concesión el adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones de la misma. Será responsabilidad del adquirente cerciorarse que la

---

<sup>23</sup> *Ibidem*. Art. 19.



concesión se encuentra vigente y que su titular está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones. La Secretaría podrá expedir, a petición y costa de parte interesada, constancia de lo anterior.

Los contratos y convenios por los que el adquirente de derechos derivados de una concesión asuma obligaciones cuyo incumplimiento se sancione con la cancelación de la misma, no relevan a su titular de la responsabilidad de cumplirlas, si el primero no lo hace.

Los actos, contratos y convenios relativos a la transmisión de la titularidad de concesiones o de los derechos que de ellas deriven, al igual que las controversias que se susciten con motivo de los mismos, se sujetarán en lo no previsto por la presente Ley a las disposiciones de la legislación mercantil.”<sup>24</sup>

Como puede verse, desde el punto de vista registral participan o deben participar para la constitución de garantías sobre concesiones mineras:

- a) Registro Público de Minería.
- b) Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en el D.F. por ser materia del orden federal.

---

<sup>24</sup> Ibídem. Art. 23

## **CAPITULO III**

### **GARANTIA SOBRE LA EMPRESA O SOBRE SUS BIENES**

#### **3.1 GARANTIA SOBRE LA EMPRESA CONSIDERADA COMO UNIDAD**

##### **.3.1.1 La empresa**

La empresa constituye el foco creador de muchos de los modernos negocios jurídicos comerciales<sup>25</sup>. Sin embargo, por la naturaleza peculiar que tiene esta organización económica, no existe en la legislación mexicana, como probablemente no existe en ordenamientos de otros países, una regulación unitaria y comprensiva de la misma. Las disposiciones que se refieren a la empresa regulan aspectos diversos de ésta. Puede decirse que la empresa interesa a las leyes mercantiles como centro de producción o distribución de bienes y servicios, al ordenamiento laboral en la relación entre patronos y trabajadores y a las normas fiscales como entidad que genera utilidades y es contribuyente de impuestos.

No hay en las disposiciones legales mexicanas un concepto único de empresa, aunque hay definiciones que comprenden algunos de sus elementos. "Se entiende por empresa la unidad económica de producción y distribución de bienes o servicios, por establecimiento la unidad técnica que como sucursal,

---

<sup>25</sup> Cfr. Barrera Graff, Jorge; *Instituciones de Derecho Mercantil*; Editorial Porrúa, México, 3a. Edición, 1989, p. 5.

agencia u otra forma semejante sea parte integrante y contribuya a la realización de los fines de la empresa" (Art. 16 Ley Federal del Trabajo). Las leyes mercantiles utilizan la denominación de empresa y de negociación mercantil. (Art. 75 fracs. V a IX Código de Comercio, 252 Ley de Sociedades Mercantiles y 201 Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos). Hay, por otro lado, leyes que regulan una determinada clase de empresas atendiendo al fin de éstas. Así, existe la "empresa aseguradora" (Art. 20 Ley de Compañías de Seguros), la "empresa de transporte aéreo" (Art. 362 Ley de Vías Generales de Comunicación) "empresa naviera" (Art. 16 Ley de Navegación), mencionadas en leyes que regulan actividades económicas especiales.

A éstas hay que agregar la existencia de leyes que disciplinan sociedades mercantiles especializadas por su fin social que tienen una reglamentación específica por la actividad que desarrollan. Ejemplo de éstas son las instituciones de crédito (Ley de Instituciones de Crédito)<sup>26</sup> las organizaciones auxiliares del crédito (Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito)<sup>27</sup> y las instituciones de seguros y fianzas (Ley Federal de Instituciones de Fianzas y Ley de Instituciones de Seguros). Las empresas públicas, en las que el Estado es titular de una participación en el capital, y que también son empresas, están reguladas en leyes de naturaleza administrativa (Ley Orgánica de la Administración Pública Federal).

---

<sup>26</sup> Esta Ley regula diversas instituciones de crédito como las de banca múltiple, las de banca de desarrollo o sociedades mercantiles de crédito, las filiales y sociedades financieras de objeto limitado.

<sup>27</sup> Esta Ley reglamenta las arrendadoras financieras, los almacenes generales de depósito, las asociaciones de ahorro y préstamo, las uniones de crédito y las empresas de factoraje financiero.

De las anteriores disposiciones parecen desprenderse algunas características claras de la empresa:

- 1) Hay una referencia constante a una actividad económica, producción y distribución de bienes o servicios.<sup>28</sup>
- 2) Se trata de una actividad organizada, en la que se puede distinguir a un sujeto organizador (empresario) y unos medios instrumentales (bienes, personas).
- 3) No interesa al moderno derecho quien puede ser el empresario, persona física o moral, patrimonio con un fin, entidad de la administración pública o cualquier forma de organización.
- 4) En la variedad de actividades económicas y formas de organización se percibe un elemento unificador, la empresa tiene una unidad.

### **3.1.2 Elemento Unificador de la Empresa**

En leyes recientes, el Derecho Mexicano se ha alejado del concepto de empresa o de negociación o establecimiento mercantil para referirse a los "agentes económicos" o a la actividad económica, sin importar quien realice ésta. Puede ser "una persona física o moral, dependencias o entidades de la admi-

---

<sup>28</sup> Cfr. Bauche Garcíadiego, Mario: *La Empresa*; Editorial Porrúa, México, 2a. Edición, 1977. p. 17.

nistración pública federal, estatal o municipal, fideicomisos,<sup>29</sup> o cualquier otra forma de participación en la actividad económica". (Art. 3o, Ley de Competencia Económica). La actividad económica es también un concepto muy amplio para la nueva normativa. Se describe como actividades concretas de "producción, procesamiento, distribución o comercialización de bienes o servicios" (Art. 8o. Ley Federal de Competencia Económica).

Este elemento unificador, que es característica de la empresa, se contiene en algunas disposiciones legales que permiten que sobre la empresa como unidad, se realicen determinados actos de naturaleza jurídica. Las referencias más importantes son: en materia sucesora, para efectos de partición y adjudicación de la herencia, se señala que "si se trata de una negociación que forme una unidad agrícola, industrial o comercial, habiendo entre los herederos agricultores, industriales o comerciantes, a ellos se aplicará la negociación" (Art. 1772 Código Civil); la empresa puede ser objeto de embargo (Arts. 440 y 55 Código de Procedimientos Civiles para el D.F.); cuando un comerciante es declarado en quiebra, se protege a la empresa como unidad para que sus elementos no se disgreguen y se conserven los bienes (Arts. 197 y siguientes Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos). De manera indirecta, disposiciones fiscales hacen referencia a la enajenación de una negociación mercantil y la responsabilidad fiscal de los adquirentes de la negociación (Art. 26 Código Fiscal

---

<sup>29</sup> El Fideicomiso como patrimonio afectado a un fin en una institución "fiduciaria" por una persona llamada fideicomitente en beneficiario o fideicomisario. Asociaciones, agrupaciones de profesionales, fideicomisos.

de la Federación). Las leyes que regulan a las instituciones de crédito y a las organizaciones y actividades auxiliares de crédito regulan la posibilidad de que se constituya hipoteca sobre "la unidad completa de una empresa industrial, agrícola, ganadera o de servicios". (Art. 67 Ley de Instituciones de Crédito y Art. 50 Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

### **3.1.3 Características**

Los elementos que conforman una empresa o unidad económica son muy variados y están mencionados en forma enunciativa en algunas disposiciones legales. Así, por ejemplo una descripción de los elementos materiales dice que "la unidad completa de una empresa" comprende la concesión o autorización respectiva, los elementos materiales, muebles o inmuebles afectos a la explotación y puede comprender también el dinero y los créditos a favor de la empresa (Art. 67 Ley de Instituciones de Crédito y Art. 50 Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito). Los créditos de habilitación o avío y refaccionario que regula la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito describen parte de los bienes de la empresa o en que deben invertirse dichos créditos, como se citó en el capítulo segundo de esta tesis.

La empresa considerada como unidad "universalidad de hecho"<sup>30</sup> puede ser objeto de garantía en el Derecho Mexicano. Esta garantía es la hipoteca

---

<sup>30</sup> Mantilla Molina, Roberto L.: Derecho Mercantil; Editorial Porrúa, México, 29a. Edición, 1996, p. 154.

sobre la unidad completa de la empresa y constituye un avance jurídico importante en el Derecho Mexicano, pues permite considerar como bien objeto de la hipoteca a la empresa como una unidad, un conjunto de bienes que tienen una cohesión que les da el fin a que están afectos. Puede constituirse hipoteca sobre cualquier empresa (industrial, agrícola, ganadera, de servicios y comercial) si la hipoteca es a favor de una institución de crédito o de una organización auxiliar de crédito (Art. 67 Ley de Instituciones de Crédito y Art. 50 Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito). En la práctica se llega a constituir esta clase de hipotecas para otros acreedores. También en atención a la clase de empresa puede constituirse hipoteca sobre la empresa aeronáutica (Art. 362 Ley de Vías Generales de Comunicación o sobre empresa marítima).

La hipoteca sobre la unidad completa de una empresa que comprende el inmueble o los inmuebles propiedad de la misma, debe constituirse ante notario.<sup>31</sup> Si la hipoteca no comprende el inmueble puede constituirse por escrito en un "documento auténtico" con el que se va a inscribir el gravamen en el Registro Público de Comercio. Este tipo de hipotecas suele constituirse con la descripción de los bienes inmovilizados (activos fijos) que quedan afectos a la hipoteca, tales como construcciones, instalaciones, maquinaria, equipo, transportes y activos de importancia. Esta descripción es importante cuando hay inmuebles para inscribir el gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

---

<sup>31</sup> La vigente Ley Federal de Correduría Pública, que permite que los corredores públicos puedan ser fedatarios públicos en actos de naturaleza mercantil, como: emisión de obligaciones, hipotecas sobre buques, navíos o aeronaves, créditos de habilitación o avío o refaccionarios, excluye expresamente a los inmuebles (Art. 6º-V).

Para constituir una hipoteca sobre la unidad completa de una empresa, el titular de la empresa o su representante deben tener facultades de disposición (quien puede enajenar puede hipotecar y sólo pueden hipotecarse los bienes que pueden ser enajenados (Art. 2609 Código Civil).

La hipoteca sobre la empresa tiene, como característica propia de las hipotecas, el que el bien hipotecado queda en poder del deudor<sup>32</sup>. Esto significa que el deudor hipotecario conserva facultades para la explotación de la empresa, incluyendo facultades para disponer de bienes en el movimiento normal de las operaciones y sustituirlos por otros -"subrogación real". El acreedor hipotecario puede limitar estas facultades al deudor, si así se pacta, y además, puede oponerse a la venta o enajenación de parte de los bienes o a la fusión con otra sociedad. (Arts. 67 Ley de Instituciones de Crédito y 50 Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

La inscripción de la hipoteca sobre la unidad completa de la empresa se hace en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el folio (o partida) del comerciante (persona física o sociedad mercantil) titular de la empresa, en la parte correspondiente a los gravámenes. Cuando la hipoteca sobre la empresa comprende bienes inmuebles, además de la inscripción registral en Comercio, debe inscribirse en los Registros Públicos de la Propiedad del lugar de ubicación

---

<sup>32</sup> En las leyes mexicanas el criterio diferenciador entre la prenda y la hipoteca no son la clase de bienes sobre los que recae la garantía (muebles o inmuebles) sino quien conserva la posesión del bien dado en garantía (acreedor o deudor). La hipoteca se constituye "sobre bienes que no se entregan al acreedor".



de cada uno de los inmuebles que se comprendan en la garantía hipotecaria (Art. 67 Ley de Instituciones de Crédito y Art. 50 Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito).

### **3.2 GARANTIAS SOBRE EMPRESAS ESPECIFICAS QUE ESTAN SUJETAS A REGLAMENTACION ESPECIAL EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO**

#### **3.2.1 Hipoteca sobre Empresa Marítima**

En la ley mexicana recientemente abrogada<sup>33</sup> se regulaba a la empresa marítima que podía ser objeto de transmisión e, indirectamente, de hipoteca (Art. 128 Ley de Navegación y Comercio Marítimos). La Ley de Navegación vigente no previene una regulación expresa de la empresa naviera, pero no hay impedimento legal alguno para la transmisión y constitución de hipoteca sobre la empresa marítima.

#### **3.2.2 Hipoteca sobre Empresa de Transporte Aéreo.**

La hipoteca sobre la empresa de transporte aéreo como unidad está prevista por la Ley de Vías Generales de Comunicación que señala que en: "la unidad completa de una empresa de transporte aéreo, en cuyo caso la hipoteca comprenderá las concesiones o permisos respectivos y, salvo estipulación expresa, el equipo de vuelo, las instalaciones de ayuda a la navegación, los

---

<sup>33</sup> La Ley de Navegación y Comercio Marítimo de 21 de noviembre de 1963 fue abrogada por la Ley de Navegación de fecha 4 de enero de 1994.

motores, hélices, aparatos de radio, instrumentos, equipos, avíos, combustibles, lubricantes y demás bienes muebles o inmuebles destinados a la explotación y considerados en su unidad" (Art. 362-II). Esta hipoteca requiere autorización de la Secretaría de Comunicaciones para constituirse.

### **3.2.3 Hipoteca sobre la Unidad Completa de Empresa Controladora**

La hipoteca sobre la unidad completa de una empresa que tenga como fin ser controladora o dueña de acciones o partes sociales de otras sociedades, tiene por objeto el que los activos de dicha sociedad sean los bienes objeto de la garantía. La Ley de Agrupaciones Financieras determina que una controladora es la sociedad anónima que es propietaria de acciones con derecho a voto que representen por lo menos el 51% del capital pagado de otras sociedades (Art. 15). En esta clase de hipotecas la administración y operación de las filiales o subsidiarias puede verse afectada por intervención del acreedor hipotecario o por los lineamientos que éste señale al constituir la hipoteca sobre la empresa controladora.

### **3.2.4 Requisitos**

Los requisitos para la constitución e inscripción de las hipotecas aquí analizadas se pueden resumir como sigue:

- 1) En todos los actos, quien constituye la hipoteca requiere facultades de disposición.
  
- 2) La hipoteca sobre empresa marítima, puede constituirse ante notario o corredor público, pues dicha garantía comprende, generalmente a los buques (Art. 91. Ley de Navegación y Art. 6 -V Ley Federal de Correduría Pública) y debe inscribirse en el Registro Público Marítimo Nacional (Art. 90. Ley de Navegación).
  
- 3) La hipoteca sobre la empresa de transporte aéreo (así como las aeronaves) se otorga ante notario o corredor público (Art. 6 - V Ley Federal de Correduría Pública) y deben inscribirse en el Registro Aeronáutico Nacional (Arts. 371 y 372 Ley de Vías Generales de Comunicación), respecto de las aeronaves matriculadas como mexicanas.
  
- 4) La hipoteca sobre una empresa que sea controladora se otorga ante notario y, quizá, puede hacerse ante corredor público si no comprende inmuebles. Se inscribe en el Registro Público de Comercio (Art. 32 - II Reglamento del Registro Público de Comercio).

### **3.3 CONTRATOS Y NEGOCIOS QUE AL CELEBRARSE CONTIENEN UNA GARANTIA NATURAL**

La garantía que recae sobre un conjunto de bienes de una empresa y no

sobre todos los bienes de la empresa está regulada en varios casos en el Derecho Mexicano.

Los almacenes generales de depósito pueden recibir "mercancías o bienes genéricamente designados, con obligación de restituir otros tantos de la misma especie o calidad" (Art. 281 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), es decir pueden transformarlos sin variar su naturaleza. La garantía que se constituye sobre este conjunto de bienes se hace mediante un documento llamado "bono de prenda que se emite y puede endosarse (Art. 229, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

### **3.3.1 Garantías del Crédito de Habilitación o Avío**

El crédito de habilitación o avío tiene señalada su propia garantía sobre un conjunto de bienes que forman parte del activo circulante de la empresa. La ley enumera en forma enunciativa, y atendiendo a la clase de empresa, los bienes que comprende la garantía: "las materias primas y materiales adquiridos y los frutos, productos o artefactos que se obtengan con el crédito, aunque éstos sean futuros o pendientes" (Art. 322, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

### **3.3.2 Garantías del Crédito Refaccionario**

El crédito refaccionario, destinado a financiar el activo fijo de la empresa, está garantizado con "las fincas, construcciones, edificios, maquinarias, aperos,

instrumentos, muebles y útiles, y con los frutos o productos futuros, pendientes o ya obtenidos". (Art. 324, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

En los créditos que tienen una garantía sobre un conjunto de bienes de la empresa, la identificación de los bienes sobre los que se constituye la garantía depende de la naturaleza específica de cada uno de estos bienes. La ley señala que los contratos "fijarán, con toda precisión, los bienes que se afecten en garantía" (Art. 326 II Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito). Cuando los bienes son parte del activo circulante de la empresa como el dinero, las cuentas por cobrar, los inventarios y otros bienes que se "sustituyen en el movimiento normal de las operaciones" (Art. 67 Ley de Instituciones de Crédito) los bienes que se enajenan dejan de estar afectados en garantía y los bienes que ingresan a la empresa garantizan el crédito. A esta garantía se le conoce como "prenda flotante"<sup>34</sup> Este tipo de garantía constituye una prenda sin desposesión o desplazamiento, que es excepción a las reglas generales de la prenda mercantil que se constituye con la entrega del bien, o los bienes, al acreedor. La ley señala que "la prenda puede quedar en poder del deudor" en estos créditos (Art. 329 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

Sobre los bienes que forman el activo circulante de la empresa y que se sustituyen en las operaciones normales, el acreedor no tiene un derecho real sobre cada uno de dichos bienes individualizados, que no pueden identificarse.

---

<sup>34</sup> Cfr. Abascal Zamora, José María; Estudios Jurídicos en homenaje a Alberto Vázquez del Mercado; Editorial Porrúa, México, 1982, p. 551.

Lo que tiene el acreedor es un "privilegio", (Art. 327 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

En el caso del crédito refaccionario, la identificación del activo fijo inmovilizado y la permanencia de dichos bienes en la empresa tienen mayor ventaja para el acreedor hipotecario. Estos bienes quedan en poder del deudor, -prenda sin desposesión- y no pueden recaer sobre cualquier bien, pues el principio es que deben registrarse y ser identificados en forma indubitable.<sup>35</sup>

La constitución de esta clase de garantías unidas a un crédito especial regulado por la ley se hace ante notario o corredor público (Art. 66-I Ley de Instituciones de Crédito), pero si incluye bienes inmuebles (que se deben identificar e inscribir) debe otorgarse ante notario (Art. 78 Ley del Notariado para el Distrito Federal), pues los corredores públicos no tienen intervención cuando hay inmuebles (Art. 6o.- V Ley Federal de Correduría Pública).

La inscripción de estos créditos se hace en el Registro Público de Comercio en el folio o partida del comerciante (persona física o sociedad) titular de la empresa (Art. 32 - IV Reglamento del Registro Público de Comercio). Si el crédito refaccionario tiene en garantía inmuebles, éste se inscribirá, además, en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble (Art. 326 - IV Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

---

<sup>35</sup> Cfr. Abascal Zamora, Op. Cit. pp. 553-554.

El deudor de los créditos sobre el conjunto de bienes de la empresa conserva la posesión de los bienes dados en garantía y puede hacer uso de ellos para continuar la explotación de la empresa. El acreedor puede, por pacto, limitar las facultades de disposición de ciertos bienes de la empresa. El acreedor goza de un derecho de preferencia o privilegio, para el pago de sus créditos y puede reivindicar los frutos o productos de los adquirentes directos del deudor (Arts. 330 y 333 Ley de Títulos y Operaciones de Crédito). Esto último, aunque previsto en la ley, tiene dificultades en su aplicación práctica, pues no pueden reivindicarse los géneros no determinados o sobre cosas muebles robadas o pérdidas (Art. 8o. Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal).

Por lo tanto, en el Derecho Mexicano hay dos ejemplos importantes de créditos que implícitamente contienen una garantía natural, éstos son los créditos de habilitación o avío y el refaccionario (Arts. 321 a 333 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito).

En estos negocios, la celebración del crédito otorga al acreedor un derecho de garantía, con características muy similares a la prenda, sobre los bienes adquiridos con el crédito y los frutos y productos que éstos generen. "La garantía queda constituida siempre, natural y automáticamente, por efecto del contrato."<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Cervantes Ahumada, Raúl: Títulos y Operaciones de Crédito; Herrera, México, 14a. Edición, 1994, p. 287.

**Esta clase de créditos con garantía implícita tienen algunas peculiaridades en su inscripción en el Registro Público de Comercio. La sola anotación registral con el concepto de créditos de habilitación o avío y refaccionario supone para el acreedor y los terceros que los bienes de la empresa están afectados en garantía. Sin embargo, cuando hay garantías sobre bienes inmuebles, o garantías adicionales a las propias del crédito, éstas requieren de una anotación especial en el Registro Público correspondiente al bien dado en garantía.**



## **CAPITULO IV**

### **GARANTIAS RESPECTO A NEGOCIOS JURIDICOS DE USO RECIENTE**

A partir del surgimiento del capitalismo y su paulatino fortalecimiento a fines del siglo pasado, hasta llegar a su particular predominio mundial a mediados de la década 1980-1990, en todos los países bajo su control económico o político, se implantaron nuevas formas de negociación jurídica a las cuales el orden legal mexicano ha tratado de irse adaptando.

En ocasiones, es factible encontrar en las modificaciones, lo mismo influencias jurídicas romanas que francesas, españolas, árabes, anglosajonas, etcétera, etc.; lo cual dificulta, por un lado, la definición de la constitución garante y por el otro, el determinar la naturaleza jurídica y el ámbito registral de las diferentes operaciones crediticias.

Algunas de las figuras que se analizarán, jurídicamente, son tan "recientes" como el mismo Derecho, como es el caso de la reserva de dominio.

#### **4.1 LA RESERVA DE DOMINIO**

Como oportunamente aclara el maestro Rafael Rojina Villegas "...En el Código Civil se estudian sólo algunas modalidades de la compraventa y por eso el capítulo

respectivo se titula en esa forma: De algunas modalidades del contrato de compraventa.<sup>37</sup>

Efectivamente, el legislador procuró no agotar todas las que pueden existir o llegar a existir y respetando el sistema de la autonomía de la voluntad, ha dejado a las partes contratantes el derecho a establecer otras modalidades, reglamentando sólo las que ha considerado como de uso más común.

Entre esas modalidades se encuentran: la compraventa con reserva de dominio y la venta de abonos, que se analizarán comparativamente en el presente apartado, por ser figuras afines.

#### **4.1.1 CONCEPTO**

Rafael Rojina Villegas considera que la compraventa con reserva de dominio "... como su nombre lo indica, está supeditada a una condición suspensiva consistente en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, que consiste, según el Código Civil, generalmente, en el pago posterior del precio."<sup>38</sup>

El hecho de conceder un término al comprador no le priva a esta modalidad de su carácter de condición, porque el pago mismo en sí es un acontecimiento incierto que podrá realizarse o no. En otras palabras se trata de una condición

---

<sup>37</sup> Rojina Villegas, Rafael; *Derecho Civil Mexicano-Contratos II*; Porrúa, México, Tomo VI, Vol. II, 6a. Edición, 1994, p. 362.

<sup>38</sup> *Ibidem*, p. 362.

suspensiva que debe verificarse dentro de un cierto plazo. Las condiciones suspensivas pueden por su naturaleza, verificarse dentro de un cierto término, o bien, pueden no implicar plazo alguno para su realización, y en ese evento, se necesitaría tener la certeza de que la condición ya no se realizará, porque exista una imposibilidad insuperable para ello.

La aparición de la cláusula de reserva de dominio, se puede ubicar en Francia, pues en el Código Napoléonico, de acuerdo con sus antecedentes legislativos y relacionado al precepto que define lo que es venta, con otros contenidos en el propio ordenamiento legal se llega a la conclusión de que la compraventa, adquiere una eficacia traslativa de dominio por el mero consentimiento de las partes respecto a la cosa y el precio, previéndose que el vendedor se reservaba el dominio de la misma, hasta en tanto el comprador entregara el precio pactado.

Posteriormente tal cláusula convencional apareció en los países germánicos a principios del siglo XVII, refiriéndose sólo a inmuebles, respondiendo a necesidades prácticas, usándose posteriormente en la compraventa de muebles.<sup>39</sup>

Por lo que hace al legislador mexicano, éste no reglamentó en forma expresa la cláusula de reserva de dominio, sino hasta el actual Código Civil, obedeciendo seguramente a las múltiples necesidades que se venían presentando y para tratar de solucionar problemas que se ocasionarían; pero desgraciadamente

---

<sup>39</sup> Saravia, José Manuel: El pacto de reserva de dominio en la compra y venta. *Boletín del Instituto de Derecho Civil*. Año 1, No. 2. Universidad de Córdoba, Argentina, 1989.

tal reglamentación la hizo en forma somera y en ocasiones poco atinada, como se tratará de hacer notar con posterioridad.

En efecto, los preceptos que norman la compraventa con reserva de dominio, contenidos en el Código Civil son los siguientes:

Artículo 2312: "Puede pactarse válidamente que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa vendida hasta que su precio haya sido pagado. Cuando los bienes vendidos son de los mencionados en las fracciones I y II del artículo 2310, el pacto de que se trata produce efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público; cuando los bienes son de la clase a que se refiere la fracción III del artículo que se acaba de citar, se aplicará lo dispuesto en esta fracción".

Artículo 2313: "El vendedor a que se refiere el artículo anterior, mientras no se vence el plazo para pagar el precio, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad y al margen de la respectiva inscripción de ventas se hará una anotación preventiva en la que se haga constar esta limitación de dominio".

Artículo 2314: "Si el vendedor recoge la cosa vendida porque no le haya sido pagado su precio, se aplicará lo que dispone el artículo 2311".

Artículo 2315: "La venta de que habla el artículo 2312 mientras no pasa la propiedad de la cosa vendida al comprador, si éste recibe la cosa será considerado como arrendatario de la misma".

Ahora bien, de éstos preceptos podría deducirse que en la compraventa con reserva de dominio, se plasman en realidad, conforme a la ley, dos contratos diferentes, a saber:

- I.- Un contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, misma que consiste en el pago del precio por parte del comprador, subordinándose así, el contrato al cumplimiento de tal condición. En virtud de cuya condición el vendedor conserva la propiedad de la cosa, sin adquirir la obligación de transferir el dominio, sino hasta que se cumpla la condición, o sea que se pague el precio.
- II.- Por otra parte, de conformidad con el artículo 2315 del Código Civil puede pensarse que existe un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria. En este caso la condición consistirá en el pago total del precio por parte del comprador. En consecuencia podría decirse que existe aquí un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria y que, en consecuencia, dicho contrato de arrendamiento y las obligaciones que de él se derivan, como el pago de la renta y la entrega de la cosa, se verían extinguidas en el momento en que el comprador liquida totalmente el precio fijado.

Esta interpretación fue acogida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, según lo relata el licenciado Rojina Villegas en su obra de Derecho Civil.<sup>40</sup>

Sin embargo, existe una imposibilidad doctrinaria y técnica para considerar que en el caso del contrato de compraventa con reserva de dominio, exista un

---

<sup>40</sup> Rojina Villegas, Rafael: Compendio de Derecho Civil; Porrúa, México, Tomo IV, 22a. Edición, 1993. pp 130 y ss.

contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva y un contrato de arrendamiento sujeto a condición resolutoria.

Aceptar tal interpretación sería tanto como desconocer totalmente el principio general que rige las modalidades de las obligaciones conforme al cual, no puede aceptarse la existencia de condiciones puramente potestativas, es decir, que dependan exclusivamente de la voluntad del deudor. Este principio se encuentra consagrado por el artículo 1944 del Código Civil en vigor que indica: "Cuando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula".

Ahora bien, es indiscutible que en el caso a estudio, el pago del precio por parte del comprador es un acontecimiento futuro e incierto que depende exclusivamente de la voluntad del comprador. Por ello tiene que aceptarse que se trata de una condición puramente potestativa que depende exclusivamente de la voluntad del deudor.

En consecuencia, de aceptarse la teoría de que en el contrato de compraventa con reserva de dominio, se encuentra uno frente a la existencia de una compraventa sujeta a condición suspensiva y un arrendamiento sujeto a condición resolutoria, se tendría que llegar a la fatal conclusión de que siendo la condición en ambos casos potestativa, las obligaciones a ella condicionadas podrían ser nulas.

A este respecto cabe citar el propio tratadista Rojina Villegas, quien indica lo siguiente: "Condiciones potestativas": La condición es potestativa cuando depende en parte de la voluntad del obligado y en parte de un hecho ajeno a él que pueda ser casual o de tercero. Si admite el Derecho las condiciones potestativas, porque si es cierto que en parte la obligación depende de la voluntad del deudor, no queda el vínculo a su arbitrio. Si así fuere, se violaría el principio que previene que la validez y el cumplimiento de los contratos no debe quedar al arbitrio de una de las partes.<sup>41</sup>

En cambio, en la condición puramente potestativa del acontecimiento futuro e incierto depende exclusivamente de la voluntad del deudor y lógicamente la existencia y la resolución de la obligación quedará a su arbitrio.

Por esto, no se admiten en el Derecho las condiciones puramente potestativas que quedan a la libre voluntad del deudor.

El Código Civil vigente en su artículo 1944, dice: "Cuando el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula, lo cual llevaría a la conclusión equívoca de que el contrato de compraventa con reserva de dominio es nulo.

---

<sup>41</sup> *Ibidem*, p. 145.

¿En consecuencia de lo anterior, cabría decir que es nulo el contrato de compraventa con reserva de dominio?

Esta conclusión aparente sólo se desprende del error que consiste en asimilar la compraventa con reserva de dominio que es una modalidad de la compraventa como se ha descrito, a otros tipos de instituciones jurídicas.<sup>42</sup>

Cabe aclarar desde luego, que debe desecharse la posibilidad de considerar nulo el contrato porque la ley permite su existencia y lo reglamenta y, en todo caso, los preceptos específicos que regulan este contrato son de aplicación preferente al precepto que declara la nulidad de las obligaciones sujetas a la condición puramente potestativa.

Así pues, si se aplican los preceptos especiales que regulan este contrato, se tendría que considerar que su realización es absolutamente válida.

Por otra parte, podría considerarse que el contrato con reserva de dominio es un contrato *sui-générés* que debe regirse por sus propias normas, sin que se le trate de asimilar al arrendamiento, por lo que dispone el artículo 2315 enunciado, pues tal precepto en los términos en que se encuentra redactado, únicamente da lugar a confusiones.

---

<sup>42</sup> Pina, Rafael de; Derecho Civil Mexicano; Porrúa, México, 7a. Edición, 1992. Vol. IV, pp. 55-56.



Concretando y admitiendo la validez y existencia legal del contrato de compraventa con las salvedades apuntadas, éste conforme a la Ley Sustantiva Civil en vigor, es un contrato en el cual la traslación de la propiedad se encuentra sometida a la condición suspensiva consistente en el pago del precio por parte del comprador, conservando el vendedor la propiedad de la cosa mientras no se le haya efectuado el pago total del precio convenido, o transcurrido el plazo fijado por las partes.

Pero no obstante que el vendedor conserva la propiedad de la cosa, mientras no se actualicen los dos últimos acontecimientos de referencia, no puede enajenar la cosa vendida con la reserva de propiedad, al tenor del artículo 2313 del Código citado, pues en tal supuesto la venta que efectúase sería en contravención de un mandato prohibitivo de la ley, pues se le está prohibiendo vender expresamente, y por lo tanto se estaría frente a una nulidad pues se trataría de actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas, como expresamente lo establece el artículo 8 del propio ordenamiento legal: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

#### **4.1.2 Diferencia con la Compraventa a Plazos o en Abonos**

Henry Mazeaud explica que "Una compraventa a plazos... va acompañada

de una cláusula llamada reserva de dominio: el comprador no adquirirá la propiedad de la cosa vendida, que se le entrega inmediatamente, sino en el momento que abone la última parte del precio y si la compraventa será resuelta de pleno derecho por la falta de pago de un vencimiento del precio (pacto comisorio)."<sup>43</sup>

La compraventa con reserva de dominio no es una venta en abonos, y lo único que se debe establecer es el plazo para que el comprador entregue al vendedor el precio acordado, sin que el incumplimiento de un pago pueda dar lugar a la rescisión del contrato, por lo que la cláusula comisorio, no es compatible por ningún motivo con la compraventa con reserva de dominio.

El Código Civil estipula que:

Art. 2310.- La venta que se haga facultando al comprador para que pague el precio en abonos, se sujetará a las reglas siguientes:

- i.- Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de pago de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra terceros que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

---

<sup>43</sup> Mazeaud, Henry; et. al.: Lecciones de Derecho Civil: Parte III; Europa-América, Argentina, 23a. Edición, 1960. Tomo I. p. 205.

- II.- Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de que habla contra terceros si se inscribió en el Registro Público.
  
- III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere. (CC. Art. 2310).

Planiol describe la venta en abonos como "...dentro de la práctica se menciona un tipo de operación, la venta a crédito, donde el precio, se estipula, que será pagadero bajo la forma de sumas mínimas repartidas en fracciones iguales y en intervalos regulares distribuidos en un espacio de tiempo definido".<sup>44</sup>

El comprador puede pagar parte del precio en el momento de celebración del contrato y el saldo en partidas por cierto tiempo, o puede pagar la totalidad del precio mediante entregas parciales periódicas.

Messineo equipara la venta en abonos con la venta con reserva de dominio, cuando afirma que "... la venta con reserva de propiedad es una de las formas de la venta a crédito, o sea un pago diferido del precio. Otras formas de venta a crédito dan lugar al traspaso inmediato de la propiedad al comprador, pero con la

---

<sup>44</sup> Planiol, M.: *Op. Cit.* p. 498.

simultánea constitución de garantía real en favor del vendedor, sobre la cosa vendida".<sup>45</sup>

Sin embargo, el Código Civil mexicano las diferencia reglamentándolas en diferentes artículos, aún cuando en caso de la rescisión por incumplimiento de pago, se aplica al comprador incumplido lo establecido por el artículo 2311: "si se rescinde la venta, el vendedor y el comprador deben restituirse las prestaciones que se hubieren hecho, pero el vendedor puede exigir del comprador, por el uso de ella, el pago de alquiler o renta que fijan peritos y una indemnización, también fijada por peritos, por el deterioro que haya sufrido la cosa. El comprador que haya pagado parte del precio, tiene derecho a los intereses legales de la cantidad que entregó". (CC. Art. 2311).

La compraventa con reserva de dominio puede esquematizarse en los términos siguientes "... compraventa perfecta, vendedor propietario, tradición de la cosa, precio aplazado, transmisión del riesgo y sin embargo retención del derecho de propiedad hasta el pago total del precio".<sup>46</sup>

El contrato de compraventa en abonos no presenta ni en cuanto a su estructura ni en cuanto a su funcionamiento, complicaciones especiales. Si el comprador no cumple, la ley le otorga al vendedor las dos acciones normales para

---

<sup>45</sup> Messineo, Francisco; Manual de Derecho Civil y Comercial; Europa-América, Argentina, 14a. Edición, 1955, p. 68.

<sup>46</sup> Muñoz, Luján; La Compraventa; Aguilar, México, 4a. Edición. 1976, p. 179.

el caso de obligaciones recíprocas: la acción de cumplimiento forzoso y la acción de resolución del contrato (Art. 1949 del CC).

Sin embargo, como en todos los casos compatibles con la cláusula comisoraria "... si se desea que la posibilidad de resolución del contrato por el incumplimiento de la obligación de pago del comprador, afecte a terceros, debe forzosamente pactarse en forma expresa y debe inscribirse esa cláusula en el Registro Público de la Propiedad".<sup>47</sup>

La causa de lo expuesto es que tan pronto como se ha celebrado el contrato, la propiedad se ha transmitido al comprador, porque en este contrato no existe una cláusula expresa de reserva de dominio y por lo tanto el comprador como propietario ya de la cosa, puede enajenarla o gravarla. Si esta enajenación o gravación a tercero la efectúa de buena fe y a título oneroso, no puede perjudicarle a éste la resolución del contrato si no se inscribió en el Registro Público la cláusula resolutoria expresa.

#### **4.1.3 Su Inscripción y Cancelación**

En cuanto a la formalidad del acto jurídico que se trata, se harán algunas consideraciones en relación con la forma en general en los contratos, la cual es una garantía indudable para los intereses públicos y privados, pues de ser todos los

---

<sup>47</sup> Zamora Valencia, Miguel Angel; Contratos Civiles, Porrúa, México, 5a. Edición, 1994, p. 103.

contratos puramente consensuales esos intereses que deben de ser jurídicamente protegidos, quedarían a merced del azar o de la mala fe de las personas; a más de que al revestirse de determinadas formalidades a las declaraciones de voluntad, se llegan a producir con mayor eficacia los efectos que se han querido que se produzcan, o conforme a la propia naturaleza del acto, sin que con éste se pretenda llegar a un formulismo exagerado, pues ello daría lugar a obstaculizar la marcha general de los negocios, en los que se requiere una mayor facilidad y expedición para que desde luego se lleven a cabo, pues en ocasiones basta y lo importante es, que se haga la declaración de voluntad sin que sea trascendental que se le revista de determinada forma, puesto que la ley requiere simplemente que se exteriorice esa voluntad, ya sea en forma expresa (mediante la palabra, escrituras o a través de señas que revelen la intención y voluntad de las partes de manera inequívoca) o tácita, cuyo principio se encuentra plasmado en el artículo 1803 del Código Civil, que establece: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hecho o de actos que le presupongan o que autoricen a presumirlo excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad debe manifestarse expresamente".

Se hizo notar que existían determinadas formalidades para esta clase de contratos en ciertos casos, en efecto, la exigencia de forma para el contrato que se comenta proviene de los artículos 2317 y 2320 del Código Civil para el D.F., que respectivamente establecen: "Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor

de avalúo no exceda el equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el D.F. en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad." "Si el valor de avalúo del inmueble excede trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, su venta se hará en escritura pública".

No obstante lo cual, ya que en la especie de contrato que se examina no se transmite la propiedad de la cosa materia del mismo, ni se constituye o trasmite derechos reales pero teniendo en cuenta que el legislador mexicano comprendió dentro del capítulo de la compraventa en general al de reserva de dominio, debe colegirse que tratándose de bienes inmuebles enajenados con reserva de dominio y cuyo valor sea superior a los trescientos sesenta y cinco días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, debe otorgarse ante el Notario Público, en primer término porque se acredita así en forma fehaciente e indubitable la forma y términos en que cada una de las partes se obligó; porque para que la reserva de dominio opere con relación de terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, como lo dispone el artículo 2312 en relación con los artículos 3011 y 3013 del Código Civil en vigor en los cuales se determina que el pacto de compraventa con reserva de dominio sólo producirá efectos contra terceros, si se inscribe en el Registro Público que sólo serán inscribibles los títulos por los cuales

se adquiere, transmite, modifica, grave o extingue el dominio, la posesión o los demás derechos reales sobre inmuebles, y que sólo se registrarán los testimonios de escritura pública en otros documentos auténticos.

Por último conforme al artículo 443, fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, trae aparejada ejecución, la primera copia de una escritura pública expedida por el Juez o Notario ante quien se otorga, lo que trae por efecto que a la sola presentación de la demanda respectiva, el juez despache ejecución para obtener la recuperación de la cosa siempre y cuando se haya inscrito en el Registro Público, el contrato respectivo, atento lo dispuesto por el artículo 467 del mismo Código Procesal.

Por cuanto hace a los bienes muebles en la legislación civil citada, no se requiere que sean otorgados ante Notario Público, pues no obstante la modificación que se hizo de los preceptos mencionados por parte de la Ley del Notariado, se conservó el principio general de que la venta de bienes muebles es un contrato consensual, sin exigirse formalidad especial alguna, lo que significa que el consentimiento puede manifestarse libremente bien sea por escrito, en forma verbal, mediante señas, o a través de actos que revelen la intención de vender o comprar respectivamente.



Ahora bien, para que las ventas con reserva de propiedad de bienes muebles identificables de manera inconfundible, surtan efectos a terceros se requiere que el contrato respectivo se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, a cuyo efecto se ha venido haciendo costumbre que cuando dichos bienes tengan la característica y de un precio más o menos considerable, intervengan en los mismos Corredores Públicos que son los fedatarios en materia mercantil y que generalmente intervienen en las compraventas mercantiles que son las que se efectúan por un comerciante o entre comerciantes. En cuyos casos se producen los mismos efectos que las compraventas otorgadas ante el notario público, en los términos que se indicaron.<sup>48</sup>

La compraventa con reserva de dominio a que se refiere el artículo 2312 del Código Civil Federal, puede ser objeto de rescisión por falta de pago total del precio que se obligó a cubrir el comprador.

En este caso, conforme al artículo 2314 del mismo Código deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 2311 del propio ordenamiento.

#### **4.2 EL LEASING O ARRENDAMIENTO FINANCIERO**

---

<sup>48</sup> Véase: Díaz Bravo, Arturo; Contratos Mercantiles, Harla, México, 1990, pp. 58 y ss.

#### **4.2.1 Antecedentes**

El leasing o arrendamiento financiero en México, es una forma de financiamiento de origen reciente, y fue introducido a fines de la década 1960-1970 por la empresa alemana automotriz Volkswagen con apoyo en sus propios recursos y bajo el nombre genérico del vocablo inglés leasing cuyo significado es arrendamiento.

Posteriormente el grupo bancario Serfin decidió aportar los recursos necesarios surgiendo en la práctica el arrendamiento financiero.

"El 2 de julio de 1975 se constituyó la Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, A.C. (AMAF) con el propósito fundamental de representar, proteger y defender en todas las instancias los intereses de las arrendadoras financieras."<sup>49</sup>

Este instrumento financiero presentó su auge entre 1975 y 1982, pero en la crisis de 1982 afectó substancialmente a estas empresas por la interrupción del financiamiento en moneda extranjera, la recesión del producto contrajo las necesidades de inversión y, por consiguiente, de arrendamiento. Las arrendadoras que operaban en el lapso de 1982 a 1988, que no rebasaban la

---

<sup>49</sup> Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras. México, octubre de 1993, p. 7.

cantidad de diez, tuvieron graves problemas para permanecer en el mercado estando a un paso de cerrar sus operaciones, pero la buena dirección e implantación de estrategias logró sacar adelante el sector de arrendamiento.

En 1988 y especialmente en 1990, luego de la nueva legislación financiera y algunos cambios en su operatividad, el negocio se ve como uno de los más prósperos e indispensables para la nueva etapa de desarrollo que el gobierno creía que viviría México. Con la nueva Ley de Organizaciones Auxiliares de Crédito, el arrendamiento adquirió más los matices de su actividad financiera y fue reconocido legalmente como una actividad auxiliar del crédito.

Desde el punto de vista de su dinámica ascendente de los últimos cinco años, el sistema arrendador en México se perfiló como un amplio mercado potencial, con muchos nichos sin explorar, por ejemplo en las áreas de comercio internacional, maquiladoras, construcción de vivienda, turismo y sector agropecuario.

Se observa que la cartera de arrendamiento financiero presenta preferencia en las líneas de productos como equipos de transporte, cómputo, inmuebles, entre otros activos fijos.

En cuanto a las tendencias de la demanda de productos, la aparente recuperación económica del país permitía proyectar una mayor demanda de arrendamiento para equipos de importación, principalmente industriales y en segundo lugar maquinaria de construcción, ésta última derivada de los proyectos privados en carreteras bajo el régimen de concesión.

En 1990 el arrendamiento en México significó el 5% de la inversión bruta del país, proporción que se esperaba aumentaría en los siguientes años.

Respecto al total de activos financiados por el sistema bancario nacional, el arrendamiento representó 1% en 1988 y 17.5% a noviembre de 1996, confirmando la tendencia ascendente del mercado arrendador.<sup>50</sup>

Debido a la desaceleración económica que sufre el país, este sector se vio afectado en el aumento de su cartera vencida, aunque se considera uno de los sectores más sólidos y rentables del sistema financiero mexicano.

En 1988 se encontraban operando 10 arrendadoras financieras en el país; para 1989, impulsadas por el auge del mercado, ya había 25 y en 1990 la AMAF registró un total de 38, aumentando a 52 para 1992 y por último al finalizar 1993 se tenía conocimiento de 57.<sup>51</sup> Este aumento de oferta confirma la existencia de una

---

<sup>50</sup> Cuadernos de Información Oportuna; INEGI, México, No. 285, noviembre de 1996, p. 173.

<sup>51</sup> *Ibidem*, p. 8

etapa de recuperación de 1987 a la fecha un gran mercado por atender. Debe destacarse que en 1996 existían 175 empresas de arrendamiento financiero, incluidas empresas extranjeras para operar en el ramo.<sup>52</sup>

Actualmente ya se encuentran en México empresas extranjeras asociadas con arrendadoras mexicanas, tal es el caso de Arrendadora Obsa que primeramente contrajo un convenio con GE Capital, empresa estadounidense, para después fusionarse con Arrendadora Serfin asegurándose un lugar muy importante dentro del sector arrendador.

Las diferencias en la legislación entre Canadá, Estados Unidos y México se refieren a que en nuestro país las arrendadoras se catalogan como empresas auxiliares de crédito, en los otros países mencionados se clasifican como empresas mercantiles.

En lo que se refiere a las operaciones en Estados Unidos, que cuenta con aproximadamente 2,000 arrendadoras, y Canadá, con 100 arrendadoras, son especializadas y atienden a un reducido número de sectores, pero su participación ocupa un 32% y 10.4% respectivamente dentro de la adquisición de servicios financieros; en lo que respecta a México, se atienden a una gama de diversos sectores económicos.

---

<sup>52</sup> Informe de Labores, 2º. Trimestre; Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras; México, agosto de 1996, p. 38.

Dentro del proceso del Tratado Trilateral de Comercio entre Canadá, Estados Unidos y México, el sistema financiero mexicano enfrentará a mercados más desarrollados, más eficientes, más creativos y especializados, con menores costos, tecnología de vanguardia y recursos humanos calificados. La competencia más grande será en el costo de fondeo, ya que los países del norte cuentan con tasas más bajas, esto repercutirá en el margen de intermediación de las arrendadoras nacionales.

Las arrendadoras se encuentran trabajando en los aspectos de calidad, servicios y diseño de nuevos productos a la medida de las necesidades de los clientes para poder estar a la altura de la competencia internacional. Necesitan realizar grandes esfuerzos para capacitar al personal, mejorar los sistemas de informática, abatir costos, mejorar tiempos en el procesamiento de las operaciones y lograr la excelencia en la calidad del servicio.

#### **4.2:2 Concepto**

La Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito (LGOAAC) menciona que "... Por virtud del contrato de arrendamiento financiero la arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación, que se liquidará en pagos parciales, según se

convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento alguna de las opciones terminales a que se refiere el artículo 27 de esta ley." (LGOAAC, Art. 25).

Por su parte, el Código Fiscal de la Federación describe el arrendamiento financiero como "... el contrato por el cual se otorga el uso o goce temporal de bienes tangibles" (CFF, Art. 15).

#### **4.2.3 Finalidad**

"Las empresas obtienen fondos a fin de adquirir activos que produzcan utilidades. En el caso de activos fijos, las empresas dedicadas a producir bienes y servicios generalmente están más interesadas en usar el activo para producir que en la propiedad de él."<sup>53</sup>

El arrendamiento es, de esta forma, una alternativa de adquirir activos fijos sin realizar un desembolso que pudiera descapitalizar a la empresa, habitualmente este tipo de operación bancaria se realiza con fines empresariales, sin que la ley prohíba las operaciones con particulares.

---

<sup>53</sup> Salomón, Ezra, et. al.; Introducción a la Administración Financiera; Diana, México, 3a. Edición, 1993, p. 403.

Por lo tanto, cualquier persona física o moral con actividad empresarial que cuente con la capacidad jurídica y económica, puede ser capaz de celebrar una operación de arrendamiento, sin importar su tipo de constitución, naturaleza de sus funciones, la actividad económica que desarrolle, ubicación geográfica o su tamaño, basta con que pueda depreciar los bienes arrendados y deducir fiscalmente la carga financiera aplicándola a sus cuentas contables de resultados.

#### **4.2.4 Diferencias entre el Arrendamiento y la Compra en Abonos.**

El arrendamiento financiero tiene las siguientes características:

**Fiscales.-** En el caso de los contratos de arrendamiento financiero, los activos arrendados son propiedad de la arrendadora que le ofrece el servicio, sin embargo, es la empresa arrendataria quien deprecia los bienes y deduce la parte correspondiente a la carga financiera, aplicándola a resultados.

Para contratos de arrendamiento puro el tratamiento de acuerdo a las disposiciones vigentes es diferente, en este caso el arrendatario o cliente deduce la totalidad de cada una de las rentas pagadas, adicionalmente no se registra como pasivo las rentas por pagar, ya que como contrapartida el



bien arrendado no es registrado como activo. Es con base en este tratamiento fiscal que cuando al concluir el contrato si se realizara un acto de compraventa del bien arrendado, éste tendría que enajenarse al valor comercial o de mercado teniendo que pagar el arrendatario el impuesto que le corresponda.

**Financieras.-** Financiamiento de la totalidad del costo del equipo, incluyendo otro tipo de costos colaterales tales como instalación, impuestos y derechos de importación, servicio aduanal, fletes, entre otros, no existiendo desembolsos considerables para el arrendatario al inicio del contrato.

El equipo o bien arrendado es financiado a plazos que se ajustan a las necesidades del arrendatario y a la naturaleza del bien, considerando su vida fiscal, permitiendo a la empresa aplicar sus recursos en áreas estratégicas, obteniendo un mejor aprovechamiento en el desarrollo de planes y metas a corto y mediano plazo.

El arrendamiento constituye un instrumento financiero adicional, al complementar sus líneas de crédito bancarias tradicionales, sin exigir saldos compensatorios en cuenta.

Disminuye los riesgos inflacionarios al amortizar con cada renta un valor del capital a precios actuales.

Constituye una fuente de financiamiento que el arrendatario puede manejar a largo plazo, para renovar y modernizar sus equipos de forma constante, manteniéndose actualizado tecnológicamente.

Las tasas de interés implícitas en una operación de arrendamiento financiero o arrendamiento puro, son competitivas en relación con las que prevalecen en el sistema financiero; adicionalmente el arrendatario tiene la opción de escoger la forma de pago de las rentas, ya sea anticipadas o vencidas, así como mensuales, trimestrales o semestrales.

Asimismo, a través del arrendamiento el usuario puede tener acceso a tasas de interés atractivas en virtud de que la arrendadora puede hacer uso de los recursos financieros que Nacional Financiera, Bancomext y otras líneas han establecido para el apoyo a la micro, pequeña, mediana y grande empresa.

El cliente obtiene un precio de riguroso contado, logrando con ello los máximos descuentos establecidos.

**Legales y laborales.-** Ante cualquier eventualidad de conflictos legales o laborales, los activos fijos arrendados no son objeto de embargo, ya

que la propiedad jurídica de los bienes es de la arrendadora con la que se tiene celebrado el contrato.”<sup>54</sup>

**En la compraventa en abonos:**

**Fiscalmente.-** El vendedor se obliga en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta a realizar la acumulación del ingreso para el pago correspondiente después de deducciones.

**El impuesto al valor agregado corre por cuenta del comprador y no está obligado a realizar la depreciación del bien y de los costos financieros.**

**El bien forma parte de los activos fijos del comprador y por lo tanto queda obligado al pago del Impuesto sobre el Activo Fijo, en caso de tener actividades empresariales.**

**Financieramente.-** El plazo se ajusta a las necesidades de recuperación del vendedor, por lo que en algún momento puede resultar demasiado oneroso.

---

<sup>54</sup> Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, Op. Cit. pp. 13-14

#### **4.2.5 El Arrendamiento Financiero en bienes muebles e inmuebles**

En la práctica no existen diferencias reales entre el arrendamiento financiero de bienes muebles e inmuebles, a no ser desde el punto de vista registral en los términos del Código Civil, ya citados en cuanto al monto e identificación de los bienes y a los registros especiales que la legislación secundaria establece.

#### **4.2.6 Elementos Formales**

De acuerdo con la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito "... los contratos de arrendamiento financiero deberán otorgarse por escrito y ratificarse ante la fe de Notario Público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público y podrán inscribirse en el Registro Público de Comercio, a solicitud de los contratantes, sin perjuicio de hacerlo en otros Registros que las leyes determinen." (LGOAAC, Art. 25).

Al respecto el Código Fiscal de la Federación estipula que el contrato de arrendamiento financiero debe cumplir con los siguientes requisitos:

- "1.- Que se establezca un plazo forzoso que sea igual o superior al mínimo para deducir la inversión en los términos de las disposiciones fiscales o cuando el plazo sea menor, se permita a quien recibe el

bien, que al término del plazo ejerza cualquiera de las siguientes opciones:

- a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.
- b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

- II.- Que la contraprestación sea equivalente o superior al valor del bien al momento de otorgar su uso o goce.
- III. Que se establezca una tasa de interés aplicable para determinar los pagos y el contrato se celebre por escrito" (CFF. Art. 15).

Adicionalmente, la LGOAAC exige que en los contratos se establezca la obligación de que se cuente con seguro o garantía que cubra en los términos que se convenga, por lo menos, los riesgos de construcción, transportación, recepción e instalación, según la naturaleza de los bienes, los daños o pérdidas de los propios bienes, con motivo de su posesión y uso, así como las responsabilidades civiles objetivas y profesionales de cualquier naturaleza. (LGOAAC, Art. 34).

#### **4.2.7 Elementos Personales**

En el contrato de arrendamiento financiero los elementos personales son:

- a) **La arrendadora financiera:** que se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal a plazo forzoso.
  
- b) **La arrendataria:** que es la persona física o moral que se obliga a pagar, en pagos parciales, una cantidad de dinero determinada que cubra el valor de adquisición de los bienes y sus accesorios financieros o de cualquier índole.

#### **4.2.8 La Opción Terminal**

Al concluir el plazo del vencimiento del contrato una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones, la arrendataria deberá adoptar alguna de las siguientes opciones terminales:

- I.- **La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato. En caso de que no se haya fijado, el precio debe ser inferior al valor de mercado a la fecha de compra, conforme a las bases que se establezcan en el contrato;**

- II.- A prorrogar el plazo para continuar con el uso o goce temporal, pagando una renta inferior a los pagos periódicos que venía haciendo, conforme a las bases que se establezcan en el contrato; y
- III. A participar con la arrendadora financiera en el precio de la venta de los bienes a un tercero, en las proporciones y términos que se convengan en el contrato.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante disposiciones de carácter general, está facultada para autorizar otras opciones terminales siempre que se cumplan los requisitos señalados en el primer párrafo del artículo 25 de esta Ley.

En el contrato podrá convenirse la obligación de la arrendataria de adoptar, de antemano, alguna de las opciones antes señaladas, siendo responsable de los daños y perjuicios en caso de incumplimiento. La arrendadora financiera no podrá oponerse al ejercicio de dicha opción.

Si en los términos del contrato, queda la arrendataria facultada para adoptar la opción terminal al finalizar el plazo obligatorio, ésta deberá notificar por escrito a la arrendadora financiera, por lo menos con un mes de anticipación al vencimiento del contrato, cuál de ellas va a adoptar, respondiendo de los daños y perjuicios en caso de omisión, con independencia de lo que se convenga en el contrato.

#### **4.2.0 Problemática de la inscripción del arrendamiento financiero en el Registro Público**

Como se ha podido concluir, el arrendamiento es una modalidad del crédito refaccionario, por lo que su inscripción en el Registro Público no requiere más trámite que la respectiva escritura de las obligaciones que se derivan del contrato y las modificaciones que sufra la propiedad de los bienes muebles identificables fehacientemente o de los inmuebles, lo cual hace recomendable la participación, invariablemente, del notario público, por sobre la de cualquier otro fedatario.

Resulta oportuno señalar que tanto la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito en su artículo 25, como el Código Fiscal de la Federación en su artículo 15, ordenan que el arrendamiento financiero se otorgue por escrito, sin importar su monto, además de que debe ratificarse ante la fe de notario público, corredor público titulado, o cualquier otro fedatario público. Pero no existe la obligación de que el contrato sea inscrito en los Registros Públicos de la Propiedad o del Comercio, sin embargo, a solicitud de los contratantes, como se mencionara, puede efectuarse la inscripción, lo cual es una práctica mercantil común.

#### **4.2.10 Validez del Arrendamiento Financiero en un Estado cuyos ordenamientos jurídicos no lo regulan adecuadamente**

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 73 ordena que el Congreso tiene como facultad exclusiva, entre otras la de: "... legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria cinematográfica,



comercio, juegos con apuesta y sorteos, servicios de banca y crédito, energía eléctrica y nuclear, para establecer el Banco de Emisión Unico en los términos del artículo 28 y para expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artículo 123." (Constitución Política, Art. 73, Fracc. X).

Por lo anterior, el arrendamiento financiero, en tanto una actividad auxiliar del crédito, se rige por lo que dicten en la materia, las leyes federales y supletoriamente el que es considerado como Código Civil Federal: el Código Civil para el D.F., o las leyes bancarias y financieras.

#### **4.3 PROPUESTA DE MODIFICACIONES A LA LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO**

En la práctica las garantías se establecen con la finalidad de obtener financiamientos para las actividades empresariales, con la notable excepción de la hipoteca y el arrendamiento financiero que los particulares no empresarios realizan para la adquisición de viviendas o automóviles, por lo que esencialmente las operaciones de crédito en las cuales se constituyen garantías son materia del derecho mercantil y deben ser reguladas no por el Código Civil, sino por la legislación mercantil, por ser actos de comercio.

Actualmente la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en su Título Segundo, De las Operaciones de Crédito, Capítulo IV, De los Créditos, establece en el artículo 298 lo siguiente:

"La apertura de crédito simple o en cuenta corriente puede ser pactada con garantía personal o real. La garantía se entenderá extendida, salvo pacto en contrario, a las cantidades de que el acreditado haga uso dentro de los límites del crédito."

Con la finalidad de hacer menos complicado el establecimiento de garantías sobre bienes, muebles o inmuebles, bastaría con incluirlos en la LGTOC, toda vez que la mayor parte de las garantías se establecen con la finalidad de avalar la obtención de un crédito, el nuevo texto que se propone es el siguiente:

"Art. 298. La apertura de crédito en cualquiera de las modalidades que establece esta ley podrá ser pactada con garantía personal o real, incluyendo embarcaciones y artefactos navales, aeronaves y equipo de aeronavegación, bienes agrarios, concesiones mineras, unidades empresariales y en general sobre todo tipo de bienes y derechos que la legislación y la práctica bancaria y comercial considere como patrimonio personal o empresarial."

Por todo lo anterior, es fácil comprender la importancia que en las transacciones civiles y mercantiles aludidas, reviste el establecimiento de garantías, como un elemento que permita agilizar, con su aval, el trámite de las operaciones de financiamiento.

Desafortunadamente, como se ha podido observar, la práctica mercantil ha rebasado, con mucho, lo estipulado por el Código de Comercio, la más antigua de las leyes mexicanas, toda vez que fue promulgado en 1889, esto es, hace más de 108 años, y en cuyo texto no fueron consideradas operaciones que hoy día son de uso común, en el mundo contemporáneo, como son el arrendamiento financiero, el factoraje.

De alguna forma, la carencia de asesores jurídicos capacitados en la Presidencia de la República, hasta el mes de mayo de 1996, convirtió el marco jurídico de los contratos de garantías en una verdadera maraña de leyes y reglamentos, en la que se ve inmerso en el libre ejercicio de su profesión el Licenciado en Derecho, para ejercer con eficiencia y prontitud sus funciones jurídicas, ya sea como consejero o postulante, así, en la actualidad los llamados contratos atípicos o innominados, son mencionados en las leyes fiscales o en leyes que regulan la operación de empresas financieras, como ocurre con todas las actividades auxiliares de crédito que se norman por legislaciones secundarias y en el caso específico del arrendamiento financiero en el Código Fiscal de la Federación pero que están excluidos de los Códigos Civil y de Comercio que constituyen la característica más relevante y funcional de los órdenes jurídicos que tienen su origen en los derechos romano y francés, como es el caso de México, lo cual hace nugatoria esta extraordinaria cualidad de que en un cuerpo jurídico se concentre el derecho sustantivo de materias específicas.

Conviene aclarar que el Jefe del Ejecutivo al hacer uso de las atribuciones que le confiere el artículo 71 de la Constitución respecto al derecho que tiene de iniciar leyes o decretos, invade la competencia que corresponde al Poder Legislativo, sobre todo, tomando en consideración que ha sido una costumbre en los últimos 60 años que el partido del que resulta candidato el Presidente de la República, ostenta la mayoría del Congreso de la Unión y que por lo mismo, sus iniciativas se convierten, metaconstitucionalmente, en una orden para los diputados y senadores del partido en el poder.

El desconocimiento del orden jurídico establecido por parte de los últimos dos presidentes llevó a situaciones en las cuales, éste se vio totalmente alterado y que la legislación secundaria no correspondiera a las precipitadas reformas constitucionales, con base en lo anterior, y como un punto a su favor, el actual mandatario de la República envió al Congreso de la Unión el día 1°. de abril de 1996 una iniciativa para reformar la Ley orgánica de la Administración Pública y agregar un nuevo órgano de gobierno con el mismo rango que las Secretarías: la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, publicándose el 15 de mayo de 1996 en el Diario Oficial de la Federación el respectivo decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. lo cual en opinión de quien redacta vendrá a impedir que las iniciativas de ley del Ejecutivo Federal alteren y compliquen el marco jurídico nacional y que probablemente, los miembros de esta Consejería se darán a la tarea de enmendar la problemática hasta ahora descrita.

## CONCLUSIONES

- 1.- Los contratos de garantía son los destinados a proteger al acreedor de la insolvencia del deudor y en el Derecho Privado mexicano están constituidos generalmente por la fianza, la prenda y la hipoteca. Los tres son contratos accesorios, es decir, su existencia depende de un contrato principal, habitualmente de crédito.
- 2.- La fianza, en sentido amplio, significa cualquier garantía prestada para el cumplimiento de una obligación; en sentido técnico-jurídico es la garantía personal mediante la cual un sujeto determinado asume el compromiso de cumplir una obligación ajena, para el caso de incumplimiento del obligado principal.
- 3.- La prenda es el contrato accesorio por medio del cual se constituye un derecho real sobre un bien específico, enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago, debe subyacerse que el bien debe ser generalmente mueble, pues hay sobre cosechas.
- 4.- Originariamente la hipoteca era el contrato de garantía que afectaba necesariamente bienes inmuebles, sin embargo, al evolucionar la ciencia y la tecnología el concepto de la hipoteca se amplió a bienes muebles como son los

medios de transporte o en general, todo tipo de embarcaciones aéreas y marítimas.

- 5.- Los ordenamientos relacionados con las garantías que se pueden otorgar sobre embarcaciones marítimas o naves aéreas, en realidad sólo retoman lo establecido por el Código Civil para el Distrito Federal, de modo que son materia de hipoteca: Las aeronaves y las embarcaciones o artefactos navales, así como la unidad empresarial completa. Igualmente podrán ser objetos de prenda: Los motores, hélices, piezas de repuesto, aparatos de radio, instrumentos y demás equipo.
  
- 6.- En el caso de las embarcaciones y la empresa aérea, deberán inscribirse las operaciones en el Registro Aeronáutico Mexicano con copia autorizada para el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal; en el caso de embarcaciones o artefactos navales sólo se puede establecer hipoteca, debiendo inscribirse en el Registro Público Marítimo Nacional.
  
- 7.- Respecto a las nuevas transacciones comerciales, como son: el factoraje financiero, el arrendamiento financiero, la hipoteca sobre embarcaciones aéreas o marítimas, entre otras, a pesar de ser de creación y uso reciente, prevalecen los preceptos de la codificación civil en materia de garantía, principalmente de prenda.

- 8.- No obstante, la evolución técnica y científica y la práctica comercial y financiera, el régimen del Código Civil para el Distrito Federal en materia de garantías aún no han sido rebasado y con excepción de la inscripción en los Registros de la Propiedad especializados, las demás estipulaciones de los contratos accesorios o de garantía del Código Civil continúan vigentes.
- 9.- Debe subrayarse que debido a que las garantías son en esencia contratos accesorios para una operación habitualmente crediticia y empresarial, se hace indispensable ampliar lo dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 298, puesto que el hecho de que se reconozca en ella la posibilidad de que la garantía de los créditos pueda ser pactada en forma real o personal, no aclara en forma específica cuáles contratos pueden ser utilizados como garantías en la práctica comercial y financiera.

**BIBLIOGRAFIA**

- ABASCAL ZAMORA, José María, et. al; **Estudios Jurídicos en Memoria de Alberto Vázquez del Mercado**; Porrúa, México, 1982.
- El Arrendamiento Financiero**; Asociación Mexicana de Arrendadoras Financieras, México, octubre de 1993.
- BARRERA GRAFF, Jorge; **Instituciones de Derecho Mercantil**; Porrúa, México, 3a. Edición, 1989.
- BAUCHE GARCADIIEGO, Mario; **La Empresa**; Porrúa, México, 2a. Edición, 1977.
- BORJA SORIANO, Manuel; **Teoría de las obligaciones**; Porrúa, México, 14a. Edición, 1995.
- CERVANTES AHUMADA, Raúl; **Títulos y Operaciones de Crédito**; Herrero, México, 14a. Edición, 1994.
- CHIRINO CASTILLO, Joel; **Derecho Civil III**; SEI, México, 2a. Edición, 1996.
- DAVALOS MEJIA, Carlos F.; **Derecho Bancario y Contratos de Crédito**; Harla, México, Tomo II, 2a. Edición, 1995.



- MANTILLA MOLINA, Roberto L.; Derecho Mercantil; Porrúa, México, 29a. Edición, 1996.
- MAZEAUD, Henry, et. al; Lecciones de Derecho Civil; Europa-América, Argentina, 23a. Edición, 1960. Tomo I.
- MESSINEO, Francisco; Manual de Derecho Civil y Comercial; Europa-América, Argentina, 14a. Edición, 1955.
- MUÑOZ, Luis; La compraventa; Cárdenas, México, 4a. Edición, 1976.
- PINA, Rafael de; Derecho Civil Mexicano; Porrúa, México, 7a. Edición, 1992. Vol. IV.
- PLANIOL, Marcel; Traité Elementaire de Droit Civil; Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, Francia, 1912.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael; Compendio de Derecho Civil; Porrúa, México, Tomo IV, 22a. Edición, 1993.
- ; Derecho Civil Mexicano: Contratos II; Porrúa, México, Tomo VI: Vol. II, 6a. Edición, 1994.
- SANCHEZ MEDAL, Ramón; De los contratos civiles; Porrúa, México, 10a. Edición, 1989.

SARAVIA, José Manuel;

"El pacto de reserva de dominio en la compra y venta"; **Boletín del Instituto de Derecho Civil**; Año I, No. 2, Universidad de Córdoba, Argentina, 1989.

SALOMON, Ezra, et. al;

**Introducción a la Administración Financiera**; Diana, México, 3a. Edición, 1993.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel;

**Contratos Civiles**; Porrúa, México, 5a. Edición, 1994.

**LEGISLACION CONSULTADA**

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,**  
Trillas, México, 12a. Edición, 1996.

**Código Civil para el Distrito Federal;**  
Porrúa, México, 65a. Edición, 1996.

**Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal;**  
Porrúa, México, 50a. Edición, 1996.

**Código de Comercio;**  
Porrúa, México, 64a. Edición, 1996.

**Código Fiscal de la Federación;**  
SHCP, México, 1996.

**Ley Agraria;**  
Porrúa, México, 9a. Edición, 1995.

**Ley de Instituciones de Crédito;**  
SHCP, México, 1996.

**Ley de Organizaciones y Actividades Auxiliares de Crédito,**  
SHCP, México, 1996.

**Ley de Quiebras y Suspensión de Pagos,**  
Porrúa, México, 63a. Edición, 1995.

**Ley de Sociedades Mercantiles y Cooperativas;**

Porrúa, México, 50a. Edición, 1996.

**Ley de Vías Generales de Comunicación;**

Porrúa, México, 26a. Edición, 1996.

**Ley del Notariado para el Distrito Federal;**

Porrúa, México, 26a. Edición, 1995.

**Ley Federal de Correduría Pública;**

Porrúa, México, 63a. Edición, 1996.

**Ley Federal de Instituciones de Fianzas;**

Porrúa, México, 31a. Edición, 1996.

**Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros;**

Porrúa, México, 31a. Edición, 1996.

**Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;**

Porrúa, México, 43a. Edición, 1996.

**Ley Minera;**

Porrúa, México, 22a. Edición, 1996.