
FACULTAD DE DERECHO



La Hipoteca de Interés Social

T E S I S

Que para optar por el título de :
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a :
JOSE DANIEL ARROYO BOLIO

México, D. F.

1977





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A mis queridos y adorados padres Sr. José Luis Arroyo Herrera y Sra. Vicenta Bوليو de Arroyo, quienes con su bondad y buen ejemplo han sabido encauzar mi vida por el camino del bien y la rectitud.

A mis hermanos: Beatriz, Susana y José por el gran cariño que siento por ellos y quienes en alguna forma contribuyeron a la culminación de mis anhelos.

A todos mis maestros de
la Facultad, especialmente al
Lic. Miguel Guerra Vicente por
su desinteresada orientación.

Al Dr. Raúl Ortiz Urui
di, deseo manifestar mi más
profundo agradecimiento por
todas sus atenciones, ayuda,
paciencia, dedicación y ense
ñanzas durante la revisión -
del presente trabajo.

A la Facultad de Derecho
por los conocimientos adquiri-
dos en ella. Así como al H. Ju-
rado calificador, mi más sincero
agradecimiento por las sanas
observaciones que me hayan de -
las modestas aportaciones pro-
puestas en este trabajo.

A todas aquellas per-
sonas que de alguna manera
han contribuido a la culmi-
nación de este momento.

C O N T E N I D O

INTRODUCCION

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA EN GENERAL

- a) Roma
- b) España
- c) México

CAPITULO SEGUNDO

CARACTERISTICAS DE LA HIPOTECA

- a) Accesoriedad
- b) Indivisibilidad
- c) Determinación
- d) Inseparabilidad
- e) Publicidad

CAPITULO TERCERO

LA HIPOTECA COMO CONTRATO

- a) Elementos de existencia
- b) Elementos de validez
- c) Elementos especiales

CAPITULO CUARTO

LA HIPOTECA DE INTERES SOCIAL EN NUESTRA LEGISLACION

- a) Constitución Política de 1917
- b) Código Civil vigente de 1928

- c) Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
- d) Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI)
- e) Fondo de Garantía y apoyo a los créditos para la Vivienda (FOGA)
- f) Fondo de la Vivienda de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)
- g) Opinión Personal

CONCLUSIONES

INTRODUCCION

A través de nuestro contacto directo con instituciones bancarias, con la clase trabajadora y con estudiosos del derecho nos nació la inquietud para tratar el tema relativo a la hipoteca de interés social.

Después de consultar las diversas disposiciones de carácter civil, de carácter laboral y fiduciaria, nos percatamos de que tres son los pilares fundamentales por los que debería descansar el tema que hoy como corolario de nuestro estudio, presentamos a la consideración del H. Jurado calificador que habrá de examinarnos.

El primer pilar lo construiremos en torno a las disposiciones de carácter laboral (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Ley Federal del Trabajo); el segundo, el más importante para nuestro estudio, en torno al Derecho Civil que indudablemente es el fundamento definitivo del propio tema, y el tercero en relación con las reglamentaciones internas de las instituciones que respaldan los créditos a una clase social exclusivamente, a los trabajadores.

Por ello nuestro ideal que esperamos alcance los logros definitivos, son en el sentido de que por medio del Derecho Privado se brinde una protección y una proyección social mejor a ese núcleo de la sociedad.

EL SUSTENTANTE

José Daniel Arroyo Bolio

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA EN GENERAL

a).- ROMA.

b).- ESPAÑA.

c).- MEXICO.

CAPITULO IANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA EN GENERAL.

a).- ROMA

La hipoteca es una institución jurídica que nace en el Derecho griego, en donde toma su nombre y significa la prenda de un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación, teniendo la desventaja de que se desposeía al deudor de la finca, motivo por el cual los romanos operan una evolución, para permitir que en el Derecho de éstos el deudor conserve el bien hipotecado.

Ahora bien, el origen de la hipoteca romana como institución jurídica, la encontramos en un caso muy particular. Se remonta a una costumbre, según la cual el arrendatario de finca rústica empeñaba a su arrendador, como garantía del pago de la renta, sus instrumentos y aperos que llevaba a la finca para su cultivo (invecta, illata). La aplicación en este caso de la fiducia o de la prenda posesoria, era inadecuada, puesto que al llevar consigo la necesidad de entregar la posesión, se hubiera privado al arrendatario de los instrumentos agrícolas, haciendo imposible con ello el cultivo de la finca, era pues, indispensable encontrar un expediente para obviar esta dificultad, y el pretor lo halló en fecha para nosotros desconocida al conceder al arrendador, en el caso de que el arrendatario no le pagase la renta, primeramente un interdicto posesorio interdictum salvianum y más tarde

una acción pretoria actio serviana con los cuales podía entrar en posesión de las cosas empeñadas que permanecían en poder del cultivador.⁴

"De estos dos remedios pretorios el interdictum salvianus conservó su carácter y su esfera de aplicación antiguos en la época clásica. Sólo podía servirse de él el arrendador y únicamente contra el arrendatario, no contra los terceros en cuyo poder se pudiesen encontrar las cosas empeñadas. La actio serviana, por el contrario, experimentó en el Derecho clásico una gran ampliación en sus aplicaciones."⁽¹⁾

La hipoteca sin posesión constituida por convención simple, se empezó muy pronto a usar en casos distintos del arrendamiento rústico y terminó empleándose para el empeño de toda clase de cosas, incluyendo, naturalmente, los inmuebles. A partir de entonces, la acción serviana, que más tarde es denominada en esta nueva función actio quasi serviana, pignoratitia in rem o hypothecaria, pasa a ser una acción res persecutoria o para adaptarnos al pensamiento postclásico, una acción pignoratitia real.

"Desde tiempos muy antiguos se acostumbró dar una cosa mueble para asegurar el cumplimiento de una obligación. La diferencia esencial de esta figura jurídica, que recibe el

(1) Paul Jourrs.- Derecho Romano Privado, pág. 225.

nombre de pignus o prenda, con la fiducia, radica en que transmite la posesión y no la propiedad. De esta manera se procura obviar en parte los inconvenientes que significaba especialmente, para el deudor, el traspaso del dominio dado en garantía, exigido por la fiducia." (2)

Durante mucho tiempo, el acreedor como poseedor de la cosa dada en garantía, no tenía otra facultad que la de retener la cosa como forma de coacción moral frente al deudor para que cumpliera con la obligación, práctica que se usó hasta que aparece la protección posesoria por medio de interdictos. En ambos casos el acreedor tiene la facultad de sostenerse en la posesión de la cosa dada en prenda, al mismo tiempo que el deudor puede, por los mismos interdictos, accionar para obtener la restitución de la cosa una vez cancelada la deuda y en virtud de la protección judicial de la posesión, así la institución de la prenda adquirió rango jurídico.

Como garantía real, junto a la prenda y como una variedad de ella aparece la hipoteca. Mientras que en el pignus se entrega la posesión de la cosa dada en garantía, en la hipoteca el objeto que garantiza la obligación queda en poder del deudor, es decir, que el traspaso de la posesión no se lleva a cabo cuando se ha contraído la deuda, sino con

(2) Nina Ponsa de la Vega.- Los Derechos Reales en Roma, pág. 165.

posterioridad, precisamente en el caso de que el deudor no cumpla con la obligación, quedando la cosa en poder del deudor, hasta el momento del vencimiento de la obligación y de su eventual incumplimiento, quien por otra parte podía transferir el bien a un tercero sin menoscabo del crédito existente, ya que es la cosa la que garantiza la obligación y no la calidad personal del obligado y por eso el gravamen sigue a la cosa aunque su titular cambie.

Evolución de los derechos reales de garantía.

"La primera forma de garantía real que aparece en la vida jurídica romana es la fiducia, institución de variadas aplicaciones, que consistía en la entrega de la propiedad al acreedor de una cosa que pertenecía al deudor, mediante los procedimientos de la mancipatio o de la in iure cessio"(3).

Se verificaba entre el acreedor o fiduciario y el deudor y fiduciante, un pacto por el cual aquél se obligaba bajo la fe de su palabra a devolverle la cosa transmitida una vez que fuera satisfecha la deuda pactum cum fiducia y, recíprocamente, el deudor se reservaba el derecho de reclamar - del acreedor la restitución de la cosa, mediante la acción - personal llamada actio fiducial.

(3) Peña Guzmán Luis Alberto.- Derecho Romano, T. II, pág. 153 y 154.

"Como consecuencia de la evolución experimentada por - las garantías reales, especialmente con la aparición de la - actio serviana y con la generalización del principio en virtud del cual el acreedor tenía derecho a perseguir la cosa donde quiera que la misma se encontrara a fin de hacer efectivo su crédito, el derecho real de hipoteca pasa a ocupar - un primer plano dentro de las garantías de que podía valerse un acreedor para asegurar del deudor el cumplimiento de la obligación." (4)

Este gravamen real es un derecho accesorio que supone necesariamente el aseguramiento del pago de una deuda, caracterizándose también por un derecho indivisible, cualidad que está fundada en la presunta voluntad de las partes, lo que - significa que, a diferencia de la indivisibilidad de las servidumbres, subsiste íntegramente sobre el bien gravado aún cuando la obligación haya sido satisfecha parcialmente. Otra característica del derecho de hipoteca es su enajenabilidad dado que era transmisible por actos entre vivos y por disposición de última voluntad.

"La primera condición requerida para la constitución de una hipoteca es la existencia de una obligación principal a la que el derecho real sirve de garantía, no importando -

(4) Peña Guzmán Luis Alberto.- Obra citada, pág. 157

que sea una deuda propia o ajena del constituyente, ni tampoco cuál fuese el objeto e la causa de la obligación." (5)

Toda clase de obligaciones pueden ser garantizadas con hipotecas, tanto las civiles y naturales, como las puras y simples o las sujetas a plazo o condición, excluyéndose sólo aquellas obligaciones reprobadas por la ley, como las provenientes de deudas de juego o las derivadas de intereses usurarios. Los otros requisitos necesarios para la existencia de la hipoteca, son el modo legal de constitución, que puede provenir de una convención o pacto, de una disposición de última voluntad, de una resolución judicial o de la misma ley y la cosa susceptible de ser hipotecada que debe ser un bien enajenable, corpóreo o incorpóreo.

La finalidad del derecho de hipoteca es que el acreedor pueda indemnizarse con el precio de la cosa dada en garantía por el perjuicio causado en el incumplimiento de la obligación que la hipoteca garantiza; el objeto de la misma debe ser necesariamente una res in commercio, susceptible de enajenación una vez que el acreedor siga el procedimiento especial respectivo.

La hipoteca en un principio solo podía constituirse sobre una cosa corporal, mueble o inmueble, pero por razones de utilidad práctica se admitió que pudiera tener por

(5) Peña Guzmán Luis Alberto.- Obra citada, pág. 158

objeto cosas incorpóreas como el derecho de usufructo, las servidumbres y la superficie, entendiéndose que lo que se grava es el derecho real y no el bien sobre el que recae. También podía ser prendado un crédito (pignus nominis) y aún, el mismo derecho de hipoteca (pignus pignoris datum). Asimismo el derecho real podía recaer sobre una universalidad de cosas, como un rebaño o sobre un conjunto de cosas, como la mercadería de un almacén y, sobre un patrimonio íntegro, en cuyo caso la garantía se hacía extensiva a los bienes que fueran incorporándose a él.

"La relación que crea el derecho de hipoteca produce efectos respecto al deudor y al acreedor hipotecario". (6)

El deudor conservaba todas las facultades que como propietario le correspondían sobre la cosa, fundando retenerla en su poder con el correspondiente derecho de aprovechamiento de los frutos naturales o civiles que la misma produjera, así como reivindicarla contra terceros, gravarla con servidumbres e hipotecas y aún enajenarla, siempre que no lesionara los derechos del acreedor hipotecario o no se hubiera convenido lo contrario. Cancelada la obligación principal del deudor, en caso de que el acreedor se negara a reintegrarle la cosa dada en prenda, podía ejercitar la actio pignoratitia in personam para lograr la devolución, a menos que

(6).- Peña Guzmán Luis Alberto.- Obra citada, pág. 162.

el acreedor hubiera hecho uso del ius retentionis, autorizado por una Constitución del emperador Gordiano, que facultaba al acreedor a retener la cosa hasta en tanto hubiera sido satisfecho por otros créditos no garantizados con la hipoteca (pignus gordianum).

"El Derecho Romano admitió que sobre una misma cosa pudieran constituirse varias hipotecas porque, a diferencia del pignus propiamente dicho, el deudor hipotecario mantenía la posesión del bien pignorado". (7)

En el caso de pluralidad de hipotecas, si las mismas han sido constituidas en épocas distintas regía el principio de que la más antigua tenía preferencia (Prior in tempore, potior in iure), lo que significaba que el acreedor más antiguo era preferido a los demás para hacer efectivo el ius distrahendi y para cobrarse primero con el precio obtenido. Si las hipotecas nacieron en la misma época, no había preferencia alguna, en consecuencia los acreedores guardaban igual rango y podían ejercer sus derechos a prórrata de sus créditos, salvo que entre ellos se hubiera convenido otra cosa. Como los romanos no contaron con registros inmobiliarios que sirvieran para dar publicidad a los derechos reales, la prioridad hipotecaria estuvo dada por la fecha de constitución del gravamen, sin consideración a la fecha de nacimiento de la obligación.

(7).- Peña Guzmán Luis Alberto.- Obra citada, pág. 165.

"La prenda y la hipoteca en el derecho romano constituyeron casi un único instituto, ya que la hipoteca no aparece sino como un perfeccionamiento de la prenda; por este motivo las razones y acciones relativas a ambas son comunes; no había otra cosa, sino que ordinariamente se acostumbraba a usar la designación de pignus, cuando al acreedor se le transmitía la posesión del objeto en el acto de la convención; en cambio se empleaba la denominación de hypotheca, si el objeto quedaba en poder del deudor." (8)

Según el mismo objeto varía luego la estructura jurídica del derecho de prenda o de hipoteca, el cual se designaba como real, si se había dado en prenda la cosa, pero no así si se había dado en prenda un crédito. En este caso se considera por algunos como objeto de prenda el derecho mismo.

La prenda o la hipoteca podían constituirse por voluntad privada, ley o por autoridad judicial.

La convención constitutiva del derecho de prenda, era un pacto para el cual no era necesaria la entrega de la cosa pignorada. Justiniano admitió también en la prenda la representación, o sea la constitución de la prenda mediante tutor, curador y procurador, pero éstos deberían estar previstos, según su tendencia legislativa, de mandato especial, se requería solamente que la cosa o el derecho fuera in bonis -

(8).- Pietro Bonfante.- Instituciones de Derecho Romano, pag. 455.

débitoria, que de lo contrario la prenda no nacía.

La prenda podía ser también constituida por pacto de última voluntad, por ejemplo, a título de legado.

La prenda o la hipoteca legal se denominaba prenda tácitamente contraída. Las prendas legales pertenecieron casi todas a la época romano-helénica: éstas fueron especiales y universales o generales. Prenda legal-especial fue la que instituíó el arrendador de fundo urbano sobre los objetos en él introducidos de un modo permanente por el arrendador (invecta et illata).

General, fue la prenda al fisco para garantizar los créditos derivados de impuestos o de contratos.

La prenda judicial podía ser constituida en caso de adjudicación, ejecución de sentencia o innovación en la posesión por garantía.

El derecho de prenda o de hipoteca se extinguía principalmente con la extinción de la obligación, a la que accede como garantía o con la venta de la prenda, cesa, además, por la renuncia expresa o tácita (por ejemplo, si el acreedor restituye la cosa pignorada) y por cumplirse el término o la condición resolutoria puesta.

La prenda y la hipoteca sobre cosas corporales se extinguían, además, en las mismas formas que los demás derechos reales: destrucción de la cosa, confusión subjetiva, pres-

cripción, y cuando otro poseyera de buena fé la cosa libre del vínculo hipotecario.

Los defectos más importantes del sistema hipotecario romano fueron:

1.-"La falta de publicidad.

Es sorprendente que los romanos, tan aptos para copiar, no hayan imitado el Catastro de Grecia o de Egipto. Esta clandestinidad se presta a fraudes, y la sanción penal contra los respectivos actos deshonrosos -castigo por stellionatus- era sólo un sustituto represivo de un preventivo registro público de hipotecas, que es la solución moderna"(9)

Este inconveniente de la clandestinidad fue mayor todavía cuando el legislador creó toda clase de hipotecas legales tácitas. En el derecho moderno, el artículo 2919 del Código Civil prohíbe tales hipotecas tácitas. Aún en los casos en que el derecho moderno protege los mismos intereses amparados en el derecho romano por tales hipotecas legales y tácitas, en la actualidad las respectivas hipotecas necesarias son expresas y sujetas a registro.

2.-"Otro inconveniente del sistema romano radicó en la posibilidad de hipotecas generales, es decir, hipotecas que tuviesen por objeto todos los bienes y créditos del deudor.

(9) Guillermo Floris Margadant.-"El Derecho Privado Romano pág. 299.

Ya en la fase clásica se podía pactar, especialmente, qué bienes y créditos futuros entrarían en el objeto de tales hipotecas generales y Justiniano da un paso más hacia la inseguridad jurídica cuando declara que - salvo pacto en contrario- los bienes y créditos futuros entrarían automáticamente en la garantía hipotecaria." (10)

Por fortuna en el moderno derecho mexicano ya no permite tales hipotecas generales, que proporcionaban un suelo fértil en sorpresas desagradables por parte de compradores de buena fe, y que provocaban litigios frecuentemente.

3.- "Otro inconveniente consistió en la defectuosa organización de la renta. Si no había un pacto especial a este respecto, podía efectuarse sin publicidad, y si el acreedor perjudicaba dolosamente al deudor vendiendo el bien hipotecado a un amigo, por una fracción de su valor comercial, el deudor no tenía más recurso que una acción personal contra el acreedor y no una acción real para recuperar la cosa. Además, en tal caso, le incumbía al deudor perjudicado la carga de la prueba." (11)

b).- ESPAÑA.

Prenda o hipoteca, según la definición de las Leyes de

(10) Guillermo Floris Margadant.- Obra citada, pág. 300

(11) Guillermo Floris Margadant.- Obra citada, pág. 300

Partida es "todo aquello que un ome empeña a otro para seguridad de la deuda que contrae".(12)

Distinguimos la prenda de la hipoteca, en que aquella recae sobre cosa mueble, y ésta en cosa raíz, la cuál no se entrega al acreedor.

Dividían la hipoteca en general y particular. La primera es la que comprendía todos los bienes, tanto raíces, como muebles, habidos y por haber, y que pueden libremente ser empeñados. La hipoteca particular es la que comprende solo los bienes que se expresan y señalan nominalmente.

También dividieron la hipoteca en "necesaria, voluntaria y tácita". (13)

La hipoteca voluntaria es la que "los omes facen entre sí de su voluntad, empeñando sus bienes unos a otros por razón de alguna cosa que deban dar o facer". (14)

La necesaria era la que "los juzgadores mandaban entregar a algunas de las partes en los bienes de su contendor, - por mengua de respuesta, o por razón de rebeldía o perjuicio que es dado entre ellos por cumplir mandamiento de rey."(15)

Y la tercera fue "la que se face calladamente maguer no es y dicha ninguna cosa." (16)

(12) Partidas.- Ley 2

(13) Partidas.- Ley 1

(14) Teatro de la Legislación Indiana.- Tomo XXIII

(15) Teatro de la Legislación Indiana.- Tomo XXIII

(16) Partidas.- Ley 23.

Además siguiendo el Derecho Romano, dividían la hipoteca voluntaria en pública y privada. La primera sería la que constituyera en un instrumento público, y la segunda, la que se constituía por un árbitro privado, por lo que la hipoteca privada podía constituirse por testamento o por convención.

La prenda es un derecho en la cosa (IN RE) constituida, como lo define el Derecho Romano, para seguridad de la deuda. De ella nacen pues, dos acciones IN REM. Una especial que se llama SERVIANA y otra general que se nombra QUASI SERVIANA o HIPOTECA. La acción serviana se daba al locador del predio rústico, contra el colono o cualquiera otro poseedor, para perseguir las cosas dadas en prenda para seguridad del canon o tributo que debe pagarse. La quasi serviana se dió a todos los demás acreedores contra el deudor, sus herederos o cualquiera otro poseedor de la cosa hipotecada.

"En la actualidad, el prestatario asegura la devolución de la cantidad prestada, constituyendo, a favor del prestamista, hipoteca sobre un inmueble." (17)

Es la hipoteca un derecho real constituido a favor del acreedor por el cual, permaneciendo la cosa hipotecada en poder del deudor, éste se hace responsable del cumplimiento de la obligación.

(17) J. Valles y Fujals.- Del Pfestamo a interés de la Usura y de la Hipoteca, pág. 147

Sánchez Román la define así: "Derecho real constituido en garantía de una obligación, sobre bienes inmuebles ajenos que permanecen en la posesión de su dueño, para satisfacer - con el importe de la venta de éstos aquella obligación cuando sea vencida y no pagada". (14)

Por virtud de ella, según la Ley Hipotecaria Española, el prestamista, que en méritos del préstamo no tenía más que un derecho personal contra el prestatario, pasa a tener, además, un derecho real sobre el inmueble hipotecado. Y este - derecho es real porque la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea - su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. (Art. 1876 del Código Civil Español y Art. 105 de la Ley Hipotecaria).

c).- MEXICO.

La división de bienes en muebles e inmuebles es demasiado clara para que no existiera entre los aztecas palabras en náhuatl para designarlos, aunque el idioma no expresa con claridad tal diferencia. Carbajal propone, "dice Esquivel - Obregón (19) la voz ZANHUELMOTQUITINEMI para muebles y AMOZAN HUELMOTQUITINEMI para inmuebles; pero son palabras formadas por él conforme a las leyes del idioma azteca, mas no del - lenguaje usual."

(18) J. Valles y Pujals.- Obra citada, pág. 147

(19) T. Esquivel Obregón.- Apuntes para la historia del derecho en México, Tomo I, pág. 369

Puede conjeturarse que los aztecas conocieron la permuta, el arrendamiento, el depósito, la comisión, la sociedad - y otros contratos, puesto que todos ellos son frecuentes en las relaciones humanas; pero nada nos dicen nuestras fuentes acerca de ellos.

La hipoteca como forma especial de garantía real no se desprende de la prenda en todo el Derecho de la reconquista - y no es sino "en 1539 cuando en Real Cédula de Carlos V y la Reina doña Juana se destaca con sus caracteres distintivos -- la hipoteca". (20)

A pesar de que la ley fue repetida por Felipe II en -- 1558 y después por Felipe V en 1713, no llegó a generalizarse su observancia, y los jueces daban crédito a los contratos de hipoteca aún cuando no se hubiera cumplido con la formalidad de su registro, alegando entre otras razones, la pérdida frecuente del libro destinado a hacerlo, ya que la ley no detallaba las condiciones de su custodia. Por esto Carlos III - el 31 de enero de 1767 procedió a reglamentar lo que se llamó el registro de hipotecas, que fue comunmente conocido entre nosotros con el nombre de Libro del Becerro por la piel que se usaba en su pasta.- "En su pragmática Carlos III ordena - que el libro del Registro de Hipotecas deberá precisamente estar a cargo de los escribanos del Ayuntamiento cabecera de ju

(20) T. Esquivel Obregón.- Obra citada.- Tomo III, pág. 409

jurisdicción; sostiene el plazo de seis días para hacer el registro ampliándolo en un mes si la escritura se hubiera otorgado en alguno de los pueblos del partido. El libro del registro debería estar empastado y foliado, y había de haber tantos libros en poder del escribano del ayuntamiento cuantos fueren los pueblos que cayeren bajo la jurisdicción del mismo y los asientos habían de hacerse por orden de fechas." (21)

El instrumento que debería de presentarse al registro había de ser la primera copia que le diere el escribano que hubiere otorgado la escritura; "excepto cuando por pérdida o extravío de algún instrumento antiguo se hubiere sacado otra copia con autoridad del Juez competente, que en tal caso se tomará de ella la razón, expresándolo así". La toma de razón se reducía a la fecha del instrumento, nombres de los otorgantes, su domicilio, "la calidad del contrato", la obligación o fundación, si era venta fianza vínculo u otro gravamen; los bienes raíces gravados o hipotecados con expresión de sus nombres, superficie, situación y linderos. Advertiéndose que por bienes raíces, además de casas y heredades, se debían entender también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que pudieran admitir gravamen, o constituir hipoteca. También "debería registrarse la redención de censos o liberación de hipotecas o fianzas, si la obligación se halla

(21) T. Esquivel Obregón.- Obra citada, Tomo III, pág. 409.

ba registrada, se limitaba la inscripción a la anotación marginal cancelatoria a no ser que el interesado quisiera que se inscribiera todo el documento; también debía inscribirse plenamente cuando no se había registrado la obligación".(22)

"El escribano del ayuntamiento debía de llevar un índice por orden alfabético de las inscripciones, por los nombres de los que imponían los gravámenes, poniendo el nombre del lugar en donde se hallaban situados los bienes de que se trataba, y a continuación el folio del registro en que se había hecho la inscripción, persona, parroquia o territorio relacionados con la operación de manera que por varios medios se pudiera dar con la inscripción, pues también debía de llevarse el orden alfabético por localidades". (23)

Para la conservación de los datos del registro, los escribanos de cada lugar debían mandar al corregidor o alcalde mayor del partido cada año, una matrícula de los instrumentos de que contaba su protocolo de aquel año, a fin de que por aquella matrícula se pudiera saber si había habido omisión en traer al registro del partido algún documento que lo ameritara.

Los libros del registro se guardaban en las casas capitulares bajo la responsabilidad, no solo del escribano del

(22) T. Esquivel Obregón.- Obra citada, pág. 410

(23) T. Esquivel Obregón.- Obra citada, Tomo III, pág. 411

ayuntamiento, sino de las justicias y regimiento, es decir, de los municipales, quienes tenían que responder de tales libros en sus juicios de residencia.

Tales fueron las bases de nuestro sistema hipotecario, seguramente uno de los más antiguos de que se tiene noticia.

Y por esta disposición a la vez que se reconoce el carácter de la hipoteca que la distingue de la prenda, se establece para ella el registro como requisito no solamente probatorio de la misma, sino esencial para su existencia aunque aún no se da a ese registro la cualidad de público; sólo permitía a todo comprador exigir al vendedor certificado de libertad de gravámenes de la finca.

CAPITULO II

CARACTERISTICAS DE LA HIPOTECA

- a).- Accesoriedad.
- b).- Indivisibilidad.
- c).- Determinación.
- d).- Inseparabilidad.
- e).- Publicidad.

CAPITULO II

CARACTERISTICAS DE LA HIPOTECA.

Son características de la hipoteca: la accesoriedad, - la indivisibilidad, la determinación (o especialidad), la inseparabilidad y la publicidad.

a).- ACCESORIEDAD. Hay que hacer notar que en nuestro Derecho positivo la existencia de la hipoteca tiene como presupuesto la de un crédito para cuya seguridad se constituye. Sobre esto nos habla el artículo 2893 del Código Civil vigente, que dice: "La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes 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 establecida por la ley". Ahora bien, no es necesario que el citado crédito exista en el momento mismo de la constitución de la hipoteca, puesto que nada impide al deudor la concesión de una hipoteca, con miras a un crédito futuro; según afirman los autores Colin y Capitant.

Puedo afirmar a que en nuestro Código Civil vigente la característica accesoria de la hipoteca es fundamental, como también lo ha sido en el Derecho Romano, en el francés, y en el español, de los cuales se nutre en gran parte nuestro Derecho Civil.

La sustantividad de la hipoteca la consagran los orde-

namientos civiles alemán y suizo, que crearon una corriente novedosa a este respecto: la existencia autónoma de la hipoteca sin necesidad de que esta garantice una obligación principal. Así vemos como algunos autores latinoamericanos se han acogido a la nueva corriente de la sustantividad de la hipoteca argumentando principalmente lo siguiente:

PRIMERO.- "Si se requiere la existencia previa de una obligación personal, ésta se transforma (al constituirse aquélla) en un derecho que es absorbido como elemento integral de la misma. Es decir, que la relación personal, según este criterio, se extingue mediante su transformación e incorporación a la hipoteca, de manera total cuando el valor en venta del inmueble cubre el importe entero del crédito, y sólo lo parcialmente en cuanto al exceso, en caso contrario". (1)

SEGUNDO.- "Si el acreedor hipotecario haya de dirigirse para el cobro del crédito, contra los bienes gravados, sin que pueda prescindir de ellos para hacer efectivo su derecho contra otros bienes del deudor, puesto que sólo podrá hacerlo en cuanto al déficit no asegurado con la hipoteca, cuando éste haya cumplido su misión y haya desaparecido de la esfera jurídica y del mundo económico".(2)

Castán niega que la hipoteca haya perdido su carácter accesorio, asegurando que en realidad "lo que sucede es que existen otros derechos de garantía que se califican como ins

(1) Rafael de Pina.- Derecho Civil Mexicano, pág. 284.

(2) Rafael de Pina.- Obra citada, págs. 284-285

tituciones hipotecarias en sentido amplio y en los que no se da la nota de accesoriadad". (3)

Ahora bien, en nuestro Derecho puedo asegurar, siguiendo el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal y apoyándose en lo dicho por el maestro Rojina Villegas, que cuando la obligación principal es inexistente o nula, la hipoteca también debe serlo.

En el Derecho Positivo, por razones de orden práctico, la consecuencia antes expuesta no es respetada en su integridad, y siguiendo la exposición del maestro Rojina Villegas, podemos separar la hipoteca de la obligación principal en tres momentos:

- 1).- Antes de que nazca la obligación principal;
- 2).- Durante la vida de la misma, y
- 3).- En su extinción." (4)

En el primer caso, la hipoteca puede crearse para garantizar obligaciones futuras o sujetas a condición suspensiva (Art. 2921 C.C.)

Es obvio que en este caso la obligación principal no ha nacido para el Derecho; sin embargo, sí lo ha hecho la hipoteca.

(3) Rafael de Pina.- Obra citada, pág. 285

(4) Rojina Villegas.- Compendio de Derecho Civil, contratos pág. 381

En el segundo caso, un tercero puede constituir hipoteca para la garantía de la deuda de otro (Art. 2904 C.C.) o cuando el deudor enajena el bien gravado. En este caso, los sujetos pasivos de la obligación principal y de la hipoteca son distintos; ésto es, existe una desvinculación entre la hipoteca y el crédito en cuanto a los sujetos pasivos de ambos.

Por último, en el tercer caso, el de la extinción de la deuda, se dice que la hipoteca puede sobrevivir a la deuda principal en caso de novación. El Art. 2220 del C.C. establece que la novación extingue la obligación principal, con las obligaciones accesorias, aunque le concede al acreedor impedir la extinción de la obligación accesoria, pasando ésta a la nueva. Se requiere, conforme el Art. 2221 del C.C. que cuando los bienes hipotecados o empeñados pertenecieren a terceros, éstos presten su conocimiento.

El maestro Rojas Villegas opina que, en este caso, lo que sucede es que se requiere de la constitución de un nuevo contrato de hipoteca, ya que ésta deberá registrarse nuevamente para que surta efecto contra terceros, asegurando solamente el monto de la obligación principal que nazca por virtud de la novación. Si ésta es inferior a la deuda primitiva la garantía hipotecaria se reducirá y viceversa.

b).- INDIVISIBILIDAD. En el Código de 1884 se sostiene la indivisibilidad de la hipoteca en relación al crédito y a

los bienes gravados. En el Código vigente, ese aspecto se modifica, y es así como observamos que en la actualidad "la hipoteca es divisible por disposición de la ley en cuanto a los bienes gravados e indivisible por naturaleza en cuanto al crédito". (5)

La indivisibilidad de la hipoteca es considerada como un reforzamiento de la garantía que se establece para aquél en cuyo favor se constituye; consiste en la extensión, totalmente, del derecho real de hipoteca al objeto de la garantía por él establecida.

Por lo tanto, la indivisibilidad de la hipoteca, como la de la prenda, tiene la finalidad de mantener íntegra la garantía que su constitución establece.

En el Código de 1884 en su Art. 1836 vemos lo siguiente: " Cuando se hipotequen varias fincas juntamente, por un solo crédito, el acreedor puede hacer efectiva la obligación sobre cualquiera de ellas, o sobre todas, simultánea o sucesivamente, hasta obtener el pago total, a no ser que en la escritura se haya determinado la cantidad o parte de gravamen que cada una de las fincas deba responder".

Esto significa que cuando se hipotecaban varias fincas todas ellas respondían de la totalidad del gravamen y el acreedor lo podía hacer efectivo en todas o en cualquiera de ellas, sin importar que se hubiera reducido el crédito por -

(5)Rojina Villegas.- Obra citada, pág. 283

pagos parciales.

En el código vigente, se modificó lo expuesto en el Código anterior de manera que la hipoteca es divisible por disposición legal en lo relativo a los bienes gravados, e in divisible por naturaleza en lo relativo al crédito.

En cuanto a los bienes gravados nos habla el Art. 2912 del C.C. el cual estatuye: "Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen pagándose la parte del crédito que garantiza". Con ésto llego a la conclusión de que es necesario determinar la división del crédito de los bienes gravados. En caso de que ésto no sucediere el Art. 2913 del C.C. indica que "cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor hipotecario; y si no se consiguieren ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos".

El carácter indivisible en cuanto al crédito significa "que aún cuando éste se reduzca por pagos parciales, la hipoteca continúa íntegramente sobre el bien afectado". (6)

(6) Rojina Villegas.- Obra citada, pág. 335.

Esto es en virtud de que no se podría fraccionar el -- gravamen y aplicar dichos pagos parciales a cierta porción -- del inmueble con el propósito de que el resto quedara libre de gravamen, pues en el caso de incumplimiento de la obligación garantizada, había una imposibilidad para que el acreedor ejercitase libremente su acción de venta, pues en la subasta de remate de dicho inmueble no podría desengajarlo para poder enajenar solo la parte afectada.

c).-DETERMINACION. La determinación o especialidad de la hipoteca significa que la garantía hipotecaria sólo puede recaer sobre bienes determinados y por cantidad también determinada. Así lo establece el Art. 2395 del C.C. "La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especiales determinados"

En principio la determinación de los bienes sobre los que debe recaer la hipoteca constituye un obstáculo para la celebración de las hipotecas llamadas generales, que estuvieron vigentes en la antigua legislación, destinadas a gravar el patrimonio total del deudor.

El maestro Rafael de Pina indica que algunos autores pretenden distinguir entre determinación y especialidad, y a juicio de él son términos equivalentes. Indica que Clemente de Diego sostiene que la determinación es inseparable de la especialidad en atención a que una y otra se refieren a créditos garantizados y a bienes hipotecados, llegando a la conclusión ese autor que "la determinación y la especialidad --

son el complemento de la publicidad". (7)

El Código civil vigente rechaza las hipotecas generales y tácitas, Art. 2919 C.C.: "La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria".

d).-INSEPARABILIDAD. La inseparabilidad es también una característica fundamental de la hipoteca, pues el derecho real de ésta constituye un gravamen inseparable del bien hipotecado. Sobre este particular escribe Rosina Villegas: "Como consecuencia también del carácter persecutorio de la acción real y de la naturaleza oponible del gravamen respecto a terceros, la hipoteca gravitará siempre sobre el inmueble, a pesar de las sucesivas enajenaciones que hubiere respecto al mismo". (8)

La inseparabilidad de la hipoteca es, pues, una consecuencia lógica de la naturaleza de este gravamen, consistente en la adhesión de ésta al bien hipotecado en tanto que el gravamen subsista, aunque pase a poder de un tercero, según nos indica el Art. 2994 del C.C. que dice: "Los bienes hipo-

(7) Rafael de Fina.- Obra citada, pág. 237

(8) Rosina Villegas.- Obra citada, pág. 336

tecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero".

e).- PUBLICIDAD. La publicidad se considera como un requisito indispensable del derecho real de hipoteca, y se lleva a cabo por medio de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Es tal la importancia de este requisito que muy bien podemos afirmar que la hipoteca no inscrita en el Registro Público de la Propiedad, no está publicada, y no estándolo no será oponible a terceros aunque produzca efectos entre los interesados.

Ahora bien, para que la hipoteca pueda producir efecto contra terceros necesitará siempre de registro, según disposición expresa del Art. 2919 del Código Civil que a la letra dice: La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria".

En nuestro Código Civil vigente la inscripción de la hipoteca es requisito para que ésta produzca efectos contra terceros (Art. 2919) a diferencia de los prescrito en los Códigos anteriores, ya que éstos disponían la necesidad del registro de la hipoteca de una manera absoluta, declarando que

no produciría efecto alguno sino desde la hora y fecha en -
que fuera debidamente registrada.

En la práctica vemos que las partes que intervienen en la constitución de la hipoteca se precupan porque ésta quede debidamente inscrita en el Registro, no solamente para - que produzca efectos contra terceros (requisito importantísi- mo) sino para que el acreedor tenga el derecho de persecu- sión y preferencia.

CAPITULO III

LA HIPOTECA COMO CONTRATO

- a).- Elementos de existencia.
- b).- Elementos de validez.
- c).- Elementos especiales.

LA HIPOTECA COMO CONTRATO

La hipoteca, latu sensu, es un acto jurídico; por lo tanto le son propios los elementos de todo acto jurídico que a saber son: de existencia y de validez.

Antes de analizar estos elementos es preciso aclarar - que el Código vigente no tiene un capítulo expreso en el que se regulen de manera general los actos jurídicos, como acontece en el Código Civil Alemán, con los negocios jurídicos; aquél en su Artículo 1859 preceptúa: "Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos, en lo que no se opongan a la naturaleza de éstos o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos".

a).-ELEMENTOS DE EXISTENCIA. Los elementos de existencia de todo acto jurídico son:

- 1.- La voluntad; y
- 2.- El objeto.

Los dos elementos son de suma importancia porque si no hay voluntad, o no hay objeto, el acto es jurídicamente inexistente.

Sin embargo, no basta con estos elementos para que el acto jurídico produzca todos los efectos deseados, pues la propia ley establece que para que el acto valga necesita además que la persona o personas que concurren para crearlo -

sean capaces y sobre todo que la voluntad de esas personas - no estén viciadas; además, que el objeto, motivo o fin del - acto sea lícito y que esas voluntades se expresen en la forma prescrita por la ley.

Ahora bien, la capacidad que debe reunir el deudor para constituir hipoteca está reglamentada en los Artículos 2902, 2904, 2905 y 2906.

Al nacer el acto y en el supuesto de que éste sea plenamente válido, las partes pueden imprimirle modalidades de tal manera que por un determinado tiempo o circunstancia no pueda surtir efectos, es decir, se detienen durante algún - tiempo los efectos del acto, modalidades consistentes en una condición o plazo, sin faltar el modo o carga que únicamente se da en los actos gratuitos.

Por lo que corresponde a nuestro tema, en la hipoteca los elementos de existencia son: el consentimiento en las - constituidas por contrato, y la voluntad en aquellas constituidas por un acto unilateral como el testamento. En cuanto al objeto, éste consiste en la creación o transmisión de derechos y obligaciones. En nuestro caso consistirá en la creación de la garantía correspondiente a la que el deudor está obligado.

b) ELEMENTOS DE VALIDEZ. En cuanto a los elementos de - validez, en la hipoteca son:

1.- Que las personas que concurren en el acto sean capaces. El Art. 1793 del C.C. establece que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley, refiriéndose desde luego a la capacidad de ejercicio porque a manera de ver del maestro Rotina Villegas la falta de capacidad de goce produce la inexistencia del acto, pues ninguna persona puede dejar de tener esta última capacidad. Debemos recordar también que por disposición del Art. 22 del C.C. - hasta los seres concebidos aún no nacidos tienen la capacidad de goce en forma limitada, pues podrán recibir herencias, legados y donaciones. Asimismo el Art. 2906, relacionándolo con el precepto citado (1793 dice, que sólo puede hipotecar aquél que puede enajenar.

En virtud de estos preceptos, la capacidad para hipotecar corresponde al que puede enajenar, siempre que los bienes que vayan a ser hipotecados sean enajenables.

El Código aclara que el predio común no puede ser hipotecado, sino con el consentimiento de todos los propietarios. El copropietario, sin embargo, puede hipotecar su porción individual y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará - la parte que le corresponda en la división.

Asimismo, el cuerno legal de referencia establece que - el constituyente de la hipoteca deberá declarar en el contrato la naturaleza de su propiedad, es decir, si tiene un derecho condicional o limitado de la misma.

2.- que las voluntades estén exentas de vicio, esto es, que no existe error, dolo, mala fe, violencia o lesión, porque ello traería como consecuencia la nulidad relativa del acto (Arts. 228 y 2230 del C.C.).

3.- La licitud como elemento "sine quanon" del acto, esto es, que esté permitido por la ley.

4.- La cosa, objeto del contrato debe existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio que para la hipoteca debe ser siempre sobre un bien presente, nunca sobre un bien futuro o que posiblemente exista.

5.- Para la formalidad en la constitución debemos tomar como punto de referencia la cuantía del negocio, pues nos determina si el contrato deberá celebrarse en escritura pública o privada, para su validez.

c).-ELEMENTOS ESPECIALES. Antes de continuar, a nuestra forma de ver, debemos de hacer notar que existen algunos elementos especiales de la hipoteca, como son:

1.- La existencia de una obligación principal que es el mutuo en sus diferentes aspectos pues no sería posible concebir un contrato de hipoteca sin el mencionado contrato de mutuo.

2.- La inscripción del contrato de mutuo en el registro público de la propiedad para que este sea oponible a terceros

a cuya falta al correspondiente contrato solamente surtirá efectos entre las partes que hubieran celebrado dicho contrato. No tendría el acreedor los derechos de persecución, de preferencia y de venta sobre el bien hipotecado.

Como lo hemos dicho, el contrato de hipoteca, como todo acto jurídico, las partes podrán imponerle las modalidades convenientes a sus intereses, como son la condición y el plazo. Así por disposición de los Arts. 2921 y 2922 la hipoteca puede constituirse en forma pura o bajo condición.

3.- Otros elementos propios de la hipoteca constituida por contrato son: los personales, reales y formales.

3-1.- Los elementos personales son el acreedor hipotecario, el deudor y eventualmente el tercero que constituye la garantía a favor del deudor.

3-2.- Los elementos reales de la hipoteca lo constituyen la obligación asegurada y la cosa gravada.

Mediante la hipoteca se asegura una obligación principal; por lo tanto, el contrato de hipoteca es un contrato de garantía y accesorio del principal.

3-3.- En cuanto a los elementos formales como lo hemos dicho precisamente al hablar de la forma, la hipoteca debe otorgarse necesariamente en escritura pública o privada según la cuantía (artículo 2917).

Quando el crédito hipotecario no excede de quinientos

pesos la hipoteca podrá otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratificarán ante Notario, Juez de Paz o Registro Público de la Propiedad (Art. 2317). Si el valor del crédito hipotecario excede de quinientos pesos, se otorgará en escritura pública. (Art. 2320).

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es requisito indispensable para que la hipoteca surta efectos contra terceros. Sin embargo, el contrato surtirá sus efectos entre las partes (Art. 2919).

La hipoteca es considerada como un contrato formal en el sentido de que "el consentimiento sólo se entiende eficazmente manifestando cuando concurren los requisitos de constar por escrito o en escritura pública".

CAPITULO IV

LA HIPOTECA DE INTERES SOCIAL EN NUESTRA LEGISLACION

- a).- Constitución Política de 1917.
- b).- Código Civil Vigente de 1928.
- c).- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
- d).- Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI)
- e).- Fondo de Garantía y Apoyo a los créditos para la Vivienda (FOGA)
- f).- Fondo de la Vivienda de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)
- g).- Opinión Personal.

CAPITULO IV

LA HIPOTECA DE INTERES SOCIAL EN NUESTRA LEGISLACION

a).-CONSTITUCION POLITICA MEXICANA DE 1917.

"En la memorable sesión de 23 de enero de 1917 se discutió y aprobó por la Asamblea Legislativa de Querétaro, el texto del artículo 123 por ciento sesenta y tres ciudadanos diputados constituyentes, como parte integrante de la Constitución social, bajo el rubro DEL TRABAJO Y DE LA PREVISION SOCIAL, que originó el Estado de derecho social con garantías sociales para los trabajadores, frente a la Constitución política con otro capítulo formado con las garantías individuales y la organización de los poderes públicos: legislativo, ejecutivo y judicial, que integran el moderno Estado político".(1)

El texto original de este artículo denominado "DEL TRABAJO Y DE LA PREVISION SOCIAL" que es el que nos ocupa en su Fracción XII nos decía:

"Artículo 123. El Congreso de la Unión y las Legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el trabajo, fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir a las bases siguientes, las cuales regirán el trabajo de los obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos y de una manera general todo contrato de trabajo:

(1) Alberto Trueba Urbina.- Nuevo Derecho de Trabajo, pág. 104

FRACC: XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente.....".(2)

El contenido de esta fracción fue desarrollado en la anterior "Ley Federal del Trabajo" en sus artículos 136 a 151, ley en la que ya vimos no se resolvió adecuadamente el problema habitacional de los trabajadores ya que no se generalizó el pensamiento del Constituyente del 17, pues los patronos habían manifestado en diversas formas su oposición a la práctica del derecho habitacional obrero, y el Estado se mostraba indiferente y de esta forma era fácil a las empresas burlar tal derecho.

Pero en el año de 1972, gracias a la honda preocupación mostrada por el C. Presidente de la República Lic. Luis Echeverría Alvarez, se llevó a cabo una Reforma Social que supera el texto de la originaria fracción XII del Art. 123, lográndose así la efectividad de la obligación patronal de proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, mediante las aportaciones que las empresas deben hacer al Fondo Nacional de la Vivienda.

(2) Alberto Trueba Urbina.- Obra citada, pág. 105.

En consecuencia, con el ideario social del artículo - 123, se reformó la fracción XII, vigente a partir del 10. de marzo de 1972, en los términos siguientes:

"XII. Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo - determinen las leyes reglamentarias, a proporcionar a los - trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obliga - ción se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un Fondo Nacional de la Vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un siste - ma de financiamiento que permita otorgar a éstos créditos ba - ratos y suficiente para que adquirieran en propiedad tales ha - bitaciones.

Se considera de utilidad social la expedición de una - ley para la creación de un organismo integrado por represen - tantes del Gobierno Federal, de los trabajadores y de los pa - trones, que administre los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

Dicha Ley regulará las formas y procedimientos confor - me a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propie - dad las habitaciones antes mencionadas.

Las negociaciones a que se refiere el párrafo primero de esta fracción, situadas fuera de las poblaciones, están - obligadas a establecer escuelas, enfermerías y demás servi - cios necesarios a la comunidad".

En consecuencia, se reformó el capítulo III del Título Cuarto que comprende de los artículos 136 a 151 de la Ley Federal del Trabajo, entrando en vigor dichas reformas el 10 de mayo de 1972, y como consecuencia de este cambio se expidió la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda - para los Trabajadores (INFONAVIT), que recoge en parte la solución adecuada y práctica y a la cual veremos en el punto c) de este capítulo.

b) CODIGO CIVIL VIGENTE DE 1928.

Hasta la fecha no existen más que créditos no hipotecas de interés social, pensamos se hace necesario instituir dicha hipoteca de interés social dentro de nuestras leyes a cuyo efecto consideramos que debe ser adicionado el título decimoquinto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil con un capítulo especial en los siguientes términos:

CAPITULO III-BIS

Artículo 2939-1. Además de la hipoteca voluntaria y de la necesaria a que se refieren los dos capítulos anteriores, habrá también la hipoteca de interés social, que se constituirá en los casos en que los organismos oficiales especialmente creados al respecto, transitan el dominio, a crédito, de los departamentos o casas habitación que construyan, a los servidores públicos, a los trabajadores o a personas de escasos recursos.

La garantía hipotecaria a que se refiere este artículo se constituirá sobre el inmueble adquirido en los términos - de este propio precepto, a favor del organismo enajenante y a cargo del adquirente, por el importe del crédito concedido al efecto, y la escritura correspondiente será inscrita en el Registro Público de la Propiedad en un libro especial - que se llevará al efecto, en la inteligencia de que esta inscripción surtirá efectos de inscripción de patrimonio de familia a favor del adquirente con respecto a la casa o departamento materia de la operación.

Artículo 2939-2. Sólo en los términos del artículo anterior puede gravarse el bien a que el propio precepto se refiere, pues atenta la regla contenida al respecto en el artículo 727, en ningún otro caso podrá el mismo ser hipotecado o gravado.

e) INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES (INFONAVIT).

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, es una ley que consideramos de utilidad social. Fue publicada en el Diario Oficial de la Federación del día 24 de abril de 1972. Se crea, mediante ella, el mencionado Instituto, el cual permite establecer y operar un sistema de financiamiento que permite a los trabajadores obtener crédito al interés del 4% anual sobre saldos insolutos y se puede aplicar para: a).- La adquisición en propiedad de

habitaciones cómodas e higiénicas; b).-La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores; y c).- El pago de los pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por algunos de los conceptos señalados en los incisos a) y b) que anteceden.

Además dicho Instituto coordina y financia programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores y los demás a que se refiere la fracción XII del apartado A del Art. 123 de la Constitución y el título cuarto, capítulo III, de la Ley Federal del Trabajo, que comprende los artículos del 136 al 153.

Por otra parte se dispone en la Ley que "El patrimonio del Instituto se integra: 1o.- Con el Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben hacer los patronos, de conformidad en lo dispuesto en el Art. 123, apartado A, fracción XII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el título cuarto, capítulo III, de la Ley Federal del Trabajo, y con los rendimientos que provengan de la inversión de estos recursos. 2o.- Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal; 3o.- Con los bienes y derechos que adquiriera por cualquier título; y 4o.- Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren las fracciones II y III".

Por último, la Ley que crea dicho Instituto estructura

los diversos órganos del mismo como son: la Asamblea General, el Consejo de Administración, la Comisión de Vigilancia, el Director General, los dos directores sectoriales, la Comisión de Inconformidades y Valuación, y las comisiones consultivas regionales. Los atributos que tiene cada uno de estos órganos se señalan de los Arts. 7 a 27 de la Ley ⁺ en cuestión.

d) FONDO DE OPERACION Y DESCUENTO BANCARIO A LA VIVIENDA (FOVI).

1.- Antecedentes.- En el año 1963, el Gobierno Federal inició un programa que representa uno de los esfuerzos iniciales más importantes en materia de habitación: el Programa Financiero de Vivienda.

Para la realización de este programa se partió de la consideración de que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la creciente necesidad de habitaciones, por lo que se estimó conveniente utilizar parte de los ahorros del público captados por la banca privada, a través de las instituciones hipotecarias y los departamentos de ahorro de los bancos de depósito, para que con la inversión de estos recursos se atendiera en mayor proporción la demanda existente. Se tomaron en cuenta dos aspectos fundamentales:

+ Datos obtenidos en folletos proporcionados por dicho organismo.

A).- Se consideró que la vivienda de interés social en que se invierten los recursos bancarios debe destinarse a un sector de la población que, aunque de ingresos reducidos, - los tiene suficientes para cubrir los abonos con que pagará su vivienda en un término más o menos largo.

B).- Se estableció como vivienda de interés social a - aquella cuyo valor está dentro de las posibilidades de pago - de dicho sector, de manera que no resulte onerosa en el presupuesto familiar a personas de escasos recursos y pueda proporcionarles alojamiento en un ambiente físico y social que satisfaga los requisitos indispensables de seguridad, higiene y decoro que esté dotado de los servicios sociales correspondientes, y que por su calidad y durabilidad sea garantía efectiva para la banca privada.

II.- Forma de operar.- Para la adecuada utilización de los recursos financieros, tanto del Estado como los provenientes de la banca privada, y también con el objeto de imprimir dinamismo a las realizaciones del Programa Financiero de Vivienda, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público - constituyó en el Banco de México, S.A., con fecha 10 de abril de 1963, un fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), el cual tiene como funciones principales las siguientes:

A).- Promover la construcción de viviendas de interés social encauzando y orientando la inversión de la banca pri-

vada para que los programas vayan de acuerdo con las necesidades económicas y sociales de cada región y los proyectos se realicen conforme a condiciones y requisitos urbanísticos y arquitectónicos para la construcción de viviendas decorosas e higiénicas. En esta labor promocional, FOVI desempeña el papel de un organismo de servicio, tanto para las instituciones bancarias como para los promotores y constructores de viviendas, ya que les proporciona orientación de tipo financiero, legal, técnico, socioeconómico, sobre la mejor forma, en cada caso concreto, de preparar y desarrollar los proyectos y programas de vivienda de interés social.

B).- Otorgar apoyo financiero a la banca privada, para complementar las cantidades que ésta destina a la construcción y adquisición de viviendas de interés social, cuando ha agotado sus recursos, o bien éstos son insuficientes.

C).- Aprobar técnicamente los proyectos para que éstos sean adecuados en cuanto a sus características constitutivas y socioeconómicas, y cuando se estime necesario supervisar su ejecución.

D).- Prestar asesoría técnica para la elaboración y realización de los proyectos. La asesoría cumple una función muy importante para el desarrollo de los programas, ya que permite determinar las posibilidades para su realización, inclusive en cuanto a costos, y que los mismos sean adecuados a las necesidades y costumbres de la población, así co-

mo a las normas mínimas de habitabilidad requeridas. El beneficio de esta asistencia técnica se traduce en ahorro de tiempo, disminución de gastos y riesgos para promotores, constructores e inversionistas.

E).- Otro aspecto, que propiamente no es una función del FOVI, pero que puede considerarse como un servicio de suma importancia, es la orientación que se presta a los promotores en la obtención del financiamiento a la banca privada para la realización de sus programas de viviendas.

III.- Valores de la Vivienda de Interés Social.- Para determinar los valores de la vivienda de interés social, se dividió el territorio nacional en diversas zonas, tomando para ello en consideración los valores de la tierra, los costos de construcción y los niveles de ingresos de la población.

Del estudio realizado en atención a los conceptos anteriores, resultaron cuatro zonas que señalamos a continuación:

ZONA I. Comprende los Estados de Aguascalientes, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas.

ZONA II. Comprende el Distrito Federal, los Estados de México, Morelos, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Vera-

cruz y las áreas metropolitanas, de las ciudades de Acapulco, Gro., Guadalajara, Jal., Monterrey, N.L., Querétaro, Gro. Puebla, Pue., y las zonas urbanas de Ciudad Lázaro Cárdenas, - Mich.

ZONA III. Comprende una faja de cien kilómetros a lo largo de nuestras fronteras norte y sur.

ZONA IV. Comprende los Estados de Baja California Norte y Baja California Sur; la Isla de Cozumel, Quintana Roo y Ciudades de Cancún, Q.R.

El valor de la vivienda de interés social, incluyendo el del terreno urbanizado y la construcción debidamente terminada, debe ser en los términos siguientes:

Vivienda de Interés Social

1. Individual

Vivienda de interés social individual es aquella que no forma parte de un conjunto habitacional y cuyo precio no es superior a \$ 135,000.00 en la Zona I; a \$ 162,000.00 en la Zona II; a \$ 178,000.00 en la Zona III, y a \$ 193,000.00 en la Zona IV. (sujeto a cambio, según el costo de la vida).

2. Conjuntos Habitacionales.

Un conjunto habitacional de interés social es un grupo de viviendas que cumplen con los valores señalados para las diferentes zonas en que se dividió la República, y además con las normas y criterios de carácter técnicos estableci-

dos para ese fin. Con el propósito de dar una mayor flexibilidad y permitir un equilibrio en las inversiones así como una diversificación en los tipos de vivienda, las instituciones hipotecarias, y los departamentos de ahorro de los bancos de depósito podrán cumplir con su obligación de inversión en vivienda de interés social, cuando los créditos se refieran a conjuntos habitacionales que estén integrados en la forma siguiente:

En la Zona I deberán comprender: un mínimo del 50% de las viviendas con precio o valor de Hasta \$ 113,000.00; un 25% de las viviendas con precio o valor de hasta - - - - \$ 135,000.00; y un 25% restante de las viviendas podrán tener un precio o valor de hasta \$ 161,000.00. (sujeto a cambio, según el costo de la vida).

En la Zona II deberán comprender; un mínimo del 50% de las viviendas con precio o valor de hasta \$ 136,000.00; un 25% de las viviendas con precio o valor de hasta - - - - \$ 162,000.00, y el 25% restante de las viviendas podrán tener un precio o valor de hasta \$ 186,000.00 (sujeto a cambio según el costo de la vida).

En la Zona III deberán comprender: un mínimo del 50% de las viviendas con precio o valor de hasta \$ 152,000.00; un 25% de las viviendas con precio o valor de hasta - - - - \$ 173,000.00, y el 25% restante de las viviendas podrán tener un precio o valor de hasta \$ 203,000.00 (sujeto a cam-

bio según el costo de la vida).

En la Zona IV deberán comprender: un mínimo del 50% de las viviendas con precio o valor de hasta \$ 180,000.00 y un máximo del 50% de las viviendas con precio o valor de hasta \$ 206,000.00 (sujeto a cambio, según el costo de la vida).

Cuando un proyecto comprenda varios conjuntos habitacionales, el FOVI podrá clasificarlos como uno solo, siempre que las obras se lloven a cabo en una misma población en forma simultánea o sucesiva, y se cumpla con los porcentajes de viviendas señalados de acuerdo a las zonas mencionadas en los párrafos anteriores.

Tratándose de conjuntos habitacionales integrados por cien o más viviendas, deberá obtenerse la aprobación técnica del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), al que los interesados presentarán la solicitud correspondiente.

Cuando se trate de operaciones para construcción de conjuntos habitacionales de más de cien viviendas, se tomará en cuenta la valuación de las mismas, que practique el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda, al emitir su dictámen técnico. En el caso de conjuntos habitacionales menores de cien viviendas, es obligación de las instituciones que otorguen los financiamientos comprobar que los proyectos se ajusten tanto a los valores y porcentajes de composición, como a los criterios técnicos exigidos para la vi-

vienda de interés social.

Características constructivas.

Los promotores y/o constructores de viviendas de interés social deberán ajustarse a las normas y criterios establecidos por el Banco de México, S.A. en cuanto a los aspectos técnicos de urbanismo, ingeniería, arquitectura, costos y valores.

IV.- Créditos para la Vivienda de Interés Social.- La banca privada otorga dos tipos de créditos: individuales y puente.

A).- Créditos Individuales.- Estos créditos son para la construcción adquisición o mejora de viviendas, unifamiliares o en conjuntos habitacionales, a personas que vayan a habitarlas con su familia.

Los créditos para la vivienda de interés social se otorgan hasta por el 80% del valor de la garantía, límite que puede ampliarse cuando se constituyen garantías adicionales de particulares o empresas solventes o garantías reales sobre bienes inmuebles: cuando se trate de adquirentes que no estén en condiciones de constituir dichas garantías adicionales, este límite podrá ampliarse hasta el 95% del valor de la garantía si en los contratos que las instituciones (banca privada) celebren con sus acreditados, se hace constar que el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA) otorga su apoyo adicional hasta por el 15% de dicho -

valor, siempre que el acreditado aporte una cantidad no inferior al 5% del mismo valor.

Los créditos a la vivienda de interés social se otorgan a un plazo no menor de 10 años, ni mayor de 20 años: y causan un interés al 10% anual.

Las instituciones de crédito procuran que los abonos mensuales que efectúan los adquirentes de las viviendas de interés social, tanto en pago de capital como de intereses, representen aproximadamente el 20% del ingreso mensual del comprador. En ningún caso el abono mensual representa más del 25% de ese ingreso en créditos a la vivienda de interés social.

En beneficio indudablemente de los adquirentes y de sus familiares en las operaciones de vivienda de interés social, existe el régimen obligatorio de seguros contra los riesgos de muerte, invalidez y de daños.

B).- Créditos-Puente.- Destinados a los constructores o promotores para la construcción de viviendas de interés social.

Los créditos-puente se otorgan para la construcción, - incluyendo en su caso la urbanización respectiva, de dichas viviendas, si están destinadas a ser vendidas a personas que vayan a habitarlas, y que no sean propietarias de otro inmueble.

ble.

El crédito-puente puede comprender la adquisición del terreno, cuando se trate de realización de proyectos de las entidades federativas, de los municipios o de organismos - del sector público que tengan por objeto fomentar la vivienda de interés social, así como, cuando tratándose de proyectos del sector privado, esto se justifique a criterio del - Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) En una segunda etapa, ya terminadas las viviendas, la banca privada puede otorgar préstamos individuales a los adquirentes, que se destinan a pagar el precio de las viviendas. Este sistema permite a los constructores realizar sus proyectos y obtener la recuperación de su inversión a medida que se van vendiendo las viviendas.

Los créditos-puente que se otorgan para la remodelación urbana, se consideran como créditos para la vivienda - de interés social, siempre que satisfaga los requisitos que a continuación se señalan:

1.- Por lo menos el 80% de las unidades que integran al edificio o al conjunto respectivo deberá corresponder a viviendas que, según la zona en que se encuentre ubicado, - tenga los valores y porcentajes que se señalaron para la vivienda de interés social.

2.- Hasta el 20% restante de las unidades que constituyan los edificios o los conjuntos antes mencionados podrá

referirse a viviendas o a locales comerciales o industriales con precio no superior a \$ 290,000.00.

3.- Se requerirá dictamen previo y favorable del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda.

4.- Dichos créditos podrán referirse a remodelación urbana en la zona metropolitana de la ciudad de México y en otras ciudades de la República que posteriormente determine el Banco de México, S. A.

Los créditos-puente para la urbanización y/o construcción de conjuntos habitacionales causan un interés del 11% anual máximo. Además del porcentaje anterior, la institución acreditante podrá cargar al conceder el crédito-puente un 1% por una sola vez. Estos créditos deberán otorgarse a plazos adecuados para la recuperación de los mismos, en función de los lapsos de urbanización, construcción y venta de las viviendas.

Las operaciones correspondientes a vivienda para acreditados de ingresos mínimos, se realizan exclusivamente a través y por conducto del Banco de México, S. A.

C).- Apoyos Financieros.- El FOVI podrá otorgar complemento financiero, a las instituciones autorizadas para recibir depósitos de ahorro y a las sociedades de crédito hipotecario, mediante aperturas de créditos destinadas al financiamiento parcial de préstamos o créditos para la construcción o adquisición de viviendas de interés social, individuales o

en conjuntos habitacionales. Estos complementos financieros sólo podrán efectuarse en relación con créditos o préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria, que satisfagan a criterio del FOVI, los requisitos señalados en las circulares del Banco de México, S. A.

Las solicitudes para obtener el apoyo financiero deberán tramitarse por las instituciones de crédito conforme a los instructivos proporcionados por FOVI.

Las líneas de crédito que fueren aprobadas se documentarán mediante contratos privados con la institución solicitante en los que se especificarán las operaciones para las que se dará el complemento financiero.*

e) FONDO DE GARANTIA Y APOYO A LOS CREDITOS PARA LA VIVIENDA (FOGA)

Generalidades

"I.- El Banco de México, S. A., es fiduciario del Gobierno Federal en el fideicomiso de garantía y apoyo a los créditos para la vivienda, al cual se denomina "FOGA". En este Fideicomiso el fiduciario está facultado para otorgar apoyos a las instituciones de crédito privadas, para efectos de liquidez y para regular los tipos de interés de las operaciones de crédito destinadas a vivienda de interés social."

II.- De conformidad con las Reglas Generales de Opera

* Datos obtenidos en folletos proporcionados por dicho organismo.

ción de FOGA, los apoyos, o sean los respaldos económicos - con cargo a esta institución, sólo podrán ser otorgados por el fiduciario en relación con créditos o préstamos con garantía hipotecaria o fiduciaria que reúnan los requisitos generales siguientes:

a).- Observar las características para este tipo de - créditos o préstamos. Dichos créditos o préstamos deberán estar destinados exclusivamente a la adquisición de nuevas viviendas de interés social o a su construcción, que tengan - las características que el Banco de México, S. A., señaló en las circulares que se editaron para dicho motivo.

b).- Pactar amortizaciones a plazo no menor de diez años e intereses no superiores al 9% anual, comprendiendo comisiones y otros cargos a los acreditados, salvo los conceptos que expresamente autorice la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

c).- Ajustarse a los términos de la Ley Bancaria, de - las demás leyes que les sean aplicables, así como las disposiciones que sobre la materia dicten la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México, S. A., y a las - disposiciones que dicte el FOGA:

III.- La fórmula empleada al respecto es la siguiente:
El día _____ de _____ de _____ la institución solicitó al Fiduciario le conceda los apoyos previstos en las reglas de Operación mencionadas, como sigue: a) Para efectos - de liquidez, por falta de pago puntual en que incurran sus -

acreditados en operaciones de crédito destinadas a viviendas de interés social; b) Para la misma finalidad de apoyo, por deficientes de recuperación final en sus aludidas operaciones de crédito; y c) Para regular los tipos de interés de sus operaciones de crédito del destino señalado. Estos apoyos se referirán a operaciones de crédito que la Institución tiene programado efectuar en los próximos doce meses, con un importe inicial conjunto de aproximadamente \$ _____ ().

Los convenios que sobre el particular se celebran contienen, según estas generalidades, las siguientes CLAUSULAS:

PRIMERA.- El fiduciario concede a la institución con cargo al FOGA apoyos para las finalidades y en los casos siguientes:

a) Para efectos de liquidez, por falta de pago puntual en que incurran los acreditados de la Institución en sus operaciones de crédito con garantía hipotecaria o fiduciaria, - destinadas a la adquisición o construcción de viviendas de - interés social.

b) Para la citada finalidad de apoyo por deficientes de recuperación que resulten a la Institución, en sus aludidas - operaciones de crédito.

c) Para regular los tipos de interés en las operaciones de crédito del destino mencionado.

Dichos apoyos se referirán a operaciones de crédito que la Institución concrete durante los doce meses siguientes a -

la fecha de este convenio con importe inicial, en conjunto, hasta de \$ _____ (_____), operaciones en que deberán satisfacerse los requisitos generales mencionados en el punto II de los antecedentes y las demás condiciones que se establecen en el presente convenio.

SEGUNDA.- El apoyo mencionado en el inciso a), de la cláusula primera, comprenderá las cantidades que durante la vigencia del crédito se adeuden a la Institución por concepto de capital, intereses y primas de seguros, debido a moras de sus deudores, por períodos máximos de 18 meses a partir de la cuarta mensualidad sucesiva no pagada.

TERCERA.- Cuando a virtud del plazo de los créditos y la forma que se convenga para las amortizaciones, el apoyo comprendido en la cláusula segunda, en la parte que corresponde a suerte principal del crédito o préstamo, resulte inferior al 10% del valor inicial del inmueble, el fiduciario concederá apoyo adicional por concepto de capital, hasta completar el 10% de dicho valor, en la medida que este apoyo adicional, sumado a las coberturas propias del crédito y a otras coberturas, ya considerados por pagos por amortizaciones hechos por el deudor, no exceda del 30% del valor inicial del inmueble. Este apoyo adicional sólo podrá hacerse efectivo una vez que por haberse vendido los bienes afectos a garantizar el pago del crédito y ejecutadas otras garantías que hubiere, se determine una recuperación insuficiente a cubrir el

saldo del crédito, intereses ordinarios y demás accesorios - a que se refiere el inciso h), de la cláusula sexta .

Para los efectos de esta cláusula, por valor inicial - del inmueble se considerará el valor del avalúo aceptable pa - ra la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

CUARTA.- Cuando el acreditado no integre el 20% del va - lor inicial del inmueble, sino solo una cantidad que en todo caso no debe ser inferior al 5% de dicho valor inicial, el a - poyo convenido en el inciso b), de la cláusula primera, se - concederá hasta por un 15% del valor inicial del inmueble en - tera de cada operación crediticia. Este apoyo decrecerá y - en su caso, cesará cuando en virtud de las amortizaciones - realizadas quede integrado a favor de la Institución un mar - gen de cobertura que alcance el 20%; el apoyo se hará efecti - vo a partir del momento en que por la venta del bien que hu - biere constituido la garantía, se determine alguna cantidad insoluta del crédito a favor de la Institución.

El apoyo en este caso, se concederá condicionado a lo siguiente:

a) En forma automática cuando el ingreso mensual del - acreditado no exceda de \$ 3,000.00; se entenderá por ingreso mensual al monto de los salarios, emolumentos y demás entr - das en efectivo que perciba regular y mensualmente el jefe - de la familia y, en su caso, el otro cónyuge o la concubina, determinándose dicho monto por el promedio de ingresos de -

los seis meses inmediatos anteriores.

b) Mediante autorización expresa del fiduciario en aquellos casos en que el ingreso mensual exceda de \$3,000.00, y cuando a su juicio las condiciones económicas del acreditado no permitieran a éste aportar el 20% del valor inicial del inmueble.

El ingreso mensual para los adquirentes de viviendas de interés social, en ningún caso podrá ser superior, según la zona de ubicación de las viviendas de que se trate, a las cantidades mencionadas en las Circulares a que se refiere el Antecedente II, inciso a), del presente convenio.

c) Siempre que no se hubieren otorgado garantías adicionales suficientes para cubrir el margen legal, de cobertura.

Este apoyo se hará efectivo a partir del momento en que mediante la venta del bien que hubiere constituido la garantía, se determine alguna cantidad insoluta del crédito, a favor de la institución.

QUINTA.- El apoyo de que trata el inciso c), de la Cláusula primera, será otorgado por el fiduciario en proporción - no mayor a un 1% de interés anual, calculado sobre saldos insolutos por capital de cada operación materia de este apoyo, cuando la Institución no hubiere utilizado en el crédito respectivo financiamiento especial a baja tasa de interés.

El fiduciario dará apoyo además, por el equivalente al

0.24% anual sobre el importe inicial de los créditos otorgados por la Institución, por concepto de primas de un seguro especial de vida e invalidez sobre las personas de los acreditados y daños del inmueble respectivo, cuyas sumas aseguradas queden afectas a solventar los saldos de los créditos citados.

SEXTA.- Para efectos de los apoyos, materia de este convenio, la institución se obliga desde ahora a lo siguiente:

a) Pactar y documentar los créditos o préstamos con sujeción a los requisitos generales citados en el punto II de los antecedentes, y de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

b) Conceder los créditos o préstamos sólo a quienes adquieran o construyan la vivienda para su casa habitación y el plazo de amortización no sea menor de 10 años, siempre y cuando los pagos mensuales por capital e intereses representen aproximadamente el 20% del ingreso mensual del acreditado, en el entendido de que, en ningún caso, los mencionados pagos representarán más del 25% del citado ingreso.

c) Procurar la oportuna inscripción en el Registro Público correspondiente, de las garantías hipotecarias o fiduciarias de los créditos o préstamos y vigilar la correcta inversión de los fondos.

d) Ministrar el importe de las operaciones de crédito

destinadas a construcción, de acuerdo con el calendario respectivo y de manera que las entregas de fondos correspondan a las necesidades de las obras.

e) Ejercitar por su propio derecho, con toda oportunidad, procurando hacerlo en todo caso antes de sobrevenir la novena mensualidad sucesiva en mora, las acciones legales - por incumplimiento del deudor, hasta obtener la recuperación de sus créditos y préstamos, y resarcir al Fiduciario en los términos de la Cláusula décima primera, las cantidades que - hubiere recibido al hacer efectivo el apoyo de que se trata el inciso a), de la Cláusula primera.

f) Traspasar en favor del Fiduciario, cuando éste así lo solicite por escrito, los derechos de la Institución, en la primera parte proporcional del principal y sus correspondientes garantías, por los apoyos recibidos en los conceptos mencionados en las Cláusulas segunda, tercera y cuarta.

g) No liberar total o parcialmente el bien que constituye la garantía hipotecaria o fiduciaria, ni permitir la - sustitución del mismo, sin autorización expresa y por escrito del Fiduciario, mientras esté insoluto en todo o en parte el adeudo respectivo.

h) Limitar las percepciones que podrá obtener como consecuencia de las operaciones materia de apoyo, hasta el 6% anual por concepto de intereses moratorios en adición a los normales, hasta el 5% sobre el capital insoluto por lo que

respecta a costas, a no más de 5% del valor inicial de la vivienda para cubrir gastos de juicio, impuestos prediales y derechos por servicio de agua.

i) Cubrir al Fiduciario una prima del 0.1% anual por el apoyo convenido en la Cláusula tercera, calculado sobre el conjunto de saldos mensuales de los créditos o préstamos materia de dicho apoyo, en tanto no se hubiere integrado en favor de la institución en cada uno de tales créditos o préstamos un margen de cobertura del 30.0% sobre el valor inicial del inmueble.

j) Conservar durante la vigencia de los créditos o préstamos, toda la documentación relativa a las operaciones materia de los apoyos convenidos en especial por lo que se ve al régimen de propiedad de las viviendas, a las especificaciones técnicas de construcción y de materiales de las viviendas individuales, y de los conjuntos habitacionales, así como acerca de las características socioeconómicas de los sujetos de crédito, y facilitar al fiduciario en todo tiempo la información que éste le pida y el examen de la documentación relativa a los mismos créditos o préstamos.

SEPTIMA.- Tratándose de conjuntos habitacionales de más de 100 viviendas, los apoyos materia de este convenio quedan sujetos a la condición de que la Institución obtenga previamente del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), la aprobación en el aspecto técnico de con

trucción y diseño.

OCTAVA.- En el caso de créditos materia de los apoyos convenidos para conjuntos habitacionales que tengan 100 unidades o menos o de viviendas individuales, no será necesaria la aprobación previa a que se refiere la cláusula anterior, pero la Institución queda obligada desde ahora a que los proyectos y en su oportunidad, las construcciones respectivas, se ajusten a los criterios técnicos para vivienda de interés social, señalados en las circulares a que alude el Antecedente I^o, inciso a), de este convenio.

NOVENA.- Para comprender en los diversos apoyos convenidos en la Cláusula primera las operaciones de crédito a que la misma alude, la Institución deberá presentar al Fiduciario una solicitud relativa a las operaciones celebradas en el mes inmediato anterior, señalando expresamente cuáles apoyos solicita.

DECIMA.- Para que el Fiduciario haga efectivos a la Institución los apoyos materia del presente convenio, esta última le presentará por escrito las solicitudes respectivas, los días _____ de cada mes, informándole acerca de los créditos o préstamos respecto de los cuales, en el transcurso del mes natural inmediato anterior, se hubieren presentado las situaciones que permiten hacer efectivos los apoyos. Las cantidades que correspondan se abonarán por el Fiduciario en la cuenta especial a la vista que el Banco de México, S.A.,

le llevará a la Institución. Esas solicitudes serán presentadas conforme a los modelos que promorcione el Fiduciario, correspondientes a los casos siguientes:

a) Por lo que ve a la mora prevista en la cláusula segunda, la solicitud indicará las operaciones en que haya incurrido ese incumplimiento y especificará las cantidades adeudadas por capital, intereses y primas de seguro, tocantes a cada crédito así como el período de incumplimiento.

b) Por lo que se refiere a los apoyos por deficientes de recuperación final que corresponda hacer efectivos de conformidad con las cláusulas tercera, cuarta y décima segunda, la solicitud de la Institución informará al Fiduciario acerca de las ventas de los inmuebles y en su caso, de la realización de otras garantías, así como sobre la aplicación que en cada caso se haya dado a las recuperaciones obtenidas, - con especificación de los conceptos y períodos a que se hubieren atribuido, y el saldo insoluto del adeudo respectivo.

c) Respecto del apoyo a que se refiere la Cláusula quinta, con la solicitud se relacionarán los saldos insolutos por capital de los créditos materia de apoyo, y la parte de las primas de seguro de que trata el segundo párrafo de la misma Cláusula quinta, con mención de la cifra base que sirva para su cálculo. Este apoyo no estará sujeto a devolución al Fiduciario.

DECIMA PRIMERA.- En los casos en que el Fiduciario ha-

ya hecho efectivo a la Institución el apoyo de que trata el inciso a), de la Cláusula primera, la Institución queda obligada a entregarle las cantidades que recupere por este concepto y, en su caso, la totalidad de los intereses moratorios cobrados, en concepto de compensación por el apoyo que hubiere hecho efectivo. Si la Institución no hiciere esa entrega a más tardar el último día hábil del mes en que obtenga la recuperación, deberá cubrir al Fiduciario, además de las cantidades correspondientes, intereses a razón del 12% anual por el tiempo que dure el incumplimiento.

La Institución deberá informar al Fiduciario la aplicación contable de esas cantidades, citando los conceptos y períodos a que hayan sido atribuidos.

DECIMA SEGUNDA.- En caso de incumplimiento del deudor, si el importe recuperado por la venta del inmueble y por la realización de otras garantías, una vez deducido el saldo insoluto del préstamo, intereses ordinarios y demás accesorios a que se refiere el inciso h), de la Cláusula sexta, resultará insuficiente para reintegrar al Fiduciario las cantidades entregadas a la Institución en ejercicio de los apoyos convenidos, excluyendo el apoyo de la Cláusula quinta, la Institución sólo estará a devolverle el remanente.

DECIMA TERCERA.- La Institución perderá el derecho a los apoyos del FOCA, en aquellas operaciones de crédito en que se incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo, o

si realizare actos o incurriere en omisiones que perjudiquen las garantías, o los procedimientos judiciales que inicia en contra de sus acreditados.

Si en estos casos la Institución hubiere hecho efectivos los apoyos que son materia de este convenio, deberá devolver al Fiduciario las cantidades correspondientes, más intereses a razón del 12% anual computados a partir de la fecha en que hubiera recibido del Fiduciario las aludidas cantidades.

DECIMA CUARTA.- Para la interpretación y ejecución del presente convenio, las partes se someten a la competencia de las leyes y tribunales de la Ciudad de México, D.F., renunciando al fuero que les corresponda o llegare a corresponderles por razón de su domicilio.

El presente convenio tiene vigencia a partir del _____ de _____ de 19____ y se firma por triplicado por las partes en los lugares y en las fechas que en seguida se indican:

México, D. F., de de 19 , de de 19

Fiduciario
Banco de México, S. A.

Institución."

Nota: Los datos anteriores fueron sacados del: "Anexo de la circular No. 1772/73 expedida por el Banco de México, S. A. 31-I-75

f).- FONDO DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES DEL ESTADO (FOVISSSTE).

El FOVISSSTE tiene su origen en la adición a la fracción XI inciso f) del Apartado B del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Por Decreto Presidencial publicado el 28 de diciembre de 1972, se crea la Comisión Ejecutiva como órgano de gobierno del Instituto para operar el Fondo de la Vivienda. En esta misma fecha se reforma la Ley Federal de los Trabajadores al Servicio del Estado.

El FOVISSSTE interpreta la política en el sentido de hacer llegar crédito barato y suficiente a los empleados federales para que adquieran vivienda. Establece y opera un sistema de financiamiento que lo permite cumplir con ese propósito.

Los recursos con que cuenta provienen de las aportaciones que le hacen las entidades y organismos públicos del 5% mensual sobre el sueldo base de sus trabajadores. La actividad del FOVISSSTE no se limita tan solo a otorgar créditos, sino que además realiza toda clase de estudios sobre múltiples aspectos de viviendas, estos estudios los fundamenta en un "Marco Social de Referencia", a través del cual se determina la ubicación y número de trabajadores al servicio del Estado en todo el país, singularizando poblaciones en las que hay mayor necesidad de vivienda.

De acuerdo con este "Marco Social de Referencia" el -

FOVISSSTE ha concluido que deben construirse "módulos sociales de vivienda".

Para desarrollar sus proyectos de módulos sociales el FOVISSSTE utiliza los servicios de técnicos en diseño y construcción de conjuntos habitacionales, y para asignar su financiamiento, selecciona rigurosamente a las empresas constructoras que realizarán las obras. En esta selección se toman en cuenta a las empresas especializadas que se localizan en las regiones donde habrán de construirse los "módulos sociales", garantizando así la calidad y funcionalidad de las viviendas.

Es así que cuando el FOVISSSTE cumple con su otra función respecto de los trabajadores federales, otorgándoles créditos con el 4% de interés sobre saldos insolutos y hasta 20 años de plazo para pagarlos, está contribuyendo a realizar, dentro de sus posibilidades, el postulado consistente en que todos los mexicanos, tan solo por serlo, tienen derecho a una vivienda decorosa.

La Comisión Ejecutiva del FOVISSSTE ha programado su actividad de financiamiento de módulos sociales a través de ciclos. Cada ciclo produce un número determinado de módulos sociales en todo el país, y los distribuye por medio de los Sindicatos FSTSE, Coordinadores FSTSE, o a través de otros sindicatos, o los distribuye por medio de las autoridades administrativas en aquellas dependencias que no tienen sindi

cato, y son estos conductos - sindicatos y coordinadores - FSTSE y autoridades administrativas - los que hacen llegar a los trabajadores federales las viviendas FOVISSSTE.

Las viviendas que contienen los módulos sociales financiados por el FOVISSSTE son para ser adquiridas por los trabajadores al servicio del Estado, y para eso el mismo - FOVISSSTE les otorga créditos.

En el área metropolitana el FOVISSSTE distribuye los créditos, para viviendas que ha financiado, a través de los Sindicatos FSTSE o de otros sindicatos, y cuando no hay sindicato lo hace a través de autoridades administrativas; también distribuye entre ellos igual cantidad de "hojas de requisitos", y los sindicatos redistribuyen estas "hojas de requisitos" entre las diversas secciones, para que estén al alcance de todos los trabajadores.

El FOVISSSTE, al hacer su distribución, orienta a los sindicatos sobre las características que debe reunir el trabajador que va a habitar en un módulo social, para que las características de la vivienda coincidan con las del trabajador. +

g).- OPINION PERSONAL.

Consideramos que debido a la variada condición climato lógica de México, así como a los diferentes modos de vivir de

+ Datos obtenidos en folletos proporcionados por dicho organismo.

sus habitantes, resulta difícil imponer normas universales referentes a dimensiones y áreas mínimas de las partes que integran la vivienda, sino más bien criterios primarios de habilidad convenientes, en razón a los aspectos ambientales y humanos locales.

Se considera muy importante que los técnicos que se ocupen del problema de la vivienda, busquen el máximo de satisfacción a costo mínimo y planeen su solución de tal manera que los aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de ingeniería de los proyectos, sean consecuentes con las condiciones físicas del medio y las necesidades sociales y económicas de los estratos de la población a quienes está dirigida.

I.- Pero independientemente de lo anterior, y siempre con miras de que la hipoteca de que nos ocupamos sea realmente de interés social, no sólo en cuanto a la garantía del acreedor, sino a las mínimas condiciones de decoro y de seguridad que el bien hipotecado debe brindar al que lo adquiere mediante dicha hipoteca, consideramos que previamente a su constitución, deberán tomarse las siguientes medidas para la construcción del bien gravado, ya sea que éste se construya en zona urbana o ya en zona rústica:

A.- Si la zona es urbana:

1.- El departamento o casa materia de la operación deberá diseñarse de manera que brinde comodidad a sus habitantes, evite la promiscuidad, y reúna condiciones de aseo e -

higiene para las personas y para la preparación de los alimentos.

2.- En su caso el valor del terreno ya urbanizado no debe exceder del 35% del precio total de venta de la vivienda.

3.- Los proyectos de la casa habitación deberán estar de acuerdo con los patrones que rijan cada localidad o zona, de modo que la vivienda contenga por lo menos los factores de bienestar a que están acostumbrados los habitantes de la zona.

B.- Si la zona es rústica:

1.- La composición mínima de la vivienda campesina deberá constar de tres áreas perfectamente definidas: Área de dormir, Área de estar y Área de comer. La cocina, podrá ser parte integral del Área de comer, el Área de estar no necesariamente deberá ser cerrada, pero siempre estará cubierta. En cuanto al Área de dormir deberá establecerse un dormitorio aislado para los padres.

2.- La superficie del terreno nunca será inferior a 120 m².

3.- En las zonas que cuentan con los servicios de agua potable, deberá establecerse como parte de la vivienda, un baño que tendrá por lo menos regadera y excusado, Esta unidad podrá formar parte integral de la vivienda, o podrá ser una construcción independiente. La descarga de los aguas negras, de no existir servicio de alcantarillado, podrá resolverse a base de fosa séptica con pozos de absorción. Estos sistemas

podrán ser individuales o colectivos.

4.- Se emplearán preferentemente los materiales y sistemas regionales que cumplan con las normas y especificaciones aquí establecidos y se alentará la transferencia de tecnología que impulsen el desarrollo de la población donde se apliquen. (ES OBVIO QUE ESTAS 4 MEDIDAS DEBEN TAMBIEN OBSERVARSE EN LAS ZONAS URBANAS).

II.- Los requisitos comunes a ambas zonas, que deben llenar las personas para ser beneficiadas con los créditos, dentro del Programa Financiero de vivienda serán los siguientes:

A.- Que estén capacitados legalmente (mayor de edad) y que vayan a habitar la vivienda.

B.- Que no sean propietarios de otra casa habitación (el adquiriente o su cónyuge).

C.- Que radiquen en la ciudad o zona rural de ésta - donde se solicita el préstamo.

D.- Que sean jefes de familia.

E.- Que tengan capacidad de pago para integrar el enganche y cubrir los pagos mensuales.

F.- Que su ingreso mensual no sea superior a tres tantos del salario mínimo que rija en la región donde se constituya la garantía.

Por esto se entenderá el monto de los salarios, emolu-

mentos y demás entradas en efectivo que perciba regular y mensualmente el jefe de familia y en su caso, el otro cónyuge, determinándose dicho monto por el promedio de ingresos de los seis meses inmediatos anteriores.

CONCLUSIONES

1.- La hipoteca, aunque de origen griego (hypotheke, - en esta lengua, que significa "lo que se pone debajo") encontró su plena reglamentación en Roma en donde tuvo como antecedente mediato a la "fiducia" y el "pignus" y como antecedente inmediato a los "Invecta illiata", distinguiéndose la hipoteca de estas Instituciones en que los bienes afectados por ella no se entregaban al acreedor.

2.- Salvo pormenores de escasa significación y trascendencia, muy poco o casi nada ha sido lo que las legislaciones modernas han agregado o quitado a la reglamentación romana de la hipoteca, entendida ésta tanto como contrato cuanto como derecho real, que es como (en ese doble aspecto) la estudia la doctrina y la reglamentan los códigos.

3.- El Código vigente nuestro, llamándola "garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor" (Art. 2393) la reglamenta en el título décimoquinto de la segunda parte de su libro cuarto, concretamente como contrato, ya que precisamente dicha segunda parte se ocupa "De las diversas especies de contratos", como reza su rubro.

4.- En los capítulos II y III de dicho título décimoquinto establece y reglamenta nuestro Código dos tipos de hipoteca: la voluntaria y la necesaria. Pero dado el auge que en nuestros días ha tomado la llamada "vivienda de interés -

social" y el incremento que a organismos como el INFOHAVIT, el FOVI, FOQA y FOVISSSTE, han dado nuestras leyes con el fin de hacer que cada mexicano (es el ideal perseguido) tenga su propia vivienda, creemos que debe agregarse a dichos dos tipos actuales de hipoteca, uno más, el de interés social, con miras no sólo a favorecer al adquiriente a crédito de la vivienda, sino también al acreedor hipotecario.

5.- Al efecto proponemos que el Código sea adicionado en la siguiente forma:

CAPITULO III- BIS

Artículo 2939-1. Además de la hipoteca voluntaria y de la necesaria a que se refieren los dos capítulos anteriores, habrá también la hipoteca de interés social, que se constituirá en los casos en que los organismos oficiales especialmente creados al respecto, transmitan el dominio, a crédito, de los departamentos o casas habitación que construyan, a los servidores públicos, a los trabajadores o a personas de escasos recursos.

La garantía hipotecaria a que se refiere este artículo se constituirá sobre el inmueble adquirido en los términos de este propio precepto, a favor del organismo enajenante y a cargo del adquirente, por el importe del crédito concedido al efecto, y la escritura correspondiente será inscrita en el Registro Público de la Propiedad en un libro especial que

se llevará al efecto, en la inteligencia de que esta inscripción surtirá efectos de inscripción de patrimonio de familia a favor del adquirente con respecto a la casa o departamento materia de la operación.

Artículo 2939-2. Sólo en los términos del artículo anterior puede gravarse el bien a que el propio precepto se refiere, pues atenta la regla contenida al respecto en el artículo 727, en ningún otro caso podrá el mismo ser hipotecado o gravado.

BIBLIOGRAFIA

- BONFANTE PIETRO.- Instituciones de Derecho Romano, Parma Mo-
xa, 1896.
- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CA
LIFORNIA, México, 1870.
- CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CA
LIFORNIA, México, 1884.
- CODIGO CIVIL VIGENTE PARA EL DISTRITO FEDERAL, México, 1976.
- CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Méxi-
co, 1963 y 1976.
- DE PINA, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano IV, México, 1970
- DIGESTO ROMANO.- (Traducido) Sin país ni año de Edición.-
consultado en el Seminario de Derecho Roma
no.
- ESQUIVEL OBREGON, T.- Apuntes para la Historia del Derecho -
en México. Tomo I "Los orígenes", México,
1937.
- ESQUIVEL OBREGON, T.- Apuntes para la Historia del Derecho -
en México, Tomo III "Nueva España", México,
1943.
- FLORIS MARGADANT, GUILLERMO.- El Derecho Privado Romano, Méxi
co, 1970.
- PAUL JORS, WOLFGANG KUNKEL.- Derecho Romano Privado, Barcelona,
1937.

- PEÑA GUZMAN, LUIS ALBERTO.- ARGUELLO, LUIS RODOLFO. Derecho Romano, Tomo II, Buenos Aires, 1966.
- PONSSA DE LA VEGA de MIGUENS NINA - NELINDA E. TRINCAVELLI.- Los Derechos Reales en Roma, Buenos Aires, 1971.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano. Tomo VI, - Vol. 3, México, 1960.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil.- Contratos, Tomo IV, México, 1971
- TEATRO DE LA LEGISLACION INDIANA.- Tomo XXIII, Madrid, 1747.
- TRUEBA URBINA, ALBERTO.- Nuevo Derecho del Trabajo, México, 1970.
- VALLES Y PUJALS, J.- Prestamo a Interés de la Usura y de la Hipoteca, Barcelona, 1933.