

**COLEGIO PARTENÓN
CON RECONOCIMIENTO DE VALIDEZ OFICIAL SEGÚN ACUERDO
NÚMERO 114/96 DE FECHA SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS
NOVENTA Y SEIS OTORGADO POR LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MÉXICO.**



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA
COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.**

JUAN CARLOS FAJARDO POZOS.

**TESIS QUE PARA OBTENER EL TÍTULO
DE LICENCIADO EN DERECHO.**

LICENCIADO MIGUEL SORIA GÓMEZ.

MÉXICO DISTRITO FEDERAL, NOVIEMBRE 2007.



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.

Eres lo que más profundo y vigoroso deseo es.

Como es tu deseo, es tu voluntad; como es tu voluntad, son tus actos, como son tus actos, es tu destino.



A mis padres, mi hermanos y todas las personas que creen en mi esfuerzo y que fueron apoyo en momentos importantes en el desarrollo de mi vida.

Un hombre puede dominarse asimismo y dominar su destino, ésa es la conclusión de toda mente que este completamente abierta al poder del pensamiento correcto.



Al ejemplo de Juristas Licenciado René Medina Castañeda, mis Maestros Licenciada Juana Alejandra García Colín, Licenciado Miguel Soria Gómez y Licenciado Alfredo Vilchis Medellín; que creyeron en mí y dieron su apoyo en el ámbito jurídico.

ÍNDICE



ÍNDICE

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

Í N D I C E.

INTRODUCCIÓN	1
CÁPITULO I. ANTECEDENTES DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO	5
1.1. Definición de Crédito y tipos de Crédito.....	6
1.2. Babilonia.....	11
1.3. Grecia.....	12
1.4. Roma.....	14
1.5. Pueblo Hebreo.....	21
1.6. Edad Media.....	22
1.7. Época Moderna.....	24
1.8. Época Prehispánica y nueva Hispánica.....	25
1.9. Época Independiente.....	27
1.10. Época Actual.....	28
1.11. Orden del 5 de Mayo de 1994 sobre la Transparencia de las condiciones Financieras de los prestamos hipotecarios en España.....	31
1.12. Ley Segunda de 1994 sobre La Subrogación y Modificación de Prestamos Hipotecarios en España.....	35

CÁPITULO II. CONSIDERACIONES SOBRE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO..... 42

2.1. Concepto de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado..... 43

2.2. Nacimiento y Transformación de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado..... 45

2.3. Comentarios de la Sesión del 15 de Diciembre del 2002 de la Cámara de Senadores..... 51

CÁPITULO III. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO..... 60

3.1. Análisis Jurídico del Título Primero de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Aspectos Generales..... 62

3.1.1. Análisis del Capítulo I Sobre Disposiciones Generales..... 62

3.1.2. Análisis del Capítulo II Sobre Información Previa..... 85

3.2. Análisis Jurídico del Título Segundo de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Contratación de Crédito Garantizados..... 95

3.2.1. Análisis del Capítulo I. Oferta vinculante..... 95

3.2.2. Análisis del Capítulo II. Avalúo Del Inmueble..... 107

3.2.3. Análisis del Capítulo III. Formalización Del Crédito Garantizado..... 114

3.2.4. Análisis del Capítulo IV. Tasas De Interés De Índices De Referencia..... 120

3.3. Análisis Jurídico del Título Tercero de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Subrogación de Créditos.....	125
3.3.1. Análisis Del Capítulo I. Subrogación de Deudor.....	125
3.3.2. Análisis Del Capítulo II. Subrogación de Acreedor.....	130
3. 4. Análisis del Título Cuarto de la Ley de Trasporencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Disposiciones Comunes.....	133
CONCLUSIONES.....	140
BIBLIOGRAFÍA.....	149

INTRODUCCIÓN.



INTRODUCCIÓN AL ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

INTRODUCCIÓN.

Toda sociedad y en particular la sociedad mexicana busca, dentro de un mundo globalizado, un constante progreso económico, jurídico, social y cultural, con la intención de que la colectividad obtenga un crecimiento interno, así como una basta apertura comercial de las fronteras entre naciones y un continuo avance tecnológico, por ende nuestros gobernantes formulan el despacho pronto y expedito en la creación de distintas leyes o de reformas a las mismas, siendo que algunas de ellas no llegan a cumplir su cometido dentro del ámbito jurídico.

Por lo tanto, la presente tesis tiene como objetivo único y por la inquietud del expositor, saber sí ese despacho pronto y expedito es benéfico para la sociedad mexicana, luego entonces surge la inquietud de interpretar y analizar una de tantas leyes Mexicanas, remitiéndonos a la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 30 de diciembre de 2002.

El objeto de esta investigación será limitarnos al análisis de la ley referida anteriormente, desde el ámbito del Derecho. Este será un tema del cual pretendemos obtener respuestas a nuestras inquietudes personales que nacen de la valoración y consideración de lo absurdo e inservible que puede llegar a ser la creación de dicho ordenamiento, lo que constituye el objeto de nuestro estudio.

Nuestro estudio lo haremos dividido en tres capítulos los cuales nos ayudaran a cumplir y defender la propuesta a la que se quiere llegar, lo cual consiste en dar a conocer

una perspectiva distinta a la ya propuesta Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

En el primer capítulo abordaremos el tema de los antecedentes de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, considerando los inicios de crédito, así como, el proceso de transformación que sufrió este ordenamiento jurídico, hasta la aprobación por el Poder Legislativo, finalizando hasta con la influencia de una ley extranjera que contribuyó a la formación de la misma, estimando que puede llegar a ser una copia barata que no encuadra con el régimen jurídico mexicano actual y que esta en constante uso.

En el Segundo Capítulo dejaremos constancia de la existencia de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

En el Capítulo Tercero y último, el punto principal tiende a la realización del análisis de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, lo cual dará origen a que el lector de la presente tesis interprete y valore la mencionada ley desde un distinto punto de vista.

En general, trataremos de obtener un entendimiento respecto a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, así como todo lo referente a sus antecedentes, constitución y conceptos relacionados con dicha ley, la competencia entre intermediarios financieros que otorgan créditos para la vivienda con el fin de lograr reducciones en las tasas de interés, el impulso a la industria de la construcción y

con ello, el desarrollo económico del país, lo cual se podrá comprender en el transcurso analítico de la presente exposición.

CAPITULO UNO



ANTECEDENTES DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

SUMARIO.

I. Antecedentes de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

1.1. Definición de Crédito y tipos de Crédito; 1.2. Babilonia; 1.3. Grecia; 1.4. Roma; 1.5. Pueblo Hebreo; 1.6. Edad Media; 1.7. Época Moderna; 1.8. Época Prehispánica y nueva Hispánica; 1.9. Época Independiente; 1.10. Época Actual; 1.11. Orden del 5 de Mayo de 1994 sobre la Transparencia de las condiciones Financieras de los prestamos hipotecarios en España; 1.12. Ley Segunda de 1994 sobre La Subrogación y Modificación de Prestamos Hipotecarios en España.

CAPITULO I. ANTECEDENTES A LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO

1.1. Definición del crédito y tipos de crédito.

En el estudio de Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, resulta fundamental tener la noción de lo que debe concebirse por crédito, por lo tanto se sabe que, el vocablo “**crédito**”, proviene del latín “**creditum**” que significa “**creer**”, el cual guarda una relación con vocablos como **fe, confianza y confiar**, por alusión a la fe o la seguridad que debe tener el acreditante en el acreditado, que habrá de restituirle el importe del crédito, así como los demás accesorios pactados, por ende y en simples palabras, el crédito es la “cantidad de dinero o cosa equivalente, que alguien debe a una persona o entidad.

Según el Diccionario Bancario y Bursátil crédito es “¹ Traspasar la propiedad de dinero, mercancías u otros bienes, mediante una promesa de pago”, sin en cambio, en el concepto del crédito, los estudiosos de la materia han coincidido en expresar que éste, tiene una doble vertiente, la económica y la jurídica que para efectos de nuestra tesis lo que nos interesa es tratar de establecer la vertiente jurídica.

En cuanto a la vertiente jurídica, “el Crédito” es aquel derecho subjetivo que deriva de cualquier relación obligatoria y se contrapone al débito que incumbe al sujeto pasivo. Existen también otros puntos de vista como el económico-jurídico que nos enseña que el crédito

¹ Armando Ibarra Hernández, Diccionario Bancario y Bursátil, Editorial Porrúa 1998, Pág. 52 a 54.

existe cuando en una relación de dar o poseer existente entre dos sujetos, se da en un primer tiempo para recobrar después de un segundo tiempo lo que se ha dado. Apunta otro criterio, que desde el sentido moral, el crédito es la buena reputación que goza una persona, sin embargo, insistimos que el interés de nuestra investigación es puramente jurídico.

A través del tiempo el crédito a sido considerado de distintas formas por ejemplo, menciona Stuart Mill que el crédito es aquél permiso de utilizar el capital de otras personas en provecho propio; Charles Gide, nos sugiere, que el crédito es el cambio de una riqueza presente por una riqueza futura; Kleinwachter, entiende por éste, como la confianza en la posibilidad o en la voluntad y solvencia de un individuo, referente al cumplimiento de una obligación contraída.

En general considero que, **“el crédito es aquella transferencia de bienes que se hacen en un momento dado por un sujeto a otro, para ser devueltos a futuro, en un plazo señalado, y generalmente con el pago de una cantidad por el uso de los mismos”**; sin en cambio para ser más específicos en la materia, es de conocer diferentes puntos de vista de tal manera que, Rogelio Guzmán Holguín, manifiesta que el crédito es cuando un sujeto activo, que recibe la designación de acreditante, traslada al sujeto pasivo, que se llama acreditado, un valor económico actual, con la obligación del acreditado de devolver tal valor o su equivalente en dinero, en el plazo convenido.

El propio Diccionario Jurídico señala que los elementos del crédito son: “... la existencia de ciertos bienes, la transferencia de ellos, o de su disposición jurídica, de su

titular a otra persona (la que los disfruta); el lapso durante el que se usen esos bienes y la obligación de restitución de los mismos, con el pago de la cantidad pactada por el uso...”

La Enciclopedia Jurídica Omeba, citando a Kosh, indica; “Entiendo por crédito, la disposición, desde el punto de vista del acreditado y la posibilidad desde el punto de vista del acreditante, de efectuar un contrato de crédito, esto es, un contrato cuya finalidad es la producción de crédito; mientras que por operación de crédito debe entenderse, por parte del acreditante, la cesión en propiedad, regularmente retribuida, de capital (concesión de crédito), y por parte del deudor; la aceptación de aquel capital, con la obligación de pagar intereses y devolverlo en la forma pactada”.

Después de tener un concepto claro de lo que se entiende por crédito, de distintas opiniones, es importante hacer mención sobre los diversos tipos de crédito que existen, de los cuales, algunos serán a continuación indicados:

Crédito.- (Apertura de Crédito) Operación que consiste en poner a disposición una suma de dinero, por parte del acreditante, a favor de otro, llamado acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación para que él mismo haga uso del crédito concedido, en la forma, términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga o a cubrirlas oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagar los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que estipulen.

Crédito hipotecario.- Derecho que tiene una persona (acreedor) de recibir de otra (deudora), la prestación que ésta se encuentra obligada, garantizando el pago por medio de una hipoteca.

Crédito confirmado.- Contrato por virtud del cual el acreditante se obliga directamente a favor de un tercero (beneficiario) por cuenta del solicitante del crédito (acreditado) (artículo 317 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito)

Generalmente es utilizada en relaciones de comercio internacional, los exportadores extranjeros que venden sus mercancías a empresas mexicanas, con un plazo para el pago de algún precio, exigen una carta de un banco, el cual pagará el precio una vez recibida la mercancía. Rodríguez Rodríguez dice que éste es aquél contrato de apertura de crédito en el que, por definición el acreditado no recibe su importe, sino que el mismo se entrega a un tercero beneficiario contra entrega de ciertos documentos representativos.

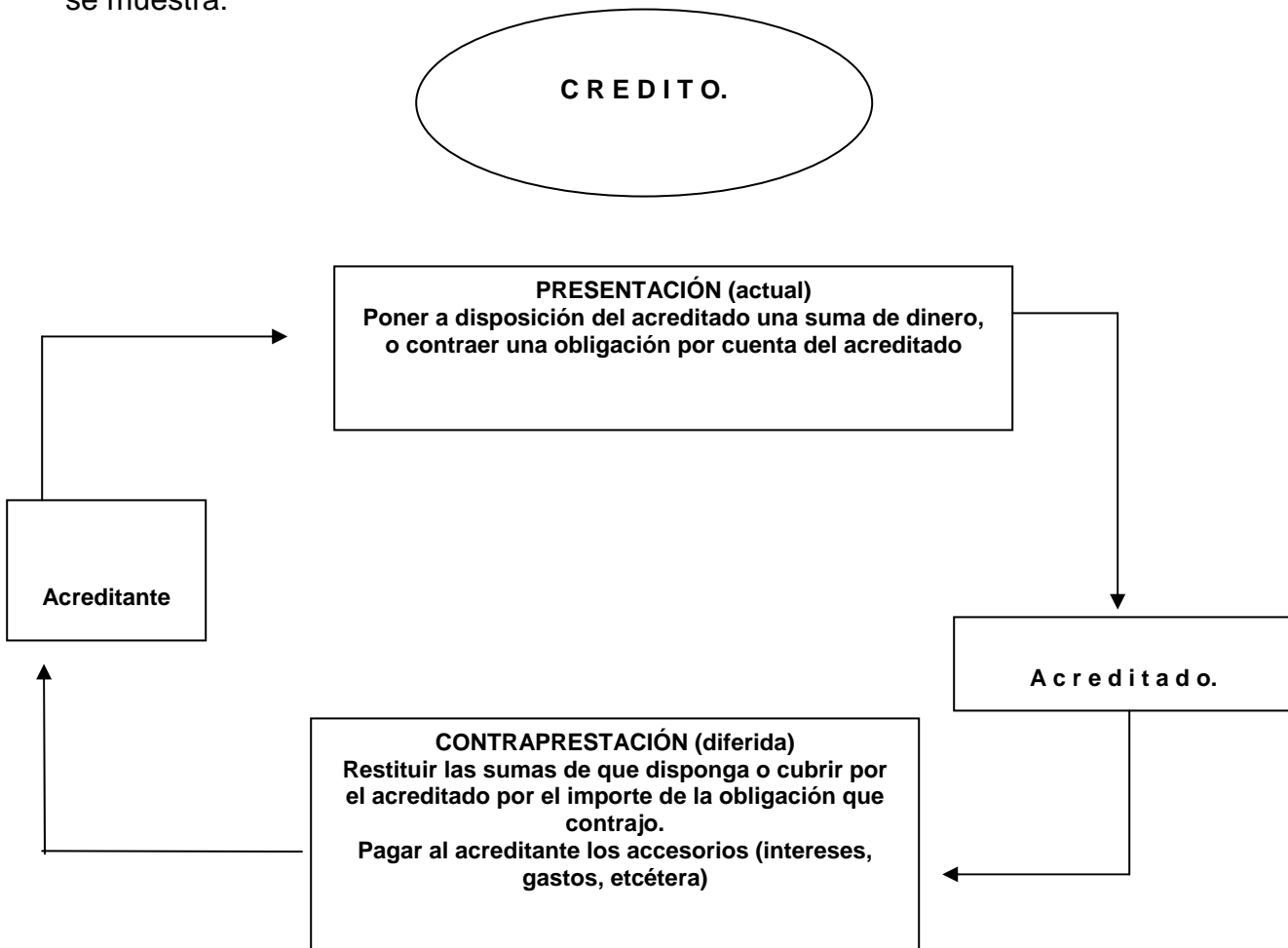
Crédito Prendario.- Contrato por virtud del cual tiene una persona (acreedor) de recibir de otra (deudora), la prestación que esta se encuentra obligada garantizando el pago por medio de una prenda.

Crédito Comercial.- Medio de pago por el cual un banco se obliga por cuenta del comprador, a pagar a un vendedor una suma determinada de dinero dentro de un plazo determinado, mediante la entrega de documentos que demuestren el cumplimiento de un hecho es el embarque de mercancías entre dos puntos distantes.

Crédito Hipotecario a Promotores de Vivienda.- Financiamiento a corto o largo plazo que se otorga a empresas inmobiliarias para la construcción de unidades habitacionales con garantía hipotecaria.

Crédito en cuenta corriente.- Crédito que puede usar el acreditado una o varias veces, disponiendo de las cantidades que abone a cuenta de su adeudo antes del vencimiento de la operación.

En general puede entenderse por crédito conforme a la siguiente gráfica que a continuación se muestra:



1.2. Babilonia.

Trescientos años antes de nuestro tiempo, se realizaba el comercio bancario, haciendo contratos de crédito, operaciones bancarias de cambio y emisión de títulos abstractos de obligaciones, utilizando las garantías reales en múltiples formas.

El comercio de la banca se desarrollo en toda ²Babilonia cuyas dos primordiales operaciones eran la admisión en depósito y el préstamo, como vivo ejemplo de ese entonces, podemos mencionar a la ciudad de Uruk, localizada en la parte sur de la meseta mesopotámica y junto al río Éufrates, en un santuario que se denominaba como Templo Rojo de Uruk, en el que se llevaban a cabo la guarda de dinero, préstamo de dinero y negocios bancario, se dice que en aquellos tiempos el pago del préstamo era de acuerdo al interés del Dios del Sol y de acuerdo a la cosecha, se pagaría la suma prestada mas el interés, teniendo por supuesto una garantía, la que podía ser algún predio, bien o esclavo.

De tal manera podemos concertar que los Babilonios tenían un buen sistema financiero bien desarrollado, pues aunque no utilizaron la moneda antes de Hammurabi, usaban lingotes de oro y plata, como signos de valor y poder de cambio, por ende los préstamos se hacían con metales valiosos o con mercancías, estas últimas como el cereal, dátiles, aceites, lana, ladrillos, entre otros, los primeros, prestamos metálicos, eran realizados por sujetos conocidos con la denominación de **damqarum** o **tamkarum** con un interés de

² Según Humberto Enrique Ruiz Torres, en su libro de Derecho Bancario, cita Pág. 3, el antiguo reino de Babilonia (hacia los años 3500 al 359 antes de nuestra era) se encontraba ubicado fundamentalmente en los actuales territorios de Siria, Iraq e Irán, de modo que constituía un corredor importante del Golfo Pérsico al Mar mediterráneo. Con sus diversas variantes a lo largo de la historia, el reino estaba compuesto de unas 12 ciudades, rodeadas de distintos pueblos y aldeas, dedicados todos ellos a la agricultura. Entre esas ciudades tuvieron un lugar destacado la propia ciudad de Babilonia, además de Uruk, Larsa, Ur y Azur.

20% y los segundos, prestamos en especie, realizados por los mercaderes con un interés de 33% fijados por supuesto por el Estado.

Aproximadamente alrededor de 1753 antes de Cristo es promulgado, en grandioso Pueblo, el Código de Hammurabi, en el cual surgieron las primeras disposiciones legales relativas al crédito, dicha reglamentación de forma semi-cilíndrica de 2.25 metros de altura codificaba y regulaba, el préstamo, la usura, el depósito, entre otros dejando un gran antecedente para la posteridad de los siglos venideros.

El reino de Babilonia alcanzó un grande esplendor bajo la época de Hammurabi hijo y sucesor de Sin-muballit, dejando un gran antecedente para la posteridad de los siglos venideros y más en el entorno del comercio bancario, teniendo este la ventaja de la secularización del negocio bancario, no solo perteneciendo a los grandes sacerdotes sino también a otros sujetos de aquel tiempo.

1.3. Grecia.

En el siglo VII A.C., en la región de Lidia, se acuñaron las primeras monedas metálicas, consistentes en fragmentos de metal denominadas **electros**, que autenticaban con una señal para avalar legalmente su valía, sustituyendo los pesados lingotes de oro y plata que se utilizaban hasta entonces y dificultaban el tráfico mercantil. Posteriormente surgieron las **stateras** las cuales eran características por tener de un lado la cabeza de un león y por el otro la de un toro, en la misma época surgieron en la isla de Egina en el Mar

Egeo monedas con las mismas particularidades, lo único que las distinguía eran los símbolos que cada numerario representaba.

Atenas se conoció como un lugar preferente para la economía monetaria, siendo el **dracma** ateniense la moneda internacional aceptada por el mundo mediterráneo, sin embargo antes de tal numerario, surgieron piezas redondas troqueladas nombradas **óbolos** de los cuales, seis de estos, formaban una unidad dando origen al **dracma**.

Debido a este tipo de moneda, en el mercado crediticio Ateniense aparecieron, dos tipos de sujetos, los primeros fueron conocidos como los **trapezitas**, los cuales eran atenienses dedicados a realizar préstamos con tasas de cambio libre, los préstamos eran característicos por ser créditos al día o al mes, exigiendo un **óbolo** por **dracma** diario y duplicaban así en seis días lo prestado, e incluso, dichos banqueros recibían bienes de sus clientes, que luego prestaban a otros mediante el cobro, desde luego, de un interés, el cual era descomunal, por lo que el Estado Ateniense dispuso fundar bancos, con el fin de sustraerse de las presiones de los banqueros privados tanto religiosos como laicos.

El otro tipo de sujetos, eran los llamados **colubitas**, que eran solo simples cambistas, pues solo se ocupaban de autenticar y luego homologar las diversas monedas que se acuñaban de las distintas regiones de Grecia y otras latitudes, el trabajo de éstos era de gran relevancia, debido que además de autenticar las monedas, cambiaban la moneda de su ciudad por la extranjera y viceversa.

Debido al influjo de la cultura griega en dicho ámbito, surgió uno de los primeros bancos del Estado, dedicado principalmente a dar créditos agrícolas, el cual al parecer otorgaba concesiones para el ejercicio de la banca, enfocado primordialmente a la recaudación de impuestos y pagos a terceros por cuenta de clientes a través de una especie de letra de cambio y ordenes de pago.

1.4. Roma.

La incursión de los Romanos en la Institución del Crédito, fue aprendida de los Griegos, toda vez que Roma desarrollo los negocios crediticios al igual que eran realizados en Grecia, por ello el régimen financiero llegó a Roma de la parte Oriental de Grecia y estuvo manejado principalmente por Griegos y Sirios en Italia, así como en el Oeste de Roma y aún en Galicia en donde los vocablos Sirio y banquero eran sinónimos.

Las primeras monedas Romanas eran piezas de bronce bastante pesadas, empleadas para el comercio interno, sin en cambio, el basto trato con el Comercio Exterior y sobre todo con los Griegos dio pauta a valerse de monedas acuñadas de plata pura. Esto dio inicio a la creación de la moneda más importante y distinguida, conocida como **“el Denario”**, la cual tuvo gran importancia en el período de la República y posteriormente en el Imperio Romano.

En el transcurso de la República Romana la economía sufrió una monetización de gran importancia, dando origen a la ceración de ciertos individuos apelados con el nombre de **“caballeros” o “publicanos”** que en la actualidad son sinónimos de hombres de negocios.

Los publicanos, fueron conocidos por el aprovechamiento del beneficio de las obras públicas del ejército, de las flotas, del arrendamiento del cobro por impuestos y minas, así como en la administración de la cosa pública.

Los caballeros o publicanos amasaron magnas fortunas, agrupándose en grandes sociedades, la cuales tenían como función primordial la de financiar construcciones de prominentes inmuebles y abastecer a la ciudad Romana de cereales y aceites entre muchas cosas más.

En el Imperio Romano, surgieron individuos distinguidos como **los gentarii**, los cuales realizaban las mismas funciones que **los colubitas griegos**, es decir, eran los cambistas de gran importancia para la enorme urbe Romana, por lo que el Estado acudía a éstos para descubrir e investigar las falsificaciones que existían en el mercado, con el fin de retirarlas de la circulación. Con el trascurso del tiempo, sin dejar la función que ellos realizaban, se unieron en sociedades para explotar el negocio bancario realizando entonces las mismas operaciones que **los trapezitas griegos**, recibiendo depósitos de dinero, prestando el servicio de cajas, convirtiéndose en fiadores de su clientela, asegurando las transferencias de dinero del Imperio, entre muchas más de sus funciones.

Otra destacada figura dentro del ámbito financiero romano, eran **los numularii**, reconocidos propiamente como banqueros y, según Ulpiano, su actividad era vigilada por los *praefectus urbi*, ya que se consideraban de orden público, por lo que constituye el más remoto antecedente del fortalecimiento de la banca como función pública y de la obligación e interés del Estado de intervenir en su manejo.

³Hablar de los derechos de crédito romanos, es igual que hablar de obligaciones crediticias romanas, las cuales eran traducidas como aquel acreedor con un derecho crediticio, que cuenta en el activo de su patrimonio y por otro lado el deudor con una obligación, una deuda que figura en el pasivo de su patrimonio, así que, de tal modo los jurisconsultos romanos se valen únicamente de la palabra ⁴“**obligatio**” para designar en un sentido muy amplio el crédito de la deuda misma.

Las Instituciones de Justiniano definieron así a la obligación; **“es un lazo de derecho que nos constriñe en la necesidad de pagar alguna cosa conforme al Derecho de nuestra Ciudad”** (*Obligatio est juris vinculum, quo necessitate astringimur alicujus rei, secundum nostrae civitatis jura*); de dicha definición se originan tres elementos esenciales:

a) Un sujeto activo **o acreedor**, puede ser uno o varios, a éste pertenece el derecho de exigir del deudor la prestación que es objeto de la obligación, el Derecho le da como sanción de su crédito una acción personal; es decir faculta al acreedor a dirigirse a la autoridad judicial para obligar al deudor a pagar lo que debe.

³ La teoría de las obligaciones es la que los romanos han llevado al mas alto grado de perfección. Es que ella fue la obra de la razón misma de los jurisconsultos, que, interpretes juiciosos de la voluntad de las partes, se aplicaron a desarrollar sus principios con la delicadeza del análisis que era su cualidad propia. Gracias a su influencia, las reglas de las obligaciones, sustraídas muy pronto al formulismo primitivo, se ampliaron, hasta el punto que han acabado por construir un fondo común, aplicable a pueblos de costumbres y de civilizaciones diferentes. Por eso, a pesar del importante puesto que ocupa en el Derecho, los legisladores modernos han podido aceptar esta teoría, en sus elementos esenciales, tal como los romanos la habían concebido. N. del T.--
- Véase en Eugene Pett, Derecho Romano, Editorial Porrúa, Pág. 315.

⁴Para Paulo “Obligationum substantia...,in eo consistit..., ut alium nobis obstringat ad dandum aliquid, vel faciendum, vel praestandum” . La sustancia de las obligaciones consiste... en que constriña a otros a darnos, a hacernos o prestarnos algo cosa.
N del T. Véase en Manuel Borja Soriano, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa, Pág. 69.

b) Un sujeto pasivo o deudor, el cual esta obligado a procurar al acreedor el objeto de la obligación, pueden haber uno o varios deudores

c) El objeto de la obligación, consistente en un acto en que el deudor a favor del acreedor.

Los Romanos no crearon nuevas funciones bancarias, sin en cambio, mejoraron su técnica crediticia por medio del derecho, luego entonces, existía el derecho real de garantía, que por virtud del cual, se constituía a favor de un acreedor el cumplimiento de la obligación por parte del deudor, asegurando dicho cumplimiento al acreedor con ciertas facultades sobre pertenencias del mismo deudor, por lo que, este tipo de derecho utilizado por los Romanos, es considerado como accesorio, se adhieren a una obligación cuyo cumplimiento se cerciora con una garantía.

Los derechos reales de garantía para los Romanos, eran la prenda y la hipoteca, sucesores de la *fiducia cum creditore contracta* (contrato de buena fe con el acreedor), siendo éste último, el cual involucra la venta de una cosa que hace el deudor al acreedor para garantizarle el cumplimiento o pago de su crédito seguido por un pacto de ⁵*fiducia* (de buena fe), por lo que, el acreedor se compromete con el deudor a restituirle la cosa una vez cumplido con la obligación que tenía el deudor, es decir, que el acreedor se hace propietario de la cosa, que tendrá en su poder hasta ser pagada la obligación por el deudor, realizando el acreedor reivindicar la cosa aún en contra del deudor si este no paga el crédito, consiguiendo vender la cosa, recuperando el crédito y dar la diferencia, si existe, al deudor.

⁵ Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdés, Derecho Romano, Primer curso, Editorial Porrúa 1994, Págs. 259 a 268.

El contrato de buena fe, tenía bastantes desventajas para el deudor, puesto que perdía el uso de la cosa y se exponía que al recuperarla la recibiera en deterioro por abandono, dejadez y negligencia del acreedor, e incluso, existían casos en que el acreedor vendía la cosa antes del vencimiento de la obligación, con la excepción de que en algunos casos el acreedor daba en arrendamiento la cosa al deudor, lo cual impedía al deudor poder vender la cosa.

En la normatividad Romana y dentro de los derechos reales de garantía, existía la prenda, también designada como "*pignus*", que viene de la palabra puño, debido a que lo entregado en prenda se daba con la mano, siendo por lo regular bienes muebles, dicho acto no solo era la entrega del objeto del negocio, sino también con el consentimiento entre las partes, de esta forma la prenda suplía a la fiducia, siendo que el objeto del negocio dado en prenda pasaba al acreedor, obteniendo éste solo la posesión y no la propiedad del deudor, dejando a salvo la cosa de éste último, sin en cambio el deudor no podía hacer uso de su bien para obtener nuevos créditos y por otro lado, aunque el objeto estaba en manos del acreedor no podía servirse de él sin permiso del deudor y sí lo utilizaba si consentimiento del deudor, se consideraba como robo de uso.

En la prenda, se hallaban casos en que el deudor convenía con el acreedor en vender la cosa pignorada, en beneficio de los dos, pero no se podía forzar al acreedor para vender la cosa dada en garantía, por otra parte, si no se convenía por las partes en vender la cosa dada en prenda, el acreedor tenía la gracia, de previamente exigir tres veces al deudor por del pago del negocio, si no pagaba, el acreedor podía vender la cosa devolviendo el excedente si hubiere al deudor.

Una de las figuras relacionadas con la prenda y más característica de lo que se asemeja a un crédito actual era la **anticresis**, que por virtud del cual el deudor autorizaba a que el acreedor se sirviera del bien y los frutos obtenidos los aplicara al pago de los intereses y satisfechos éstos, a la suerte principal.

Como mencionamos anteriormente los derechos reales de garantía estaban representados por dos actos jurídicos, el primero fue la prenda que en breves párrafos fue descrito, por lo tanto en breve explicaremos el segundo acto jurídico, que es representado por la hipoteca.

La hipoteca en Roma representa diferentes características que la prenda, está se caracterizó por ser favorable tanto para el deudor como para el acreedor, para el deudor por que el objeto no pasa ser ni propiedad, ni posesión del acreedor, quedando en poder del deudor, la cosa, quien podrá servirse de ella y ofrecerla en posteriores créditos; siendo para el acreedor conveniente, por que para la persecución del objeto materia del negocio, se daba a éste una acción real.

La hipoteca se entiende como derecho real, ya que se grava a un bien en lugar de gravar a una persona, es decir, el objeto garantiza el crédito y da al acreedor un derecho de preferencia, por el cual escapa al concurso de los acreedores, de tal modo que el acreedor tiene el derecho de persecución sobre el objeto para que éste le sea entregado de manos de quien lo tenga, desconociendo las enajenaciones y constituciones de derechos reales posteriores al nacimiento de la hipoteca, por lo que finalmente el acreedor tiene el derecho de vender la cosa gravada.

De tal manera que a diferencia de la fiducia o la prenda, el acreedor tiene la ventaja de adquirir un triple derecho, el de preferencia, el de persecución y; el de la venta.

Para que se pudiera constituir la hipoteca romana era necesario lo siguiente:

1) La existencia de una deuda, pues la hipoteca no es mas que un derecho accesorio.

2) La cosa hipotecada debe ser objeto de venta, pues el derecho de preferencia que otorga se ejerce sobre el precio.

3) El que constituye la hipoteca debe de ser el propietario de la cosa y capaz de enajenar, pues uno de los fines, es poder vender, en caso de que no se pague al acreedor.

4) Por último, las características más importantes de la hipoteca, tipificadas en el Código de Justiniano, eran que la hipoteca es un derecho real accesorio que supone una deuda cuyo pago garantiza y que esta es indivisible, cada porción divisa o indivisa del objeto hipotecado garantiza toda la deuda, es decir, la hipoteca subsiste sobre toda la cosa hasta el completo cumplimiento de la obligación del deudor.

En conclusión, los derechos reales de garantía de los Romanos estaban principalmente conformados por la prenda y la hipoteca, las cuales fueron destacadas figuras jurídicas que conforman parte de la institución crediticia en Roma, sin olvidar que el vocablo “**crédito**”, proviene del latín “**creditum**” que significa “**creer**”, el cual guarda una relación con vocablos como **fe, confianza y confiar**.

1.5. Pueblo Hebreo.

La institución del crédito en el Pueblo Hebreo arribó con el apogeo del cristianismo, mismo que complicó el desarrollo del crédito con la conocida ley de Moisés o Torá, la cual prohibía el cobro de intereses con excepción de las relaciones con los extranjeros.

Moisés, fue el líder que dirigió al Pueblo Hebreo en un recorrido por cuarenta años desde Egipto hasta Cannán, en dicha senda el guía hebreo acuñó la ley judía cuyo núcleo fueron las tablas recibidas de Dios en el monte Sinaí.

La normatividad hebrea, el Torá, representada por dichos tabloncillos, contenían los dogmas, la ética, los cultos y ordenamientos civiles del pueblo, en ella encontramos las siguientes disposiciones de interés en cuanto al crédito se refiere, “Si prestas dinero algún sujeto pobre de mi pueblo que viva contigo, no te portes como usurero o prestamista y no le cobres intereses” (Éxodo, capítulo 22, versículo 25); “Si alguno de tus compatriotas se quedan en la quiebra y recurre a ti, debes ayudarlo como a un extranjero de paso, y lo acomodará en tu casa, no le quites nada, ni le cargues intereses sobre los préstamos que le hagas, al contrario, muestra temor por tu Dios y acomoda a tu compatriota en tu casa” (Levítico, capítulo 25, versículo 35 al 38); y “No exigirán de un compatriota que les pague interés por el préstamo que le hayan hecho por dinero, comestibles o por cualquier cosa de las que se prestan cobrando un interés. Al extranjero podrán exigirle que les pague un interés sobre el préstamo, pero no deberán hacerlo con un compatriota, así el señor su Dios los beneficiará en todo lo que hagan en el país que van a ocupar” (Deuteronomio capítulo 23, versículo 19 al 20.).

Lo anterior, describe en pocas palabras las limitaciones con las que contaba la institución crediticia en el pueblo Hebreo, característico por la intervención de las creencias religiosas, la ética, y los cultos en el ámbito crediticio.

1.6. Edad Media.

La historia nos enseña que la Edad Media comprende los periodos que transcurren de los siglos V al XV de nuestra era. La Edad Media se caracteriza por que en su inicio, (conocida como temprana Edad Media) se intentó llenar el vacío que deja el Imperio Romano de Occidente, cuando fue destituido el último emperador, sin embargo, la idea de la moneda y el crédito Romano prevaleció.

Posteriormente en la popular alta Edad Media se formó la Europa feudal, en la que la monarquía confronta permanentemente a la nobleza y resistió los embates del papado, el cual encontró una magnífica oportunidad en el poder por la caída de Jerusalén para ejercer su autoridad universal y; por último la llamada baja Edad Media, en la que entro en crisis, así como el nacimiento de la burguesía y las monarquías nacionales.

En la Edad Media el ámbito monetario y crediticio, se caracterizó por la impresión del metal de oro plata y bronce, las cuales circularon tanto como en Oriente y Occidente dentro del territorio del vasto poderío Romano, lo cual dio origen a que los pueblos Bárbaros imitaran la acuñación, copiando las monedas estampadas por los griegos, romanos e inclusive hasta los bizantinos, de tal manera que el Señorío Romano reorganizó el sistema

financiero monetario con la creación de una moneda reconocida como *novus denarius*, la cual se mantuvo hasta mediados del siglo XIII en Europa, con la excepción de que en Alemania se acuñaron diferentes monedas pero siempre reconocidas como *novus denarius*.

En este periodo surgieron figuras llamadas ⁶***campsores o cambiatori***, los cuales eran personas que traían un gran beneficio por la dificultad para el tráfico comercial y por la circulación de la moneda que eran casi siempre alterada por imitadores.

Los ***cambiatori*** desarrollaron enormemente sus funciones en los negocios comerciales celebradas en todo el Mediterráneo, su objeto primordial era la celebración de la compraventa e intercambio de artículos, con el tiempo éstos se asociaron creando enormes casas comerciales creando los llamados “Montes” que significa masa y que propiamente se caracterizaban por ser bancos parecidos a los de la actualidad en los cuales se efectuaba la figura del crédito.

Ulteriormente la desintegración del imperio romano, la violenta irrupción del mundo Árabe y la negativa del cobro de interés en el préstamo por la Iglesia, en el transcurso de la Edad Media, dio causa a un retroceso al comercio bancario y al crédito por ende, sin embargo, los judíos, a pesar de las prohibiciones de la iglesia cristiana, trajeron consigo las condiciones del préstamo crediticio, dicha reglamentación fue acogida más tarde por los lombardos y los franciscanos, fundadores de los montes de piedad, los cuales siguen vigentes en la actualidad, por lo tanto las grandes urbes pertenecían al dominio de los judíos que contaban con apoyo de las autoridades de aquellos lugares, beneficiados éstos, por los

⁶ Rogelio Guzmán Holguín, Derecho Bancario y Operaciones de Crédito, Editorial Porrúa, Págs. 11 - 12

prestamos que se ofrecían, por otro lado el ámbito rural estaban manejado por monjes, que sin romper con los ordenamientos canónicos, ofrecían créditos agrícolas a través de operaciones denominadas la mort-gage (la muerte-fianza el cual es origen del a palabra inglesa mortgage que significa hipoteca) y crédito denominados rentas reales; referente a las primeras eran una especie de hipoteca y las últimas eran una inversión sobre el inmueble a cambio de recibir rentas. Con el transcurso del tiempo, florece nuevamente el comercio bancario y el crédito se ve mas fortalecido, pues con el apoyo de los venecianos y lombardos que, ubicados en el norte de Italia, se crea un puente comercial entre Oriente y Occidente, llegando hasta la monarquía francesa.

Por último y más importante para la Edad Media, fueron los Templarios, aquellos que con las Cruzadas se convirtieron en una gran empresa de transferencia de recursos con la función de proveer dinero a los cruzados, pagar dinero por rescates de prisioneros y entregar dinero a las cónyuges e hijos de los cruzados. Con el transcurrir del tiempo los templarios empezaron a recibir depósitos, cuya necesidad dio origen a inventar cajas de doble seguridad, asimismo operaban como cambistas ejerciendo el préstamo crediticio finalizando por financiar las Cruzadas, convirtiéndose al final de la Edad Media en grandes banqueros con la finalidad de promover la ventajas financieras y por supuesto el crédito.

1.7. Época moderna.

El nacimiento de la época moderna, se definió por dos acontecimientos de gran relevancia, la caída del Poderío Romano en Oriente por los Turcos y el encuentro de dos mundos, Europa y el conocido continente Americano.

En cuanto a la moneda y el crédito, éstos siguen su curso, promovidos por las pequeñas poblaciones en Europa, que posteriormente con la aparición de los grandes Estados Nacionales, quedo a cargo de éstos la función de emitir la moneda y el ejercicio del crédito, reservados solo para el poder federal, de la misma manera, con la desaparición de los Templarios, la Santa Sede decidió apoyarse en los banqueros de Viena, continuando con la misma línea que seguía el desarrollo de la banca en aquél tiempo. Aproximadamente a mediados del siglo XIV el negocio de la banca era inestable y existía una clara conciencia de que todo crédito corría el riesgo de no ser pagado al prestamista, por lo que se buscó garantizar el buen desempeño de los banqueros mediante el otorgamiento de fianzas.

El negocio bancario se consolido debido a la vinculación de dicho negocio con las inversiones de carácter industrial, posteriormente se traslado el oficio bancario hacia el norte de Europa, superando así la tendencia generalizada de vincular los negocios al área del Mediterráneo, subsiguientemente la banca dio un gran paso recibiendo depósitos masivos y dando origen a una mejor circulación del crédito y del ahorro para la población de aquel entonces.

1.8. Época prehispánica y novo hispánica.

⁷En la época prehispánica se dio una considerable reciprocidad comercial principalmente con el cacao, telas y cuentas de piedra, de tal modo que los españoles descubrieron una gran actividad mercantil, pese a ello no se encuentra datos que permitan

⁷ Humberto Enrique Ruiz Torres, Derecho Bancario, Colección de Textos Jurídicos Bancarios, Oxford University Press México2003, Págs. 11-13

establecer antecedentes de negocios bancarios y menos de crédito, consecutivamente con la invasión española se produjo la monetización del nuevo mundo, a través de un sistema complejo de impuestos, sin en cambio, los indígenas continuaban comerciando con cacao, telas y cuentas de piedra, a pesar que los españoles usaban básicamente la moneda llamada real.

Efectivamente contrariamente de la existencia del real, las operaciones entre los dos mundos eran simplemente trueques debido a la escasez de cambio de dicha moneda, por ende, el gobierno novó hispano se vio en la necesidad de que el real, equivaliera al igual que el cacao o las mantas finas, a fin de acelerar las operaciones comerciales.

En la época novo hispánica surgieron Instituciones de carácter municipal, creadas y administradas por las autoridades españolas, cuyo cometido era nutrir la accesibilidad de los precios de granos, semillas y cereales. Tales Instituciones eran conocidas con el nombre de “**pósitos**”, que debido al mal manejo de las administraciones éstas fracasaron, por ello surgieron comerciantes, cuyas funciones principales eran los negocios crediticios, aún así, no podemos decir que la formación del ámbito comercial bancario era puramente formal, por lo que en la etapa novo hispánica no podemos dialogar propiamente de la existencia de bancos y mucho menos de crédito.

En el transcurso de este período, una de las Instituciones características que destacaron en este tiempo, fue la creación del Real Monte de Piedad, que en materia de crédito tuvo gran importancia, la función de éste era la de proporcionar préstamos crediticios

a la gente, así como garantías prendarias, cobrando intereses anuales, sometiendo los abusos de prestamistas novo hispánicos.

⁸En el ámbito crediticio, el Banco del Avío de Minas, fue el antecedente más destacado de la Nueva España, toda vez que fue la primera Institución formal de crédito, ya que a principios del año de 1772 el Virrey Antonio María de Bucarelí y Ursúa, manifestó a España la urgencia de formar nuevas Ordenanzas Generales en Minería, de tal modo que el propio virrey solicitó a España se estableciera un Banco de Avío, por lo que en 1784 se creó el Banco de Avío de Minas. Después de dos años de fundado dicha Entidad Bancaria, ésta requirió de mayor capital y fue en decadencia, otorgando préstamos de forma imprudente y efectuando pagos a cargo del patrimonio de Banco.

1.9. Época Independiente.

En el proceso de Independencia, surgieron muchos intentos para la organización de instituciones crediticias, de las cuales dos, fueron las más importantes en el ámbito financiero, la primera institución fue denominada como el Banco de Avío de Minas, el cual tenía como función fomentar la industria nacional, mismo que fue disuelto en 1842, y la segunda institución financiera fue conocida como el Banco de Amortización de la Moneda de Cobre, organización financiera que tenía como primordial función amortizar las diversas clases de monedas, pero tampoco logró tener gran éxito. Al amparo del Código de Comercio de 1854, se constituyó el primer banco con características modernas, creándose así el Banco de Londres, México y Sudamérica que originalmente se encontraba establecido en Londres

⁸ Joaquín Rodríguez Rodríguez, Derecho Bancario, Editorial Porrúa 1999, Pág. 13.

pero con sucursales en México y otros países. En aquella época la regulación bancaria y la emisión de moneda no era facultad del Estado, por lo que existía una pluralidad de bancos emisores, posteriormente el Banco de Londres sufrió una grave crisis, debido a la concesión del monopolio de billetes al Banco Nacional de México sustentada con lo dispuesto en el nuevo Código de Comercio de 1884, sin embargo para 1886 se creó un nuevo acuerdo celebrado con el Gobierno mexicano para continuar como banco emisor. Para 1889 surgió un nuevo Código de Comercio abrogando el anterior descartando disposiciones sobre los banco en cuanto a la emisión de billetes ocasionando gran cantidad de bancos emisores, sin en cambio la Ley General de Instituciones de Crédito de 1897 tipifico en su artículo primero la existencia de tres tipos de banca; de emisión, hipotecario y refaccionario.

La revolución de 1910 culminó en la Constitución de 1917, que constituyó el privilegio de emisión a favor de un banco de Estado, que fue el Banco de México, cuya primer ley orgánica es de 25 de agosto de 1925 y empezó a operar el primero de septiembre de dicho año.

1.10. Época actual.

⁹Durante el transcurso de 1982, 1988 y 1994-1997, México a sufrido fuertes crisis, dicho impacto conflictivo se ve manifestado en la elevación de las tasas de interés que fluctúan de acuerdo con el libre mercado y que restringen la utilización del crédito, por ejemplo, en el sexenio de 1982, existieron tasas de interés que llegaron hasta el 150% anual, con una reducción paulatina, sin embargo en enero y marzo de 1995, las tasas volvieron a

⁹ Revista Certeza, Economía y Negocios, Publicación Mensual. Año V numero 42 septiembre del 2002, Págs. 16-17.

incrementarse hasta en un 120% anual de interés, con el paso del tiempo las tasas de interés han ido bajado, por lo que, para 1997 fluctuaban alrededor de 28% y 32% y por último actualmente un 9% anual.

De lo anterior, puede dilucidarse que el crédito tanto activo como pasivo, ha sido utilizado por las Instituciones crediticias para cobrar altas tasas de interés por los créditos dirigidos al comercio, a la industria y a las empresas de pequeña y mediana industria, las cuales se ven impedidas a acudir al sistema bancario para contar con créditos, esto da origen a un detrimento en la dinámica de la producción, depresión del mercado doméstico, poca capacidad de consumo y nula capacidad para generar empleos.

En este lapso las altas tasas de interés provocaron a su vez bastante incertidumbre, mayores costos para la empresa, acobardaron el consumo y formaron mayores índices de cartera vencida, lo cual creó una situación de inestabilidad para la gente que necesitaba usar un crédito bancario y a su vez los créditos para las empresas se tornaron impagables.

De tal manera podemos considerar, que el crédito en nuestro país ha pasado por malas rachas, existen bastantes factores que dieron creación a fuertes crisis en el transcurso de nuestra historia actual, de las cuales, las más inolvidables son producto de nuestros gobernantes, el populismo de Luis Echeverría Álvarez y posteriormente, la mala política dirigida a defender como un perro a nuestra moneda nacional, por parte de José López Portillo, que al final de su sexenio expropió la banca al Sector Privado, solo dieron como resultado, además de un país pobre, que el crédito no fuera un recurso más, para

incrementar nuestro poder adquisitivo con miras de inversión o de vivienda digna del algún crédito hipotecario.

Para el año de 1992, se inicia el proceso de enajenación de los Bancos Comerciales a la iniciativa privada, siendo éstas instituciones descapitalizadas por los años anteriores, sin embargo al iniciar la reparación del financiamiento se desplegó el famoso error del 1994 con un impacto letal a la Banca y en especial al crédito hipotecario.

Afortunadamente, el contexto crítico del sector financiero ya se superó, y en consecuencia, el crédito hipotecario comienza a renacer en los años sucesivos, desde mil novecientos noventa y seis hasta el año de dos mil, los créditos hipotecarios otorgados por la Banca Comercial aumentaron en un nivel de cuatro mil trescientos ochenta y ocho créditos otorgados, siendo tal fenómeno para los años venideros que se suplieron dichas cantidades por otras más prometedoras lo cual hasta la fecha ha ido en aumento.

Hoy es el momento para hacerse de una vivienda a través de un crédito hipotecario, las tasas de interés se encuentran bajas son competitivas y manejables, la inflación se encuentra con cierto grado de estabilidad en un entorno internacional difícil y los demandantes de los créditos hipotecarios tienen la amplitud de adquirir un financiamiento en cualquier tipo de institución tanto públicas como privadas, de tal modo que, el legislativo hoy en día se preocupa por emitir fuentes jurídicas, de las cuales emane la facilidad y seguridad para que el acreditado pueda y siga teniendo la oportunidad de adquirir un crédito hipotecario, lo cual da origen a que surja una de tantas leyes que se expiden por dichos legisladores y que va ser materia de nuestro presente estudio, por lo que la Ley de

Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, tiene como objetivo facilitar a través de ésta, la obtención de créditos para la vivienda, de tal manera que es importante que tengamos en cuenta, los antecedentes y elementos que tuvieron en cuenta nuestros representantes para poder emitir dicha ley, así como también, expresemos nuestra inquietud por saber hasta que punto la ley favorece o no al acreditado o a las mismas Instituciones que emiten dichos créditos, por lo que a continuación tendremos en cuenta como antecedente el siguiente apartado, lo que exponemos en los siguientes apartados.

1.11. Orden del cinco de Mayo de mil novecientos noventa y cuatro sobre La Transparencia de las Condiciones de los Préstamos Hipotecarios. (España)

La orden sobre la Transparencia de las Condiciones de los Préstamos Hipotecarios emitida en España, es una de los antecedentes de nuestra regulación jurídica vigente, dicha normatividad es de carácter administrativo, ya que fue emitida por el Ministro de Economía y Hacienda de aquel país.

El objetivo de este Ordenamiento Español, es obligar a las Instituciones Crediticias y a los Notarios Españoles, para enterar de manera correcta y eficaz a los deudores que obtengan algún crédito, con el propósito de obtener una clara transparencia crediticia, buscada a través de información que demuestre las condiciones financieras en préstamos hipotecarios, tutelando el bienestar de los acreditados hipotecarios para la obtención de una vivienda digna, lo cual se fundamenta con la propia Orden, que debemos considerar como antecedente de nuestro propio ordenamiento, estudio de esta tesis, consecuentemente se expone lo siguiente:

¹⁰ La presente Orden, que complementa la Orden del 12 de diciembre de 1989, sobre tipos de interés y comisiones, normas de actuación, información a clientes y publicidad de las entidades de crédito, hace uso de la mencionada habilitación en relación con los préstamos en los que la garantía hipotecaria recaiga sobre una vivienda, operación financiera generalmente asociada a la adquisición del inmueble.

De acuerdo a su objetivo proteccionista, la presente Orden se enfoca deliberadamente a los préstamos hipotecarios sobre las viviendas, concertados por personas físicas, cuya cuantía no rebase los veinticinco millones de pesetas, así también, tiene como finalidad primordial el garantizar la adecuada información y protección de quienes concierten préstamos hipotecarios.

Es sobresaliente que dicha Orden presta especial atención a la fase de elección de la entidad de crédito, exigiendo a ésta la entrega obligatoria de un folleto informativo inicial en el que se especifiquen con claridad de forma lo más estandarizada posible, las condiciones financieras de los préstamos, que de lo cual el legislador mexicano copia de manera esencial para la formación de nuestro propio ordenamiento, ya que con dicho propósito se trata de obtener el buen funcionamiento del mercado, para que después sea mas eficaz la forma de proteger al demandante de un crédito en un mercado con múltiples ofertas de distintas instituciones crediticias, estimulando la competencia entre estas.

¹⁰ Fuente; http://ww.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislacion/ley2_1994.shtm/17.12.02

Dicha legislación española permite además de facilitar la selección de la oferta más conveniente para el acreedor de un crédito permite del mismo modo facilitar la comprensión, interpretación e implicaciones financieras del contrato de préstamo hipotecario que vaya a realizar con la elección de cualquier institución crediticia que este elija, por lo que el objetivo que relata a la vista además de crear la competencia entre dichas instituciones es el de fomentar la transparencia al momento de realizar en dichos actos jurídicos, por lo tanto surge la exigencia de que tales contratos, sin perjuicio de la libertad de pactos, contengan un clausulado financiero estandarizado en cuanto a su sistemática y contenido, de forma que sean comprensibles por el prestatario.

De tal modo, podemos tener en cuenta el propósito del legislador español al momento de crear dicha ley, incluso la preocupación por aquel que solicite un crédito para obtener una vivienda, radica en la función que deberá de tener el notario, ya que para que dicha comprensión se lleve a cabo por el supuesto acreditado, se autorizara en la escritura los términos financieros que surjan de dicho acto, advirtiendo la institución crediticia el significado de las cláusulas financieras que tengan que ver con dicho acto, con el objeto de que no pase por inadvertidas dichas cláusulas y se lleve a cabo la función a la que esta destinada la multicitada ley extranjera, el cual es la transparencia a la que se quiere obtener.

Aunado a lo anterior, debemos considerar que como antecedentes la existencia de varios conceptos jurídicos que influyen en nuestra legislación nuestra legislación, por ende es característico de la orden del cinco de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, la limitación en la aplicación al crédito hipotecario para la obtención de la vivienda, hasta por un monto máximo por la cantidad de veinticinco millones de pesetas, lo que nuestros

legisladores tienen en cuenta y son influenciados en el momento de crear nuestro propio ordenamiento, cumpliendo como objetivo esencial el de cuidar que dichos créditos sean otorgados a personas con cierto nivel económico

Asimismo, se hace evidente el propósito de los juristas españoles al transmitir la información de un crédito obligando a la Entidades a comunicar a sus posibles clientes las condiciones de los créditos hipotecarios a la vivienda que otorga, a través de la entrega de un folleto informativo, sin excluir que la Orden del cinco de mayo de 1994, reiterativamente menciona las condiciones que el acreditado en su caso tendrá que concebir al momento del proceso de ser un posible acreditado, por lo que a través de un folleto informativo sabrá todo lo concerniente a su financiamiento.

En conclusión el ordenamiento español presenta las siguientes características, que influenciaron a nuestros legisladores en la creación de la actual Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Limita su aplicación al crédito hipotecario para vivienda hasta un monto máximo de 25 millones de pesetas.

Obliga a la Entidades a informar a sus posibles clientes las condiciones de los créditos hipotecarios a la vivienda que otorga, a través de la entrega de un folleto informativo.

También obliga a las Entidades a entregar una oferta vinculante al solicitante del crédito.

Establece la obligación de incluir en la escritura del crédito unas cláusulas financieras, visiblemente identificadas y separadas de las demás.

Obliga a los notarios a verificar el contenido de las cláusulas financieras e informar al deudor de algunos aspectos relacionadas con ellas.

1.12. Ley Segunda, mil novecientos noventa y cuatro sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. (España)

Otro de los ordenamientos como antecedente de nuestra legislación vigente es expedido por las Cortes Españolas, constante de nueve artículos, en su exposición de motivos podemos leer lo que a continuación señalamos, no sin antes conocer sobre la parte esencial de los motivos que crearon dicha ley:

¹¹ “..... El descenso generalizado de los tipos de interés experimentado en los últimos meses ha repercutido, como es lógico, en el de los préstamos hipotecarios, y parece razonable y digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos puedan beneficiarse de las ventajas que suponen este descenso. Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se ve agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del “cambio de hipoteca”: la fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato y la duplicación de gastos que implican

¹¹ Fuente; http://ww.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislacion/ley2_1994.shtm/17.12.02

la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo..... Esta situación, históricamente reiterada, puede encontrar solución adecuada por la vía de la subrogación convencional prevista por el artículo 1.221 del Código Civil, que la configura como un acto potestativo-voluntario del deudor. No obstante, la concisa normativa de dicho precepto no resulta suficiente para resolver la problemática que plantea esta institución, cuando el primer acreedor y el que subroga son algunas de las entidades financieras a las que se refiere la Ley de Mercado Hipotecario... ”.

En el articulado de la Ley encontramos las siguientes disposiciones:

“... Artículo 1. **Ámbito**

1. Las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos, por otras entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley.

2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.

Artículo 2. **Requisitos de la subrogación**

El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas por el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquella por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella...

La entidad que esté dispuesta a subrogarse presentará al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario. La aceptación de la oferta por el deudor implicará su autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y la requiera para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario.

En caso contrario, para que la subrogación surta efectos, bastará que la entidad subrogada declare en la misma escritura haber pagado a la acreedora la cantidad acreditada por éste...

Artículo 3. **Comisión por amortización anticipada**

En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios, a interés variable, referidos en el artículo 1 de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora

en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

1. cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.

2. si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 1 por 100, la comisión a percibir será la pactada.

3. en los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 1 por 100 cualquiera que sea la que se hubiere pactado...

Artículo 4. **Escritura**

En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.

Artículo 5. **Registro**

El hecho de subrogación no surtirá efecto contra tercero, si no se hace constar en el Registro por medio de una nota marginal, que expresará las circunstancias siguientes:

1. la persona jurídica subrogada en los derechos del acreedor.

2. las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés.

3. la escritura que se anote, su fecha, y el notario que la autorice.

4. la fecha de presentación de la escritura en el Registro y la de la nota marginal.

5. la firma del registrador, que implicará la conformidad de la nota con la copia de la escritura de donde se hubiere tomado.

Bastará para que el registrador practique la inscripción de la subrogación que la escritura cumpla lo dispuesto en el artículo 2 de esta Ley, aunque no se haya realizado aún la notificación al primitivo acreedor. No serán objeto de nueva calificación las cláusulas inscritas del préstamo hipotecario que no se modifiquen.

El registrador no podrá exigir la presentación del título de crédito...

Artículo 7. **Beneficios fiscales**

Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" sobre documentos notariales.

Artículo 8. **Honorarios notariales y registrales**

Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales se tomará como base la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y se entenderá que el documento autorizado contiene un sólo concepto.

Artículo 9. Beneficios fiscales y honorarios notariales y registrales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios

Estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiere a la mejora de las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo.....

De dicho Ordenamiento jurídico español, podemos estimar bastantes elementos que son traducidos de forma bastante similar a nuestro ordenamiento jurídico hoy vigente, lo que en los siguientes capítulos se apreciara, estos sin dejar de considerar que el fenómeno económico en España era una baja de intereses hipotecarios, lo que en nuestro país no existe, asimismo se aporta la subrogación de acreedor de una entidad financiera por otra, en un crédito hipotecario, estableciendo un proceso para que la entidad acreedora se entere de la subrogación que se pretende efectuar por otra entidad financiera, pudiendo oponerse a la subrogación u otorgar al deudor iguales o mejores condiciones, sin que en algún artículo de la ley española se pretenda regular la sustitución de deudor.

También se constituye que la escritura de subrogación solamente podrá referirse a la modificación al interés pactado y simplifica la inscripción de la subrogación en el Registro Público reduciendo los costos de la escritura e inscripción en el Registro Público en caso de subrogación.

Y por último se establece la posibilidad de amortización anticipada del crédito, aunque no se haya pactado en el contrato y se fija un máximo a la comisión por pago anticipado, aunque contractualmente se haya pactado una superior al 1%.

CAPITULO SEGUNDO



CONSIDERACIONES SOBRE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

SUMARIO.

II. Consideraciones Sobre la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

2.1. Concepto de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; 2.2. Nacimiento y Transformación de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; 2.3. Comentarios de la Sesión del 15 de Diciembre del 2002 de la Cámara de Senadores.

CAPITULO II. CONSIDERACIONES SOBRE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO

2.1.- Concepto de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

El Senado de este país elaboró y aprobó, la “Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado”, considerada como un ordenamiento, que intenta propiciar el desarrollo económico interno del país, ya que al detonar el crédito se impulsará directa e indirectamente a la industria de la construcción, dando como resultado la creación de empleos, así como viviendas dignas a los beneficiados por los créditos otorgados.

Luego entonces, consideramos que se puede entender a la Ley de Transparencia y de Fomento al Crédito a la Competencia en el Garantizado, aquél ordenamiento jurídico por virtud del cual tiene el propósito de regular las actividades y los servicios financieros para el otorgamiento de créditos encaminados a la remodelación, el refinanciamiento y la construcción de la vivienda.

De lo anterior, surgen principios fundamentales componentes esenciales de la Ley presente, considerados estos en tres principales conceptos lo cuales son los siguientes:

1. - La transparencia;
2. - La competencia y;

3. - El establecimiento de un sistema de subrogaciones,

De los cuales tienen como objeto lograr mejores condiciones de crédito para quien lo solicite, a efecto de satisfacer las exigencias para una vivienda digna y honorable, con el propósito de beneficiar a la colectividad mexicana.

El primer de los principios, el de transparencia, se observa claramente en el transcurso de toda la Ley, disponiendo que, quien ofrezca créditos hipotecarios o de otra naturaleza, deberá presentar con absoluta claridad las condiciones en que lo oferta, sin dar lugar a que el deudor resulte después sorprendido por condiciones más onerosas de las que originalmente se le habían propuesto.

Así los deudores que hayan suscrito un crédito hipotecario con determinadas condiciones, tendrán la posibilidad de suscribir un nuevo contrato en otra institución bancaria, (tercer principio) con tasa de interés, plazos, y amortizaciones más favorables.

Por lo tanto, con ello, se fomentará una competencia, (segundo principio) que en consecuencia bajará las tasas de interés y simplificará los requisitos para su adquisición.

De tal manera, los legisladores consideraron crear un mecanismo que proteja el desarrollo de la economía nacional, frente a los embates del contexto económico internacional a partir de impulsar el ahorro desde una perspectiva interna, por lo que crearon dicha ley para fortalecer el mercado interno y reducir la dependencia económica del país con

relación a los mercados internacionales y, en particular, con la de Estados Unidos, de tal manera que, es importante que consideremos el nacimiento y metamorfosis que sufrió la mencionada, ya que de los principios que mencionamos al inicio de este apartado ningún se lleva a cabo o si bien se realizan en la practica, en cuanto a derecho, deja mucho que decir, pues como veremos en capítulos posteriores la citada ley tiene una serie de errores y limitación que contravienen los principios que el legislador consideró indispensables para que estos cumplieran con su propósito, sin embargo antes de adelantarnos a cuestiones más analíticas de dicha ley, consideramos importante señalar el nacimiento y transformación de creación de la presente ley para que el lector de la presente tesis tenga un panorama amplio de lo que nosotros consideramos una ley que es copia exacta de un régimen español y que por lo mal que fue legislada tiene que ser reformada en diversos artículos, por lo que en los párrafos siguiente se señalará el origen de la misma.

2.2. Nacimiento y Transformación de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Es de gran importancia señalar el surgimiento de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, dicho nacimiento, fue constituido por uno de los principales legisladores de esta Ciudad, el Priista Alejandro Gutiérrez, el cual fue uno de los promotores de la presente ley. Su proyecto de iniciativa eran bien intencionada, la cual era apoyado por el presidente de la Asociación de Banqueros de México (ABM), Otón Ruiz Montemayor, así como el presidente de la Comisión de Hacienda de la Cámara de Senadores, el panista Fauzi Hamdan y el director jurídico de la ABM, Eduardo Amerena, los

cuales expresaron su confianza en que la iniciativa presentada por el senador priista sería aprobada, lo que hoy por hoy es un hecho fehaciente.

Aunque el panorama que se tenía en mente por los legisladores era loable debemos de considerar lo siguiente:

La competencia entre instituciones crediticias, permitir una subrogación en las tasas variables, generar presiones para que los archivos del Registro Público de la Propiedad sean más eficientes a través de los notarios públicos, inclusive, incentivar la inversión de las familias y un fuerte impulso a la economía mexicana; y aún mas, fomentar la mano de obra por medio de la industria de la construcción, son reflejo para mejorar el bienestar mexicano, sin embargo la iniciativa planteada también tiene la misión de obligar a los notarios a comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con lo establecido en la oferta vinculante, comprobar que en ninguna de las cláusulas no financieras se incluyan gastos o comisiones a cargo del deudor, y verificar que la garantía hipotecaria se encuentre correctamente inscrita, libre de gravamen, cargas o limitación, que aunque son tema de capítulos posteriores, son conceptos estudio de la ley en cuestión y los cuales de nuestro análisis consideramos que aunque se tenga un propósito de bienestar resulta ser contrario a lo propuesto.

En cuanto a la metamorfosis del proceso legislativo que sufrió la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado presentada por el Senador, ante la Cámara de Senadores señalamos lo que a continuación se detalla:

Es sobresaliente la redacción presentada por su creador panista al presentar su iniciativa, al hacer referencia que en cuanto a lo que refiere a dos puntos importantes:

1.-Al crédito hipotecario se señalaba entre otras obligaciones que, la ley impondría a los notarios, verificar que la garantía hipotecaria se encontrará bien inscrita libre de cargas, de gravámenes o limitación de dominio, en el Registro Público de la Propiedad y;

2.-Para la subrogación de crédito, que dicho concepto no existía dentro de las disposiciones españolas, es necesario que el nuevo deudor sea reconocido por la entidad acreedora como sujeto a crédito.

Dictaminan de aceptable y conocen de la presente iniciativa, La Secretaría Hacienda y Crédito Público y las Comisiones Unidas de Justicia, pero haciendo diversas modificaciones al texto original de gran relevancia para el surgimiento de esta ley, de dichas innovaciones tengo a considerar las más sobresalientes como la que establece que, el otorgamiento del crédito garantizado es un acto de comercio sujeto a la competencia federal, se legisla como derecho supletorio de ésta, al Código Civil Federal y al Código de Procedimientos Civiles Federales y se dispone el necesario consentimiento del acreedor para que pueda operar la "Subrogación de deudor".

Posteriormente el dictamen es presentado al pleno del Senado aprobado por unanimidad de votos el día cinco de noviembre de dos mil dos turnándose a la Cámara de Diputados para continuar con el proceso legislativo, modificando diversos artículos al

proyecto presentado en un principio propuesta por los Senadores, en la que, se encuentran las siguientes:

1.-Se considera que las leyes mercantiles especiales, el Código de Comercio y la legislación civil de cada entidad federativa, en dicho orden, serán leyes supletorias de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

2.-Con la intención de darle a la ley el carácter de mercantil se utiliza, en su artículo tercero, el concepto “empresa mercantil”.

3.- Con el objetivo de que desde el inicio de la operación, la subrogación sea aceptada y consentida, ya sea el caso, por deudor o acreedor, se modifican los artículos relativos en esta Ley.

4.-Amplían el objeto de la Ley a otros crédito que no son hipotecarios, como el fideicomiso, la prenda, la compraventa en abonos, entre otros.

5.-Debido de ser imposible de imponer a los notarios obligaciones que van mas allá del ejercicio de sus funciones, se suprime del artículo noveno la fracción tercera.

De tal manera que, con tres abstenciones y ningún voto en contra, es aprobada la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado ante el pleno se la Cámara de Diputados, la cual es enviada de regreso a la Cámara de Senadores, con las modificaciones ya comentadas de gran importancia hechas por la Cámara Baja, por lo que el

quince de diciembre del pasado año es aprobada con noventa y dos votos a favor y una abstención.

Citando las palabras de uno de los Senadores del Partido Acción Nacional, Miguel Martínez Mireles, podemos considerar lo importante que es para nuestra sociedad mexicana que, representantes legislativos ocupen niveles tan importantes para la creación de nuestras leyes, por lo que enseguida expongo:

...”el Partido Acción Nacional y su grupo legislativo del Senado de la República apoyan esta iniciativa”...

...”Ahora con esta iniciativa que hoy estamos votando favorablemente, todo esto se abate, y por consecuencia hay mejores oportunidades para cada uno de los mexicanos que podamos”...

... “Me parece también que es muy interesante para las entidades financieras el que se pueda con facilidad traspasar una vivienda que tenga todavía un crédito pendiente por cubrir”...

...”Por estas razones el grupo parlamentario de Acción Nacional ha decidido votar a favor para seguir trabajando por el bien de México. Muchas gracias, compañeros”...

Sin menoscabar nuevamente, la intención de los legisladores por crear un país con oportunidades, es importante señalar, nuevamente, lo que hasta en estos momentos he

considerado, no pueden crear y ni siquiera pueden emitir leyes que no son estudiadas o expedidas al vapor sin ni siquiera discutir las a fondo, no es posible exponer una Ley donde el propósito es fomentar el crédito y al mismo tiempo lo inhiben, con el simple hecho de que una Institución ofrezca un crédito a cualquier persona y al rato esa misma le haga saber que ya no es ella la que le va pagar si no otra, ésta primera no prestaría en esos términos, ese sería causante de disminución de otorgar los créditos no de incentivarlos.

Desde un punto de vista crítico constructivo, reflexionó lo antes escrito y al parecer, los legisladores no tiene en cuenta, aspectos de gran importancia como que, es de bastante trascendencia señalar que todo el entorno de este ordenamiento jurídico tiene una gran influencia en dos leyes originarias de España, que al parecer nuestros legisladores consideraron en cierto punto del proceso de creación hacer una copia fiel, o que ni siquiera se enteraron que era una copia, dando surgimiento a la nuestra que, la misma, no se adecua a lo que los legisladores españoles tenían en mente, ya que en España intervino el Poder Legislativo con la intención de crear condiciones necesarias para que los acreditados de forma mas simple y sin pagos con altas comisiones y dobles gastos, pudieran sustituir, en su caso subrogar, a la institución crediticia por otra que les ofreciera mejores tasas de interés, originando con esto la competencia entre dichas Instituciones en beneficio de los deudores, incluso, favorecía la intención que se tenía, ya que el punto clave era que existía como fenómeno económico la baja de intereses.

En el caso de nuestro país parece ser que la iniciativa de Ley ya vigente tiene como misión la misma intención que tenían los españoles, sin en cambio sucede todo lo contrario, pretenden fomentar la competencia entre Instituciones Financieras permitiendo su

subrogación, pero para que bajen las tasas de interés lo que en España no sucedía, teniendo en cuenta que también influyen una serie de fines económico- políticos que se verán con mas detenimiento en el apartado subsiguiente, por lo que hace que este ordenamiento jurídico, sea atractivo para los demás integrantes del Poder Legislativo, pensando que con la vigencia de esta ley traerá beneficios enormes a los deudores, lo que contemplo difícil de obtener, sin en cambio se tuvo una enorme aceptación de dicha regulación dentro de su proceso legislativo.

2.3. Comentarios sobre la Sesión del 15 de Diciembre del 2002 de la Cámara de Senadores.

En materia de transparencia en la información de los créditos, el Ministro de Economía y Hacienda Español, al igual que nuestros legisladores buscaron crear mecanismos de información transparente, oportuna y confiable para el deudor, así como la competencia y el establecimiento de un sistema de subrogaciones, por lo tanto es oportuno referirnos a la sesión realizada el 15 de diciembre del 2002 en la Cámara de Senadores que por cierto fue la última del periodo ordinario.

Se considera que deja mucho que desear, la manera de efectuarse el proceso legislativo en la Cámara de Senadores referente a la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el crédito Garantizado, ya que en la Cámara de origen asiente primero en comisiones, sin que al parecer se haya discutido en las propuestas de la transformación a la iniciativa enviadas por la Cámara de Diputados y después en el pleno, con dispensa de lectura, sin votos en contra se aprueba el dictamen.

Aunado a lo anterior, se puede tener en cuenta dos tipos diferentes de objetivos buscados por el legislador mexicano, el cual uno de los dos, el segundo, es más apegado a la realidad en que vivimos, por lo que podemos mencionar a continuación lo siguiente:

a) La intención en el contexto de crear una ley de importancia para el sistema mexicano es considerable, por lo que tal vez podemos tener en cuenta la valía de crear dichas leyes, sin en cambio, es incierto que haya sido producto de investigaciones profundas efectuadas por los legisladores respecto del mercado crediticio en nuestro País ya que basta con tener en cuenta que apenas tuvo cuatro abstenciones en sus tres votaciones

b) o en su caso, podemos decir que es una ley que pretende imitar, mal por cierto, ordenamientos que han funcionado en otro país, cuyo articulado no importó nunca a los congresistas y por tanto pudo aprobarse sin discusión alguna en la vorágine del último día del periodo ordinario de sesiones, cuando existía una treintena de ordenamientos pendientes de discutir y aprobar.

A nuestra consideración parece ser que este último párrafo es el más apegado a la realidad en que se vive, dando lugar al origen de una ley con deficiencias y que al analizar el contenido del ordenamiento al que nos referimos podremos puntualizar.

Desde un punto crítico, es momento de que estimemos a la Miscelánea de Garantías, que el Poder Legislativo Mexicano aprobó en el periodo del 2002 en sus sesiones, pensando éstos que estimularía el crédito bancario, al dar a la banca facilidades para adjudicarse

garantías de prestamos no pagados, por lo que es totalmente contrario a lo que el legislador tenía en cuenta, debido a que la también llamada ley de subrogación, inhibirá el financiamiento al permitir a los deudores seleccionados por los bancos traspasar la deuda a un tercero sin evaluación bancaria previa.

Pensemos por un momento, “si en cualquier circunstancia alguna Institución crediticia estaría dispuesta a prestarle a una persona, que sí te va pagar y después esta misma te informa que, quien te debe es otra, claro que nadie estaría dispuesto a prestar en una hipótesis de tales magnitudes, parece ser que se crea una ley absurda y ya vigente que es lo peor”.

Antes de adentrarnos al estudio de la presente tesis es preciso, a manera de mayor investigación, exponer cual es la práctica de una de las Instituciones crediticias más importante de esta Ciudad, El INFONAVIT, conjunto con el objetivo que tiene la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, por lo que a continuación se tiene como cometido tener un panorama más amplio de la influencia de dicho ordenamiento jurídico

Una de las Instituciones crediticias más grandes de la Ciudad, conocida como el INFONAVIT junto con la Asociación de Banqueros de México, consumaron hace tiempo el acuerdo de un convenio suscrito en el Senado de la República, con el objeto de impulsar créditos de la banca privada, así como también incentivar una mayor generación de créditos para los derechohabientes del Instituto con ingresos medios a través del programa “APOYO INFONAVIT”, con tal medida, en dos años se intentó fomentar la canalización de una gran

cantidad de créditos hipotecarios, por lo que se pretendía que con dicho convenio se obtuvieran múltiples recursos a efecto de financiar más créditos a mejores tasas de Interés, y con ello, disminuir el rezago existente en materia habitacional intensificando la construcción de la vivienda y contribución a la generación de nuevos empleos.

La intención de dichos protagonistas es crear un México prospero, sin finalidades de establecer una política favorable para los intermediarios, el citado convenio fue firmado por el director general del INFONAVIT, Víctor Manuel Borrás Setién y el Presidente de la ABM, Othón Ruiz Montemayor, de tal manera que, la especulación de todos los participantes en este acuerdo era que, la economía de nuestro país había alcanzado en los últimos años una favorable estabilidad, haciendo posible la celebración de dichos convenios.

Desde el año del 2001 y el año 2002, INFONAVIT, La Banca y Sofoles, iniciaron los trabajos para poner en marcha “APOYO INFONAVIT”, con el cual las entidades privadas ofrecen mejores condiciones que en sus productos tradicionales, pues cuenta con la garantía de la sub-cuenta de vivienda de los trabajadores acreditados, en caso de incumplimiento de pago.¹²

¹² Un comunicado emitido por la Casa de bolsa IXE explica que: La demanda de créditos será apoyada por el convenio firmado recientemente entre el gobierno federal, INFONAVIT, Fondo Nacional para la Habitación Popular (FONHAPO) y la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), en el cual se establece que tanto el gobierno federal como Gobiernos Estatales apoyarán a los derechohabientes que ganen menos de dos salarios mínimos con un monto en dinero o en especie por treinta mil pesos cada uno para la adquisición de vivienda, así mismo IXE previó que los grandes desarrolladores de vivienda como Hogar, ARA, GEO; seguirán concentradas en las viviendas de interés social que es donde se encuentra el mayor volumen de adquisiciones, sin embargo, recomienda el mismo comunicado emitido por la Casa de bolsa, que dichas empresas deberán cuidar sus márgenes balanceando su mezcla de productos con viviendas de tipo medio. Se tiene confianza en que nuevas medidas disminuyan el riesgo crediticio del INFONAVIT, así como también eleven la calidad de su cartera, dichas medidas darán mayor certidumbre al Instituto, ya que al dar mayor prioridad a la estabilidad laboral (fuente de recursos), se corre un menor riesgo de que el acreditado caiga en cartera vencida, lo cual, si se pretende que el Instituto cumpla su meta de otorgar 375 mil créditos para el dos mil seis (cincuenta por ciento de la meta oficial) será necesario cuidar este rubro y no caer en el bache de una enorme cartera vencida la cual sea imposible de recuperar, por eso es motivo de que los especialistas jurídicos y financieros proclamen

Para el 2003 la intención era otorgar trescientos mil créditos, de los cuales la mitad se originarían con la participación de instituciones financieras mediante apoyo al INFONAVIT, para ese mismo año, el senador Emilio Gamboa Patrón subrayó que siempre que haya iniciativas entre el ejecutivo y el sector privado para beneficiar a la Nación, el legislativo estará ahí para apoyarlas. Prueba de ello fue la reciente aprobación de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado y la Miscelánea de Garantías, para dar al sector financiero mejores condiciones jurídicas al otorgamiento de créditos.

El pronóstico en cuenta señalaba que, a más tardar en marzo de 2003, el INFONAVIT y La ABM definirían características adicionales para el producto crediticio, a fin de mejorarlo y alcanzar a un mayor número de beneficiarios.

Para ello, se buscaron esquemas de co-financiamiento a efecto de que el pago de los créditos se realice vía nómina, atendiendo a las facultades que la Ley confiere al Instituto. Adicionalmente, se contempla que el valor de la vivienda adquirida con estos esquemas, tenga un límite máximo de 260 mil Udis.

De tal manera que para el INFONAVIT en el año del 2003 la meta por alcanzar era de trescientos mil créditos, con una inversión superior a los cincuenta y cinco mil millones de pesos, por lo que para ese año se alcanzo a formalizar poco mas de doscientos noventa y

leyes en las cuales la ventaja para poder recuperar un crédito dentro de un litigio sean mas accesibles y eso no es mas que labor de los legisladores con leyes que tengan bases para que nuestro país obtenga un crecimiento interno productivo.

nueve mil seiscientos treinta y cuatro préstamos con una derrama de más de cincuenta y siete millones de pesos.

Para 2004 nuevamente las metas son más altas. Tratar de que INFONAVIT las cumpla será posible, dado que la transformación experimentada por el Instituto ha permitido eficientarlo, sanearlo financieramente y generar certidumbre para que todos los actores involucrados participen con la seguridad de que el INFONAVIT cumple.

Es evidente que dicha Institución propicia un bienestar a la ciudadanía y como podemos observar a través de estos años la propia Institución a sufrido cambios significativos, uno de ellos, el mas importante ha influido en la escrituración de los créditos otorgados por la propia Institución, propiciada por el influjo de La Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Para entender la influencia de dicha ley debemos primero adentrarnos al procedimiento que los créditos sufren para que estos sean escriturados mediante una Notaria, para así poder tener una mejor perspectiva de cómo también las escrituras han sido modificadas de acuerdo a la necesidad de La Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Las personas que tienen acceso al financiamiento del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) son derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social, en el 2002 el crédito se asignaba mediante un sistema de calificación crediticia o puntaje de acuerdo con el ingreso mensual, dependientes económicos, edad,

antigüedad de cotización, saldo de la subcuenta de vivienda en el SAR y el ahorro voluntario, un proceso complejo en el que el derechohabiente a ciencia cierta no sabía si le otorgaban un crédito o no.

Hoy en día para que cualquier derechohabiente del INFONAVIT pueda adquirir un crédito tiene éste que, pasar cierto procedimiento, tal vez menos complicado, el inicio es la consulta, precalificación y requisitos requeridos de la Institución al posible derechohabiente, los cuales consisten en obtener del Instituto una solicitud de crédito la cual será llenada por el acreditado, carta patronal, ficha de depósito referenciado, acta de nacimiento, identificación oficial y avalúo del bien inmueble que se pretende adquirir, obteniendo el INFONAVIT dicha documentación, ya revisada ésta, procede la captura en el Sistema computarizado del Instituto, induciendo en dicho sistema la información contenida en la solicitud de crédito por lo que posteriormente imprime el comprobante de Inicio de autorización de crédito con oficio dirigido a la Notaría que el derechohabiente decida en su caso, al mismo tiempo el INFONAVIT valida la información y manda un correo electrónico, el derechohabiente adquiere constancia del inicio de su crédito conjunto con un oficio dirigido a la Notaría correspondiente.

La dictaminación jurídica procede posteriormente después de que el acreditado a hecho todos los pasos anteriores por lo que la Notaría encargada recibe por correo electrónico la información pertinente en la cual se le indica que el derecho habiente realizará trámite para escrituración.

Una vez enterada la Notaria recibe y asesora al derechohabiente, revisando los documentos adecuados para la elaboración de la escritura pertinente, por lo que posteriormente se gestiona trámite de todos los documentos requeridos de la vivienda para la formalización de la escritura, así mismo se elabora, por parte de la notaria un dictamen jurídico en el cual se hace saber si es procedente o no la formalización del acto que se pretende llevar a cabo, si este no es procedente se hace saber al INFONAVIT por vía correo electrónico el por que de la falta de procedencia del la formalización del acto jurídico, sin en cambio, si este es procedente, se hace estar al corriente al INFONAVIT, informando que la formalización del acto jurídico es procedente notificando por correo electrónico el resultado del dictamen y los importes que de la operación, impuestos y derechos que cause el acto jurídico que se pretende realizar.

El INFONAVIT una vez obteniendo los datos anteriores por la Notaria realiza la aceptación del trámite referente a la solicitud de crédito asignando recursos crediticios, de tal manera es entregado por el propio Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, un Aviso de Retención y una Constancia de Crédito, en la cual, ésta última, es la encargada de hacerle saber al derechohabiente todo lo referente al crédito que desea obtener.

La Notaria correspondiente recibe la constancia de crédito por parte de la Institución junto con el Expediente del acreditado, de tal manera que se señala fecha para la formalización de la escritura, una vez formalizado el acto jurídico se procede a capturar en el Sistema computarizado de la Institución los datos requeridos por éste por parte de la Notaría, el INFONAVIT hace el pago de la operación del crédito correspondiente, por lo que más

tarde procede el mismo Instituto a realizar el pago correspondiente a la Notaria con relación a impuesto y derechos causados, de tal modo son pagados los impuestos por el Notario así como la inscripción de la escritura en el Registro Público de la Propiedad, la cual, por último será entregada al derechohabiente.

Estos últimos párrafos demuestran todo el procedimiento y los cambios que sufrió dicho procedimiento por el cual los derechohabientes deben de pasar, desde luego provisto por el INFONAVIT, del mismo modo, es evidente que con la ya mencionada Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado las escrituras tuvieron un proceso de transformación al igual que al adquirir un crédito.

CAPITULO TERCERO



ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

SUMARIO.

III. Análisis Jurídico de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

3.1. Análisis Jurídico del Título Primero de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; 3.1.1. Análisis del Capítulo I Sobre Disposiciones Generales; 3.1.2. Análisis del Capítulo II Sobre Información Previa.

3.2. Análisis Jurídico del Título Segundo de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado; Contratación de Crédito Garantizados; 3.2.1. Análisis del Capítulo I. Oferta vinculante; 3.2.2. Análisis del Capítulo II. Avalúo Del Inmueble; 3.2.3. Análisis del Capítulo III. Formalización del Crédito Garantizado; 3.2.4. Análisis del Capítulo IV. Tazas De Interés de Índices de Referencia.

3.3. Análisis Jurídico del Título Tercero de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Subrogación de Créditos; 3.3.1. Análisis del Capítulo I. Subrogación de Deudor; 3.3.2. Análisis del Capítulo II. Subrogación de Acreedor.

3. 4. Análisis del Título Cuarto de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Disposiciones Comunes.

CÁPITULO III. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

3.1 Análisis Jurídico del Título Primero de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado Sobre sus Aspectos Generales.

Constante de diecinueve artículos, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 2002, la “Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado”, de la cual reproduciremos a continuación con el objetivo de realizar un análisis de todos los artículos del presente ordenamiento, comenzando por el estudio analítico del Título primero de la multicitada ley, el cual consta de dos Capítulos, el primero de ellos conformado del primer artículo al tercero, el segundo Capítulo conformado del cuarto artículo al sexto, mediante los cuales podremos analizar los conceptos, que consideremos de mayor importancia, hasta llegar al estudio completo de la ley, también analizaremos las causas que fueron erróneas, por las cuales creemos que el legislador al momento de expedir la ley no fueron considerada éstos y que a nuestro criterio jurídico deben ser corregidas en razón de nuestra propuesta, por lo que a continuación comenzaremos con el estudio del Título primero capítulo I.

3.1.1. Análisis del Capítulo I sobre Disposiciones Generales.

Para comprender la exposición del presente análisis tenemos que tener en cuenta la metodología que usaremos en nuestra tesis, es decir, analizaremos artículo por artículo, estudiando los conceptos que dentro de cada artículo, a nuestro criterio tienen mayor importancia y relevancia, con el propósito de proponer transformar la presente ley con los

elementos que consideramos idóneos para la interpretación de la tan citada ley, por lo que desde un inicio escribiremos el artículo conforme a la ley vigente y posteriormente analizaremos, como ya lo hemos dicho, los conceptos de mayor relevancia, para así, poder proponer el artículo que a nuestra consideración es el adecuado y que el legislador, por su premura de disponer de una ley nueva y beneficio de unos cuantos, no tuvo en cuenta, por lo que en seguida expondremos el primer capítulo:

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

“Artículo 1. - La presente Ley es de orden público y tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.”

El presente ordenamiento señala que es considerada como una ley, comprendiendo a la ley como una regla jurídica creada por una autoridad competente, siendo obligatoria por la misma circunstancia, así que ésta es general para todos y rige la conducta de los seres humanos en la sociedad Mexicana.

La ley es considerada por Rafael de Pina Vara como aquella norma jurídica obligatoria y general, dictada por un poder legítimo para regular la conducta de los hombres o para establecer los órganos necesarios para el cumplimiento de sus fines, de tal modo que, la ley es aquella regla jurídica emanada por una autoridad legítima con el objeto de regular la

conducta de los hombres para el beneficio de la oligarquía predominante para obtener una plutocracia estable.¹³

De lo anterior podemos decir que, efectivamente dicho ordenamiento se considera tal como una ley y que la primordial esencia de dicha ley, en su artículo primero, es tener por objeto la regulación de las actividades y servicios financieros que, a través de la adquisición de un crédito, el acreditado mediante un incentivo de transparencia, obtendrá un crédito adquiriendo un beneficio y del mismo modo se fomentara la competencia entre las Instituciones que otorguen dicho financiamiento.

Lo importante en este artículo, la base de estudio y análisis de esta tesis, refiriéndonos exclusivamente a este primer artículo, consiste en el objeto primordial que tiene la ley y que tipifica en el artículo primero, el cual consiste en el objeto que tiene la ley, el cual es otorgar “exclusivamente” créditos garantizados “únicamente” encaminados a adquirir una vivienda, por lo que a nuestra consideración, es importante distinguir que el concepto de vivienda es bastante diferente al concepto de bien inmueble, aunque los dos conceptos tengan semejanza no son sinónimos, ya que si bien podemos decir que toda vivienda es un bien inmueble, no todo bien inmueble es una vivienda, pero por que la distinción de dos conceptos que a simple vista el legislador no tuvo en cuenta y al parecer de hecho no afecta en ninguna cuestión, pero desde el ámbito jurídico dista mucho de ser precisa, la respuesta a nuestro cuestionamiento radica en que el legislador al momento de crear dicha ley no tuvo cuidado

¹³ El significado tradicional “Oligarquía” significa, según la etimología, “**gobierno de pocos**”, pero en los clásicos del pensamiento político griego, que han dejado el término a la filosofía política posterior, la misma palabra tiene como frecuencia el significado más específico y éticamente negativo de “gobierno de los ricos”, para lo cual hoy se usa el término de plutocracia, también de origen griego. N. del T.--- Véase en Norberto Bobbio, Nicola Matteucci, y Gianfranco Pasquino, Diccionario de Política, Siglo Veintiuno Editores, Pág. 1067.

en hacer dicha ley creando una serie de conflictos, que al momento de interpretar los conceptos utilizados por el presente ordenamiento, así como también al momento de aplicación de formalizar ciertos actos jurídicos en la escritura crean una serie de conflictos jurídicos, los cuales se verán con mayor detenimiento en su oportunidad

De lo anterior consideramos en los siguientes párrafos exponer lo siguiente, lo cual a continuación analizaremos:

En este primer artículo utiliza, como ya lo habíamos dicho, de forma primordial el concepto de vivienda, olvidándose luego de este criterio y aplicando después el concepto de bien inmueble, lo cual lo podemos identificar en su artículo tercero fracción segunda, que en su momento analizaremos, pretendiendo así, abarcar todos los créditos garantizados y creando confusión al momento de aplicar la ley.

La razón de distinguir los concepto de vivienda y bien inmueble radica en que es importante para nuestro análisis demostrar que la presente ley aparte de hacer mal uso de dichos conceptos, hace que se complique desde un inicio la aplicación de dicha ley, por lo que proponemos que el concepto de **“Crédito Garantiza a la Vivienda”** (referido a la vivienda) sea sustituido por el concepto de **“Crédito Garantizado”** (referido a los bienes inmuebles) en todos sus artículos, el cual a nuestra consideración es más amplio y no conduciría a confusiones para la aplicación de la ley.

Dicha confusión proviene en el momento en que el objeto de la ley muestra que exclusivamente el crédito garantizado para la vivienda es solamente para la vivienda, y en

posteriores artículos utiliza, de manera equivocada, ambos conceptos el de Crédito Garantizado para la vivienda como sinónimo de vivienda, y el de bien inmueble como sinónimo de Crédito Garantizado, lo cual se distingue de la siguiente reflexión:

En la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado se tipifican los artículos Primero, el cual señala el objeto de la ley, y el artículo Tercero fracción III, el cual señala los conceptos a los que atiende este ordenamiento, el artículo Cuarto, que indica la información previa, el artículo Quinto, en el que hace mención al folleto impreso, el artículo Sexto, que tipifica la oferta vinculante, el artículo Séptimo, referente a los avalúos, el artículo Décimo, que alude a las tasas de interés e índices de referencia y el artículo Decimosexto, en relación a las disposiciones generales, se refieren todos estos a créditos garantizados a la vivienda.

Por lo que respecta a los numerales Tercero fracción II, el cual señala los conceptos a los que atiende este ordenamiento, Octavo, referente a la formalización del crédito, Noveno, relativo a las obligaciones de los notarios, Decimotercero concerniente a la subrogación de deudor, Decimocuarto, tocante a la subrogación del desarrollador inmobiliario, Decimoquinto relacionado a la subrogación de acreedor, Decimosexto en su segunda parte afín a las disposiciones comunes, Decimoséptimo, respectivo a las excepciones a la aplicación de la ley y Decimoctavo, referido a la supervisión de la autoridad, se refieren al crédito garantizado en general, el cual es relativo a los bienes inmuebles.

De lo anterior revelamos que de la comparación que hacemos de los anteriores numerales se genera gran desorden y confusión de los conceptos antes mencionados, los

cuales originan la restricción y limitación del objeto de la Ley, lo cual constituye problemas para el notario en la aplicación estricta de la ley, lo que podría en la practica cotidiana del notario presentar diversas dificultades y estar entre otros los siguientes supuestos:

- I. Si partimos de la hipótesis de que la Ley señala en su artículo Sexto relativo a las Entidades, que tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, estarán obligadas a extender sin costo alguno, una **oferta vinculante** a petición del solicitante nos llevaría al entendido que el notario no podría realizar dicha operación por la siguientes razones:

- i). Si el solicitante del crédito en su caso no pidiera la oferta vinculante, el notario se vería imposibilitado al realizar la escritura, ya que como lo señala el artículo noveno fracción primera de esta misma ley, el notario tiene la obligación de Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante, luego entonces, si el acreditado no solicitase la oferta vinculante, el notario no podría comprobar que concuerden la cláusulas financieras en el contrato de crédito con las condiciones ofertadas en la oferta vinculante, imposibilitando al notario a realizar la escritura correspondiente. Cabe señalar que, en este punto de análisis los conceptos de Crédito Garantizado para la vivienda y de Crédito Garantizado no son mencionados como

punto de referencia en nuestro estudio, sin en cambio, sirve de antecedente para demostrar que tan importante es el rol que juega el concepto de la oferta vinculante, que si tiene que ver con los conceptos de Crédito Garantizado para la vivienda y de Crédito Garantizado; y aun más, hacer una reflexión más para analizar los problemas que le causarían al notario al momento de elaborar la escritura.

- II. Si el artículo sexto señala que, solo se expide a petición de parte la oferta vinculante para obtener un **“Crédito Garantizado a la Vivienda”**, luego entonces, debemos entender que la Entidad Crediticia no tiene ninguna obligación de emitir alguna oferta vinculante para la adquisición de un **“Crédito Garantizado”**, que en este caso, como lo indica la ley, solo sería lo relativo a bienes inmuebles, por lo que el notario tampoco podría realizar la escritura de conformidad con lo dispuesto por el artículo noveno de esta misma ley, ya que si la entidad crediticia no otorga una oferta vinculante por ser un **“Crédito garantizado”** para la adquisición de un bien inmueble y el posible acreditado en el supuesto que no la solicitase, el notario no tendría las herramientas para poder realizar la escritura como lo exige el artículo noveno, el cual obliga al notario a verificar que, la cláusulas financieras ofertadas coincidan con lo que se estipule en la escritura correspondiente.

- III. El artículo cuarto normaliza que las Entidades, **“tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda”**, deberán colocar en todos sus establecimientos abiertos al público, de manera permanente y visible, una pizarra de anuncios o medio electrónico informativo,

que tendrá como propósito brindar información a los solicitantes sobre los términos y condiciones de dichos créditos, por lo que si atendemos a lo que estrictamente plasma dicho ordenamiento, luego entonces, las Entidades que concedan créditos no tienen ninguna obligación de proporcionar medios informativos tratándose de Crédito Garantizados siendo limitada la información, ya que solo se brindaría a Créditos Garantizados para la Vivienda y no a los Créditos Garantizados. De lo anterior manifestamos que dicha confusión y limitante daría lugar a contravenir la intención de la ley, ya que si bien uno de los propósitos es informar al posible acreditado para que exista una mejor transparencia, no se lograría por no incluir el concepto al que nosotros hacemos alusión, el cual es el Crédito Garantizado, por lo consiguiente sería conveniente incluir lo relativo a los bienes inmuebles lo cual automáticamente contendría el concepto de vivienda sin que exista limitantes y confusiones.

- IV. Del mismo modo, el artículo quito hace referencia a que solo tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda se proporcionara a quien lo solicite un medio informativo o un folleto impreso, cuyo objeto será informar los términos y condiciones de los Créditos Garantizados a la Vivienda que ofrece la Entidad, de la misma manera, igual que el apartado anterior, de manera escrita como lo demuestra la ley de referencia la información que sea para bienes inmueble no será proporcionada ya que la ley no faculta a las entidades crediticia a otorgar lo medios de información para obtener un Crédito Garantizado

De lo antes escrito, a necesidad de referirse a los conceptos de vivienda y de bien inmueble, con el objetivo de demostrar que nuestra propuesta es la beneficiosa, consistente

en suplantarse el concepto de vivienda por el de bien inmueble por su naturaleza, que del mismo modo se sustituiría por congruencia, el concepto de “Crédito Garantizado a la vivienda” por “Crédito Garantizado”, de tal modo que, entendemos que vivienda puede ser definida, a manera de ejemplo, lo tipificado por la Ley Federal de Vivienda, en su artículo tercero segundo párrafo, por lo que por consiguiente es conveniente transcribir a continuación:

Artículo tercero.-...

“Para todos los efectos legales, se entiende por vivienda de interés social aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona que se trate.”

Ahora bien, los bienes inmuebles serían aquellos que, en general, no se pueden transportar de un lugar a otro; la fijeza es lo que les da ese carácter, es decir, por su propia naturaleza, su propia razón de ser es que se consideran como bienes inmuebles.

En el derecho moderno se justifica que, además de la distinción que se deriva de la naturaleza de los bienes, se admiten categorías de cosas inmuebles por consideraciones ajenas y aún contrarias a la misma naturaleza de ellas, bien sea por disposición de la ley; o tomando en cuenta el destino o afectación de las cosas.

De tal modo, el régimen de los inmuebles es un régimen especial que toma en cuenta las ventajas de la inmovilización para crear un sistema de publicidad, de requisitos y de

garantías que no es factible tratándose de muebles. Para los inmuebles se establece el Registro Público de la Propiedad, facilita la aplicación de la ley, en los conflictos internacionales o de una confederación de Estados; se aplica el principio de que la ley del lugar del inmueble es la que rige la situación del mismo, a distinción de los bienes muebles, los inmuebles en cuestión de enajenación requieren mayores formalidades.

En el derecho moderno los bienes son inmuebles no solo por su naturaleza, sino también por su destino o por el objeto la cual se aplican, de esta suerte se distinguen tres categorías de inmuebles, que trataremos de forma muy general y que a continuación expondremos:

I.-Inmuebles por su naturaleza. – Son considerados aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro, se incluyen la tierra, los edificios, toda clase de construcciones, o de obras tanto en el suelo como en el subsuelo, que implican la fijeza de materiales con permanencia y que imposibilitan su translación.

II.-Inmuebles por su destino. – son aquellos objetos que son muebles por su naturaleza, pero están considerados como inmuebles, a título de accesorios de un inmueble, al cual están unidos. De esta clasificación se subdividen cuatro clases tomando en cuenta la naturaleza de explotación del inmueble y la sujeción material del inmueble, las cuatro formas de explotación son: La Agrícola, La Industrial, La Comercial y La Civil.

III.-Inmuebles por el objeto al cual se aplican. – Se refiere a los derechos reales constituidos sobre inmuebles, es decir cuando el derecho real se constituye sobre un

inmueble, se reputa inmueble y cuando se constituye sobre un mueble se considera mueble.

14

Una vez hecho alusión a estos dos conceptos podemos considerar que la vivienda es un bien inmueble, pero un bien inmueble no es un vivienda, es decir que, razonamos que puede ser que el bien inmueble es, el genero y la vivienda es la especie, por tal motivo, reflexionamos que la interpretación que el legislador tuvo que tener en cuenta, no la tuvo en su momento, aunque en los posteriores artículos hace mención de este concepto tratando de abarcar todos los posibles “créditos garantizados” que recaigan sobre inmuebles independientemente de su destino.

Por lo tanto debería a nuestra consideración debería normalizarse de la siguiente manera:

“Artículo 1. - La presente Ley es de orden público y tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado los bienes inmuebles, con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia. ”.

¹⁴ Los Bienes Inmuebles por el objeto al cual se aplican solo se refiere a derechos reales, cuando el derecho real se constituye sobre un inmueble, se reputa inmueble y cuando se constituye un mueble se considera mueble, por ejemplo el usufructo puede recaer sobre muebles o inmuebles, por tanto puede reputarse, según el caso, mueble o inmueble, la habitación solo se constituye sobre inmuebles en tal virtud, siempre será derecho inmueble, lo mismo la servidumbre, la hipoteca es un derecho real accesorio que generalmente recae sobre inmuebles. N. del T.--- Véase en Rafael Rojina Villegas, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, Pág. 73.

De la propuesta de este artículo anterior, podríamos decir luego entonces, que no existiría diferencia entre conceptos por el simple hecho de que no habría discrepancia solo refiriéndonos a uno solo y por lo consiguiente otorgar un crédito para un bien inmueble que sea destinado por su naturaleza, que como la doctrina lo indica, son aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro, se incluyen la tierra, los edificios, toda clase de construcciones, o de obras tanto en el suelo como en el subsuelo, que implican la fijeza de materiales con permanencia y que imposibilitan su translación, de tal manera no existiría problema por diferenciar la vivienda del bien inmueble e incluso al otorgar un crédito para un bien inmueble por su naturaleza se incluiría desde luego a la vivienda.

Es también de tener en consideración, lo que señala la ya mencionada Orden Española, que a manera de comparación señalamos como punto de referencia:

“..... Artículo 1. **Ámbito de aplicación**

1. La presente Orden será de aplicación obligatoria a la actividad de las entidades de crédito relacionadas con la concesión de préstamos con garantía hipotecaria, cuando concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de un préstamo hipotecario y la hipoteca recaiga sobre una vivienda.

2º. Que el prestatario sea persona física.

3º. Que el importe del préstamo solicitado sea igual o inferior a 25 millones de pesetas, o su equivalente en divisas.....

En comparación con nuestra legislación podemos establecer que la ley Española tiene como objeto que únicamente recaiga el crédito otorgado en la vivienda al igual que nuestra legislación vigente, pero con la diferencia de que nuestra legislación crea una serie de conflictos conceptuales al momento de aplicar los conceptos de vivienda y de bien inmueble, tipificados en la ley, por lo que al formalizar los actos jurídicos al haber sido otorgado un crédito el notario se vería en una serie de complicaciones como ya antes lo mencionamos.

Por lo tanto de este análisis, se desprende que beneficiaria más a la sociedad mexicana al otorgar un crédito destinado a bienes inmuebles por su naturaleza, siendo que dicho concepto abarcaría más que a la vivienda, generando más créditos y mayor competencia entre las instituciones crediticias, sin olvidar la transparencia del acto que es el propósito esencial de la ley.

De lo anterior, queda comprendido que el legislador mexicano realiza de forma errónea su tarea y trata de subsanar en los posteriores artículos su falta, lo cual resulta por demás ineficaz, dando lugar a analizar los siguientes artículos.

“Artículo 2. - Son de aplicación supletoria a la presente Ley, en el orden en que se indica:

I. Las leyes mercantiles especiales;

II. El Código de Comercio, y

III. La legislación civil de la Entidad Federativa donde se realicen los actos jurídicos a que se refiere esta Ley.”

De lo anterior podemos decir, que en primer término nuestros legisladores citan las leyes mercantiles como supletoria de la presente regulación, probablemente por la presencia de la intervención de entidades financieras como los Bancos o las Sofoles entre otras, e incluso, quiere dotar de mercantilidad a la Ley atribuyendo el carácter de “empresas mercantiles”, concepto que no explica así como algunos de los sujetos de la misma, en relación con el Art. 3 fracciones IV y V de la Ley.

Sin en cambio, es considerable tener en cuenta que también existe otro aspecto a especular, ya que se reconoce el carácter civil de diversos actos, que tan citado ordenamiento pretende regular, es decir, la hipoteca, sustitución de deudor, subrogación entre otras, son aspectos que nosotros consideramos que son exclusivamente de naturaleza civil que, como ejemplo de lo dicho, es el relacionado con el artículo tercero en su fracción VII y VIII del artículo siguiente, podemos advertir que la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado regula las figuras jurídicas de la subrogación tanto de deudor y de acreedor, conceptos de naturaleza civil regulados en las legislaciones civiles de cada Estado de la Federación.

En efecto, el legislador mexicano debió tomar en cuenta que la división de las facultades en el Poder legislativo estatal y el Poder legislativo federal emanados por la Constitución constituyen una diferencia substancial, que con diferencia al régimen de el gobierno español, los legisladores españoles no tuvieron problemas de una posible invasión

de facultades, pues su sistema político de gobierno no es federal y más cuando hacemos referencia a sobre la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

Por lo que respecta a este artículo el legislador pretende tener facultades para expedir la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, al considerar que las disposiciones de la misma constituyen una reglamentación de los servicios financieros en términos del **artículo 73 fracción X de nuestra ¹⁵Constitución, el cual señala que:**

El congreso tiene la facultad:

..."X. Para legislar en toda la República sobre hidrocarburos, minería, industria, cinematografía, comercio, juegos con apuestas y sorteos, intermediación y **servicios financieros**, energía eléctrica y nuclear, y para expedir las leyes del trabajo reglamentarias del artículo 123...

De dicho artículo Constitucional veremos que aquellas disposiciones que imponen obligaciones a las Entidades (folleto informativo, oferta vinculante, etc.) pudieran ser consideradas como normas reglamentarias de servicios financieros, lo cual no tendríamos ningún problema por ser reglamentadas, pero aquellas que pretenden regular la "subrogación de deudor y acreedor", por ser actos de particulares se encuentran dentro del dominio del derecho civil, en el que la Federación no cuenta con facultades para legislar, por lo que

¹⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Gómez Gómez Hnos. Editores S. De R.L., Pág. 45 a la 47.

nuestra propuesta sería excluir de dicha ley todo lo que pretenda regular que sean actos del dominio del derecho civil.

Por ser más puntuales, el mismo artículo 121 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, establece las bases conforme a las cuales deben regularse las diferentes legislaciones locales y señala que las leyes de cada Estado solo son obligatorias dentro de su territorio, así como también los bienes inmuebles se rigen por la leyes del lugar de su ubicación, por lo que la ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado supone una contradicción, que bien pudiera cuestionar la constitucionalidad del presente ordenamiento ya que si los actos particulares que regula son de naturaleza civil, estos no pueden ser transformados o regulados de distinta forma por una ley federal.

De lo antes escrito, determinamos que la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado carece de validez en relación al ámbito espacial de la norma jurídica en cuestión.

Para comprender lo que postulamos, debemos entender que la validez de la norma se da cuando se ha expedido de conformidad a criterios previamente establecidos por otras normas, de tal forma que si está previsto que los legisladores son facultados para emitir las normas de un sistema, estaremos en presencia de un requisito indispensable para considerar que existe una norma jurídica válida.

Desde el punto de vista de la aplicación de validez de la norma jurídica en cuanto al espacio, aludimos que la norma jurídica tiene una dimensión espacial de validez que el sistema jurídico a que pertenece le asigna.

Desde el punto de vista estrictamente formal, se dice que la limitación de validez del orden coactivo llamado Estado determina leyes a un determinado territorio, significa que, primero, las medidas coactivas, las sanciones establecidas por ese orden, tienen que ser aplicables únicamente en dicho territorio y ejecutarse dentro de él, de esta manera el legislador nacional o local tiene como principal objetivo regular actos jurídicos que se susciten dentro de sus espacio geográfico limitado por su territorio y, segundo, la validez de su orden coactivo se encuentra territorialmente condicionada.

Luego entonces si partimos del hecho que señala que son de aplicación supletoria a la presente Ley, la legislación civil de la Entidad Federativa donde se realicen los actos jurídicos a que se refiere esta ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, supondría una contradicción, como ya lo habíamos ilustrado, que bien pudiera cuestionar la constitucionalidad y la validez del ordenamiento, ya que si los actos de particulares que regula son de naturaleza civil, estos no pueden ser modificados o regulados de distinta forma por una ley federal, por lo que proponemos que debería ser modificados los artículos en relación con los actos de naturaleza civil que pretenda regular, sin que este segundo artículo sea modificado

“Artículo 3. - Para los efectos de esta Ley se entiende por:

I. Costo Anual Total. El que, para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al Crédito Garantizado que otorguen las Entidades, Incluyendo los seguros que dichas Entidades exijan contratar y excluyendo las contribuciones federales y locales y los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros;

*II. Crédito Garantizado. El crédito que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca, prenda, ¹⁶**caución bursátil** fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma, destinado a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles. Para efectos de esta definición, las operaciones que realicen las Entidades sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra, compraventa en abonos, sistemas de comercialización consistentes en la integración de grupos de consumidores que aporten sumas de dinero para ser administradas por un tercero, se equiparan al Crédito Garantizado y tendrán el mismo tratamiento que otorga la presente Ley;*

III. Crédito Garantizado a la Vivienda. El Crédito Garantizado que se otorgue relacionado con vivienda;

IV. Desarrollador Inmobiliario. Es la empresa mercantil, propiedad de una persona física o moral, que se dedica de forma habitual a la construcción, remodelación o venta de bienes inmuebles, utilizando u otorgando Crédito Garantizado;

¹⁶ Armando Ibarra Hernández en su Diccionario Bancario y Bursátil define a la caución Bursátil como aquella figura jurídica para la prenda sobre valores bursátiles, considerando el término bursátil como el concerniente a las operaciones y valores que se cotizan en la bolsa

V. Entidades. Son las empresas mercantiles, que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dediquen habitualmente al otorgamiento de Crédito Garantizado;

VI. Reglas. Las disposiciones de carácter general que emita, conforme a esta Ley, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación;

VII. Subrogación de Acreedor. Es la sustitución de la Entidad acreedora en un Crédito Garantizado por otra, en los términos de la presente Ley;

VIII. Subrogación de Deudor. Es la sustitución de Deudor en un Crédito Garantizado por otro, en los términos de la presente Ley;

IX. Valuador profesional. Es la persona que cuneta con cédula profesional de posgrado en valuación expedida por la Secretaría de Educación Pública y que de encuentra autorizada para tal efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C.;

X. Controlador. Es el Valuador profesional que tiene un poder especial para firmar en nombre y representación de la Unidad de Valuación correspondiente a los avalúos que ésta certifique;

XI. Unidad de Valuación. Es la persona moral que se encuentra Inscrita como tal en la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., de acuerdo a las disposiciones que ésta emita.”

De los anteriores conceptos que nos otorga la presente ley analizamos lo siguiente:

1.- El Costo Anual Total, como bien lo indica, se ofrece para resultados de tipo informativo, por lo que anualiza la totalidad de los costos directos al Crédito, en este caso refiriéndose a el Crédito Garantizado que otorgan las Entidades, exceptuando las contribuciones federales y locales que se den del acto jurídico que se lleve a cabo, así como los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros, por ejemplo en el caso de una compra venta los costos que se originen por la escrituración de dicha enajenación así como las contribuciones que en su caso se den como lo sería el pago del ISR por parte del vendedor o el pago del Impuestos Sobre Adquisición de Inmuebles, de tal circunstancia y a manera de ejemplo podemos decir que en la hipótesis de una compraventa “El Costo Anual Total” de alguna Institución (“EL INFONAVIT” en su caso) se obligaría a proporcionar (“EL TRABAJADOR”) con fines de información exclusivamente, el costo anual total en los estados de cuenta y el costo efectivo remanente, luego entonces, la primera fracción a nuestra consideración debe de quedar de igual manera que se indica en este ordenamiento:

“... I. Costo Anual Total. El que, para efectos informativos, anualiza la totalidad de los costos directos inherentes al Crédito Garantizado que otorguen las Entidades, excluyendo las contribuciones federales y locales y los costos correspondientes a trámites y servicios prestados por tercero...”

2. –A nuestra consideración la noción de crédito garantizado, va más lejos del objeto de lo señalado en el artículo primero del este ordenamiento, ya que se refiere a todo el crédito garantizado que se relacione con bienes inmuebles y que es distinto al crédito garantizado para la vivienda que define en la siguiente fracción del propio ordenamiento, por lo que es evidente una gran contrariedad en dicha legislación ya que trata de subsanar el error al que hacemos referencia en le primer artículo de este ordenamiento queriendo abarcar no solamente lo que se refiere a vivienda sino también a los bienes inmuebles

De igual manera y de forma equivocada equipara a los créditos garantizados a las compraventas con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra y compraventa en abonos, actos en los que difícilmente podemos encontrar una garantía, como no sea que en el primero de ellos la transmisión del dominio se difiere hasta que el comprador pague la totalidad del precio convenido, por lo que a nuestra consideración debe de quedar de la siguiente manera:

II. Crédito Garantizado. El Crédito Garantizado que se otorgue con garantía real, destinado a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles

3. – En cuanto a lo que se refiere esta tercera por la tesis de nuestros planteamientos es nuestra consideración que debe de derogarse la siguiente fracción, ya que como lo mencionamos al principio, la confusión en la aplicación de dichos conceptos resulta ser un problema que afecta al presente ordenamiento al momento de emplearla, de lo que se estará haciendo mención en reiteradas ocasiones.

III. Crédito Garantizado a la Vivienda. El Crédito Garantizado que se otorgue relacionado con vivienda. (la presente fracción debe ser derogada)

4. - En cuanto a lo que se refiere a las fracciones cuarta, quinta y sexta por la tesis de nuestros planteamientos y a nuestra consideración deben de quedarse como la misma ley los establece, siendo fracciones complementarias del presente artículo, sin embargo hay que tener presente que la fracción quinta utiliza el término “empresa mercantil” para precisar algunos sujetos de la ley, por lo que no pareciera tener más motivo que pretender justificar la competencia del legislativo federal que en lo posterior pretende regular actos que son esencialmente civiles, aunque emplee la definición de empresas mercantiles, por lo anterior a nuestro criterio debe de estarse a lo siguiente:

IV. Desarrollador Inmobiliario. Es la empresa mercantil, propiedad de una persona física o moral, que se dedica de forma habitual a la construcción, remodelación o venta de bienes inmuebles, utilizando u otorgando Crédito Garantizado.

V. Entidades. Son las empresas mercantiles, que directamente o a través de cualquier figura jurídica se dediquen habitualmente al otorgamiento de Crédito Garantizado.

VI. Reglas. Las disposiciones de carácter general que emita, conforme a esta Ley, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y que deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación

6. – Relativo a las fracciones séptima y octava en cuanto a la subrogación se refiere y aunque el concepto de subrogación es de naturaleza civil, ya que se encuentra regulado en las legislaciones civiles de cada Estado de la Federación, parece ser que el legislativo se olvida de nuevo en ser exacto en su manera de legislar, lo que origina un gran conflicto que analizaremos en le “Título III.- Subrogación de Créditos”, por lo que consideramos que en cuanto a las presentes fracciones se tendrían que derogar siendo precisos en el Capítulo correspondiente, por lo que se tendrían que anular las siguientes fracciones:

VII. Subrogación de Acreedor. Es la sustitución de la Entidad acreedora en un Crédito Garantizado por otra, en los términos de la presente Ley.

VIII. Subrogación de Deudor. Es la sustitución de Deudor en un Crédito Garantizado por otro, en los términos de la presente Ley.”

7. – Para finalizar y por lo que se refiere al presente artículo, en relación a las fracciones de la novena a la décima primera, éstas simplemente definen, lo que para la ley son conceptos básicos y que complementan el presente ordenamiento, sin necesidad de que el contexto de las fracciones mencionada sean alterado a consideración nuestra.

3.1. 2. Análisis del Capítulo II sobre Información Previa.

El presente Capítulo, esta conformado por el artículo cuarto y quinto, los cuales tienen por objeto regular la información y los medios o herramientas mediante los cuales las Entidades crediticias pretende hacer cumplir el objeto de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, por ende analizaremos lo siguiente:

Capítulo II.- información previa.

Artículo 4. - Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán colocar en todos sus establecimientos abiertos al público, de manera permanente y visible, una pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, que tendrá como propósito brindar información a los solicitantes sobre los términos y condiciones de dichos créditos. La pizarra de anuncios o el medio electrónico informativo deberá contener o permitir obtener para los principales productos ofrecidos, por lo menos, la siguiente información:

I. Tasas de interés ofrecidos;

II. El Costo Anual Total aplicable, conforme se define en la fracción I del artículo 3 de esta Ley, y

III. Las comisiones aplicables.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público podrá emitir Reglas de carácter general con el fin de uniformar y permitir la comparación de la información antes referida.

Es evidente a consideración nuestra, que el artículo cuarto tiene como objetivo primordial informar, advertir y comunicar al posible acreditado la forma de como obtener un crédito, definiendo claramente la intención que tiene el legislador al momento de crear la presente ley, la cual es considerada como meritoria, ya que con dicha intención propicia transparencia a través de la información dada por las Entidades Crediticias, la cual es obligatoria para dichas Entidades, otorgando al posible acreditado la obtención de un crédito garantizado para la vivienda.

De dicho artículo, las Entidades Crediticias tienen la obligación, desde luego, emplearse de herramientas para que el objeto de dicha ley se lleve a cabo, sin embargo, es indudable que dicho artículo es confuso, ya que como lo demostramos en el artículo primero, la confusión que genera el concepto de Crédito Garantizado a la vivienda y el de Crédito Garantizado, sigue causando estragos, ya que si atenemos en estricto sentido a lo que señala la ley, la información dada por las Entidades solo se otorgaría a Créditos para vivienda y no para Créditos Garantizados, lo que originaría un enorme problema, ya que la ley, si bien tiene como propósito informar con transparencia, no sería el caso, debido a que las Entidades no tendrían ninguna obligación de divulgar a través de los medios de información la manera de como obtener un Crédito Garantizado.

Parece ser que la intención del legislador de hacer una ley que proporcione transparencia para obtener un crédito, se ve afectada por los argumentos antes vertidos, por

lo que de la misma manera consideramos que independientemente de ser confusa para su aplicación, es también limitativa, ya que si bien obliga a las Entidades a dar cierta información, debería ser igual de equitativa, señalando los mismos requisitos que se requieren en el artículo siguiente, independientemente que deje a consideración a la Entidad el proporcionar por lo menos lo que se señala en las fracciones primera, segunda y tercera, es importante decir que dicho artículo debería solo señalar los medios de información de los cuales se allegan las Entidades para dar información de un solo crédito y debería en su siguiente artículo complementar e incluir lo que se señala en las fracciones de este numeral cuarto, es decir, si en el folleto informativo se genera una serie de datos que se dan para informar y obtener un crédito garantizado, resulta innecesaria en este cuarto artículo hacer mención de requisitos, que por lo menos tienen que emitir las Entidades como información para obtener un crédito.

Con el ánimo de informar en el presente artículo, además destaca la facultad que se otorga a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que mediante la manifestación de reglas se uniforme la presentación de la información aludida, lo que originaría que el posible acreditado pudiese comparar fácilmente los datos e información entre diversas Entidades otorgantes de un crédito, lo cual permitirá al cliente optar por la que más convenga a sus intereses, no obstante dicha mención del presente numeral resulta ser innecesaria, ya que a nuestro entender, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público por medio de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en materia de publicidad de las Instituciones de Crédito, **(Art. 94 de la Ley de Instituciones de Crédito)** cuenta con la facultad de poder imponer a las Entidades la misma obligación, la cual consistiría en unificar la información que se le diese al

posible acreditado, para así poder lograr el objetivo que es de informar y fomentar la competencia.

Para su mayor comprensión se transcribe el artículo 94 de la ley de Instituciones de Crédito vigente.

Artículo 94.- La Comisión Nacional Bancaria podrá ordenar la suspensión de la publicidad que realicen las Instituciones de crédito, cuando a su juicio, ésta implique inexactitud, oscuridad o competencia desleal entre las mismas o que por cualquier otra circunstancia pueda inducir al error, respecto de sus operaciones y servicios

Es por demás mencionar de nuevo que el legislador usa de nuevo el concepto **“crédito garantizado para la vivienda”** lo que para nuestra consideración creemos que debería unificarse dicho concepto siendo solo útil el concepto de **“crédito garantizado”**, lo cual debería existir en todo lo que hace referencia la presente texto legal vigente, por lo antes dicho razonamos que el presente numeral debería quedar de la siguiente manera:

“Artículo 4.- Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados, deberán colocar en todos sus establecimientos en los que otorguen créditos abiertos al público, de manera permanente y visible, una pizarra de anuncios o medio electrónico informativo, que tendrá como propósito brindar información a los solicitantes sobre los términos y condiciones de dichos créditos.

La causa del por que manifestamos que sería de mayor conveniencia tipificar el artículo cuarto como nosotros lo exponemos es la siguiente:

1. – Por principio de cuenta omitimos el concepto de Crédito Garantizado de vivienda por el Crédito Garantizado, por el hecho de no crear confusiones como lo hemos señalado insistentemente.

2. – Se hace mención solo a los medios informativos o herramientas de información con las que podrá hacer uso el posible acreditado para obtener un mejor apoyo para obtener información, omitiendo el contenido que deben de contener dichos medios de información, ya que en el artículo siguiente se mencionara todo el contenido que estos otorgan, sin que se necesario repetir en dos artículos la misma tesitura y así consolidar la información de los medios informativos con el contenido del folleto informativo, así que excluimos todas las fracciones sin olvidar que estas se normalizaran en el siguiente artículo.

3. –Consideramos omitir el último párrafo, por lo ya expuesto y puntualizamos nuevamente, que es considerable tener en cuenta que la Secretaria de Hacienda y Crédito Público a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en materia de publicidad de las Instituciones de Crédito, podría tener la facultad de imponer a las Entidades el emitir la información para unificar el contenido de la información dada al posible acreditado, sin que sea necesario hacer mención de dicho propósito en el presente apartado.

En consideración a lo anterior, citaremos de manera subsiguiente lo señalado por el artículo quinto, que de forma textual tipifica lo siguiente:

Artículo 5.- Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, deberán en sus establecimientos abiertos al público, proporcionar a quienes lo soliciten o permitir que se obtenga de un medio electrónico ubicado en dicho establecimiento, un folleto impreso, cuyo objeto será informar los términos y condiciones de los Créditos Garantizados a la Vivienda que ofrece la Entidad y cuyo contenido mínimo será:

I. Denominación comercial de la Entidad;

II. Cuantía máxima del crédito respecto al monto de valuación;

III. Tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Plazos, sistema de amortización y periodicidad;

V. Condiciones de pago anticipado del Crédito Garantizado a la Vivienda;

VI. Comisiones máximas que incluirán cualquier gasto a favor de la Entidad en el que pueda incurrir el acreditado;

VII. Información aproximada relativa a contribuciones federales y locales y otros gastos obligatorios derivados de la naturaleza de la operación, que no sean a cargo de la Entidad correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros;

VIII. Gastos en los que incurrirá el solicitante aun cuando no se formalice el Crédito Garantizado a la Vivienda;

IX. Servicios que el solicitante deba contratar de manera obligatoria como condición para el otorgamiento del Crédito Garantizado a la Vivienda;

X. Importe de cuotas periódicas, en su caso, y

XI. Los demás requisitos que, en su caso, establezcan las Reglas.

Las Reglas podrán establecer el formato de la información de manera que se permita al solicitante su comparación, con el objeto de que elija de manera informada el crédito que más convenga a sus intereses.

La entrega de este folleto será gratuita, aun cuando el solicitante opte por no contratar el Crédito Garantizado a la Vivienda con la Entidad. Asimismo, las Entidades deberán de permitir la consulta de la información que tengan los folletos por medios electrónicos remotos.”

De la misma manera que el artículo anterior, el presente numeral tienen como objetivo primordial el de informar y hacer competir a las Entidades Crediticias, toda vez que por medio de un folleto informativo se comunican todos los datos necesarios para que el cliente se entere de lo que se le oferta, para así poder comparar los créditos ofrecidos de distintas Entidades y poder decidir por medio de transparencia cual le conviene mas, Sin embargo las

Entidades Crediticias solo tratándose de Crédito Garantizados a la Vivienda podrán otorgar un folleto informativo, limitando tal ordenamiento a los bienes inmuebles, pues solo se refiriere únicamente a la vivienda.

Efectivamente, las Entidades crediticias solo podrán dar a conocer esta información en folletos a personas que requieran de dicho crédito a la vivienda, pues en estricto sentido el ánimo de informar es dirigido a la vivienda, lo cual no debería ser, sino por el contrario, debería ser obligatorio para las Entidades informar a sus posibles clientes las condiciones de los créditos hipotecarios de bienes inmuebles que otorga, a través de la entrega de un folleto informativo en cuanto a todo lo que se oferta, sin que sea opción del cliente requerirlo o no, para que en lo posterior el acreditado sea conciente de lo que se le esta ofertando.

En relación a nuestros argumentos ya expuestos, el articulo cuarto solo señalaría los medios de información y el articulo quinto señalaría el contenido de lo que se oferta a través de estos medios dándolos a conocer por medio de un folleto informativo, el cual debe ser obligatorio para la Entidades Crediticias, de tal manera que podemos interpretar que de la información que se exige en el articulo cuarto es indispensable y complementaria a la de este artículo, por lo tanto solo se tendría que informar a los clientes que exclusivamente soliciten un crédito pero no únicamente para vivienda sino también incluyendo a los bienes inmuebles, resultando que de tal articulo se puede lograr el objetivo que en esencia requiere el presente ordenamiento que es la informar con transparencia y fomentar la competencia entre las entidades Crediticias. De dicha obligación impuesta a las Entidades, al igual que en el anterior artículo, también podría haberse determinado por la Secretaría de Hacienda y

Crédito Público, sin que para ello requiriese de un ordenamiento nuevo que la faculte, no obstante por lo tanto de dicho artículo proponemos se estipule de la siguiente manera.

Artículo 5.- Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados, deberán en sus establecimientos abiertos al público, además de proporcionar por medio de un medio electrónico o pizarra ubicado en dicho establecimiento, un folleto impreso, cuyo objeto será informar los términos y condiciones de los Créditos Garantizados que ofrece la Entidad y cuyo contenido mínimo será determinado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, dicho contenido será la misma información proporcionada por los medios electrónicos lo cual será lo siguiente:

I. Denominación comercial de la Entidad;

II. Cuantía máxima del crédito respecto al monto de valuación;

III. Tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Plazos, sistema de amortización y periodicidad;

V. Condiciones de pago anticipado del Crédito Garantizado;

VI. Comisiones máximas que incluirán cualquier gasto a favor de la Entidad en el que pueda incurrir el acreditado;

VII. Información aproximada relativa a contribuciones federales y locales y otros gastos obligatorios derivados de la naturaleza de la operación, que no sean a cargo de la Entidad correspondientes a trámites y servicios prestados por terceros;

VIII. Gastos en los que incurrirá el solicitante aun cuando no se formalice el Crédito Garantizado;

IX. Servicios que el solicitante deba contratar de manera obligatoria como condición para el otorgamiento del Crédito Garantizado;

X. Importe de cuotas periódicas, en su caso, y

XI. Los demás requisitos que, en su caso, establezcan las Reglas.

Del artículo propuesto en esta presente tesis, es importante señalar que la intención es que exista coherencia entre los artículos expuestos por tal motivo decidimos omitir todo lo que se refiere al concepto de Crédito Garantizado a la Vivienda y del mismo modo disponemos que es necesario, que los medios informativos den a conocer lo mismo que se oferta en el folleto informativo, con el ánimo de seguir la línea que el legislador pretende constituir, que es la de la transparencia y la de competencia entre las Entidades Crediticias.

3.2. Análisis Jurídico del Título Segundo de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Contratación de Créditos Garantizados.

Constante de tres Capítulos titulados Oferta Vinculante; Avalúo del Inmueble y Formalización del Crédito Garantizado, el análisis del Título Segundo de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado esta dirigido a proponer de forma diversa consideraciones de manera conceptual, con el objetivo de tener un mejor entendimiento de lo ya establecido por el legislador mexicano, que a nuestra consideración lo único que logra el legislador es crear una gran confusión al momento de aplicar la presente ley, lo cual a continuación destacaremos:

3.2.1. Análisis del Capítulo I. Oferta Vinculante.

Capítulo I.- Oferta Vinculante

Artículo 6.- *Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, estarán obligadas a extender sin costo alguno, una ¹⁷ oferta vinculante a petición del solicitante y con base en la información que de buena fe declare éste, sin requerir la presentación de los documentos que soporten dicha información.*

¹⁷ La Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emitió la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, define a la oferta vinculante como aquel documento extendido por las Entidades a petición del Solicitante previo a la Solicitud de Crédito, que contenga los términos y condiciones en que la entidad estaría dispuesta otorgar un Crédito Garantizado a la Vivienda, asimismo define a la Solicitud de Crédito como aquel formato impreso u obtenido por medio electrónico, extendido por una Entidad a petición del Solicitante, donde se establezcan los requisitos necesarios para obtener el otorgamiento de un Crédito Garantizado a la Vivienda y sí así lo solicita, una Oferta Vinculante

A tal efecto, las Entidades a petición del cliente deberán proporcionar una **solicitud de crédito**, la que contendrá todos los requisitos que deberá declarar el solicitante a efecto de obtener la oferta vinculante.

Dicha solicitud deberá establecer todos los documentos y requisitos necesarios para la contratación del crédito y que se deban presentar al aceptar la oferta.

La oferta vinculante tendrá el objeto de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda al solicitante, y deberá contener, al menos:

I. Importe del préstamo y forma de entrega del mismo;

II. Forma de amortización;

III. La tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Comisiones aplicables;

V. Aceptación expresa por parte de la Entidad que otorga el crédito, de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor; de conformidad con el artículo 13 y 14

VI. Gastos a cargo del acreditado;

VII. Las causas y penas por terminación o resolución anticipada, y

VIII. Las demás que establezcan las Reglas.

Las Reglas especificarán el formato de la solicitud de crédito y de la oferta vinculante, con el objeto de facilitar la comparación que realice el solicitante frente a ofertas de otras Entidades.

La oferta vinculante se formulará por escrito y obligará a la Entidad por un plazo de 20 días naturales contados a partir de su fecha de recepción. Lo anterior surtirá efectos, siempre y cuando dentro de dicho plazo el solicitante dé aviso por escrito de la aceptación de la oferta vinculante y se presente debidamente requisitada toda la documentación soporte de la información que se haya declarado en la solicitud.

Lo anterior en el entendido de que la Entidad no podrá solicitar ningún documento adicional a los señalados en dicha solicitud.

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y condiciones establecidos en la oferta vinculante, siempre y cuando, la Entidad compruebe: la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas

prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado, y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la Ley.

Si una vez realizado el avalúo, existieren diferencias entre éste y el valor declarado de la garantía, la Entidad procurará mantener la tasa de interés ofrecida en la oferta vinculante.

Para el mejor entendimiento de este precepto legal hay que destacar varios conceptos, de los cuales destaca el concepto de “**solicitud de crédito**”, siendo aquel documento emitido por alguna Entidad Crediticia, por medio de la cual se contendrán todos los requisitos y documentos de los cuales el posible acreditado deberá declarar como ciertos para la contratación del crédito y obtención de la oferta vinculante.

La documentación y requisitos serán manifestados de buena fe por el posible acreditado, el cual deberá presentar todos los instrumentos que soporten la información que se haya declarado en la solicitud, hasta la aceptación de la oferta vinculante hecha por escrito por el mismo solicitante del crédito.

La “**oferta vinculante**”, otro de los destacados conceptos, es estimado como aquel documento emitido por alguna Entidad Crediticia cuyo objeto es el de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito, los cuales deberán contener como mínimo lo señalado por la fracciones del artículo sexto de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

De estos dos conceptos, destaca la oferta vinculante, la cual es de vital importancia, ya que cumple un papel esencial en el desarrollo de una posterior escrituración, por lo que, exponemos que el artículo debe ser considerado de distinta manera a lo que el legislador quiso expresar en la presente ley, quedando de la subsiguiente forma:

Artículo 6. - Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados, estarán obligadas a extender sin costo alguno una oferta vinculante, con la consigna de que si el solicitante, es sujeto de crédito, éste la tendrá en su poder presentándola obligatoriamente con posterioridad al Notario de su elección, asimismo las Entidades tendrán la obligación de notificarle al solicitante, si es sujeto de crédito o no, con base en la información que de buena fe declare éste.

A tal efecto, las Entidades deberán proporcionar una solicitud de crédito, la que contendrá todos los requisitos que deberá declarar el solicitante a efecto de obtener la oferta vinculante.

Dicha solicitud deberá establecer todos los documentos y requisitos necesarios para la contratación del crédito y que se deban presentar al aceptar la oferta.

La oferta vinculante tendrá el objeto de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado al solicitante, y deberá contener, al menos:

I. Importe del préstamo y forma de entrega del mismo;

II. Forma de amortización;

III. La tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;

IV. Comisiones aplicables;

V. Aceptación expresa por parte de la Entidad que otorga el crédito, de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor; siempre que el deudor sustituto sea sujeto de crédito.

VI. Gastos a cargo del acreditado;

VII. Las causas y penas por terminación o resolución anticipada, y

VIII. Las demás que establezcan las Reglas.

Las Reglas especificarán el formato de la solicitud de crédito y de la oferta vinculante, con el objeto de facilitar la comparación que realice el solicitante frente a ofertas de otras Entidades.

La oferta vinculante se formulará por escrito y obligará a la Entidad por un plazo de 20 días naturales contados a partir de su fecha de recepción. Lo anterior surtirá efectos, siempre y cuando dentro de dicho plazo el solicitante dé aviso por escrito de la aceptación de la oferta vinculante y se presente debidamente requisitada toda la documentación soporte de la información que se haya declarado en la solicitud.

Lo anterior en el entendido de que la Entidad no podrá solicitar ningún documento adicional a los señalados en dicha solicitud.

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado en los términos y condiciones establecidos en la oferta vinculante, siempre y cuando, la Entidad compruebe: la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado, y el cumplimiento de las demás formalidades que requiera la Ley.

Si una vez realizado el avalúo, existieren diferencias entre éste y el valor declarado de la garantía, la Entidad procurará mantener la tasa de interés ofrecida en la oferta vinculante.

El artículo antes propuesto es planteado en atención los siguientes razonamiento, toda vez que es de vital importancia tomar en consideración lo siguiente:

A. - En el primer párrafo del artículo sexto se regula que las Entidades tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, estarán obligadas a extender sin costo alguno, una oferta vinculante a petición del solicitante, con base en la información que de buena fe declare éste y con apoyo de lo sostenido en la solicitud de crédito, por lo que las Entidades se obligan de forma gratuita a expedir una oferta vinculante únicamente para la vivienda, lo cual traería como consecuencia que el notario, conforme al artículo noveno de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, no pudiese comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante, esto es así, toda vez que en estricto sentido el contenido de la oferta vinculante solo sería exclusivamente para la vivienda y no para los bienes inmuebles, dejando imposibilitado al notario para realizar dichos actos en la escritura correspondiente, por ende es conducente excluir el concepto de Crédito Garantizado a la vivienda y quedar como lo formulado en nuestro artículo planeado, considerando como correcto solo hacer uso de las palabras Crédito Garantizado.

B. - En un distinto escenario, puede ocasionarse que el posible acreditado, el cliente, no pidiese la oferta vinculante, ya que es criterio del cliente decidir si solicita o no la oferta vinculante, en el caso de que no la solicitase, ya que es a libre albedrío exigirla o no, el Notario se vería imposibilitado al momento de realizar la escritura, ya que no podría cumplir con su obligación como lo señala **el numeral noveno** de esta ley, es decir, no lograría comparar lo que se ofrece en la oferta vinculante con lo que se estipularía en las cláusulas financieras contenidas en el contrato por no tener a la vista la oferta vinculante, lo cual no debería suceder, así como es gratuita la expedición de la oferta vinculante debería ser obligatorio la entrega y resguardo de dicha oferta, en el entendido que el cliente tendría como

obligación para realizar su escritura mostrarla ante el notario para que este a su vez pudiera realizar la escritura conforme a lo estipulado por el artículo noveno del presente ordenamiento, por lo que en nuestra exposición pronunciamos que es obligación del solicitante que si en lo posterior este es sujeto de crédito tenga en su poder la oferta vinculante para que en lo posterior éste presente la oferta al notario de su elección para que este cumpla con la obligación impuesta al notario por la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado e incluso consideramos esencialmente que se le notifique al solicitante que se le notifique si es sujeto a crédito o no.

Surge así, la necesidad de **suprimir, por una parte, el concepto de Crédito Garantizado a la Vivienda y por otra parte, implementar la obligación a la Entidad de proporcionar una oferta vinculante**, sin que el cliente tenga la opción de requerirla o no, en el entendido de que dicha oferta vinculante es necesaria para que se realice la escritura correspondiente, por lo que el notario no tendría ningún problema en cumplir con la obligación impuesta por el artículo noveno de este ordenamiento mexicano, lo que sería parecido a lo previsto en el sistema jurídico español, ya que dicha oferta obliga a la Entidad a otorgar el crédito garantizado, en los términos que le fue ofrecido al interesado, siempre y cuando sea sujeto de crédito, esto es lo señalado en La Orden de 5 de Mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios en su Artículo 5. Oferta vinculante el cual se refiere a lo siguiente:

“1. Efectuadas la tasación del inmueble y, en su caso, las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y la capacidad financiera del prestatario, la entidad de crédito vendrá obligada a efectuar una oferta vinculante de

préstamo al potencial prestatario o, en su caso, a notificarle la denegación del préstamo”.

Es evidente que del artículo tercero del capítulo segundo de la aludida Orden española se comprueba que efectivamente la entidad de crediticia tiene la obligación de efectuar una oferta vinculante, lo cual en el presente artículo no se tipifica, por ende consideramos que para que no se tenga dificultades al momento de realizarse la escritura debería ser obligatoria para las entidades el otorgar tal oferta vinculante.

Ahora bien por lo que respecta a los siguientes párrafos del presente artículo de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, es conveniente decir que, dicha Entidad se obliga a la entrega de una solicitud de crédito, la cual consideramos necesaria como base para otorgar una oferta vinculante, ya que la solicitud proveerá los datos que servirán de referencia para que se otorgue la oferta vinculante y así poder en base a estos dos documentos (solicitud de crédito y oferta vinculante) obtener un crédito, con la oferta que la Entidad declare para el beneficio del posible acreditado.

A diferencia de la oferta vinculante, la solicitud de crédito no propicia un efecto posterior para la realización de la escritura, siempre y cuando se compruebe que los datos declarados por el posible acreditado sean verídicos, ya que si éste no requiere la solicitud de crédito simplemente el crédito no se otorga, a diferencia de la oferta vinculante que es necesaria tenerse a la vista al momento de la escrituración, por lo antes dicho, consideramos que los siguientes párrafos deben quedarse tal como lo indica la ley vigente, considerando

que la oferta vinculante debe de ser emitida de manera obligatoria para que el Notario pueda realizar la escritura correspondiente.

Es de considerarse que las fracciones cumplen el cometido que la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, puesto que propician que se proporcione la mayor información referente a un crédito con transparencia y competitividad entre las Entidades Crediticias, sin embargo, cabe señalar que la fracción Quinta el presente artículo impone la obligación a la Entidad de aceptar desde el otorgamiento del crédito la sustitución de deudor, sin que para ello, se pueda imponer alguna condición, lo cual la dejaría en indefensión, pues tendría que admitir como nuevo deudor a cualquier persona que adquiriera el inmueble que sirve de garantía, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la presente Ley, pues de este se desprende que *cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador subrogará al Deudor en sus derechos y obligaciones, **sin necesidad de que se constituya una nueva garantía,*** es decir, sin importar si es o no sujeto de crédito, por lo que para conveniencia de la Entidad que otorga el crédito debería a estarse a lo que en seguida proponemos:

V. Aceptación expresa por parte de la Entidad que otorga el crédito, de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte de cualquiera otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente, así como la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor; siempre que el deudor sustituto sea sujeto de crédito.

De la fracción anterior se observa que se condiciona el hecho de que el sustituto deudor sea sujeto a crédito lo cual implica una condición sin que la Entidad Crediticia quede en indefinición.

Ahora bien parece que el legislador pretende rescatar a las entidades crediticias relacionando esta fracción con los artículos 13 y 14 de la presente ley, lo cual complica el entender de la presente ley y hasta puede decirse que resulta un tanto contradictoria, pues si bien el artículo 6 se remite a los artículos 13 y 14, estos artículos se remite a lo señalado por el presente artículo 6 pretendiendo no dejar en indefensión a la entidad crediticia solventado una solicitud de crédito para el nuevo deudor, lo cual tiene por objeto que el nuevo acreditado obtenga beneficios, sin embargo el nuevo acreditado tendrá que hacer lo que en un principio hizo el primer acreditado, siempre y cuando la oferta vinculante deba ser entregada obligatoria por la Entidad crediticia, pues en caso de subrogación debe constarse con la misma para poder realizar la escritura correspondiente, pues en la oferta vinculante se manifiesta que la Entidad Crediticia expresamente otorga consentimiento de que el deudor pueda ser subrogado.

Para finalizar la reflexión de este artículo, hay que resaltar la importancia de los últimos párrafos y en especial el que estipula el sustento de la solicitud de crédito, es decir, se obliga a comprobar a la Entidad crediticia, la identidad del solicitante; la veracidad y autenticidad de los datos que hubiese proporcionado el solicitante; la capacidad crediticia del solicitante conforme a las sanas prácticas y condiciones de mercado; la realización de un avalúo practicado por un valuador autorizado, y el cumplimiento de las demás formalidades

que requiera la Ley, que en buena medida son las bases de las cuales la Entidad Crediticia tomara en consideración para otorgar una oferta vinculante conjunto con la aceptación o no del crédito solicitado.

Ahora bien, de forma subsiguientemente continuaremos con el análisis del Capítulo Segundo denominado Avalúo dl Inmueble, por lo que a continuación exponemos lo siguiente:

3.2.2. Análisis del Capítulo II Avalúo del Inmueble

“Capítulo II.- Avalúo del Inmueble

Artículo 7.- Los avalúos de los bienes inmuebles objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda deberán realizarse por peritos valuadores autorizados al efecto por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

El acreditado tendrá el derecho a escoger al perito valuador que intervenga en la operación de entre el listado que le presente la Entidad.

A efecto de lo anterior, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. deberá establecer mediante reglas de carácter general los términos y condiciones para obtener la autorización de perito valuador, la que se renovará cada 3 años. Asimismo, la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. podrá establecer, a través de dichas reglas, la metodología para la valuación de los bienes inmuebles.”

Si analizamos el origen de la ley podemos decir que, es una ley de carácter federal que es obligatoria para todos los Estados de la Republica Mexicana, así como también para el Distrito Federal, de lo expuesto el vigente artículo séptimo crea una serie de inconvenientes de carácter práctico, que en lugar de beneficiar al deudor, bien pudieran perjudicarlo, ya que al ser una ley de carácter federal que es obligatoria a todos los mexicanos, puede darse el siguiente supuesto

1. - Si existiese la hipótesis que dentro de los peritos valuadores autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., no se encuentre ninguno de los autorizados por la entidad federativa donde se encuentra el inmueble para practicar avalúos con efectos fiscales, lo que llevaría al deudor a pagar dos avalúos, uno para efectos del crédito y otro para determinar sus contribuciones;

2. - O bien, podría ser el caso de que en la Entidad Federativa no se requiera de ningún avalúo para el pago de los impuestos locales, sin embargo el deudor tendrá que tramitar y pagar uno con el perito autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., que sirve únicamente para que la Entidad tenga certeza sobre el valor de su garantía.

A pesar de lo antes señalado, en nada afectaría al acreditado la realización del avalúo, aunque sí de manera practica, por ello consideramos que no es necesario modificar el presente artículo, pues lo cierto es que las Entidades crediticias son la primeras en preocuparse por que las operaciones crediticias, con el único objetivo de que éstas resulten favorable para el acreditado, pues las propias Instituciones cuentan con peritos escogidas por ellas mismas, lo cual en la practica se lleva a cabo.

Artículo 7 Bis.- Obligaciones y Prohibiciones de los Valuadores Profesionales.

Los valuadores profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto con la información que conozca y manejen con motivo de la realización de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II.- De manera oportuna, poner de conocimiento en la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C. y de la Unidad de Valuación respectiva, cualquier acto o situación que, en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para éstas, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que realicen.

III. Firmar los avalúos que realicen y;

Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. siempre y no contraríen lo establecido en la presente Ley.

Los Valuadores no podrán:

I. Transmitir total o parcialmente bajo cualquier título los efectos que deriven de la autorización;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la autorización correspondiente, o cuando ésta no tenga vigencia;

III. Realizar sobre avalúos al amparo de la autorización que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C. Respecto de bienes diferentes a los inmuebles;

V. Realizar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de Valuación que tramitó su autorización los socios, los socios directivos y empleados de ésta, así como su cónyuge, parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado por afinidad o civiles, tengan enemistad manifiesta y;

VI. Las demás que establezcan las reglas de carácter general, así como las que la efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente Ley;

La Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., podrá sancionar el incumplimiento de las obligaciones y la comisión de las conductas prohibidas a que se refiere este artículo, en términos y condiciones que establezcan las disposiciones que al efecto emita la citada Sociedad.

Ahora bien, de manera simultánea citaremos el artículo subsiguiente, contenido en el presente Ordenamiento estudio de esta tesis, artículo que menciona las Obligaciones y Prohibiciones de las Unidades de valuación y el cual regula de manera textual lo siguiente :

Artículo 7TER. Obligación y Prohibiciones de las Unidades de Valuación.

Las Unidades de Valuación tendrán las siguientes obligaciones:

I. Guardar confidencialidad respecto a la información que conozcan y manejen con motivo de la certificación de los avalúos, salvo que la utilicen con fines estadísticos;

II. Poner en conocimiento de la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., oportunamente cualquier acto o situación que en el ejercicio de la función valuatoria, pudiera traducirse en beneficio, daño o perjuicio para ésta, o para cualquiera de las personas involucradas en los avalúos que certifiquen;

III. Permitir a la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., realizar la supervisión las auditorías relacionadas en materia de avalúos; así como los aspectos técnicos, contables, corporativos, formativos, metodológicos, informáticos y operativos de dichas unidades de valuación;

IV. Remover o en su caso, sustituir a los valuadores Profesionales y controladores cuando así lo indique la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., o cualquier otra autoridad competente;

V Asumir la responsabilidad de los valuadores profesionales y controladores a su servicio, derivada de los actos respectivos en materia valuadora;

VI. Sancionar a sus valuadores profesionales y/o controladores cuando estos no cumplan con la normatividad correspondiente en materia de avalúos, con las obligaciones contenidas con esta Ley o incurran en alguna prohibición contenida en ésta y;

VII. Las demás que establezcan la Reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., siempre y no contraríe lo establecido en la presente ley.

Las Unidades de Valuación no podrán

I. Transmitir total o parcialmente bajo cualquier título los efectos que deriven de la inscripción;

II. Ostentarse como tales en tanto no tengan la inscripción correspondiente.

III. Certificar dictámenes de valuación al amparo de la inscripción que les otorgue la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., respecto de bienes diferentes a los inmuebles.

IV. Certificar avalúos sobre inmuebles respecto de los que la Unidad de valuación, sus socios directivos o empleados, así como sus valuadores profesionales o controladores, el conyugé o los parientes por consanguinidad dentro del cuarto grado por afinidad o civiles de éstos tengan interés que puedan influir negativamente en la imparcialidad que debe de imperar en los avalúos; así como de aquellos que sean propiedad de clientes que representen el cuarenta por ciento o más de la facturación de la Unidad de Valuación respectiva, en el año fiscal en curso;

V. Certificar avalúos en los que pueda resultar algún beneficio ilícito para ellas, sus socios directivos o empleados; o bien cuando estén implicados personas con las que sus Valuadores Profesionales o controladores, el cónyuge o los parientes consanguíneos hasta el cuarto grado por afinidad o civiles tengan enemistad manifiesta;

VI. Las demás que establezcan la Reglas de carácter general, así como las que al efecto determine la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., siempre y cuando no contraríe lo establecido en la presente ley.

Se exceptúa de la prohibición señalada en la fracción I, a las Unidades de Valuación que se fusionen, escindan o transformen en los términos de la legislación aplicable.

Por lo que hace a los anteriores artículos 7 Bis y 7TER en nada afecta que la presente ley regule las obligaciones y prohibiciones de los valuadores profesionales y de las unidades de valuación, pues no se desprende de éstos, que se impida a persona u unidad de valuación alguna, ejercer la función de valuador de bienes, ni mucho menos realizar avalúos de bienes inmuebles objeto de un crédito garantizado, sino que lo único que se pretende es que se otorgue transparencia y por ello se faculta a la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C., para que autorice a los peritos valuadores, imponiéndoles la obligación de establecer mediante los anteriores artículos el desempeño correcto de sus avalúos.

3.2.3.- Análisis del Capítulo III. Formalización del Crédito Garantizado.

“Capítulo III.- Formalización del Crédito Garantizado

Artículo 8.- *Los actos jurídicos relativos a los Créditos Garantizados se deberán otorgar en escritura pública, sin importar su cuantía. Con el objeto de procurar la uniformidad de los contratos de Créditos Garantizados, éstos deberán contener un mínimo de cláusulas financieras incluyendo entre otras:*

I. El capital del préstamo, en donde se advierta el importe del mismo y su forma de entrega;

II. Las condiciones que deba cumplir el acreditado antes de disponer del capital y el plazo para cumplirlas;

III. La o las tasas de interés, incluyendo las aplicables en caso de mora, y la obligación de proporcionar al cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta en términos de lo establecido en el artículo 12 de la presente Ley;

IV. La forma en que se amortizará el adeudo, considerando, en su caso, el número, periodicidad y cuantía de los pagos;

V. La aceptación expresa de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte del deudor o de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, y

VI. Las demás que establezcan las Reglas.

El contenido y características de las cláusulas financieras estará previsto en las Reglas. En las escrituras públicas en las que se formalicen los Créditos Garantizados deberán estar visiblemente identificadas dichas cláusulas.”

El anterior apartado de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, sigue la misma tendencia que los criterios españoles, normando las cláusulas financieras para la formalización de cualquier crédito sin importar su cuantía, lo que hace que intervengan todos los créditos tanto de vivienda como los demás bienes inmuebles, lo que hace que este numeral no sea limitativo y tenga la posibilidad de incluir a todos los bienes inmueble para la formalización de un crédito.

Ahora bien, si nos ubicamos dentro del entendido que todos los actos jurídicos relativos a un crédito garantizado de forma obligatoria deben de formalizarse ante Notario, debemos concebir que de conformidad al artículo tercero fracción segunda de la ley de la materia, los contratos de prenda requieren una nueva forma para que encuadren en el supuesto del numeral 3º fracción II, de lo cual surgirían muchas incógnitas como la de siguiente; ¿Que pasaría si no se incluyeran las cláusulas financieras en cualquier contrato relativo al crédito garantizado?, ¿Que pasa con la facultad que tienen los contratantes de

utilizar su libre albedrío?. Esto traería como consecuencia únicamente a responder que si la ley obliga a cumplir con ciertos requisitos se tendría que cumplir forzosamente con la formalidades que exige la presente ley, aunque esta misma este legislada erróneamente.

El contenido de las cláusulas financieras debe ser igual a la información que se le proporcionó al deudor en la oferta vinculante, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público deberá de prever en las Reglas el contenido y las características de las cláusulas financieras, lo que pudiera considerarse una intromisión al principio de libertad contractual de las partes.

En apoyo a lo anterior, proponemos que el artículo octavo de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado debe ser modificado de conformidad a lo siguiente

Artículo 8. - Los actos jurídicos relativos a los Créditos Garantizados se deberán otorgar en escritura publico. Los contratos de Créditos Garantizados deberán contener las cláusulas estipuladas en la oferta vinculante, así como las siguientes cláusulas:

I. El capital del préstamo, en donde se advierta el importe del mismo y su forma de entrega;

II. Las condiciones que deba cumplir el acreditado antes de disponer del capital y el plazo para cumplirlas;

III. La o las tasas de interés, incluyendo las aplicables en caso de mora, y la obligación de proporcionar al cliente el Costo Anual Total en los estados de cuenta en términos de lo establecido en el artículo 12 de la presente Ley;

IV. La forma en que se amortizará el adeudo, considerando, en su caso, el número, periodicidad y cuantía de los pagos;

V. La aceptación expresa de que recibirá el pago adelantado del mismo por parte del deudor o de cualquier otra Entidad y le cederá todos sus derechos derivados del contrato correspondiente; y la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, y

VI. Las demás que establezcan las Reglas.

El contenido y características de las cláusulas financieras estará previsto en las Reglas. En las escrituras públicas en las que se formalicen los Créditos Garantizados deberán estar visiblemente identificadas dichas cláusulas.”

En comparación con el artículo de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, el anterior artículo propone que en los **contratos de Créditos Garantizados contengan forzosamente las cláusulas estipuladas en la oferta vinculante, toda vez que el artículo noveno del presente ordenamiento obliga al Notario a comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante.**

Efectivamente, consideramos que es necesario que el contrato de crédito garantizado contengan la cláusulas financieras vertidas en la oferta vinculante, a pesar que consideramos que es violatoria de la libertad contractual que gozan las partes que celebran tal acto jurídico, sin embargo para que la presente ley sea funcional debemos de seguir la línea que el legislador propuso siempre con las reservas que a nuestra consideración consideramos modificar.

“Artículo 9.- Los fedatarios públicos frente a los cuales se otorgue la escritura tendrán las siguientes obligaciones:

I. Comprobar que las cláusulas financieras contenidas en el contrato de crédito coincidan con los términos y condiciones ofertados en la oferta vinculante;

II. Comprobar que no se incluyan gastos o comisiones a cargo del acreditado, que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras, y

III. Las demás que prevean las Reglas.”

Es obligación para los notarios que, en sus escrituras relativas al crédito garantizado verifiquen y comprueben las cláusulas financieras las cuales deben de convenir con lo que se ofertó en la oferta vinculante, indicado esto en el presente numeral fracción I,

Lo anterior, resulta contradictorio y contraviene lo tipificado en el artículo sexto del presente ordenamiento, debido a que este artículo señala que la oferta vinculante es otorgada por la Entidades crediticias tratándose de créditos garantizados para la vivienda, obligadas dichas Entidades a extender sin costo alguno, una oferta vinculante, lo cual trae como consecuencia, lo que habíamos señalado anteriormente, ya que en estricto sentido el concepto de créditos garantizados para la vivienda solo se refiere a la vivienda, lo cual sería imposible para el notario realizar un escritura en relación a un crédito garantizado (relacionado con los bienes inmueble), él cual no podría cumplir con su obligación, pues si bien la Entidad crediticia solo esta obligada a emitir ofertas vinculantes para los créditos garantizados para las viviendas, no esta obligada a emitir ofertas para créditos garantizadas para bienes inmuebles, imposibilitando al notario para que este pueda obedecer las fracciones I y II del presente artículo.

Lo anterior se refuerza aún más, toda vez que el articulo sexto va más lejos de lo que se pudiera pensar, ya que deja la posibilidad de que el ¹⁸**cliente** solicite o no la oferta vinculante, lo cual si éste en su caso no la pidiese, el notario también se vería imposibilitado para realizar dicha escritura, ya que no tendría la oferta vinculante a la vista para poder constatar que lo ofertado al cliente concuerde con lo que se esta escriturando.

De lo anterior consideramos que la presente ley tendría que unificar el concepto de crédito garantizado para la vivienda, como lo viene tipificando en su articulo sexto fracción II

¹⁸ La Reglas Generales a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado que emitió la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, define como cliente aquella persona que celebre y mantenga un crédito Garantizado o un Crédito Garantizado a la Vivienda con alguna Entidad.

de la presente ley, ya que en dado de que existiesen los supuestos que señalamos anteriormente el notario conforme a la ley se vería impedido para realizar su trabajo.

Por lo tanto, proponemos que no se modifique dicho artículo **“siempre y cuando”** se unifique el concepto de crédito garantizado para la vivienda y el de crédito garantizado, solo quedando como eficaz, el último concepto denominado “crédito garantizado” que engloba a los bienes inmuebles y no solo a la vivienda, esto es así, siempre que se considere que la oferta vinculante sea entregada de forma obligatoria al cliente, para que el mismo tenga la obligación de entregarla al Notario y pueda realizarse la escrituración del acto jurídico pretendido.

En ese orden de ideas, analizaremos el Capítulo cuarto del presente Título, el cual se refiere a las Tasas de Interés e Índices de Referencia de conformidad a lo siguiente:

3.2.4.- Análisis del Capítulo IV. Tasas de Interés e Índices de Referencia

“Capítulo IV.- Tasas de Interés e Índices de Referencia.

Artículo 10.- *Con el objeto de que los solicitantes de un crédito puedan llevar a cabo la comparación de las características y conocer los costos directos inherentes a los Créditos Garantizados a la Vivienda, las Entidades deberán incluir dentro de la información previa y en la oferta vinculante un Costo Anual Total para fines de información exclusivamente. El Banco de México actuando para estos efectos como órgano técnico, dará a conocer en el Diario Oficial de la Federación, los componentes, metodología de cálculo y periodicidad de Costo*

Anual Total, los que tendrán carácter informativo para las personas que contraten crédito con las Entidades. Al efecto, dichas Entidades colaborarán proporcionando la información que el Banco de México les solicite.”

De lo anterior se puede dilucidar que, el presente artículo trata de hacer evidente la esencia del presente ordenamiento, al mencionar que el objeto de la ley es que los posibles acreditados puedan llevar a cabo la comparación de las características y conocer los costos directos de inherentes de un crédito, lo cual no deja de ser meritorio, así como no deja de ser reconocido el propósito de tan citada legislación, sin en cambio es indiscutible que la confusión que crea la ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado al momento de interpretar los conceptos vertidos en éste, provoca que el objetivo y propósito de los legisladores mexicanos, se opaque por la mala interpretación que hacen al momento de crear dicha regulación, esto es así por lo que se refiere al multicitado concepto del crédito garantizado a la vivienda, pues como ya lo hemos mencionado anteriormente dicho concepto solo crean confusión.

Asimismo consideramos que dicho numeral es uno más de los que impone a las Entidades Crediticias cierta obligación, consistente en informar a sus clientes del costo anual total del crédito, el cual deberá de estar disponible desde la información previa que regula la Ley y en la oferta vinculante que se emita a solicitud del deudor, situación que a simple vista no trae ninguna consecuencia e incluso toda la información del crédito que se pretenda adquirir puede ser requerida a través de las paginas de Internet disponibles de las cuales son señaladas en el siguiente artículo.

Como anteriormente ya lo indicamos, de conformidad a esta regulación, es deber de las Entidades Crediticias de dar a conocer que dicha información será contenida en la oferta vinculante, lo cual en la tesitura de la presente ley, solo dicha información referente al costo anual del crédito se desprenderá en la oferta que será solo dirigido para la viviendas y no para los bienes inmuebles, originando los problemas notables a que el notario debe enfrentarse en situaciones señalada en párrafos anteriores.

“Artículo 11.- La Sociedad Hipotecaria Federal publicará mensualmente en el Diario Oficial de la Federación, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, que le permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.

Dicha información también tendrá que ser divulgada a través de la página de Internet de la Sociedad Hipotecaria Federal u otros medios electrónicos.”

Analizando el anterior artículo, destaca el concepto de créditos garantizados con garantía hipotecaria, concepto jurídico que no se define en el presente ordenamiento, pues de los preceptos utilizados en la presente ley el concepto que se asemeja es el mencionado en el artículo 3º fracción segunda, el cual hace referencia al crédito garantizado, siendo aquel que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea por medio de una hipoteca, lo cual hace que tal definición se iguale a concepto de crédito garantizado con hipoteca, pues al parecer el legislador aparentemente quiere dar el mismo significado, lo cual a nuestro entender, no queda del todo claro, pues si bien anteriormente definió varios conceptos referentes al crédito de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3º del presente

ordenamiento, resultaría lógico que en este numeral simplemente mencionara el concepto de crédito garantizado, siendo que tal concepto es definido como aquel crédito que otorgan la entidades crediticias con garantía real, bien sea por hipoteca, prenda entre otras, por ello solo se propone que debería unificarse un solo criterio respecto al concepto que utiliza el legislador, siendo este el mas apropiado el de crédito garantizado.

Debe destacarse que la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., tiene como obligación publicar mensualmente en el Diario Oficial de la Federación información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, lo cual es ineficiente, pues consideramos que al acreditado no le sirve de mucho conocer todas las condiciones del mercado hipotecario de inmuebles, lo que resulta inservible para el propósito de la ley, que aunque si bien es una ley de transparencia y su propósito es que todo lo relativo a un crédito sea claro y específico, el flujo de información a través de Internet no resulta ser práctico para alguna persona que pretende obtener un crédito, pues con la información que se obtenga de diversas entidades, la cual es señalada en el artículo 5º de este ordenamiento es considerada suficiente para que el acreditado obtenga transparencia información y que surta la competencia entre las entidades crediticia, lo cual es el objeto del presente ordenamiento que tiene la ley que es el de que obtenga de lo folletos.

En ese orden de ideas, consideramos que éste artículo debe de el concepto de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, para simplemente quedar como créditos garantizados, sin dejar de considerar que dicho artículo resulta demás por las razones anteriormente consideradas, quedando de la siguiente forma:

“Artículo 11.- *La Sociedad Hipotecaria Federal publicará mensualmente en el Diario Oficial de la Federación, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados, que le permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.*

Dicha información también tendrá que ser divulgada a través de la página de Internet de la Sociedad Hipotecaria Federal u otros medios electrónicos.”

“Artículo 12.- *En los estados de cuenta que las Entidades envíen al acreditado deberá incluirse con fines de información exclusivamente el Costo Anual Total, tal como se define en la fracción I del artículo 3 de la presente Ley. Asimismo, deberá incluirse el costo efectivo remanente del crédito, es decir, el cálculo del Costo Anual Total que corresponda al resto de la vigencia del financiamiento.”*

En consideración al artículo anterior, opinamos que no es necesario que se modifique los aspectos del presente numeral, toda vez que éste simplemente impone una obligación más cargo de las Entidades Crediticias, el cual promueve el objeto de la presente ley que es informar los montos que debe de pagar el acreditado hasta el momento de la liquidación del crédito, propiciando la transparencia del crédito otorgado.

A tal efecto, continuamos con el Título siguiente el cual es denominado como subrogación de créditos, de forma ineficaz hace referencia a la subrogación del deudor y del acreedor, por lo tanto exponemos lo siguiente:

3.3. ANÁLISIS JURÍDICO DEL TÍTULO TERCERO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO. SUBROGACIÓN DE CRÉDITOS.

3.3.1. Análisis del Capítulo I Subrogación de Deudor

“Artículo 13. - Cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador subrogará al Deudor en sus derechos y obligaciones, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito, en perjuicio del adquirente. Lo anterior siempre y cuando el comprador presente a la entidad, una solicitud de crédito y se cumplan con los demás requisitos y obligaciones que establece el artículo 6 de la presente ley.”

El artículo anterior resulta ser contraproducente con lo que éste dispone, toda vez que al remitirnos al artículo 6 del mismo ordenamiento, éste resulta ser perjudicial para la persona que pretende subrogar al deudor misma que solicitó un crédito con una entidad crediticia, esto es así, ya que si bien es cierto que el artículo 13 dispone, que se deben de cumplir con los requisitos y obligaciones que señala el artículo 6 del citado ordenamiento, siendo este último artículo el que tipifica que la oferta vinculante, puede ser o no solicitada por la persona que originalmente solicitó el crédito, luego entonces si no se solicitó la oferta vinculante como se podría cumplir con los requisitos y obligaciones que señala el artículo 6 de esa ley cuando el artículo 13 nos remite al mencionado artículo.

Es decir si no se cuenta con la oferta vinculante, la cual tiene por objeto establecer los términos y condiciones mediante los cuales la entidad obliga a otorgar el crédito garantizado, luego entonces, resultaría perjudicial para la persona que pretende subrogar a la persona que en un inicio solicitó el crédito, por ello nuestra propuesta sería que el presente artículo no se contemplara en la presente ley, toda vez que la regularización en materia de subrogación se encuentra contenida en el Código Civil de cada entidad, lo cual resultaría innecesario pues si se encuentra ya regularizada la figura de la subrogación no tiene razón de ser que el legislador pretenda regular una figura jurídica que ya esta más que regulada por e materia civil.

Sin embargo, no es impedimento mencionar que, para que opere la subrogación, debería advertirse que la entrega de oferta vinculante fuera obligatoria al momento de solicitar el crédito por la persona que un inicio solicito el mismo, en su caso la persona que pretende subrogar estaría en posibilidad de subrogar al deudor en sus derechos y obligaciones.

Lo anterior, se refuerza aún más si consideramos que el objeto de la oferta vinculante establece los términos y condiciones específicas, siendo una de ellas, la señalada en la fracción V del artículo 6 del la presente ley, pues dicha fracción dispone que debe de existir aceptación expresa por parte de la entidad para admitir la sustitución del deudor, pues en caso de que no exista tal aceptación la ley en estudio no señala que pasaría, sino se cuenta con tal aceptación y suponiendo que no exista tal aceptación, luego entonces el notario se vería impedido para realizar la escritura, pues desde que un inicio el acreditado bebería

contar con la oferta vinculante, por ello consideramos que para que la figura de la subrogación opere como tal, debe de ser obligatorio la entrega de la Oferta Vinculante, por ello tendría que ser modificado el artículo 6º de la presente ley, en el cual se exija a las Entidades crediticias, entregar obligatoriamente la oferta vinculante.

En ese orden de ideas, debe de considerarse que el presente artículo de ser derogado del presente ordenamiento, así como los artículos 14 y 15 de la presente ley, pues de nuestro análisis jurídico se tiene que tales numerales no tienen razón de ser por lo ya expuesto, pues la figura de la subrogación esta regulada en materia civil.

*“**Artículo 14.-** Cuando exista un Crédito Garantizado a un Desarrollador Inmobiliario con el fin de que éste construya bienes inmuebles para su posterior comercialización, los compradores podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del Desarrollador Inmobiliario, individualizándose dicho crédito en la parte proporcional del mismo que corresponda a la parte o inmueble adquirido, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el propósito de que no se repercutan nuevos gastos en perjuicio del comprador.”*

En razón del presente artículo consideramos que al igual que el numeral 13 de la presente Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, merece las mismas críticas, el cual debe de derogarse, en virtud de que la figura de la subrogación se encuentra ya regulada en materia civil.

Además debe de señalarse que los créditos otorgados a los desarrolladores inmobiliarios tienen características propias tales como plazos muy reducidos o obligación del constructor de permitir inspecciones al inmueble para verificar los avances de la obra, o tasas altas de intereses, lo cual hace que sea inoperante para el comprador, toda vez que si el comprador subroga el crédito concedido al desarrollador inmobiliario, le deberán de ser aplicadas las mismas condiciones del crédito original concedido al desarrollador, pues si las condiciones cambian, entonces estaremos en presencia de un crédito distinto y por tanto no puede operar la “subrogación”, **por ende consideramos que el presente artículo debe ser derogado**, pues en la práctica no se dará nunca, ya que las condiciones del crédito otorgado al desarrollador inmobiliario (crédito puente) no le convienen al comprador de las unidades construidas con dicho financiamiento, principalmente por el plazo y las condiciones que se le imponen al desarrollador, por lo que en esos caso deberá de otorgarse un crédito nuevo, con condiciones adecuadas para el adquirente del inmueble construido por el desarrollador.

Antes de continuar con el siguiente Capítulo, es preciso entender cual es concepto de subrogación, el cual es definida por 19¹⁹ Manuel Borja Soriano como la substitución admitida o establecida por la ley en los derechos de un acreedor, por un tercero que paga la deuda o presta al deudor fondos para pagarla.

Efectivamente, el término jurídico de subrogación significa aquella forma de transmisión de las obligaciones por cambio de acreedor, que se opera por ministerio de ley en los casos en que un tercero paga al acreedor, cuando se tiene interés jurídico en el cumplimiento de la

¹⁹ Manuel Borja Soriano, Teoría de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México 2006.

deuda, o bien cuando por convenio entre el acreedor y un tercero, aquél trasmite a éste, por virtud de un pago que recibe, todos los derechos que tiene contra su deudor.

Ahora bien, doctrinalmente la subrogación se distingue en dos formas; la legal y la convencional, cuya definición es distinta y a continuación se exponen:

Subrogación Legal. – Es aquel acto jurídico unilateral que sólo implica la manifestación de un tercero con el fin de sustituirse en los derechos del acreedor. Esta es una forma de transmisión de las obligaciones que se opera por ministerio de ley, cuando un tercero que tiene interés jurídico en el cumplimiento de la deuda, paga al acreedor, sustituyéndose de pleno derecho en sus acciones, facultades y privilegios.

En dicho acto jurídico no existe un contrato o un acto bilateral, ya que el tercero no requiere ni el consentimiento del acreedor, ni el del deudor, y basta con que tenga interés jurídico en el cumplimiento de la obligación, para que al efectuar el pago reemplace al acreedor aun contra la voluntad de éste.

Subrogación Convencional. – Esta forma es una forma de transmisión de las obligaciones por un acuerdo celebrado entre el acreedor y un tercero, por virtud del cual éste adquiere de aquél, mediante un pago que le hace, las acciones y privilegios existentes contra el deudor. En este caso la subrogación convencional implica un acto jurídico bilateral, un contrato entre acreedor y un tercero para la transmisión de la obligación. En la subrogación convencional se distinguen dos formas la consentida por el acreedor y la consentida por el deudor.

1. -Subrogación convencional consentida por el acreedor.- Es Aquella por virtud del contrato entre un acreedor y un tercero, se opera la trasmisión del crédito. Esta acto jurídico es posible en todo caso. El acreedor, al recibir de un tercero el pago, puede siempre subrogarle sus derechos para decidirlos a hacer el pago, como puede también negarse a subrogárselos.

2. – Subrogación convencional consentida por el deudor. – Se opera la trasmisión del crédito debido a un acuerdo entre deudor y tercero, para que aquél pague con dinero que le entregue este último, la deuda a su cargo, siempre y cuando se haga constar en forma auténtica, en el documento correspondiente, al efectuarse el pago, que éste se verificó con el dinero del tercero entregado para ese efecto.

En base a los anteriores conceptos, continuaremos con el estudio de la presnete tesis, analizando el siguiente capítulo denominado subrogación de acreedor, concepto que de forma simple fue explicado, por lo consiguiente exponemos lo siguiente:

3.3.2. Análisis del Capítulo II Subrogación de Acreedor

***Artículo 15.-** En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad o con dinero que un tercero le prestare con ese objeto, la Entidad o el tercero quedarán subrogados por ministerio de ley en los derechos del acreedor, y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.”*

Por lo que se refiere al artículo anterior, primero debemos de considerar que es lo que señala el artículo 2059 del Código Civil señala lo siguiente:

*“Artículo 2059.- Cuando la deuda fuere pagada por el deudor con dinero que un tercero le prestare con ese objeto, **el prestamista quedara subrogado** por ministerio de ley en los derechos del acreedor, si el préstamo constare **en título auténtico** en que se declare que le dinero fue prestado para el pago de la misma deuda. Por falta de esta circunstancia, el que prestó solo tendrá los derechos que exprese su respectivo contrato.”*

El artículo antes citado evidencia que el artículo 15 de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado no influye en nada en la figura de la subrogación, sin embargo el legislador hace mención que para que se materialice la subrogación de acreedor se debe de pagar anticipadamente el crédito con la contratación de uno nuevo, por lo que estaríamos hablando de no de una subrogación si no de una novación, toda vez que existiría dos créditos uno viejo que se extingue por pago y otro nuevo que se contrata para pagarlo, sin que se forme la figura de la subrogación que nuestro legislador cree estar legislando.

Efectivamente, el legislador erradamente confunde la figura jurídica, subrogación con la novación, pues evidente que en términos propuestos por la Ley, la subrogación de acreedor, termina por ser una novación al exigir la Ley la contratación de un crédito nuevo para pagar el anterior.

Lo anterior es así, ya que la novación es considerada como aquella institución jurídica consistente en la creación de una obligación nueva, destinada a reemplazarla y que difiere de la primera por cierto elemento nuevo. El Código Civil para el Distrito Federal vigente, tipifica en su artículo 2213, la figura de la novación la cual señala lo siguiente:

“Artículo 2213. -Hay novación de contrato cuando las partes en él interesadas lo alteran sustancialmente sustituyendo una obligación nueva a la antigua.”

El artículo anterior no dista mucho del artículo 15 de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, pues en el caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación **de uno nuevo** con otra Entidad o con dinero que un tercero le prestare con ese objeto, se refiere más a la figura de la novación y no así a la figura jurídica denominada subrogación de acreedor la cual el legislador inteligentemente pretendió regular.

Igualmente, el presente artículo en nada beneficia, pues no oferta mejoras, es decir no procura la competencia entre las Entidades, lo cual sería benéfico para cualquier cliente, pues en el supuesto de que existiese la subrogación del acreedor, el legislado pudo haber optado por regular que se notificara a la Entidad primigenia, con el objeto de que esta pudiese enterarse de los beneficios que en su caso pudo haber ofrecido el acreedor sustituto con el deudor.

En esa tesitura, la Entidad primigenia podría enterarse de las ventajas que la Entidad sustituta le ofrece al deudor, como ejemplo podría ofrecerse la reestructuración del crédito o

comisiones menores en otros servicios y así procurar la competencia entre Entidades, toda vez que el propósito del presente ordenamiento es la competencia, sin embargo **consideramos que le presente artículo debe de ser derogado**, al igual que los artículos 13 y 14 del la presente ley, en virtud de que en nada beneficia que se tipifique en esta ley la figura de la subrogación, máxime si tal figura no se encuentra bien legislada siendo incluso regulada por el ordenamiento civil.

Por lo que respecta al análisis jurídico del Título Tercero de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado denominado subrogación de créditos, consideramos no verter más argumentos en su contra y proseguir con el Título cuarto que a continuación exponemos:

3. 4. Análisis del Título Cuarto de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Disposiciones Comunes.

***Artículo 16.-** El Banco de México y la Secretaría de Economía, de manera conjunta, y en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán regular mediante disposiciones de carácter general que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación, las condiciones y las comisiones por pago anticipado de los Créditos Garantizados a la Vivienda a tasa fija.*

La comisión que se establezca por pago anticipado en la Subrogación de Acreedor en los Créditos Garantizados a tasa variable, no podrá ser superior al uno por ciento del monto remanente del crédito que falte por amortizar.

El anterior artículo resulta ser confuso e inexplicable, ya que el legislador hace dos distinciones en relación al crédito garantizado y al crédito garantizado de vivienda, pues se establecen dos supuestos, los cuales son los siguiente:

En el primer párrafo se tipifica que los créditos garantizados a la vivienda están regulados en consideración a las condiciones y las comisiones por pago anticipado de los Créditos Garantizados a la Vivienda a tasa fija mediante disposiciones de carácter general que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación.

En su último párrafo se indica que la comisión que se establezca por pago anticipado en la Subrogación de Acreedor en los Créditos Garantizados a tasa variable, no podrá ser superior al uno por ciento del monto remanente del crédito que falte por amortizar, lo cual hace una diferencia de estos dos supuestos, pues nuestro legislador inexplicablemente limita la aplicación del artículo a los créditos garantizados con tasa variable en los que existe una subrogación de acreedor, dejando fuera la posibilidad de establecer un límite máximo a las comisiones que en dichos créditos se le pueden cobrar a los deudores que prepagan su adeudo con recursos propios.

Por lo anterior, consideramos que el artículo anterior debe ser modificado con el objeto de que el concepto de crédito garantizado se unifique y sea contemplado en la presente ley de conformidad a lo siguiente:

Artículo 16.- El Banco de México y la Secretaría de Economía, de manera conjunta, y en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán regular mediante

disposiciones de carácter general que se publiquen en el Diario Oficial de la Federación, las condiciones y las comisiones por pago anticipado de los Créditos Garantizados.

“Artículo 17.- Se exceptúa de lo dispuesto en la presente Ley a los Créditos Garantizados que se otorguen en cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo. Asimismo se exceptúa exclusivamente de los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley a los Créditos Garantizados que otorguen, financien o garanticen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Fondo para las Habitaciones Populares, o a cualquier otra entidad pública que realice dichas actividades.

Los créditos otorgados, financiados o garantizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. estarán sujetos al artículo 15 de la presente Ley siempre y cuando la nueva Entidad se subrogue a su vez, en los términos y condiciones originales del contrato original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.

Lo establecido en los artículos 13 y 14 de la presente Ley aplicará únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.”

El presente artículo parece innecesario a nuestro considerar, toda vez que si proponemos que se deroguen los artículos 13, 14 y 15, lo único a proponer sería que el presente numeral se derogue, pues siguiendo el mismo análisis de la tesis no tendría razón

de existir toda vez que éste numeral exceptúa lo dispuesto en relación aquellos que se otorguen en cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo, asimismo exceptúa exclusivamente de los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley a los créditos garantizados que otorguen, financien o garanticen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Fondo para las Habitaciones Populares, o a cualquier otra entidad pública que realice dicha actividad.

Aunque consideremos que el presente artículo deber ser derogado, no es impedimento en mencionar que resulta por demás ociosa tipificar que se cree una regla de excepción para la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., toda vez que, sin bien es cierto que se regula que la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C. no podrá ser subrogada como acreedora por otra Entidad si no se mantienen los mismos términos y condiciones que el contrato original, por ende el legislador olvida que en la subrogación, el nuevo acreedor debe por definición continuar con los mismos derechos y obligaciones que el subrogado, por lo que la excepción es ociosa.

Aunado a lo anterior, es importante analizar el último párrafo de tan mencionado artículo el cual señala lo siguiente:

“Lo establecido en los artículos 13 y 14 de la presente Ley aplicará únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C.”

De lo anterior analizamos que el legislador comete una grave falta, toda vez que los congresistas cometen el error de confundir la subrogación del acreedor con la subrogación del deudor, esto es así toda vez que si bien es cierto que el artículo 17 nos remite a los artículos 13 y 14 lo cuales tipifican la subrogación del deudor, es también cierto que erróneamente el legislador tipifica que los artículos 13 y 14 de la presente Ley aplicaran únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S. N. C., lo cual resulta inatendible, pues no se sabe a que entidad se refiere, toda vez que se trata de una subrogación de deudor, ya que solo existe un acreedor que es la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C. y lo que cambia es su deudor, por ende, es claro que el legislador creyó que refería a la subrogación de acreedor cuando en realidad los artículos 13 y 14 citados en el artículo 17 regulan la subrogación de deudor.

“Artículo 18.- La Comisión Nacional Bancaria y de Valores respecto de las entidades financieras que otorguen Crédito Garantizado y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, respecto de las demás Entidades que habitualmente otorguen Crédito Garantizado, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán y supervisarán el cumplimiento de la presente Ley y de las disposiciones que de ella emanen. Lo anterior, sin perjuicio de las facultades con que cuenta la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros en términos de su Ley.”

En cuanto al análisis del artículo 18 del presente ley, resulta ocioso considerar si es necesario o no para la presente ley que este artículo se encuentre tipificado, toda vez que no resulta benéfico o perjudicial que se considere que la Comisión Nacional Bancaria y de

Valores y la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor vigile o supervise el cumplimiento de la presente ley, inclusive resulta ser indiferente pues tales Organismos ya tienen establecido en el ámbito de sus competencias la obligación de vigilar el cumplimiento de las leyes en general, por lo que consideramos que le presente artículo debe derogarse, pues como ya se menciono resulta por demás innecesario que se tipifique lo que señala en el artículo señalado.

*“**Artículo 19.-** A efecto de lograr plenamente el objetivo de disminuir los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor conforme a los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados incentivar la reactivación del crédito.”*

Analizando el artículo 19 de la presente ley, advertimos que el presente numeral es indebido, toda vez que al señalar que la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios, para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos, resulta ser injusto, pues la Federación pretende trasladar a los gobiernos locales los costos que debieran ser pagados por los deudores en la inscripción de las “subrogaciones” en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso de los notarios, por muchos acuerdos que celebre la Secretaría de Economía con los gobiernos locales y municipales, no se puede obligar a nadie a prestar un servicio profesional sin la justa retribución del mismo, por ende proponemos derogar el presente artículo, pues además de resultar injusto, éste no establece algún medio que simplifique la escritura de subrogación, así como la inscripción de ésta en el registro público de la propiedad.

Finalmente, con el artículo 19 se concluye el análisis y propuestas hechas a la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, resumiendo de tal modo que el objeto de la ley no se cumple en su totalidad, toda vez que, si bien es cierto que se cumple con fomentar la transparencia, por medio de herramientas informativas mencionadas en los artículos contenidos en el Título primer, Capítulo segundo denominado Información Previa, sin embargo, no se cumple así con la competencia, pues no existe artículo alguno que origine o promueva la competencia entre las Entidades crediticias, pues lo indiscutible es que a consecuencia del ineptitud de los legisladores mexicanos la ley lo único que propicia es una serie de conceptos errores y confusiones jurídicas de gran magnitud, siendo para la práctica cotidiana una ley inservible.

CONCLUSIONES.



CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.

En el presente ordenamiento, el legislador pretende tener las facultades para expedir la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, al considerar que las disposiciones de la misma constituyen una reglamentación de los servicios financieros en términos del artículo 73 fracción X de nuestra Constitución, inclusive analizando el contenido de la presente ley, concluimos que el folleto informativo, y la oferta vinculante, como obligaciones impuestas a las Entidades Crediticias, pueden ser consideradas como normas reglamentarias de Servicios Financieros, sin embargo, resaltan aquellas figuras jurídicas que pretenden regular la “subrogación de deudor y acreedor”, por ser actos de particulares que se encuentran dentro del dominio del derecho civil, lo cual hace pensar que el propio legislador federal desistió de su idea original de considerar como acto de comercio al otorgamiento de crédito garantizado, pues se convenció de su naturaleza civil, a sabiendas de que ello no se encuentra dentro de su competencia, toda vez que los actos de particulares se encuentran dentro del dominio del derecho civil de cada entidad, en el que la Federación no cuenta con facultades para legislar.

SEGUNDA.

Del análisis del primer numeral de la la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, concluimos que el objeto de la multicitada ley únicamente debe estar dirigida a fomentar la transparencia e incentivar la competencia, sin

embargo la ley en comento en su primer artículo tipifica el crédito garantizado a la vivienda, así como el artículo tercero en sus fracciones II y III, lo cual genera una gran confusión con el concepto en general del crédito garantizado al del crédito garantizado a la vivienda, siendo que en la mismo ordenamiento posteriormente se utiliza de manera equivocada ambos conceptos.

Por ello concluimos, que el artículo primero, que hace referencia al propósito u objeto de la ley, el artículo tercero fracción III, en la que se definen los conceptos, el numeral cuarto, relativo a la información previa, el artículo quinto, que se refiere a los folletos impresos, el artículo sexto, relacionado con la oferta vinculante, el artículo séptimo, mismo que tipifica el avalúo, el ordenamiento décimo, que tipifica las tasas de interés e índices de referencia y el artículo décimo sexto en su primera parte, que se refiere a las disposiciones generales, en general todos los artículos antes mencionados que hace referencia a los créditos garantizados a la vivienda; mismos que son contradictorios a los artículos terceros fracción II, que definen los conceptos, el artículo octavo, que tipifica la formalización del crédito, el numeral noveno, relativo en las obligaciones de los notarios, el artículo décimo tercero, relacionado con la subrogación del deudor, el numeral décimo cuarto, que tipifica la subrogación del desarrollador inmobiliario, el artículo décimo quinto, que regula la subrogación del acreedor, el numeral décimo sexto en su segundo párrafo, de las disposiciones comunes, el artículo décimo séptimo, relativo a las excepciones a la aplicación de la ley y el artículo décimo octavo, de la supervisión de la autoridad, los cuales en su totalidad se refieren al crédito garantizado en general.

En base a lo anterior consideramos que ambos conceptos deben unificarse, es decir solamente hacer referencia al concepto de crédito garantizado, inclusive es tanta la confusión de conceptos que se genera en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, que en el artículo undécimo el legislador utiliza un concepto distinto a los mencionados con anterioridad, el cual es denominado como “crédito garantizado con garantía hipotecaria” que al parecer, es otra especie del crédito garantizado, pero que no se define en la Ley.

Efectivamente, la cantidad de conceptos jurídicos plasmados en el presente ordenamiento de estudio, nos hace concluir que lo único que el legislador crea es un gran desorden de conceptos, los cuales solo limitan el objeto de la Ley, motivando a nuestra consideración que se generen las siguientes hipótesis:

Si consideramos que el Notario debe de verificar la cláusulas financieras del contrato de crédito garantizado de conformidad con el artículo noveno de la ley, el cual ordena que ante el Notario coincidan las cláusulas financieras del contrato de crédito garantizado con los términos y condiciones financieros de la oferta vinculante, se verá incapacitado el notario Público a cumplir con su obligación, ya que si el crédito garantizado se refiere a un inmueble que no esta destinado a la vivienda, la Entidad no tiene obligación de entregar al deudor ninguna oferta vinculante con la que el notario pueda hacer la comparación (Art. 6 de la ley).

El mismo artículo 6 en su fracción V, impone a las Entidades la obligación de incorporar en la oferta vinculante la aceptación expresa de la “subrogación de deudor”, la cual se debe de reiterar en la escritura del crédito dentro de las cláusulas financieras (Art. 8

fracción V), dicha oferta vinculante según dispone el mismo numeral, debe de entregarse exclusivamente en los créditos garantizados a la vivienda, sin embargo la subrogación de deudor no se limita a los créditos garantizados a la vivienda (Arts. 13, 14 y 15) ya que aplica a los créditos garantizados en general, por lo que en los créditos garantizados que no sean a la vivienda, las Entidades no están obligadas a dar su consentimiento anticipado para que operen las subrogaciones.

Por ende, concluimos que la ley no es precisa, sin que en el proceso de creación del tal ordenamiento, hubiese existido una reflexión sobre ella, pues solamente se limitaron a repetir el contenido de la Orden del cinco de mayo de 1994 y la Ley Segunda de 1994 de la Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios en España.

TERCERA.

Evidente la facultad que otorga la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado a la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, en sus artículos cuarto, información previa, artículo quinto folleto impreso, sexto, oferta vinculante, octavo formalización del crédito y noveno obligaciones de los notarios, para emitir reglas de carácter general, tal cantidad de facultades y potestades, solo pueden significar que al dejar en manos de la autoridad Administrativa tantas facultades, que versan sobre el contenido mismo de los elementos más importantes del ordenamiento, como los son el folleto impreso, oferta vinculante, y las cláusulas financieras, me permite concluir que el legislador no sabía los requisitos que tendrían que contener dichos elementos y antes de detenerse a reflexionar sobre ello, prefirió encomendar tal acción a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Lo anterior no es impedimento para mencionar que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, no es competente para imponer obligaciones de carácter general, lo cual es propio del Poder Legislativo, quien no puede delegar sus facultades en los órganos Administrativos del Poder Ejecutivo, lo cual es bastante cuestionable.

CUARTA.

En conclusión consideramos que el artículo 6 debe de regular que la entrega de la oferta vinculante tiene que ser obligatoria con el objeto de que el Notario cumpla con el requisito del artículo 9, mismo que obliga a éste tener a la vista la cláusulas financieras contenidas en la oferta vinculante al momento de realizar cualquier acto jurídico que tenga que ver con un crédito garantizado.

Efectivamente, la entrega de la oferta vinculante debe de ser obligatoria, pues igualmente resulta importante para la subrogación del deudor, toda vez que la oferta vinculante contiene expresamente el consentimiento de la entidad crediticia para que subsista la subrogación del deudor, si resultase el caso de no contar con ella, pues es opción del deudor solicitarla o no, se vería impedido el comprador en sustitución del deudor para subroga al deudor original.

QUINTA.

La concentración en los medios de selección de los valuadores y del sistema para calcular los valores en sus avalúos parece afectar a la propia ley, toda vez que las diferentes entidades federativas tienen, en sus leyes fiscales, supuestos distintos entre ellas para determinar los valores de los inmuebles, que pueden aceptar solamente avalúos preparados por los peritos valuadores autorizados por la autoridad fiscal local, quienes probablemente no reunirán los requisitos que pida la Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C..

SEXTA.

Al parecer el legislador trata de rescatar a las Entidades crediticias, toda vez que el artículo 13 señala que para que exista la subrogación del deudor el comprador que sustituye al deudor original debe de cumplir con los requisitos que establece el artículo 6 de la propia ley.

Efectivamente el artículo sexto de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado además de señalar los requisitos que contiene la oferta vinculante, también señala que la oferta vinculante es a petición del solicitante, luego entonces, si el deudor inicial no cuenta con la oferta vinculante al no haberla solicitado por ende no existiría la aceptación expresa por parte de la Entidad crediticia para poder cumplir con lo señalado en el artículo 13 de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Ahora bien, consideramos que el legislador confunde el término de subrogación de deudor con el término de la subrogación del acreedor, toda vez que al analizar el artículo 14 de la ley en estudio parece ser que se está regulando la sustitución de un acreedor por otro, sin que sea sustituido el deudor original, lo cual significa de que al momento de expedir la ley el legislador no sabía que el artículo 14 debía estar comprendido en el capítulo II del Título Tercero denominado Subrogación de Créditos. Por lo que respecta al artículo 15 del presente ordenamiento concluimos, que dicho numeral en vez de regular la subrogación del acreedor termina por regular la figura jurídica de la novación, pues al exigir la contratación de un crédito nuevo para pagar el adeudo principal, estaríamos ante la presencia de una novación y no así de una subrogación de acreedor, lo cual demuestra que el legislador no sabía lo que estaba ordenando en la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

SÉPTIMA.

En conclusión, el legislador mexicano emitió una ley que a nuestra consideración es una copia de la legislación Española, que si bien es cierto fomenta la transparencia mediante herramientas informativas, pero no la competencia entre las entidades crediticias, toda vez que no fomenta que los créditos garantizados mejoren entre las mismas, esto es así ya que los créditos no mejoran en caso de que exista la subrogación del deudor, pues en caso de tratarse de un mal deudor no tendría por que alguien subrogar a éste, ya que no se ofrecen condiciones distintas al crédito original, tales como mejoras de pagos, ampliación de plazos, ampliación del monto del crédito, disminución de costos de seguros o comisiones, entra otras.

Efectivamente, la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado no fomenta la competencia, pues además del párrafo anterior, en caso de existir la figura de la subrogación del acreedor, la misma no propicia la competencia entre las entidades, ya que no se notifica al acreedor principal, pues ante la notificación al acreedor principal se enteraría de la oferta que podría ofrecer el acreedor sustituto al deudor, es decir enterar al acreedor principal de mejoras de el crédito otorgado al deudor, como en su caso podría resultar ser una reestructura del crédito, originando una sana competencia entre las Entidades crediticias, lo cual justifica que el legislador mexicano al momento de expedir la presente ley no tuvo en cuenta detalles tan importante como los ya mencionados, ocasionando que la presente ley sea totalmente inservible.

BIBLIOGRAFÍA.



BIBLIOGRAFÍA. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY DE TRANSPARENCIA Y DE FOMENTO A LA COMPETENCIA EN EL CRÉDITO GARANTIZADO.

BIBLIOGRAFÍA.

1. Armando Ibarra Hernández, Diccionario Bancario y Bursátil, Editorial Porrúa, S.A.; México 1998.
2. Agustín Bravo González y Beatriz Bravo Valdez, Derecho Romano, Primer curso, Editorial Porrúa, S. A.; México, 1994.
3. Diccionario Porrúa de sinónimos y antónimos de la lengua española, Editorial Porrúa, México 2005.
- 4.- Diario Oficial de la Federación publicado el 30 de diciembre de 2002 con sus modificaciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha 13 de junio de 2003.
5. Eugene Pett, Derecho Romano, Editorial Porrúa S. A.; México 2002.
6. Leonel Pereznieta Castro, Abel Ledesma Mondragón, Introducción al Estudio del Derecho, Segunda Edición, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Editorial Harla, México, 2003
7. Humberto Enrique Ruiz Torres, Derecho Bancario, Colección de Textos Jurídicos Universitarios, Editorial Oxford University Press México, S.A. de C. V.; México 2003.
8. Joaquín Rodríguez Rodríguez, Derecho Bancario, Editorial Porrúa, S. A. México, 1999.

9. Manuel Borja Soriano, La Teoría General de la Obligaciones, Editorial Porrúa S. A.; México 2003.
10. Norberto Bobbio, Incola Matteucci y Gianfranco Pasquino, Diccionario de Política, Editoriales Siglo Veintiuno, 2003.
11. Rafael Rojina Villegas, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa S. A México 2004.
12. Rafael Rojina Villegas, Teoría de la Obligaciones, Tomo Quinto, Editorial Porrúa S. A México 2004.
13. Rogelio Guzmán Holguín, Derecho Bancario y Operaciones de Crédito, Editorial Porrúa, S. A.; México, 2005.
14. Revista Certeza, Economía y Negocios, publicación mensual Año V número 42 septiembre de 2002.
- 15.- Manuel Borja Soriano, Teoría de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México 2006.
16. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Gómez Gómez Hnos. Editores S. de R. L. México 2006.
17. Código Civil para el Distrito Federal Editorial PAC, S.A. de C. V. México 2006.

18.- Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, Editorial Ediciones Fiscales ISEF, S. A de C. V. México 2006.

19.- Reglas Generales de la Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, Editorial Ediciones Fiscales ISEF, S. A de C. V. México 2006.

20. Ley de Instituciones de Crédito, Editorial Porrúa, México 2007.

21.Fuente,vía Internet; liga; http://www.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislación/ley2_1994.