



# UNIVERSIDAD VILLA RICA

---

---

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“Atributos y Beneficios del Contrato de  
Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria,  
respecto de otros medios de inversión en  
México”.

**TESIS**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:

MANUEL ALEJANDRO FIGUEROA ZAMUDIO

Director de Tesis:

Revisor de Tesis

Lic. José Salvatori Bronca

Lic. Teresa de Jesús Muñoz Uscanga

BOCA DEL RIO, VER.

2010



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.

## ÍNDICE

Introducción .....	1
--------------------	---

### CAPÍTULO I

#### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema .....	5
1.2. Justificación de problema .....	5
1.3. Delimitación de objetivos .....	7
1.3.1. Objetivo general .....	8
1.3.2. Objetivos específicos .....	8
1.4. Hipótesis .....	9
1.4.1 Enunciación de la hipótesis .....	11
1.5. Determinación de las variables .....	11
1.5.1. Variable independiente .....	11
1.5.2. Variable dependiente .....	11
1.6. Tipo de estudio .....	11
1.6.1. Investigación documental .....	11
1.6.1.1. Biblioteca Pública .....	12
1.6.1.2. Biblioteca Privada .....	12
1.6.1.3. Biblioteca Particular .....	12

1.6.2. Técnicas de investigación empleadas ..... 12  
1.6.2.1. Fichas de bibliográficas ..... 12  
1.6.2.2. Fichas de trabajo ..... 13

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE MUTUO

2.1. Antecedentes históricos ..... 14  
2.2. Definición ..... 21  
2.3. Clasificación ..... 22  
2.4. Características ..... 26  
2.5. Derechos o defensas que la Ley otorga al  
mutuario en los contratos de mutuo con interés ..... 30  
2.6. Especies de mutuo ..... 35

CAPÍTULO III

EL CONTRATO DE HIPOTECA

3.1. Antecedentes históricos ..... 39  
3.2. Definición ..... 41  
3.3. Clasificación ..... 43  
3.4. Características ..... 43  
3.5. Naturaleza del Contrato de hipoteca y extensión  
del derecho real del mismo ..... 45

## CAPÍTULO IV

## DIVERSAS FORMAS DE INVERSIÓN.

Introducción al tema .....	48
4.1. Mercado de valores .....	60
4.2. Mercado de dinero .....	63
4.3. Mercado de metales .....	71
4.4. Otras alternativas de inversión .....	72

## CAPÍTULO V

## CONSECUENCIAS JURÍDICAS.

Introducción al tema .....	80
5.1. Mutuante y acreedor hipotecario .....	82
5.2. Mutuatario y deudor hipotecario .....	82
5.3. Objeto indirecto .....	83
5.4. Objeto directo .....	85
5.5. Breves consideraciones prácticas y criterios jurisprudenciales sobre la materia .....	85
ANEXOS .....	85
PROPUESTA .....	101
CONCLUSIONES .....	104
BIBLIOGRAFÍA .....	111

LEGISGRAFÍA ..... 114

LINKOGRAFÍA ..... 115

## INTRODUCCIÓN

El artículo 2317 del Código Civil vigente para el Estado de Veracruz, define el Contrato de Mutuo de la siguiente manera: "el Mutuo es un contrato por el cual, el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad."

El numeral 2326 del Código antes citado, establece: "es permitido estipular interés por el Mutuo, ya consista en dinero, ya en géneros".

De igual manera, el artículo 2826 establece que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

La simple lectura de los anteriores preceptos legales, permite comprender que mediante el Contrato de Mutuo (con interés y garantía hipotecaria) puede realizarse en el momento presente, una inversión económica con menor riesgo.

A mayor abundamiento, puede decirse que el Contrato de Mutuo con interés y garantía hipotecaria permite, la transferencia de una suma de dinero, entre otras cosas y su consecuente recuperación, ya que obliga a quien ha recibido dicha transferencia a devolver otro tanto de la misma especie y calidad, permitiendo la estipulación de intereses, legal o convencional.

Como consecuencia de lo anterior, fácilmente puede advertirse que si al Contrato de Mutuo con interés, como contrato principal se le hace un Contrato Hipotecario como contrato accesorio, se garantiza a plenitud el cumplimiento de la obligación primaria del objeto del Contrato de Mutuo.

En el libro "Derecho Civil Mexicano", su autor Rafael de Pina, señala lo siguiente:

*El Mutuo es un contrato por el cual, una persona llamada mutuante se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad de una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible, a otra persona llamada mutuuario, quien a su vez se compromete a restituirla en la misma especie, calidad y cantidad.*

De igual manera, en el mismo texto, el citado Rafael de Pina, refiriéndose al Contrato de Hipoteca, dice lo siguiente: puede ser definido, diciendo que es aquel en virtud del cual, determinados bienes (inmuebles) quedan constituidos en garantía del cumplimiento de una obligación, para que, en el caso de que éste no se realice, sean

destinados a satisfacer con su importe el monto de la deuda a cuyo pago se encuentran afectos por voluntad de su titular. De lo ya expuesto con antelación, puede expresarse de manera contundente que el Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria representa en este momento, una de las formas más exitosas y seguras de inversión, toda vez que el Contrato de Hipoteca accesorio al contrato principal de Mutuo asegura el cumplimiento de la obligación principal de devolución de lo recibido y en los términos pactados, por parte del mutuuario.

Esta tesis pretende demostrar, por qué resulta menos riesgoso invertir como acreedor Hipotecario de un Contrato de Mutuo con interés con Garantía Hipotecaria, que la utilización de cualquier otra forma de inversión.

Es menester precisar que en la presente tesis, el concepto inversión se relaciona a la acción que personas con un "capital aceptable", ("ahorradores") pueden llevar a cabo, siendo procedente exceptuar en este supuesto, a los considerados "grandes inversionistas", quienes por el monto de sus capitales, pueden asumir los riesgos que implican los diversos las diversas formas de inversión.

En este trabajo se utilizará un método ecléctico comparativo de investigación aplicada y, se buscará demostrar la hipótesis relativa a los beneficios y bonanzas del Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria como la forma más segura de inversión, realizando un análisis jurídico comparativo que permita exponer las situaciones

jurídicas derivadas de la celebración del Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria.

Finalmente, procede asentar que en la presente investigación prevalecen criterios jurídicos y consecuentemente sociales, razón por la cual, el punto de vista de financieros puede resultar contraproducente, ya que en ellos, prevalece siempre la idea de la obtención del máximo beneficio y, los fines de este trabajo se fundamente como ya se dijo en preceptos socio-jurídicos.

## CAPÍTULO I

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### 1. 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

¿Cuál es la forma de inversión con menor riesgo en México?

#### 1. 2. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.

Por razones diversas, en muchas ocasiones no es posible, la obligación de cumplimiento del mutuario derivada del contrato principal, motivo por el cual, se vuelve indispensable la realización de un contrato accesorio que garantice dicho cumplimiento.

Atento a lo anterior resulta, que el Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria cuando establece intereses

justos, resulta como una acción correcta de inversión, ya que garantiza la recuperación de la cantidad de dinero que el mutuante transfirió al mutuario en los términos establecidos, aún cuando una inesperada escasez monetaria por parte del mutuario pudiese sobrevenir. Es decir, si bien no resulta correcto que el mutuario termine pagando intereses que pudiesen parecer injustos tampoco lo es el hecho de que su carencia por las razones que fueren, justifique la omisión del cumplimiento de la obligación voluntariamente contraída.

La inestabilidad económica mundial y consecuentemente la inestabilidad monetaria en México, hace demasiado riesgosa, para "pequeños inversionistas", la inversión en mercado de valores, y poco atractiva o benéfica la inversión en la banca comercial.

Sin embargo la plusvalía que caracteriza a los bienes inmuebles que son objeto del Contrato de Hipoteca que garantiza el cabal cumplimiento de la obligación derivada del Contrato de Mutuo con interés, convierte a ésta como la forma de inversión menos riesgosa sin ser la que necesariamente produzca los mayores rendimientos económicos.

Toda vez, que poco o nada se ha escrito como resultado de una investigación aplicada únicamente a la eficiencia del Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria, surgió el interés de esta investigación tomando como referencia la información existente resultado de la investigación básica tanto de civilistas doctrinarios como de legisladores.

La inflación (pérdida del valor adquisitivo de la moneda), la injusta desproporcionalidad y lo inequitativo en la retribución del esfuerzo (productividad), así como también en ocasiones, la falta de honradez y responsabilidad mostrada por parte de quienes deben cumplir cualquier tipo de obligación contraída, además del cúmulo de dificultades que por tanto requisito presentan las Instituciones de Crédito cuando alguien con necesidad y premura requiere liquidez son justificaciones más que suficientes para generar el genuino interés de investigar respecto a este tema.

### 1. 3. DELIMITACIÓN DE OBJETIVOS

En la presente tesis, el objetivo será única y exclusivamente expresar, por qué es menos riesgoso invertir a través de la celebración de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria. Es decir, los criterios eminentemente financieros o economicistas, no son determinantes en este estudio.

Como consecuencia de lo anterior, en este trabajo, solamente se demostrará la factibilidad de un tipo de inversión menos riesgosa.

### 1.3. 1. OBJETIVO GENERAL.

Demostrar que en México con la realización de un Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria, es factible crear una inversión menos riesgosa.

### 1.3. 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

a).- Investigar los antecedentes históricos de los contratos de Mutuo e Hipoteca.

b).- Estudiar el concepto, clasificación y características de los contratos de Mutuo e Hipoteca.

c).- Analizar las consecuencias que el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, puede ocasionar a la situación jurídica de las partes que en él intervienen y para al objeto mismo del contrato.

D).- Ejemplificar un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, estableciendo claramente los elementos que el mismo debe contener.

E).- Realizar una revisión del concepto "Inversión" y de las formas de realización de la misma en México.

#### 1.4. HIPÓTESIS.

Es factible considerar que no existe en el mundo financiero o bursátil, la posibilidad de generación de rendimientos más seguros que los que el Contrato de Hipoteca puede dar, ya que el mismo como accesorio al Contrato principal de Mutuo, garantiza el pago o devolución en los términos convenidos de la cantidad originariamente transmitida a alguien (relación mutuante-mutuuario con garantía Hipotecaria).

El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, garantiza jurídicamente la obligación, mediante un Contrato de Hipoteca, por ello se afirma lo siguiente:

El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria es la clase de inversión menos riesgosa y una de las más efectivas, ya que la misma acción Hipotecaria lleva implícita la seguridad en la recuperación y en la rentabilidad de lo invertido.

A mayor abundamiento procede expresar lo siguiente:

La CONDUSEF<sup>1</sup> define la inversión como una cantidad de dinero que se busca incrementar; esto podemos realizarlo en el mercado de valores, ya sea en el mercado de capitales, en el mercado de dinero o en el mercado de metales.

---

<sup>1</sup> <http://www.condusef.gob.mx>

Atento a lo anterior y a lo que representa la inversión en los tipos de mercados ya mencionados con los riesgos prevaecientes cuando no existe por normatividad, la intervención directa del Estado, siempre existirá la posibilidad de no recuperar el capital inicial ahorrado o invertido.

La inversión jurídica como acreedor Hipotecario de un contrato, cuenta con garantía de pago incondicional, no por el Gobierno Federal, sino por la cosa que debe, significa esto que la garantía no es una ficción política sino una realidad procedente del poder jurídico que recae sobre la cosas objeto indirecto o material del contrato de Hipoteca (un inmueble, por ejemplo).

En el ámbito financiero se dice que una inversión tiene riesgos cuando cabe la posibilidad de la no recuperación de los fondos que el inversionista ha hecho en ella.

En virtud de lo expresado y para robustecer la hipótesis de este trabajo y poder demostrar fehacientemente, por qué es menos riesgosa la inversión mediante la celebración de un Contrato de Mutuo con interés y Garantía Hipotecaria que utilizando cualquier otro método de inversión, cabe citar alguno de los tipos de riesgos financieros que existen: riesgo cambiario; riesgo de crédito; riesgo de mercado; riesgo sistémico; riesgo de riesgo.

1. 4. 1. ENUNCIACIÓN DE LA HIPÓTESIS.

El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria es la forma de Inversión con menor riesgo en México.

1. 5. DETERMINACIÓN DE LAS VARIABLES.

1. 5. 1. VARIABLE INDEPENDIENTE.

El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, es una forma de inversión.

1. 5. 2. VARIABLE DEPENDIENTE.

Forma de inversión con menor riesgo en México.

1. 6. TIPO DE ESTUDIO.

1. 6. 1. INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL.

Con la utilización de un método ecléctico, inductivo, deductivo, comparativo, histórico y analítico, se habrá de demostrar por qué resulta más seguro invertir por medio de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que haciendo uso de alguna otra de las formas existentes de inversión.

1.6. 1. 1. BIBLIOTECA PÚBLICA.

Biblioteca Pública Municipal de la Ciudad de Veracruz, ubicada en la calle Zaragoza casi esquina Canal, Veracruz, Ver.

1.6. 1. 2. BIBLIOTECA PRIVADA.

Biblioteca de la Universidad Autónoma de Veracruz (Villa Rica), ubicada en la calle Progreso esquina Urano, Boca del Río, Ver.

1.6. 1. 3. BIBLIOTECA PARTICULAR DEL C. MANUEL ALEJANDRO FIGUEROA ZAMUDIO.

Biblioteca propia, Joaquín Martínez No. 52 -A, Col. Centro, Alvarado, Ver.

1.6.2. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN EMPLEADAS.

Observación, consultas bibliográficas y búsqueda en la web, entrevistas a estudiosos de la materia.

1.6. 2. 1. FICHAS BIBLIOGRÁFICAS.

Registran los datos de la investigación, las cuales se enseñaron siguiendo los lineamientos metodológicos y cuentan con los siguientes requisitos.

- Nombre y apellido del autor

- Título del libro
- Edición
- Editorial
- Lugar y fecha de edición

#### 1.6.2.2. FICHAS DE TRABAJO.

Para la elaboración de la presente tesis se realizaron fichas de trabajo siguiendo los lineamientos metodológicos necesarios como medio para obtener una mejor organización de los datos y bibliografía.

## CAPÍTULO II

### EL CONTRATO DE MUTUO.

#### 2. 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Es en el Derecho Romano donde podemos encontrar la fuente histórica más antigua relativa de existencia del Contrato de Mutuo.

Sobre este particular, la compilación de textos que por orden de Justiniano, los jurisconsultos formaran y que se denominó Digesto expresa lo siguiente: Mutuum datio quae pondere número mesura constant. (PAULO. Dig. 12, 1, 2, 1.), que significa: se da en Mutuo, lo que se puede contar, pesar, medir.

*Si non fiat tuum, non nas citur obligatio.* (PAULO. Dig. 12, 1, 2, 2), que significa: si no se hace tuyo, no nace la obligación.

*In mutuum id agi intellegitur ut eius dem generic et eadem bonitat solvatur, qua deatum sit.* (POMPILIO. Dig. 12,1, 3), que significa: en el contrato de Mutuo se entiende convenido que se debe devolver una cosa de igual género y de igual calidad que la otorgada.

*Qui mutuum accepit, si quolibet casu quod accepti amiserit, nihilo, minul, obligalus, pémanel.* (GALLO. Dig. 44, 7, 1, 4.), que significa: quien aceptó el Mutuo, si por cualquier accidente perdió lo recibido, a pesar de ello queda obligado.

*Is qui muutum accepti, re ipsa restituenda tenetur.* (INSTITUTA, JUSTINIANO. Libro III, Tit. XIX), que significa: quien recibió un Mutuo está obligado a devolver la misma cosa.

La simple lectura de las expresiones anteriores nos permite entender que desde la antigua Roma, el Mutuo ha existido.

A mayor abundamiento procede expresar que la palabra latina "*obligatio*" se forma de la preposición acusativa (ob) y del verbo (ligare), que significa ligar, atar o sujetarlo.

En el mundo romano el concepto "*obligatio*", ata o vincula a dos partes concretas de forma personalísima. La persona que queda obligada debe cumplir con su obligación y está constreñida a satisfacer la misma frente al otro sujeto con el que ha establecido su relación.

Si se considera que la obligación es un vínculo jurídico por el cual quedamos constreñidos a hacer alguna cosa según las leyes, se entiende que como consecuencia de la obligación se genera una relación que ata o une a una persona con otra. Es decir, el vínculo jurídico es el elemento obligatorio generador de los consecuentes efectos jurídicos. Al configurarse la obligación como un vínculo jurídico, de esta se deriva un deber, y dicho deber nos constriñe u obliga a hacer algo.

Como consecuencia del vínculo obligatorio es que surge la exigencia de una conducta que si no hubiéramos contraído la obligación, no estaríamos constreñidos a hacer.

Con lo anteriormente expuesto se fundamenta la razón de obligatoriedad que surge como consecuencia de la suscripción de un Contrato de Mutuo, que como ya se ha expresado, es producto, por así decirlo histórico, ya que, desde la antigua Roma la fuente originaria y creadora de gran parte del derecho que nos rige, conoció y estableció el Contrato de Mutuo como la posibilidad de transferir a otro la propiedad de algo, al tiempo que lo obliga a devolver ese algo con idéntica especie y calidad.

En México, el contrato de Mutuo surge a la vida jurídica como consecuencia de lo preceptuado en el numeral 2661 del Código Civil de 1884, artículo que definía, describía y comparaba al contrato de Mutuo con el contrato de Comodato. El artículo de referencia sostenía qué: bajo el nombre de préstamo se comprende toda concesión gratuita, por tiempo y

para objetos determinados, del uso de una cosa no fungible, con obligación de restituir ésta en especie; y toda concesión, gratuita o a interés, de cosa fungible, con obligación de devolver otro tanto del mismo género y calidad.

En el primer caso, el préstamo aludido se llama Comodato, en tanto que en el segundo caso, es el Mutuo.

Por la forma sintética y didáctica que utiliza Bernardo Pérez Fernández del Castillo en su libro "Contratos Civiles", resulta conveniente y de suma importancia, transcribir lo que el mismo expresa en su obra:

*"Los intereses, históricamente, no siempre han sido aceptados.*

*Por lo que se refiere a los hebreos, éstos los confundían con la usura y su establecimiento se encontraba prohibido. Así lo disponen, el Capítulo 22, Versículo 25 del Génesis; el Capítulo 25, Versículos 35, 36, 37 del Levítico; y el Deuteronomio que al respecto reza: 'No prestarás a usura a tu hermano, ni dinero, ni granos, ni otra cualquier cosa sino al extranjero: más a tu hermano le prestarás sin usura aquello que ha de menester.'*

*Así mismo, San Lucas, en el Evangelio expresa: 'Si prestáis a aquellos de quienes esperáis recibir, ¿Qué mérito tenéis? También los pecadores prestan a los pecadores para recibir lo correspondiente' (Cap. 6, V. 34).*

*Entre los griegos se permitían los intereses únicamente sobre el capital, sin embargo Aristóteles, al hablar del dinero, aseguraba que éste no es capaz de reproducirse pecunia non pare pecunian (el dinero no hace dinero). Esto es, que la moneda no produce frutos naturales, motivo por el cual, no debe recibirse más dinero por el hecho de tenerlo.*

*En Roma, se reconocía que la prosperidad del comercio demandaba la necesidad de que cada quien sacara utilidad de su dinero. Esta circunstancia se desprende del texto de la Ley de las XII Tablas, la cual permitía el préstamo al 12% anual y condenaba con la restitución del cuádruplo a quien exigiera un interés más elevado.*

*En la Edad Media, el Concilio de la Cristiandad, denominado Sub leonex prohibió la obtención de intereses.*

*Posteriormente con el Código de Napoleón, la situación se modificó de manera radical al instalarse la absoluta libertad contractual.*

*Ahora bien, los intereses en México también fueron permitidos por los códigos de 1870 y 1884 en concordancia con el de Napoleón.*

*Asimismo, en Código del 1928 autoriza los intereses pero otorga protecciones especiales para el deudor. De igual manera, establece que se pueden pactar convencionalmente y a*

*falta de convenio se aplique el interés legal, que es el 9% anual..."<sup>2</sup>*

A mayor abundamiento y con la finalidad de fundamentar históricamente lo que el Contrato de Mutuo ha sido, es procedente transcribir lo que Joel Chirino Castillo, con el nombre de Nociones Generales expresa en su libro Derecho Civil III, Contratos Civiles:

*"El Contrato de Mutuo se reguló en el derecho griego y en el derecho romano, como un préstamo de consumo. Originalmente, fue considerado gratuito, dado que solo se practicaba por lazos de amistad; sólo cuando se impuso una contraprestación al contrato, éste se convirtió en un acto jurídico reglamentado por el derecho de gentes. Su práctica común se inicia al fin de la república como consecuencia de la escasez resentida por los romanos. Posteriormente el préstamo marítimo propició la práctica comercial de este contrato, aunado a la crisis económica, el interés subió en forma considerable. Ante ese nuevo fenómeno, se fue acrecentando la necesidad de proteger al mutuuario contra las acciones usureras de quienes practicaban el préstamo y por primera vez fue fijada una tasa máxima legal del 1% mensual. En la época de Justiniano, éste porcentaje fue reducido al 50%. Posteriormente, bajo el imperio bizantino y la influencia cristiana, el mutuum con interés fue prohibido totalmente al considerarse como un pecado. La prohibición del*

---

<sup>2</sup> Fernández Pérez del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México 1993, P. 172 y 173.

*interés en el mutuum subsistió desde la época de Carlo Magno hasta la Revolución Francesa.*

*La prohibición de pactar intereses durante la Edad Media sólo fue impuesta a los cristianos, por tal motivo, los que no quedaban bajo los designios religiosos del cristianismo, se volvieron los grandes prestamistas. Los cristianos que tenían la prohibición expresa de estipular cualquier tipo de interés, poco a poco inventaron o simulon algunos contratos que les redituaban los mismos dividendos, es en esta época donde aparece la venta con pacto de retroventa.*

*En materia comercial, el interés fue considerado legítimo y se practicó muy comúnmente en los contratos aleatorios, tales como el préstamo a la gruesa que se sometía a los riesgos de la navegación.*

*Después de la Revolución Francesa, se permitió nuevamente el préstamo con interés, dejando a los contratantes en libertad absoluta para fijar el monto de las tasas. Más tarde fue necesario controlar la tasa de interés ante el abuso desmedido de que era objeto.*

*El Contrato de Mutuo, ha sido un instrumento eficaz para que las riquezas acumuladas puedan acrecentarse a través de los intereses, convirtiendo esta figura en la fuente más importante de la usura.*

*En época de crisis económica, el dinero encarece y el tiempo se vuelve propicio para elevar las tasas de interés,*

*llegando a los extremos de estipular una escala móvil, cuando no hay un límite máximo fijado por la ley.”<sup>3</sup>*

## 2.2. DEFINICIÓN.

*“El Mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.”* (Artículo 2317 del Código Civil para el Estado libre y soberano de Veracruz vigente, de aquí en adelante CCV).

El destacado jurista Rafael de Pina en su libro “Derecho Civil Mexicano” expresa:

*El Mutuo es un contrato por el cual una persona, llamada mutuante, se obliga a transferir gratuitamente o a interés, la propiedad de una suma de dinero o de cualquier otra cosa fungible a otra persona denominada mutuatario, quien a su vez se obliga a restituirla en la misma especie, calidad y cantidad.*

---

<sup>3</sup> Castillo Chirino, Joel, Derecho Civil III, Contratos Civiles, editorial Mc Graw Hill, México, 1996, págs. 67 a 68.

### 2.3. CLASIFICACIÓN.

Producto de la definición existente para Mutuo pueden desprenderse las siguientes consecuencias:

Es un contrato.

Es traslativo de dominio.

El objeto son sumas de dinero o cosas fungibles.

Es bilateral.

Es gratuito (si no existe obligación de contraprestación) y es oneroso (si se establece como contraprestación, un interés).

Ramón Sánchez Medal, en su libro "De los Contratos Civiles", expresa lo siguiente:

*"De acuerdo con la actual concepción del Mutuo en nuestro vigente Código Civil, se trata de un contrato 'obligatorio', en cuanto que de inmediato no transmite la propiedad de la cosa objeto del mismo, sino que solo genera la obligación de transmitirla en un momento posterior, ya en la etapa de ejecución del contrato, y no al momento mismo de perfeccionarse o de celebrarse dicho contrato, como sucedía dentro de la antigua concepción del Mutuo como contrato real."*<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 2005, p. 224

De igual manera, Ramón Sánchez Medal, al referirse al Contrato de Mutuo, en el apartado que denomina Clasificación describe que, el Mutuo *"es un contrato bilateral; consensual por oposición a real, dado que no se requiere de la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato, y también por oposición a formal, por no requerir ninguna formalidad su celebración; y es un contrato gratuito, cuando es un préstamo simple o sin interés, u oneroso, en caso del Mutuo con interés.*

*En consonancia con la ya expuesto, la entrega de la cosa no es un hecho por el que se perfecciona un contrato que antes de ella todavía no existía, sino que es un acto por el que se ejecuta o cumple un contrato de Mutuo que ya existía."*<sup>5</sup>

El Contrato de Mutuo puede clasificarse también atendiendo a su legislación, y puede ser civil o mercantil. De igual manera puede clasificarse atendiendo al objeto motivo del contrato, y puede ser por cosas fungibles que no son dinero o por dinero. Por igual, el Contrato de Mutuo puede clasificarse atendiendo a su retribución, como un Mutuo con interés o como un Mutuo simple cuando no se establece retribución alguna.

En relación a los intereses que en el Mutuo pueden pactarse, de conformidad a los artículos 2326 y 2327 del CCV, a mayor abundamiento es procedente expresar que atendiendo el significado del concepto intereses, éste se identifica como

---

<sup>5</sup> Íbidem, p. 224

el provecho, utilidad o rendimiento que el mutuante puede recibir en función del capital (dinero) otorgado al mutuuario como consecuencia del contrato de mutuo. Es decir, los intereses se convierten en el beneficio económico que se logra como consecuencia de cualquier tipo de inversión realiza.

Una consideración también, del por qué de los intereses, puede atender al hecho de que éstos representan la compensación en dinero que recibe el mutuante de una forma accesoria al cumplimiento de la obligación pactada en el contrato de mutuo.

Para robustecer lo ya expresado, se transcribe parte de la información que respecto al concepto intereses se encuentra en el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas:

*"Naturaleza. Los intereses son frutos civiles... no merman la esencia y cantidad del bien del cual provienen.*

*Justificación. Ya Aristóteles advertía que el dinero debe ser estéril (pecunia non parit pecuniam; igual criterio sustentaba el cristianismo: 'dad prestado sin esperar por eso nada'. En cuanto toca a la legitimidad moral de los intereses, ello se ve superado y se habla sobre su justificación; el dinero es una mercancía que puede ser alquilada o vendida como todas las otras; el dinero es el signo de los valores y éstos pueden ser arrendador; existe*

una privación de su uso por parte de quien lo presta; debe gratificársele...

*Propósito.* 'quien tiene una suma de dinero, tiene modo de aumentarla, y en el peor de los casos, adquiriendo valores de gobierno, o depositándola en un banco; el dinero, por lo tanto fructifica (fuera de los casos patológicos de quien lo tiene en una almohada o en un cajón), produce intereses' (Branca).

*Clases.* Bruto (nominal). Dentro de él, se distinguen varios conceptos: a) una prima de riesgo; b) un costo de administración de préstamo, y c) una indemnización contra la devaluación del capital ante el alza de los precios.

*Neto (puro).* Es el remuneratorio al descontar los elementos del bruto o nominal.

*Lucrativos.* Los que se pagan en el mutuo mismo.

*Compensatorio.* Los que se devengan durante el plazo convenido, para resarcir el consecuente desfase económico.

Los intereses se regulan fundamentalmente en los capítulos relativos al mutuo...

*Usura.* Cuando hay una evidente desproporción en los intereses, se dice su que son usurarios... ni nuestra legislación ni la SCJ establece criterios definidos para fijar los límites lícitos de los intereses convencionales,

*por lo que debe acudirse a los usos, a la moral y a las buenas costumbres; es decir, a lo que el ordinario se pacta en las transacciones. En el derecho común, en contra de la usura, sólo se instrumenta la reducción equitativa... en éste orden de ideas, por los intereses pagados no hay reducción ni restitución. Por otra parte, el derecho público reprime la usura bajo la institución del fraude en los casos de interés desproporcionado, explotando la ignorancia o las malas condiciones del sujeto pasivo... De esta manera, quien recibe el préstamo usurario, tendrá dos acciones: una civil... para obtener reducción y las consecuencias restitutorias de la nulidad, y una penal, mediante la correspondiente denuncia al MP para la restitución y reparación del daño."*<sup>6</sup>

#### 2.4. CARACTERÍSTICAS.

Como consecuencia de lo que establece la doctrina y en concordancia a lo preceptuado en la legislación civil vigente, respecto al Contrato de Mutuo, resultan las siguientes características:

Traslativo de dominio.

Principal.

Bilateral.

---

<sup>6</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Edit. Porrúa, México, 2005, pág. 2114 a 2115.

Gratuito.

Oneroso.

Consensual.

De tracto sucesivo.

Conmutativo.

Cuando se afirma que el Mutuo es un contrato traslativo de dominio, se debe a que, el principal objeto del mismo lógicamente es transferir la propiedad de cantidades de dinero o de bienes fungibles.

Se sostiene la condición de principal del Contrato de Mutuo, porque éste existe y subsiste por sí mismo, o sea, no depende de ningún otro contrato para su nacimiento a la vida jurídica.

El Contrato de Mutuo se determina como bilateral porque establece derechos y obligaciones para ambas partes que suscriben el mismo.

Cuando se dice que el Contrato de Mutuo es gratuito por naturaleza, se refiere al hecho de qué, al no pactarse previamente un interés, el mutuuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por lo que ha recibido como consecuencia del Contrato de Mutuo.

En el contrato gratuito los provechos son para una parte y los gravámenes para la otra, situación que es la que se presenta en el Mutuo simple.

El Contrato de Mutuo es oneroso por excepción, en razón de que el código civil contempla la posibilidad de pactar un interés, que puede consistir en dinero o en género. Siempre que el Contrato de Mutuo establezca un interés, se estará en presencia de un contrato oneroso.

Se considera que el Contrato de Mutuo es consensual en oposición a real, atendiendo al hecho de que para su perfeccionamiento no se necesita la entrega de la cosa, ya que solo basta con el acuerdo de las partes, así como para que la obligación de entregar la cosa sea consecuencia de ese acuerdo de voluntades. En el contrato real no basta el acuerdo, es necesario que se verifique la entrega de la cosas para su perfeccionamiento.

El Mutuo es un contrato consensual en oposición a formal en razón de que, para la existencia de su validez no se exige formalidad alguna, ya que el consentimiento puede manifestarse de manera expresa o tácita. El consentimiento puede ser expresado por escrito, en forma oral o por signos inequívocos. El consentimiento será tácito cuando se den ciertos hechos o actos que suponen o autorizan a presumir el consentimiento.

En virtud de que el apartado que regula el Contrato de Mutuo en el Código Civil no ordena determinada formalidad

para su validez y atendiendo al hecho de que, en los contratos civiles, cada quien se obliga de la manera y en los términos que aparezca que quiso obligarse, resulta el hecho de que, el Mutuo es consensual en oposición a formal.

Cuando se afirma que el Mutuo es un contrato de tracto sucesivo se refiere al hecho de que, este contrato surte sus efectos a través del tiempo, y no se puede concebir como un contrato instantáneo ya que carecería de interés para el mutuuario.

El Contrato del Mutuo es conmutativo en virtud de que las prestaciones son ciertas y determinadas desde el momento de la celebración del contrato, tal es el caso del establecimiento de algún interés como consecuencia de lo que el mutuuario recibe.

Los elementos esenciales y los elementos de validez del contrato de Mutuo son los mismos que corresponden a todo contrato, es decir, consentimiento y objeto (esenciales). Capacidad y forma (validez).

Derivado de la realización de un Contrato de Mutuo, el mutuante queda obligado a transferir el dominio de la cosa, a entregar la cosa objeto de contrato; a responder de los vicios o defectos ocultos; y a responder de la evicción.

Del mismo modo, el mutuuario queda constreñido a: restituir las cosas recibidas; pagar los intereses si estos

fueron pactados; responder de los vicios o defectos ocultos en la cosa devuelta; responder de la evicción.

*"Los efectos que produce este contrato se proyectan en primer lugar al objeto, ya que transmite su propiedad del mutuante al mutuuario, y en segundo lugar a las partes, creando obligaciones para ellas."*<sup>7</sup>

Finalmente, es conveniente destacar que como consecuencia de la realización de un Contrato de Mutuo, el mutuante, de conformidad con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, adquiere obligaciones fiscales consistentes en el pago de impuestos.

#### 2.5. DERECHOS O DEFENSAS QUE LA LEY OTORGA AL MUTUATARIO EN LOS CONTRATOS DE MUTUO CON INTERÉS.

Puede decirse que por regla general, el Contrato de Mutuo es gratuito (Mutuo simple); sin embargo, el capítulo II del título quinto de CCV, se refiere al Mutuo con interés y menciona que es permitido estipular éste ya en dinero, ya en género.

Se entiende por interés, a la compensación que el mutuuario da al mutuante, consistente en una cantidad de

---

<sup>7</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 187.

dinero o de otros bienes, generalmente valuada en un tanto por ciento sobre el valor de las cosas dadas en mutuo.

De lo anterior se deriva que los intereses deben pactarse expresamente para que el Contrato de Mutuo no sea gratuito y de esta forma exista la obligación de mutuatario del pago de dichos intereses, convirtiendo al Contrato de Mutuo en un contrato de tipo oneroso.

Frente al cobro excesivo de intereses, el Código Civil protege al mutuatario.

En la legislación mexicana en materia civil<sup>8</sup>, el interés legal es el nueve por ciento anual, de lo que se desprende que siempre que exista la obligación de pagar intereses por imperativo legal se aplicará la tasa indicada.

No obstante lo anterior debe precisarse que, convencionalmente, las partes tienen la posibilidad de establecer un interés inferior o superior al interés legal.

---

<sup>8</sup> Art. 2328 CCV: *el interés legal será el que fije cada año el ejecutivo del estado, tomando en consideración las condiciones económicas de tiempo y lugar, la cotización del dinero y la tasa del interés; no fijando el ejecutivo el interés legal, este será el de nueve por ciento anual. el interés convencional será el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de este, el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal. No podrá cobrarse por concepto de interés, una cantidad que exceda de la mitad de la que realmente se haya prestado. cuando por un (sic) tiempo transcurrido el deudor haya liquidado intereses por una suma igual a la mitad del préstamo, o mayor que esa cantidad, quedara exonerado de los subsecuentes pagos por ese concepto, y el acreedor solo tendrá derecho a exigir el importe del capital mutuado. esta disposición tendrá el carácter de irrenunciable. Las instituciones de beneficencia, legalmente constituidas, quedan exceptuadas de lo dispuesto en el párrafo inmediato anterior.*

Por otro lado existen intereses convencionales, es decir los pactados por las partes, mismos que según su naturaleza se subdividen en interés ordinario e interés moratorio.

Los intereses ordinarios son: son aquellos que se refieren netamente al provecho, rendimiento o utilidad que se obtiene del capital (dinero). Significa esto, que es el beneficio económico al que por lógica y por ley, se llega como consecuencia de cualquier inversión.

Los intereses moratorios, son según el Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM *"los que se pagan como sanción a título de reparación (indemnización) por los daños y perjuicios causados por el retraso en el cumplimiento. Aquí siempre tiene derecho el acreedor a los intereses legales a partir del día de la mora."*

Los límites de ambos intereses<sup>9</sup> serán lo establecido en la legislación vigente, tal es el caso del artículo 221 del

---

<sup>9</sup> Cabe señalar que en derecho penal, también existen limitaciones tal es caso de que de existir intereses o utilidades notoriamente superiores a los autorizados o vigentes en el mercado oficial de valores, se actualiza el tipo penal de la usura que a la letra dice: artículo 221 Código Penal del Estado de Veracruz.- *A quien aprovechándose de la necesidad apremiante, ignorancia o inexperiencia de otro, obtenga para sí o para un tercero, mediante convenio formal o informal, intereses o utilidades notoriamente superiores a los autorizados o vigentes en el mercado oficial de valores, causándole evidente perjuicio económico, se le impondrán de cuatro a ocho años de prisión y multa hasta de cinco tantos de los intereses devengados en exceso. Se equipara al delito de usura y se impondrán las mismas penas a quien: I. Abusando de la necesidad de otra persona, cobre para sí o para otro, cualquier comisión por gestionarle o conseguirle un préstamo cualquiera; II. Haya adquirido un préstamo usurario o una comisión usuraria para enajenarlo o hacerlo efectivo; o oí. Demande el cobro de un préstamo usurario con conocimiento de ello. A los dirigentes, administradores y mandatarios de personas morales que ordenen, permitan o ejecuten dicha actividad, se les impondrá, además, la suspensión del ejercicio de su actividad, hasta por tres años. La sanción privativa de libertad se reducirá en una tercera parte si, antes de que se dicte sentencia ejecutoriada, se devolviera a la víctima la cantidad lucrada ilícitamente con el pago de los intereses legales correspondientes.*

Código Penal para el Estado de Veracruz que se refiere al delito de Usura.

Cuando en el contrato de Mutuo se establecen intereses, el mutuuario tiene las siguientes defensas y derechos:

1. Si se diera la hipótesis de que el mutuante, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del mutuuario, lograse obtener un lucro excesivo y desproporcionado, el mutuuario puede pedir al juez que teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso se reduzca equitativamente el interés (art. 2328 del Código Civil para el Estado de Veracruz).

La protección al mutuuario establecida en el ordenamiento citado, no se limita a la inexperiencia o ignorancia del deudor, sino que también se amplía al apuro pecuniario.

El apuro pecuniario se refiere a un estado de necesidad y por lo tanto, se amplían las posibilidades de reducir el interés, ya que aún cuando se trate de una persona culta y preparada, ésta puede tener un apuro económico que la obligue a aceptar un interés demasiado alto.

2. Cuando se ha pactado un interés superior al legal, en términos del artículo 2329 del CCV, el mutuuario tiene derecho después de seis meses contados desde que se celebró el contrato, a reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando

aviso el mutuante con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.

Como se desprende de la legislación civil vigente, se permite la acción "*cuanti minoris*" con el fin de disminuir el interés hasta el tipo legal.

Por lo tanto, existe la posibilidad de dar por terminado anticipadamente el plazo, sin que éste dé motivo a una compensación especial<sup>10</sup>.

3. Atendiendo a lo que establece el artículo 2330 del CCV, como defensa al mutuuario se determina que las partes contratantes no pueden, bajo pena de nulidad, pactar de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.

A ésta circunstancia, se le conoce en la doctrina con el nombre anatocismo (capitalización de los intereses correspondiente a un préstamo con la finalidad de hacerlos, a su vez, productores de otros intereses).

Es procedente expresar también, que cuando se cobren intereses desmedidos se pueda llegar a incurrir en fraude.

---

<sup>10</sup> Cabe aclarar que este derecho es renunciable, en términos del artículo 17 del CCV que la letra dice: la voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, ni alterarla. Solo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero.

4. De conformidad a lo que establece el segundo párrafo del artículo 2328 del CCV, no podrá cobrarse una cantidad que exceda a la mitad de lo que realmente fue el monto del mutuo motivo del contrato. Dicho precepto legal establece lo siguiente: *"No podrá cobrarse por concepto de interés una cantidad que exceda de la mitad de lo que realmente de haya prestado. Cuando por un (sic) tiempo transcurrido el deudor haya liquidado intereses por una suma igual a la mitad del préstamo, o mayor que esa cantidad, de los subsecuentes pagos por ese concepto, y el acreedor, solo tendrá derecho a exigir el importe del capital mutuado. **Esta disposición tendrá el carácter de irrenunciable.**"*

Así las cosas podríamos concluir que los intereses se clasifican de la siguiente manera:

#### 2.6. ESPECIES DE MUTUO.

Atendiendo a su tipo, el Contrato de Mutuo puede ser:

Civil;

Mercantil;

Bancario;

Administrativo, y

Simple o con interés.

Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro "Contratos Civiles", expresa lo siguiente:

*"Civil. Tiene el carácter civil por exclusión, es decir, cuando no sea mercantil o esté regulado por leyes especiales, se regirá por las disposiciones del Código Civil.*

*Mercantil. Tiene el carácter de mercantil según el artículo 358 del Código de Comercio que dice:*

*Se reputa mercantil el préstamo, cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinen a actos de comercio y no para necesidades ajenas a este. Se presume mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes.*

*El Mutuo Mercantil, a diferencia del Civil, se caracteriza por ser de naturaleza oneroso. Las leyes mercantiles regulan diferentes tipos de mutuos: por ejemplo, apertura de crédito, simple o en cuenta corriente; cartas de crédito, emisión de obligaciones, etc.*

*La Ley Federal de Protección al consumidor, aplicable a este tipo de Mutuo, establece en el artículo 68:*

*Únicamente se podrán capitalizar intereses cuando exista acuerdo previo de las partes, en cuyo caso, el proveedor deberá proporcionar al consumidor, estado de cuenta mensual. Es improcedente el cobro que contravenga lo dispuesto en este artículo.*

*Disposición que es contraria al Mutuo Civil, de acuerdo con el artículo 2397 que dice:*

*Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen o que produzcan intereses.*

*Bancario. La Ley de Instituciones de Crédito establece que una de las finalidades de los bancos, es otorgar préstamos, los cuales se regulan por la propia ley y supletoriamente por las leyes mercantiles. No obstante que las operaciones bancarias están dentro de los actos de comercio (Art. 75), tiene sus propias peculiaridades. Por ejemplo, el artículo 5° de la Ley Federal de Protección al Consumidor las excluye de su regulación al decir:*

*Quedan exceptuadas de las disposiciones de esta ley, los servicios que se presten en virtud de una relación o contrato de trabajo, los de las Instituciones y Organizaciones cuya supervisión o vigilancia esté a cargo de las Comisiones Nacionales Bancarias, de Valores o de Seguros y Fianzas; así como los servicios profesionales que no sean de carácter mercantil.*

*Administrativo. Éstos contratos, son los que otorgan algunas organizaciones de la administración pública federal, como el Infonavit, el Issste, el Fovissste, etcétera, que están regulados por sus propias leyes, en las que se determinan las garantías, plazo, interés, seguro de vida, circunstancias que los hacen distintos al Mutuo Civil, aunque sus normas se aplican supletoriamente.*

*Simple o con interés. Tiene el carácter de Mutuo Simple, cuando el mutuuario no está obligado a pagar ninguna contraprestación por lo recibido. Es Mutuo con Interés, cuando el mutuuario se obligue expresamente a pagar una retribución que puede consistir en una cantidad en dinero u otros bienes.”<sup>11</sup>*

---

<sup>11</sup> Fernández del Castillo Pérez, Bernardo, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 1993, págs. 165 y 166.

### CAPÍTULO III EL CONTRATO DE HIPOTECA.

#### 4.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Se dice que la Hipoteca tiene sus orígenes históricos en Grecia, y es que etimológicamente el vocablo *hypotéke* significa prenda; suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de otra, añadirla; apoyar, sostener o asegurar una obligación.

Como ya se afirmó, la Hipoteca existía ya en el Derecho Griego y tenía como característica fundamental, la entrega que el deudor hacía a su acreedor de un bien inmueble para garantizar el pago de una deuda. En el Derecho Griego el acreedor podía dar el inmueble dado en garantía a cuenta de los intereses debidos; se consideraba así como una garantía real.

El Derecho Romano logró evolucionar la forma de concebir y entender la Hipoteca (hypotheca). La perfeccionó estableciendo que el acreedor adquiere derecho a la posesión sólo para el caso de que se materialice el incumplimiento de la obligación del deudor. De esta forma es que la Hipoteca se transformó en el eficaz auxiliar del crédito que es, toda vez que el deudor podía seguir explotando su propiedad.

*"Los romanos de la primera época no hicieron una clara diferencia entre pignus e hypotheca: eran institutos similares con nombres diferentes. En el derecho justiniano, empezó a distinguirse la pignus como garantía mueble y la hypotheca como inmueble."*<sup>12</sup>

En la historia de México, también se registran datos relativos a situaciones o acciones para otorgar alguna forma de garantía, "... en la época precortesiana existió la prenda, aunque no se le configurase claramente como un derecho real de garantía: el deudor entregaba un objeto mueble o un esclavo hasta saldar su obligación. A través del Derecho Hispánico nos llegan en su forma moderna las instituciones de garantía real, aunque al principio también aparecen confundidas la prenda y la Hipoteca. En el Fuero Real y en las Partidas se aprecian ciertas diferencias entre ellas. La Ley 63 de Toro emplea los términos prenda e Hipoteca según la naturaleza mobiliaria o inmobiliaria de los mismos. Durante el siglo XIX fueron perfeccionándose esos conceptos. La primera disposición Hipotecaria con una dogmática propia

---

<sup>12</sup> Instituto de investigaciones jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Editorial Porrúa, México, 2005, pág. 1871

es la real cédula de 9 de mayo de 1778, que instauró como novedad el registro de Hipotecas para evitar el fraude a terceros."<sup>13</sup>

#### 4.2. DEFINICIÓN.

El artículo 2826 del Código Civil de Veracruz expresa lo siguiente: *la Hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la Ley.*

De igual manera el artículo 2837 del código anteriormente citado, establece que las Hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor.

*"La Hipoteca es un contrato por virtud del cual una persona llamada deudor Hipotecario, constituye un derecho real del mismo nombre, sobre un bien generalmente inmueble, determinado y enajenable, a favor de la otra parte llamada acreedor Hipotecario para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin desposeer al deudor del bien gravado y que le da derecho al acreedor, de persecución y en caso de incumplimiento de la obligación, de enajenación y de*

---

<sup>13</sup> Instituto de investigaciones jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Editorial Porrúa, México, 2005, págs. 1871 a 1872.

*preferencia para ser pagado con el producto de la enajenación, en el grado de prelación que señala la ley.*"<sup>14</sup>

Cuando se habla de la Hipoteca, dicho término se utiliza de manera indistinta para referirse tanto al contrato, como al derecho real de garantía que se constituye generalmente sobre un inmueble.

#### 4.3. CLASIFICACIÓN.

Puede decirse que la Hipoteca es un contrato de garantía; accesorio; unilateral si sólo genera obligaciones para el deudor Hipotecario y bilateral, si el acreedor paga una contraprestación al deudor Hipotecario por la constitución del derecho real; consensual en oposición a real y es un contrato formal.

La palabra garantía es sinónimo de seguridad que es precisamente lo que interesa al acreedor o sujeto activo de una obligación; que se asegure su cumplimiento para que no sea ilusorio ni meramente nominal el derecho que le asiste. Garantía es entonces, la protección general con que el ordenamiento jurídico asegura a los particulares el ejercicio de sus derechos subjetivos, y especialmente, los medios que proporciona al acreedor para hacer eficaz la reclamación de su crédito frente al deudor.

---

<sup>14</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, México, 2004, pág. 449.

Es accesorio porque su existencia y validez dependen de la existencia de una obligación principal que es, aquella a la que garantiza. Por lo anterior, la nulidad, transmisión, duración o extinción de la obligación de la Hipoteca, quedan en función de un contrato principal.

La generalidad implica que el Contrato de Hipoteca sea unilateral. Pero como ya se expuso líneas arriba, pueden surgir casos que demuestren que dicho contrato también pueda ser bilateral.

El Contrato de Hipoteca es consensual en oposición a real en virtud de que no es necesario que se entregue la cosa motivo del mismo para el perfeccionamiento del contrato; es más, el deudor nunca tendrá la obligación de entregar la cosa en tanto no se haga efectiva la garantía.

La condición de formal que corresponde a la Hipoteca se refiere a que la misma siempre requiere de una manera determinada impuesta por la ley para la validez del contrato. La Hipoteca requiere de determinados requisitos formales de validez que varían según el origen de la misma.

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS.

La Hipoteca puede ser considerada en tres aspectos: a) como derecho real de garantía y en este sentido es distinta de las garantías personales como la fianza; b) por extensión

se denomina Hipoteca a la propia garantía constituida; y c) suele designarse como Hipoteca al bien sobre el cual recae el derecho real.

*"Caracteres del derecho de Hipoteca.*

- 1. Realidad. Es un derecho real, o sea, que siempre se tiene sobre el bien, aunque éste pase a poder de otro poseedor o cambie de propietario. De este carácter derivan los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago...*
- 2. Accesoriedad. El derecho real de garantía es siempre accesorio de una obligación personal, cuyo cumplimiento garantiza... El derecho principal cuyo cumplimiento se garantiza es un crédito, una obligación de dar que debe cumplirse en dinero, por su carácter accesorio, la Hipoteca corre la suerte de la obligación principal...*
- 3. Inseparabilidad. Éste carácter resulta de la accesoriedad y de la naturaleza persecutoria de la acción real. La Hipoteca seguirá al bien a pesar de las transmisiones de dominio que sufra el mismo, y será oponible a terceros de buena o de mala fe...*
- 4. Indivisibilidad. El concepto de indivisibilidad implica que, aunque la deuda garantizada sea reducida por pagos parciales, el gravamen Hipotecario permanece íntegro... tiene un fundamento práctico, para*

*el supuesto de que el deudor pagara parte o casi toda la deuda, pero quedase impagada una fracción de la misma por la que el acreedor Hipotecario se viese obligado a demandar la venta del bien...*

*5. Especialidad... según el cual la Hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados...*

*6. Publicidad... debe ser pública, inscribiéndola en el registro público... el requisito de la inscripción es indispensable para que el gravamen tenga validez frente a terceros; pero la falta de inscripción no invalida el acto realizado entre las partes...*

*7. Formalidad... requiere determinados requisitos formales de validez que varían según el origen de la misma. Nunca es tácita... ni se presume."<sup>15</sup>*

#### 4.5. NATURALEZA DEL CONTRATO DE HIPOTECA Y EXTENSIÓN DEL DERECHO REAL DEL MISMO.

En su libro *Derecho Civil III*, Joel Chirino Castillo dice lo siguiente:

*"El Contrato de Hipoteca tiene un carácter accesorio, al pactarse con el fin de garantizar el cumplimiento de una*

---

<sup>15</sup> Instituto de investigaciones jurídicas, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Editorial Porrúa, México, 2005, págs. 1872 a 1873.

*obligación principal constituyendo un derecho real sobre un bien mueble o inmueble, cuyos privilegios jurídicos otorgan al acreedor el grado de preferencia en el pago y el derecho de persecución de la cosa. Estos privilegios solo producirán sus efectos si se inscriben ante el Registro Público de la Propiedad.*

*El Derecho Real de Hipoteca se extiende aún sin pacto expreso a:*

- a). A las accesiones naturales del bien hipotecado.*
- b). A las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados.*
- c). A los objetos muebles incorporados permanentemente por el propietario a la finca y que no puedan separarse sin menoscabo de ésta o deterioro de esos objetos.*
- d). A los nuevos edificios que el propietario construya sobre el terreno hipotecado y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados.”<sup>16</sup>*

Es conveniente destacar la necesidad de la inscripción del Contrato de Hipoteca en el Registro Público de la Propiedad, ya que solamente con la misma, pueden producirse sus efectos con respecto a los terceros, especialmente en relación a los privilegios que se derivan del derecho real.

La inscripción de la hipoteca ante del Registro Público tiene efectos declarativos para los terceros, haciendo expedita la acción de los privilegios jurídicos.

---

<sup>16</sup> Castillo Chirino, Joel, *Derecho Civil III, Contratos Civiles*, Editorial Mc Graw Hill, México, 1996, pág. 210

La falta de inscripción en el Registro Público de la Propiedad no afecta las relaciones hipotecarias entre las partes, pero los privilegios no podrán oponerse a los terceros de buena fe.

## CAPÍTULO IV

### DIFERENTES FORMAS DE INVERSIÓN

La página <http://www.condusef.gob.mx>, entre muchas otras cosas nos define la inversión como una cantidad de dinero que se busca incrementar, y expresa que ésta acción podemos llevarla a cabo en el mercado de valores, en el mercado de capitales, en el mercado de dinero o en el mercado de metales.

A efecto de aclarar los términos Mercado de Valores, Mercado de Dinero y Mercado de Capitales, es procedente remitirnos a lo expuesto por el jurisconsulto Miguel Acosta Romero que en su libro *Nuevo Derecho Bancario*, expresa lo siguiente:

*"Aclaración terminológica*

*Para quien no maneje el lenguaje mercantil o bancario, a primera vista parecerá redundante hablar de mercado de dinero y mercado de capitales.*

*En efecto, puede afirmarse que los capitales están constituidos por dinero, y por lo tanto, hablar de mercado de uno o de otro, viene a ser, en el fondo, exactamente lo mismo.*

*Sin embargo, por muchos años y en la tradición europea occidental, así como en los Estados Unidos de Norteamérica, se ha hablado en materia bancaria de mercado de dinero y de capitales, diferenciando a ambos.*

#### MERCADO DE DINERO

*Aunque sutil la diferencia, se centra en que el mercado de dinero es aquel en el que operan a corto plazo, es decir, como una actividad fundamentalmente encaminada a los llamados bancos comerciales (en nuestro país, de banca múltiple).*

*Este mercado de dinero, generalmente su circulación es muy rápida, y los plazos a los que se contrata, son verdaderamente cortos.*

#### MERCADO DE CAPITALLES

*El mercado de capitales por el contrario, es una operación que la doctrina y la práctica estimaron como privativa de las instituciones financieras. Son inversiones muy cuantiosas, a plazos muy largos y generalmente con tasas de interés un poco más bajas.*

*En nuestros días (1997), resulta muy discutible hablar de mercado de dinero y capitales, habida cuenta de los problemas que el mundo financiero viene afrontando, casi desde los inicios de la década de los 70's, y puede afirmarse que el mercado de capitales día tras día va disminuyendo en el plazo, de tal manera que los plazos mayores a 3 ó 5 años son cada vez menos frecuentes.*

#### *MERCADO DE VALORES*

*Por mercado de valores se entiende principalmente la negociación del conjunto de títulos de crédito tanto individuales como los emitidos en serie, principalmente en la bolsa de valores, o a través de agentes de bolsas, casas de bolsa e instituciones de crédito.*

*Es pertinente aclarar que en mercado de dinero, capitales y valores, intervienen lo que podríamos llamar dos sistemas:*

- 1. El sistema bancario, instituciones de crédito.*
- 2. El sistema de intermediarios, entre los cuales colocamos en primer lugar a las bolsas de valores y después a los agentes de bolsa, casas de bolsa.*

*Ambos sistemas puede decirse que intermedian en el dinero y los capitales, pues tanto la banca interviene activamente en la emisión de títulos en serie, como en la concertación de préstamos a nivel nacional e internacional,*

*para canalizarlos hacia sus clientes, así como también las bolsas y los intermediarios negocian títulos bancarios y además otro tipo de títulos-valores, que son fundamentalmente las acciones y obligaciones...*

*En consecuencia podemos decir que tanto el sistema bancario, como el intermediario, interviene cada uno en su área para realizar el objetivo del mercado de valores.”<sup>17</sup>*

En apego a lo anterior, puede expresarse que la finalidad de la inversión es la generación de una ganancia y esa ganancia proviene de una acción que en términos estrictamente financieros puede implicar un riesgo, dependiendo del tipo de inversión que se elija.

El factor riesgo<sup>18</sup> resulta un elemento que siempre se encuentra presente en toda actividad financiera; evitarlo es

---

<sup>17</sup> Acosta Romero, Miguel, Nuevo Derecho Bancario, editorial Porrúa, México, 2003, págs. 1130 a 1131.

<sup>18</sup> El riesgo es la amenaza de un accidente susceptible de causar a alguien un daño o perjuicio derivado de circunstancias que pueden prever, pero no eludir.; existen los siguientes riesgos a evaluar por los inversionistas, antes de optar por las diferentes formas de inversión en nuestro país: El riesgo país es un indicador sobre las posibilidades de un país emergente de no cumplir en los términos acordados con el pago de su deuda externa, ya sea al capital o sus intereses; cuanto más crece el nivel del "Riesgo País" de una nación determinada, mayor es la probabilidad de que la misma ingrese en moratoria de pagos o "default". Riesgo Soberano. Es aquel que poseen los acreedores de títulos de estatales, e indica la probabilidad de que una entidad soberana no cumpla con sus pagos de deuda por razones económicas y financieras. Riesgo de Transferencia. Implica la imposibilidad de pagar el capital, los intereses y los dividendos, debido a la escasez de divisas que tiene un país en un momento determinado, como consecuencia de la situación económica en la que se encuentre. Riesgo Genérico. Está relacionado con el éxito o fracaso del sector empresarial debido a inestabilidad política, conflictos sociales, devaluaciones o recesiones que se susciten en un país. (fuente [http://www.economia.com.mx/riesgo\\_pais\\_y\\_el\\_embi.htm](http://www.economia.com.mx/riesgo_pais_y_el_embi.htm)).

algo prácticamente imposible, razón por la cual, cuando un individuo cuenta con un "pequeño capital", producto de grandes esfuerzos, el mayor deseo que se tiene es incrementar y/o conservar el mismo, procurando al máximo la disminución de cualquier tipo de riesgo, atendiendo a sus objetivos, necesidades y posibilidades personales.

Resulta de sumo interés la explicación que respecto al factor riesgo el autor Martín Marmolejo G. expone en su obra *Inversiones... Práctica. Metodología, Estrategia y Filosofía* cuando expone:

*"Todos los campos de la actividad económica implican, en mayor o menor grado, la toma de riesgos. Ningún negocio tiene asegurado operar con utilidades todo el tiempo. De hecho, hay algunos negocios que se forman y al poco tiempo se ven obligados a liquidar sus activos ante la imposibilidad de generar utilidades que le permitan preservar e incrementar su capital...*

*... el riesgo es un elemento que siempre está presente en una empresa. Ninguna empresa tiene garantizado generar utilidades bajo cualquier circunstancia. Ni siquiera el hecho de que la empresa haya operado consistentemente, si interrupciones, con utilidades durante varias décadas garantizan que siempre habrá utilidades en la misma.*

*Aunque no se puede negar la presencia del riesgo en cualquier empresa, sí es importante reconocer que hay diferentes niveles de riesgo...*

*La situación global de la economía... es determinante para los resultados de la misma empresa.*"<sup>19</sup>

Para los estudiosos de la economía y las finanzas, el concepto riesgo se convierte en un vocablo cotidiano, en tanto que, para el ciudadano común y corriente, el referido concepto suele convertirse en elemento de intimidación y generación de incertidumbre.

A lo anterior debe agregarse que para la realidad financiera, inversión y especulación, son también conceptos fundamentales en tanto que para el sector no especializado en economía y finanzas puede resultar de connotaciones diferentes.

Al respecto, Martín Marmolejo G., en su libro *Inversiones... Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía*, dice lo siguiente:

*"Especular es una parte inevitable del negocio de comprar valores. Pero luego especular es una parte inevitable de la vida. Cuando usted confronta un riesgo inevitable como en verdad se hace diariamente en muchas actividades, usted debe especular. Usted debe afrontar el riesgo; debe jugar a las dos posibilidades. Frecuentemente se le presentan a usted elección de riesgos; cuando usted se decide a tomar alguno, poniendo sobre la balanza las características buenas y malas de cada uno, usted ha arribado a una decisión especulativa...*

---

<sup>19</sup> Marmolejo G., Martín, *Inversiones (Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía)*, Edic. IMEF, México, 1997, pág. 8

*Cuando un hombre toma un riesgo que no puede evitar, está especulando. Pero cuando toma un riesgo que no tiene que tomar, está apostando.*

*Esa es una distinción entre especular y apostar; y hay otra. Especular implica el ejercicio de la razón, mientras que apostar no involucra ninguna otra cosa fuera del azar. El hombre que especula puede hacer pronósticos inteligentes sobre las eventualidades de su aventura. El apostador gana o pierde jugando un albur o extrayendo una carta de una baraja.”<sup>20</sup>*

Una persona que con muchos años de esfuerzo ha podido formar lo que considera su capital, su fortuna, es muy probable que no posea los fundamentos técnicos y científicos necesarios que le permitan llevar a cabo una adecuada especulación financiera para realizar con éxito una inversión que le permita acrecentar su patrimonio.

Por otro lado también se presenta como una verdad indubitable el hecho de que en la economía de nuestro tiempo, el crédito y la banca adquieren también una importancia indiscutible y evidente.

La normatividad, las políticas y los criterios actuales de las instituciones bancarias, en la mayoría de las veces dificultan el acceso del ciudadano común y corriente a los beneficios de las mismas, razón por la cual en estos tiempos

---

<sup>20</sup> Marmolejo G., Martín, *Inversiones (Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía)*, Edic. IMEF, México, 1997, págs. 23 a 24.

es prudente considerar que como una posibilidad de obtener una ganancia económica se encuentra el riesgo de aplicar el dinero que se posee, en una inversión que garantice la recuperación de la misma.

Para los estudiosos de las finanzas, en el mundo de las inversiones nada es bueno o malo de por sí, ya que consideran la existencia de variados factores ante circunstancias específicas, condicionan la bondad o indeseabilidad de alguna inversión, pues como hace muchos siglos lo afirmara el filósofo presocrático griego llamado Heráclito: "la única constante es el cambio". Entonces, casi cualquier grupo de condiciones pueden variar en cualquier dirección y en cualquier momento, significando esto que una alternativa de inversión puede mejorar o empeorar.

*"Existen signos anticipados de los cambios importantes y usualmente son bastante claros y se presentan durante un período lo suficientemente largo que permiten efectuar la reestructuración necesaria en las inversiones con el objeto de sacar el máximo beneficio posible a las nuevas circunstancias.*

*Las observaciones anteriores caen dentro del terreno de lo objetivo, de lo universal. Sin embargo, el mundo se mueve a través de las decisiones individuales de millones de personas. A su vez, las decisiones individuales están basadas en la percepción de la realidad. Y la percepción de la realidad varía notablemente de individuo a individuo. No todos los humanos tenemos los mismos objetivos en la vida, ni*

*la misma filosofía, ni el mismo grado de conocimientos e información, los mismos recursos, ni los mismos principios, ni actitud hacia el riesgo.”<sup>21</sup>*

Reflexionar sobre lo expresado anteriormente, obliga a concluir que un “pequeño inversionista” común y corriente, por lógica carece del bagaje cultural que le permita asimilar las bondades de la especulación en una inversión, para entender lo cambiante que la realidad financiera puede ser, y consecuentemente los riesgos que ella implica y que por lógica no desea correr ya que su mayor interés es acrecentar y/o conservar cuando menos el capital con que cuenta. De ahí la importancia del esquema propuesto mediante el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, que reduce al máximo los riesgos que la realidad financiera suele presentar.

*“La palabra crédito, derivada del latín credere, significa confianza. Esta es la acepción etimológica. En el lenguaje corriente tiene normalmente también ese sentido. Así, para expresar que una persona nos merece confianza, decimos que nos merece crédito o que es digna de crédito.*

*Pero cuando hablamos de crédito en sentido jurídico o, más precisamente de operación de crédito, empleamos el vocablo en su acepción técnica. Nos queremos referir entonces a aquel negocio jurídico por virtud del cual el acreedor (acreditante) transmite un valor económico al deudor*

---

<sup>21</sup> Marmolejo G., Martín, *Inversiones (Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía)*, Edic. IMEF, México, 1997, pág. 13

*(acreditado), y este se obliga a reiterarlo en el término estipulado. A la prestación presente del acreditante debe corresponder la contrapartida, prestación futura del acreditado.”<sup>22</sup>*

Una simple apreciación de lo anteriormente expuesto, permite expresar de forma contundente que, inversión y crédito son palabras que simultáneamente se oponen y se complementan entre sí y adecuadamente aplicadas las mismas a la realidad socioeconómica, pueden y deben generar una ganancia.

Como ya se ha dicho, la inversión de una cantidad de dinero que se pretende incrementar, puede realizarse en el mercado de valores, en el mercado de capitales, en el mercado de dinero o en el mercado de metales. No obstante lo anterior, los tiempos actuales requieren características y circunstancias especiales para acudir a los mercados anteriormente mencionados, y el ciudadano común y corriente, la mayor parte de las veces lo que desea es obtener una ganancia sin mayores complicaciones y con un mínimo de riesgo, situación que generalmente no es la característica de la inversión en los ya tantas veces citados mercados.

Cada una de las clasificaciones del mercado de valores, cuenta a su vez con diferentes tipos de inversión. Por ejemplo, se puede invertir en el mercado de capitales a través de Acciones; Certificados de Participación Ordinarios

---

<sup>22</sup> De Pina Vara, Rafael, *Derecho mercantil mexicano*, Editorial Porrúa, México, 2005, pág. 303.

sobre Acciones (CPOs sobre Acciones); Obligaciones Convertibles en Acciones; y Warrants (Títulos opcionales).

En el mercado de dinero los tipos de inversión utilizados son: Papeles Gubernamentales (CETES, UDICETES, UDIBONOS, BONDES, AJUSTABONOS, TESOBONOS, BONOS UMC, PIC-FARAC, BREMS, BPAS); Papeles bancarios (PRLVS, CEDES, BONOS, BONDIS, AVS, etc.) o Papeles Privados (Pagarés Financieros, Papel Comercial simple o indizado, Pagaré de Mediano Plazo, Bonos de Prenda, Certificados de Participación Ordinarios de Deuda o Amortizables (CPO deuda), Certificados de Participación Inmobiliarios (CPIS), Bonos Estructurados (Bono Empresarial) y las obligaciones.

El mercado de valores ofrece la posibilidad de inversión en Certificados de Plata, Centenarios de Oro y en Onzas Troy de Plata.

Es prudente mencionar también que en los tipos de inversión financiera, las operaciones con Bonos del Ahorro Nacional que realiza el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros (Bansefi) cuentan con garantía de pago incondicional del Gobierno Federal; en los bancos comerciales nacionales, hasta determinada cantidad de dinero se cuanta con la garantía que otorga el seguro de depósito del IPAB (Instituto Para la Protección al Ahorro Bancario). En el resto de las instituciones financieras de instrumentos de inversión, siempre existirá la posibilidad de que se

presenten circunstancias que impidan recuperar el capital inicial ahorrado o invertido.<sup>23</sup>

*"Las Bolsas de valores que surgen posteriormente a las de comercio, s. XIV quizá, también son reuniones y se aplica el término asimismo al lugar de la reunión, sólo que en ellas lo que se negocian no son ya mercancías o productos, sino títulos de crédito. Se celebran así los contratos bursátiles. En México, las bolsas de valores surgieron en la última década del s. XIX.*

*En un sentido propiamente técnico, las bolsas de valores son el instrumento dispuesto para facilitar las operaciones sobre títulos de crédito emitidos en masa, que se concentran en un lugar en que, por la participación de intermediarios, casa de bolsa, se realizan las contrataciones en forma oficial. Las bolsas de valores representan la actividad del mercado de capitales, el aspecto altamente organizado del mercado financiero."*<sup>24</sup>

Puede apreciarse que al hablar de la bolsa de valores, se hace referencia a una operación financiera, que por sus características, el ciudadano común y corriente podría considerarla como una actividad que requiere de especialistas que concreten a través de contrataciones, las inversiones financieras que puedan generar una ganancia, razón que a simple vista traería como consecuencia complicaciones. En la

---

<sup>23</sup> [Http://www.condusef.gob.mx/informacion\\_sobre/ahorro\\_inversion/ahorro\\_vs\\_inversion.htm](http://www.condusef.gob.mx/informacion_sobre/ahorro_inversion/ahorro_vs_inversion.htm)

<sup>24</sup> Vázquez del Mercado, Óscar, *Contratos Mercantiles*, Editorial Porrúa, México, 2006, págs. 551 a 552.

bolsa se compran o venden títulos o mercancías y éstas compraventas no se realizan directamente por los interesados, sino por comisionistas suyos (agentes de bolsa) que obran en su propio nombre y por cuenta de sus comitentes.

*"Las Bolsas de Valores son sociedades, personas colectivas, pero que no realizan ellas las operaciones, sólo proveen el lugar en el que se compran y venden los títulos por los agentes, a cuenta y a nombre de los clientes de éstos. Los compradores y vendedores no entran en relación entre sí, es decir, directamente, puesto que el trato es por medio de los intermediarios. La Ley del Mercado de Valores, en su artículo 29, señala cual es el objeto de las bolsas de valores, entre los cuales está el de establecer locales, instalaciones y mecanismos que faciliten las relaciones y operaciones entre la oferta y la demanda de valores, esto es, la intermediación."*<sup>25</sup>

#### 4.1. MERCADO DE VALORES.

El mercado de valores es aquel en el que se llevan a cabo, de manera organizada, transacciones de compra-venta de valores, inscritos en el registro nacional de valores e inversiones y cuyo propósito sea canalizar recursos para el financiamiento de empresas conocidas como solventes,

---

<sup>25</sup> Vázquez del Mercado, Óscar, *Contratos Mercantiles*, Editorial Porrúa, México, 2006, págs. 552 a 553.

comercial, legal y financieramente hablando, o bien para la ejecución de proyectos productivos o de infraestructura.

- 1) ACCIONES.- Título que representa una de las partes iguales en que se divide el capital de una sociedad. Sirve para acreditar los derechos de los socios.

Cada una de las partes en que se considera dividido el capital social de una sociedad anónima o de una sociedad en comandita por acciones. Título de crédito que sirve para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de socio en esta clase de sociedades.

La acción posee tres valores:

El valor nominal es aquel que resulta de dividir el capital social entre el número de acciones de la empresa en un determinado momento.

El valor contable de una acción es aquel que resulta de dividir el capital contable entre el número de acciones de la empresa en un determinado momento.

El valor de mercado que la oferta y la demanda determinan en cierto momento y con cierto volumen de operaciones.

- 2) CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN ORDINARIOS SOBRE ACCIONES.- La empresa que va a emitir CPOs sobre acciones, en la práctica, primero forma un fideicomiso en una institución

de crédito, por ejemplo, Nacional Financiera, S. N. C. (Nafin), Banco de Desarrollo, depositando las acciones respectivas en dicho fideicomiso. Después la institución fiduciaria, el banco, les entrega los CPOs a la emisora para que los coloque en el mercado de valores.

3) OBLIGACIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES.- Las obligaciones convertibles con aquellas en las que el titular tiene la facultad de convertir dicho título en acciones de la sociedad emisora, bajo unas condiciones de plazo y precio, especificadas por el emisor en la escritura de emisión.

Obligación que se emite con la opción de que el suscriptor a su vencimiento pueda canjearla por acciones u otro tipo de acciones del emisor, lo que facilita su colocación en el mercado.

4) WARRANTS.- Títulos opcionales de compra o de venta emitidos por los intermediarios bursátiles o empresas. A cambio del pago de una prima, el tenedor adquiere el derecho opcional de comprar o vender al emisor un determinado número de valores a los que se encuentran referidos, a un precio de ejercicio y dentro de un plazo estipulado de documentos.

Valores que dan derecho a comprar o vender un activo en unas condiciones preestablecidas.

Los Warrants son valores negociables en la bolsa, otorgan a su tenedor el derecho, pero no la obligación a comprar (call warrant) o vender (put warrant) una cantidad

determinada de un activo (activo subyacente) a un precio prefijado (precio de ejercicio o strike) a lo largo de toda la vida del warrant o a su vencimiento.

Para adquirir ese derecho, el comprador debe pagar el derecho del warrant, también llamado prima. La cotización de un warrant representa en todo momento el precio a pagar por adquirir ese derecho.

#### 4.2. MERCADO DE DINERO.

##### A) Papeles Gubernamentales.

1) CERTIFICADOS DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN (CETES).- Títulos de crédito al portador emitidos por el gobierno federal desde 1978, en los cuales se consigna la obligación del mismo a pagar su valor nominal al vencimiento; tiene un plazo máximo de un año. Este instrumento se hizo con el fin de influir en la regulación de la masa monetaria, para fines de control del circulante y financiamiento del gasto público, financiar la inversión productiva y propiciar el sano desarrollo del mercado de valores. Con este mecanismo se captan recursos de personas físicas y morales a quienes se le garantiza una renta fija; este instrumento se coloca a través de las casa de bolsa, a una tasa de descuento y tiene el respaldo del Banco de México, en su calidad de agente financiero del Gobierno Federal. El rendimiento que recibe el inversionista consiste en la diferencia entre el precio de

compra y venta. Su cotización es publicada en el Diario Oficial de la Federación, en periódicos especializados y en direcciones electrónicas específicas.

2) CERTIFICADOS DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN DENOMINADOS EN UDIs (UDICETES).- Unidades de cuenta utilizadas para neutralizar el impacto de la inflación en operaciones financieras y comerciales. Su valor es constante y su precio de ajusta diariamente de conformidad al Índice Nacional de Precios al Consumidor.

3) BONOS DE DESARROLLO EL GOBIERNO FEDERAL (BONDES).- Títulos de deuda emitidos por el Gobierno Federal con el propósito de financiar proyectos de maduración prolongada.

Instrumentos de deuda gubernamental de largo plazo, denominados en moneda nacional, emitidos por la Tesorería de la Federación con el propósito de financiar proyectos de mediano y largo plazo del Gobierno Federal, así como regular flujos monetarios.

4) BONOS DE DESARROLLO DEL GOBIERNO FEDERAL DENOMINADOS EN UDIs (UDIBONOs).- Bonos del Gobierno Federal a largo Plazo denominados en Unidades de Inversión, la conversión a moneda nacional se realiza al precio de la udi, vigente en el día que se haga la liquidación correspondiente.

Son títulos de deuda del Gobierno Federal, cuya característica fundamental es la de proteger a sus tenedores contra el incremento de la inflación al mantener constante el valor real de su inversión y ofrecerle rendimientos reales.

Su referencia es el valor de las Unidades de Inversión. Los UDIBONOs tienen un valor nominal de 100 udis, se emiten a un plazo de tres años y pagan intereses semestrales a una tasa de interés fija; se colocan a través de subastas y su rendimiento se determina por el mercado.

5) BONOS AJUSTABLES DEL GOBIERNO FEDERAL (AJUSTABONOs).- Instrumento de crédito a largo plazo, ajustable periódicamente según las variaciones del Índice Nacional de Precios al Consumidor y liquidables al vencimiento.

Son créditos en moneda nacional cuyos títulos son nominativos, negociables y a cargo del gobierno federal. El valor nominal se ajusta periódicamente, incrementándose o disminuyéndose en la misma proporción que aumente o disminuya el INPC, publicado por Banco de México. Los intereses se pagan sobres el valor nominal ajustado, de acuerdo con la inflación. Pueden ser adquiridos por personas físicas o morales.

6) BONOS DE LA TESORERÍA DE LA FEDERACIÓN 8 (TESOBONOs).- Títulos de crédito negociables denominados en moneda extranjera y pagaderos en moneda nacional, a la orden por el Banco de México y a cargo del Gobierno Federal. Estos títulos pueden o no devengar intereses, quedando facultad la S.H.C.P. para colocarlos a descuento o bajo par. Los montos, rendimientos, plazos, condiciones de colocación y de amortización, así como las demás características específicas de las diversas emisiones, son determinadas por la S.H.C.P., oyendo previamente la opinión del Banco de México. El decreto

mediante el cual la S.H.C.P. fue autorizada a emitir tesobonos, se publicó en el D.O.F. el 28 de junio de 1989. En febrero de 1996, se amortizó el saldo total de las emisiones en circulación.

7) PAGARÉS DE INDEMNIZACIÓN CARRETERA CON AVAL DEL GOBIERNO FEDERAL (PIC-FARAC).- Instrumento de deuda emitida por un fideicomiso de Banobras, mediante el cual el Gobierno Federal indemnizará parte de las concesiones de las autopistas. Sus siglas significan Pagaré de Indemnización Carretera del Fideicomiso de Apoyo para el Rescate de Autopistas Concesionadas.

8) BONOS DE REGULACIÓN MONETARIA (BREMs).- Bonos emitidos por el Banco de México con el propósito de regular la liquidez en el mercado de dinero y facilitar con ellos la conducción de la política monetaria

9) BONOS DE PROTECCIÓN AL AHORRO (BPA).- Los emite el Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAP) y colocados por el Banco de México sirven para canjear o refinanciar sus obligaciones financieras a fin de hacer frente a sus obligaciones de pago, otorgar liquidez a sus títulos y mejorar los términos y condiciones de sus obligaciones financieras. Bonos para la protección del ahorro bancario, de largo plazo que pagan cupón cada 28 días.

## B) Papeles Bancarios.

1) PAGARÉS CON RENFIMIENTO LIQUIDABLE AL VENCIMIENTO (PRLVs).- Ante un entorno de fluctuaciones cambiarias que ha experimentado México, la banca privada creó para sus clientes un instrumento de inversión que incorpora estrategias de cobertura ante posibles fluctuaciones del Peso frente al Dólar americano, logrando a su vez atractivos rendimientos.

Es posible proteger inversiones y ganar atractivos rendimientos a través de pagarés en pesos con rendimiento liquidable al vencimiento, que garanticen a elección del inversionista, desde el 1% hasta el 100% del equivalente de la inversión original en dólares.

En caso de que se experimenten movimientos bruscos en la paridad cambiaria, el cliente recibirá los intereses adicionales que le permitan conservar el equivalente de su inversión original de acuerdo a la proporción que haya decidido tener cubierta en dólares, los plazos oscilan entre los 28 y los 367 días y el monto equivalente en dólares se determina en la fecha de operación con base en el tipo de cambio Fix, valor 48 horas que publica Banco de México, dos días antes de la liquidación.

2) ACEPTACIONES BANCARIAS (ABs).- Letra de Cambio en moneda nacional, a descuento, aceptada por los bancos, emitidas por personas morales a su propia cuenta. Representan fuentes de recursos a corto plazo para empresas medianas y pequeñas y una opción más de inversión cuyo rendimiento se

ubica por arriba de otros instrumentos tradicionales. Representan una porción importante de la captación bancaria, ya que proporcionan liquidez y rendimientos atractivos.

3) CERIFICADOS DE DEPÓSITO A PLAZO (CEDEs).

4) BONOS BANCARIOS.

5) BONOS BANCARIOS PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL (BONDIs)

6) PAPALES CON AVAL BANCARIO.

C) Papeles Privados.

1) PAGARÉS FINANCIEROS.- Son pagarés que emiten las organizaciones auxiliares de crédito (Arrendadoras Financieras y Empresas de Factoraje) con el objeto de financiar a mediano plazo sus cuentas por cobrar.

Existen varios tipos de pagaré, cuya diferencia estriba en los plazos a que se refieren: a mediano plazo; financiero; papel comercial; pagaré con rendimiento liquidable al vencimiento.

2) PAPEL COMERCIAL SIMPLE O INDIZADO:

a) PAPEL BURSÁTIL.- Aquellas acciones, obligaciones, letras de cambio y pagarés que cotizan en bolsa.

b) PAPEL COMERCIAL.- Pagarés a corto plazo (menos de un año) para el financiamiento de empresas, pudiendo contar o no con garantía, además de que su denominación podrá ser en Pesos o en moneda extranjera. Puede emitirlo cualquier empresa que inscriba la emisión correspondiente en la Bolsa de Valores.

Son pagarés de corto plazo emitidos por empresas mexicanas con la finalidad de financiar su capital de trabajo.

Pagaré negociable sin garantía específica o aval de una institución de crédito. Estipula deuda a corto plazo.

c) PAPEL COMERCIAL INDIZADO.- Son pagarés de corto plazo emitidos por empresas mexicanas, denominados en dólares y pagaderos al tipo de cambio libre del mercado. Se emiten con la finalidad de financiar el capital de trabajo de las empresas, siempre y cuando, tengan una balanza comercial de divisas positiva. Todas las características de este instrumento son idénticas a las del papel comercial en Pesos, con la única diferencia de que en la amortización, el emisor liquida en Pesos el valor nominal de la emisión al tipo de cambio libre existente en el mercado.

3) PAGARÉ DE MEDIANO PLAZO.- Descripción general de los PMP's que emiten empresas de servicios, comerciales o industriales con el objeto de obtener financiamiento a mediano plazo para capital de trabajo permanente y para reestructuradoras financieras de corto o mediano plazo.

4) BONOS DE PRENDA.- Son emitidos por los Almacenes Generales de Depósito, al amparo de la mercancía que almacena. Actualmente no hay en el mercado este tipo de instrumentos.

5) CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN.- Los coloca un emisor con base en un fideicomiso en algún banco autorizado con el peritaje de NAFIN S.N.C., sus características se señalan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Hay dos tipos principales: los ordinarios (CPOs) y los inmobiliarios (CPIs). En los inmobiliarios, la materia del fideicomiso es un inmueble; el resto de los casos es para los ordinarios.

6) BONOS O EMISIONES ESTRUCTURADAS.- Cuando una colocación de pagarés u obligaciones se emite con características especiales y conforme a un acta de emisión se les conoce como emisiones estructuradas o bonos. En estricto sentido sólo los bancos, bajo la Ley de Instituciones de Crédito y el Gobierno Federal, pueden colocar éstos instrumentos.

En estos casos es muy importante que se lea el prospecto, pues este tipo de instrumentos se caracterizan precisamente por emitirse en condiciones especiales. En caso de no comprender el prospecto de inversión, la mejor de las recomendaciones es no invertir en dicho instrumento.

7) OBLIGACIONES.- Se colocan con base en un acta de emisión en la que se consignan los derechos y obligaciones; este tipo de deuda es la que requiere mayor formalidad. Sus

características se señalan en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; en el caso de las obligaciones bancarias subordinadas, se señalan sus particularidades en la Ley de Instituciones de Crédito.

#### 4.3. MERCADO DE METALES.

1) CEPLATA (Certificado de Plata). Son certificados de participación que representan derechos de sus tenedores en el patrimonio de un fideicomiso constituido por el Banco de México, Industrial Minera México S.A. de C.V. y Met-Mex Peñoles, S.A. de C.V., constituido por cuatro millones de onzas troy de plata calidad good delivery.

El valor de cada certificado que ampara cien onzas se determina por el precio de cotización de la onza en el mercado de nueva York y el tipo de cambio Peso-Dólar de los Estados Unidos de América, al momento de la misma.

El rendimiento de estos certificados no se establece por la fijación de una tasa de interés, sino que se determina en función de las variaciones que sufran tanto el precio de la onza como el tipo de cambio Peso-Dólar de los Estados Unidos de América.

2) ONZA TROY DE PLATA. Metálico acuñado por la Casa de Moneda de México, que por su valor intrínseco, garantiza la permanencia del mismo y su posterior y correspondiente ganancia.

3) CENTENARIO DE ORO. Metálico acuñado por la Casa de Moneda de México, que por su valor intrínseco, garantiza la permanencia del mismo y su posterior y correspondiente ganancia.

#### 4.4. OTRAS ALTERNATIVAS DE INVERSIÓN.

Completamente ajenas al mundo accionario y al mercado de dinero existen lo que bien pueden denominarse otras alternativas de inversión que logran atender cabalmente los objetivos, necesidades y posibilidades reales de cualquier persona poseedora de un específico monto económico y que desee invertir en forma alguna.

Éstas alternativas pueden ser: bienes raíces; oro y plata; divisas; objetos de arte; antigüedades; timbres postales; joyas.

Respecto de estas alternativas es conveniente considerar lo que Martín Marmolejo G. dice en su libro *Inversiones (Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía)*:

##### *"Bienes raíces*

*Los bienes raíces (terrenos y/o inmuebles) han constituido una alternativa de inversión por excelencia en casi todos los países en todas las épocas. Y es natural. Contar con un lugar seguro y cómodo (acorde a las propias*

posibilidades) donde vivir es una de las necesidades básicas del ser humano. Poseer una casa significa tranquilidad emocional al 'quitar del mapa' la incertidumbre y la angustia que resulta de no conocer el costo de las rentas a futuro, la seguridad de planear una estancia de muchos años en mismo lugar, etc. Y se aplica tanto a inmuebles con fines familiares, como los comerciales, industriales y de servicios.

Las características principales de los bienes raíces son:

Son únicos. Es decir no existen dos bienes raíces idénticos. Los hay con gran similitud, particularmente cuando los terrenos son contiguos, si las construcciones son idénticas. No obstante, al ya estar en diferente terreno, ya no pueden ser idénticos en toda le extensión de la palabra. Y esto, lógicamente conlleva pros y contras. La ventaja más importante es que, bien lograda, el ser único puede representar beneficios económicos. Pero a la vez, puede limitar las posibilidades de mercado. Éstas características de los bienes raíces habla de la importancia de una adecuada valuación de un inmueble para minimizar los errores en la toma de decisiones de compra/venta. Una mala apreciación, como en todas las inversiones, puede costar cara.

Son ilíquidos. Haciendo campo a algunos casos excepcionales, básicamente es fácil comprar, particularmente con el efectivo en la mano, pero no tan fácil vender a un precio adecuado, obviamente (ya que malbaratando un precio sí se puede agilizar la venta).

Por otra parte, al poseer un inmueble, a pesar del ahorro de renta (en el caso de uso por el propietario), o del goce de la misma (en caso de arrendarlo), en una economía de altos índices de inflación, la mayor parte de la utilidad se logra vía plusvalía. Y ésta, a su vez, se materializa únicamente al vender. Mientras esto no ocurra, el beneficio sólo se disfruta como respaldo para una operación de crédito.

La carga fiscal asociada con la utilidad en la venta de inmuebles, a pesar de los ajustes que continuamente experimenta la Ley de Impuesto sobre la Renta, con mucha frecuencia es onerosa y puede reducir sustancialmente lo que, en diferentes circunstancias hubiera sido una atractiva operación. Además, los costos de escrituración, el impuesto predial, los gastos de mantenimiento y las jugosas comisiones acostumbradas en el ramo (de alrededor de un 5% del precio de compra/venta o más, actualmente) puede, igualmente, contribuir en forma adversa a las utilidades en estas transacciones

...

Oro

Las principales características de oro son:

Es durable. Prácticamente es indestructible ya que no se oxida, no se rompe, no se evapora ni se echa a perder.

Es divisible. Puede fragmentarse y conservar, proporcionalmente su valor de mercado

...

*Es consistente. A través del tiempo y el espacio. Por lo mismo reconocerlo es relativamente sencillo. Existen procedimientos científicos... por lo tanto, la apreciación subjetiva, tal como es el caso de un objeto de arte o una antigüedad es irrelevante e innecesaria.*

*Es altamente portátil. En relativamente poco volumen y peso, concentra mucho valor*

...

*No puede ser producido por el hombre.*

*Tiene valor intrínseco*

...

*Fuera de las propiedades que le dan valor intrínseco, y por las cuales se manifiesta una parte de la demanda... por un encanto muy peculiar propio de ese metal que siempre ha atraído al hombre. Consecuentemente, una alta proporción de la demanda total es debida a fines especulativos y/o apreciativos. Y ello contribuye fuertemente a las grandes fluctuaciones que este metal ha experimentado esporádicamente.*

*Por lo comentado en los puntos anteriores, el oro ha sido un refugio natural contra las 'aguas turbulentas' que crean altos índices de inflación y/o la inestabilidad política en el mundo (con su consecuente y muy temida inestabilidad social).*

Con base en las características mencionadas de este metal, se recomienda, con miras a verdaderamente proteger el capital, destinar a esta alternativa aquellos recursos excedentes y a largo plazo. Una advertencia: con el fin de minimizar los riesgos inherentes a este vehículo, el plazo mencionado no debe ser menor a cinco o más años, preferiblemente unos diez. Es obvio que muy poca gente y, sobre todo muy pocos recursos pueden, sensatamente, 'congelarse' por períodos tan largos

...

### Plata

La plata es un metal que en la mente de una buena parte de inversionistas tiene gran identificación con el oro.

Las principales similitudes son: igualmente divisible, consistente, e igualmente incapaz de ser producida por el hombre.

Las principales diferencias de la plata, en relación con el oro son:

Es mucho menos portátil. Dependiendo de los precios comparativos entre uno y otro metal, estadísticamente la razón de una contra otro ha variado en los niveles extremos de aproximadamente de entre un medio y un setenta y ochoavo del valor del oro. Por tanto, se requiere de mucho más peso y volumen para igualar el valor del oro.

*Es menos durable. El oro es un metal prácticamente inerte. La plata, sin embargo, reacciona con una diversidad de sustancias, formando numerosos compuestos*

...

*Tiene un valor intrínseco mayor al oro, precisamente por sus múltiples usos industriales. La plata es el mejor conductor de la electricidad y del calor. Además es el metal que refleja mejor la luz.*

*Las muy numerosas aplicaciones de la plata configuran la parte más significativa de la demanda de este metal*

...

*Los comentarios relativos al oro, como alternativa de inversión son en alguna medida, válidos para la plata*

...

*Tanto para la plata como para el oro, a quienes les interese invertir o especular en períodos de tiempo menores a los tres años, se les recomienda enfáticamente no hacerlo*

...

#### *Divisas*

*La inversión en divisas, o sea, en monedas extranjeras, presenta características peculiares a interesantes. Al igual que las otras alternativas de inversión... a excepción de los bienes raíces y las aplicaciones industriales del oro y la plata, tampoco es una inversión en el sentido cabal de la expresión, ya que no se genera riqueza 'invirtiendo' en*

divisas. Las monedas (obviamente también las extranjeras) son medios de pago de alguna economía con 'ciertas características'. Esas 'ciertas características' se refieren a la tasa de crecimiento de la economía, tasa de crecimiento de la población, tasa de crecimiento de la masa monetaria (dinero en circulación), una dotación dada de recursos naturales y un grado determinado de productividad de sus habitantes... La muy compleja interrelación de las variables anteriores determina, en esencia, el presente y el futuro de una moneda.

Darle seguimiento a los mercados de cambios es una tarea muy interesante, más difícil. Requiere de personas muy documentadas y sobre todo dedicadas de tiempo completo a ello. Bien desempeñada esa actividad, puede reportar buenas utilidades, sin embargo, es labor de profesionales en el campo.

Objetos de arte, antigüedades, timbres postales y joyas.

Estos cuatro últimos refugios de capitales presentan algunas características en común. Como todos los bienes y servicios, éstos, lógicamente, también reflejan un precio producto de la interacción de la oferta y la demanda. Y esta última, básicamente estará siempre presente mientras exista un alto grado de estabilidad social y personas afluentes con interés auténtico en el arte y la cultura

...

Por otra parte, estos productos ofrecen todas las desventajas del oro, por ejemplo, sin ninguna de las ventajas. El valor práctico de ellos tiende a ser cero. Un mueble antiguo, *verbi gratia*, ni siquiera sirve para su uso ordinario (además sería una tontería darle uso ordinario). Las joyas usualmente se compran a precios de menudeo y cuando se necesita disponer de ellas las pagan a precio de mayoreo

...

Adquirir antigüedades, joyas, timbres postales y objetos de arte tiene un gran mérito y por lo mismo un gran valor (en muchos casos sobrepasa lo cuantificable) para quien auténticamente los aprecia. Sin embargo, considerarlos como una inversión no tiene mucho sentido... La gran excepción la constituyen, naturalmente, los profesionales de los ramos respectivos, por ejemplo, los dueños de galerías de arte, de tiendas de antigüedades, los joyeros, etc. Esas personas son expertos en sus áreas y viven de ello."<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Marmolejo G., Martín, *Inversiones (Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía)*, Edic. IMEF, México, 1997, págs. 335 a 340

## CAPÍTULO V CONSECUENCIAS JURÍDICAS.

Con la finalidad de comprender y mostrar el fenómeno jurídico, económico y comercial que produce la celebración del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, atendiendo al objeto y los sujetos que intervienen en los mismos, así como a la relación jurídica resultante del perfeccionamiento y eficacia del contrato de referencia, se analizarán los derechos, obligaciones y situaciones jurídicas derivadas del mismo.

A mayor abundamiento, puede decirse que, respecto a los sujetos que intervienen en el Contrato de Mutuo, el elemento fundamental, es el consentimiento que surge cuando mutuante y mutuuario se ponen de acuerdo respecto de la cosa o la suma de dinero y cuya propiedad se transmite. En referencia a la Hipoteca, se conforma dicho consentimiento cuando el acreedor y el deudor hipotecario se ponen de acuerdo en la constitución de un derecho real sobre un bien determinado.

En lo referente al Contrato de Mutuo, el objeto jurídico del mismo, consiste en la obligación de dar, en tanto el objeto material recae sobre bienes consumibles o fungibles, o sobre una suma de dinero. La característica más importante del objeto, es la fungibilidad, y la obligación del mutuuario se cumplirá con la restitución de un objeto de la misma especie y calidad o de una suma igual de dinero.

Los bienes muebles son fungibles o no fungibles y pertenecen a los primeros los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad. Los segundos son los que no pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad.

Dentro de los bienes fungibles hay los consumibles al primer uso, así como los no consumibles al primer uso y ambos pueden ser objeto del Contrato de Mutuo.

El objeto debe reunir los siguientes requisitos: existir en la naturaleza; ser determinado o determinable en cuanto a su especie, calidad y cantidad; y estar en el comercio.

En relación al objeto en el Contrato de Hipoteca encontramos que éste lo integra el bien mueble o inmueble especialmente determinado y enajenable, en el cuál se constituye un derecho real son el fin de garantizar el cumplimiento de una obligación principal.

### 5.1. MUTUANTE Y ACREEDOR HIPOTECARIO.

Al suscribir el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, el acreedor se obliga a transferir el objeto directo del Contrato de Mutuo, que significa un bien fungible o una determinada suma de dinero.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, en términos de ley, el acreedor Hipotecario tiene derecho a la devolución del objeto indirecto del Contrato de Mutuo con sus respectivos intereses, que en ningún caso habrán de ser mayores a los usuales en el mercado. El acreedor Hipotecario también tiene derecho a que en caso de que el deudor incumpla el objeto directo del Contrato de Mutuo, el objeto indirecto del contrato de Hipoteca sea ejecutado, para los efectos procedentes de que se haga efectiva la devolución objeto directo del Contrato de Mutuo. Esto es, como parte actora en un proceso judicial o jurisdiccional, habrá de solicitar la ampliación, ejecución, liquidación o adjudicación de la Hipoteca.

### 5.2. MUTUATARIO Y DEUDOR HIPOTECARIO.

Como consecuencia de firmar el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, el deudor se obliga a devolver la cosa transferida (dinero) con sus respectivos intereses y para el caso de no hacerlo, el objeto indirecto del contrato accesorio de Hipoteca que garantiza el principal

de Mutuo, será adjudicado por el acreedor Hipotecario o rematado para cumplir con el pago o devolución del objeto indirecto del contrato principal.

El deudor Hipotecario tiene derecho a la absoluta disposición del bien, objeto indirecto del Contrato de Mutuo, así como también a que la ley lo proteja en caso de pactar un Contrato de Mutuo con intereses mayores a los usuales en el mercado.

El mutuuario deudor Hipotecario puede promover algunos recursos, como una acción rescisoria como parte actora en un juicio ejecutivo civil o puede también oponer excepciones como parte demandada en los juicios que el autor tramite en su contra.

### 5.3. OBJETO INDIRECTO.

El bien fungible o dinero, pasa de la propiedad del acreedor Hipotecario a la del deudor Hipotecario con la celebración del contrato de Mutuo, en tanto que, el bien gravado mediante el Contrato de Hipoteca, no.

De acuerdo al artículo 805 del CCV, se determina que son bienes fungibles los que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie calidad y cantidad.

Para robustecer lo anterior, es procedente atender a los comentarios que Jorge Alfredo Domínguez Martínez hace en su libro Derecho Civil:

*"1. La determinación de fungibilidad o no fungibilidad de un bien, requiere invariablemente una comparación de ese bien con otro, para determinar con ello si pueden substituirse recíprocamente, por ser ambos de la misma especie, calidad y cantidad. En efecto, que un bien sea fungible, consiste en su posibilidad de ser substituido por otro de la misma naturaleza y características idénticas. Será no fungible por el contrario, si se trata de un bien único y por ello no puede ser objeto de esa sustitución. Así, cuando nos refiramos a fungibilidad o no fungibilidad respecto de una bien, será en función y comparativamente con otro.*

...

*El dinero ciertamente es el bien fungible por excelencia; sin embargo, no es el único, hay varias cosas que comparadas unas con otras tienen las mismas características; así por ejemplo, un automóvil, una bebida embotellada, una cajetilla de cigarrillos y un libro, son bienes fungibles en la medida que haya otros iguales. Cuando en un momento dado, quedare o hubiese un solo bien correspondiente a una especie, como el único automóvil de fabricación individual o un solo libro, esa unicidad lo haría caer en la no fungibilidad..."<sup>27</sup>*

No obstante lo anterior, el objeto indirecto del Contrato de Hipoteca puede ser adjudicado o ejecutado para

---

<sup>27</sup> Domínguez Martínez, Jorge Alfredo, *Derecho Civil (parte general, personas, cosas, negocio jurídico e invalidez)*, edit. Porrúa, México, 2003, págs.. 315 a 316.

que se dé el cabal cumplimiento de la obligación a cargo del mutuuario deudor Hipotecario y que de esta manera pueda devolverse al acreedor lo que fue el bien objeto indirecto del contrato principal de Mutuo originalmente suscrito.

#### 5.4. OBJETO DIRECTO.

El hecho de que el mutuante transfiera y que el mutuuario le devuelva a aquel el objeto indirecto del Contrato de Mutuo con Interés, constituye su objeto directo, mientras que la Hipoteca significa que el acreedor Hipotecario tramite un proceso judicial o jurisdiccional y que el deudor Hipotecario promueva excepciones y defensas.

#### 5.5. BREVES CONSIDERACIONES PRÁCTICAS, CRITERIOS JURISPRUDENCIALES Y COMENTARIOS SOBRE LA MATERIA.

#### ANEXOS

##### 1. JURISPRUDENCIAS:

Atendiendo a la importancia que los intereses representan al referirse a un crédito, y toda vez que históricamente se ha demostrado la indebida intención de algunas personas de aprovecharse de todo tipo de circunstancias con el único afán de obtener para sí una gran riqueza, es conveniente revisar y conocer lo que el máximo

Tribunal de Justicia de nuestro país determina en relación a dichos intereses.

Es prudente conocer también la docta y suprema opinión del máximo Tribunal de la Nación, en torno a un tema socialmente tan controversial como lo es la capitalización de intereses.

Igualmente conviene conocer disposiciones existentes emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en relación, a las restricciones existentes para adquirir bienes, toda vez, que una posible consecuencia de Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria puede ser la adquisición de un bien inmueble para el mutuante y acreedor hipotecario.

Del mismo modo es conveniente considerar conceptos como Nulidad y Capacidad y Legitimación respecto a un contrato, atendiendo a los criterios emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en razón de la importancia que éstos términos representan en la creación de todo acuerdo de voluntades, a efecto de generar certidumbre jurídica en la formulación de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria.

Registro No. 167910

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIX, Febrero de 2009

Página: 1893

Tesis: I.4o.C.182 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

INTERÉS DESPROPORCIONADO. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA DETERMINARLO.

El artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal, establece el derecho que tienen los contratantes de un mutuo con interés, para pactar un interés convencional, el cual puede ser mayor o menor al legal. Sin embargo, en aras de proteger a los deudores, el legislador limitó el pacto del interés convencional, pues si éste se fija de manera desproporcionada, se crea la presunción humana de que se abusó del apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia del deudor, por lo que el juzgador, a petición del deudor, podrá reducirlo equitativamente hasta el interés legal. No obstante ello, también deben tutelarse las condiciones bajo las cuales el mutuante otorgó el préstamo al mutuuario, pues, el prestamista puede poner en riesgo parte de su patrimonio al entregar la suma de dinero, así como también tiene el derecho de obtener una ganancia lícita de esa operación. Ahora, el interés legal no es el único parámetro objetivo cuya comparación permita conocer si un interés convencional es desproporcionado. En todo caso, tal comparación tendría que

soportarse, al menos, en las siguientes circunstancias: a) las tasas del mercado relacionadas con los índices de la economía de la nación; b) el lugar y fecha en que se celebró la operación; c) el riesgo de la operación; d) el Índice Nacional de Precios al Consumidor u otros similares, y e) las circunstancias propias del caso. En efecto, no es dable jurídicamente limitar el criterio para declarar desproporcionado un interés fijado por los contratantes de un mutuo, a la circunstancia de que rebase por mucho el interés legal establecido en el referido precepto legal, pues, es un hecho notorio que las variables económicas inciden directamente sobre las tasas de interés fijadas por las instituciones bancarias que regula el Banco de México, intereses bancarios que en diversos momentos históricos han alcanzado tasas superiores al cien por ciento. Bajo esa óptica, para arribar a la conclusión de que un interés convencional se fijó de una manera desproporcionada, es indispensable establecer que dicha tasa rebasó con mucho a las que imperaron en el mercado bancario, bursátil, al Índice Nacional de Precios al Consumidor y riesgos de la operación, todo ello en el momento en que se celebró el contrato de mutuo con interés, así como las particularidades de cada caso, toda vez que el limitarlo a la comparación con el interés legal llevaría a arribar a determinaciones y a reducciones en el interés pactado por las partes, en situaciones que no lo ameritan, de ahí que si la actualización de la presunción legal señalada en el artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal, descansa sobre el supuesto de establecer, por parte del juzgador, que el interés convencional es desproporcionado, resulta

indispensable que se arribe a esa conclusión bajo los parámetros ya mencionados, para que de esa manera se genere la presunción ya mencionada y arrojar la carga de la prueba al acreedor, de que no abusó del apuro pecuniario, inexperiencia o ignorancia del deudor.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 408/2008. Juan Moisés Arrastio Lazcano, su sucesión. 4 de julio de 2008. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco J. Sandoval López. Secretario: Carlos Ortiz Toro.

Registro No. 195343

Localización:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, Octubre de 1998

Página: 381

Tesis: P. LXVI/98

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

ANATOCISMO. DICHO VOCABLO NO SE ENCUENTRA EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO.

Del análisis de las disposiciones que integran el sistema jurídico mexicano, en especial del Código Civil y del de Comercio, así como de las Leyes de Instituciones de Crédito y

de Títulos y Operaciones de Crédito, relativas a los contratos civiles, mercantiles y bancarios, se advierte que en ninguna parte hacen referencia expresa al anatocismo, vocablo que queda comprendido en el campo de la doctrina. El artículo 2397 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, ubicado en el título quinto "Del mutuo", capítulo II, "Del mutuo con interés", establece que "Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses.". El artículo 363 del Código de Comercio, en el título quinto, capítulo primero, denominado "Del préstamo mercantil en general", previene que "Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses" y, añade, que "Los contratantes podrán, sin embargo, capitalizarlos". Finalmente, las leyes citadas en último término, que regulan los contratos bancarios, no tienen ninguna disposición en ese sentido. Por tanto, de acuerdo con el derecho positivo mexicano, no cabe hablar de anatocismo sino de "intereses sobre intereses", prohibido por ambos preceptos, y de "capitalización de intereses", expresamente autorizada a condición de que sea pactado entre las partes, en el primer precepto, con posterioridad a que los intereses se causen; y, en el segundo, sin hacer manifestación en cuanto a la temporalidad de ese convenio.

Contradicción de tesis 31/98. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y otros y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y otros. 7 de octubre de 1998. Mayoría de nueve votos. Disidentes: Humberto Román Palacios y

Juan N. Silva Meza. Ponente: Juventino V. Castro y Castro.  
Secretario: Arturo Aquino Espinosa.

El Tribunal Pleno en sesión celebrada hoy emitió, con el número LXVI/1998, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a siete de octubre de mil novecientos noventa y ocho.

## 2. EJEMPLOS DE CONTRATOS.

Atendiendo a este orden de ideas, y con fines eminentemente didácticos, es procedente ejemplificar los contratos que dan origen al tema del presente trabajo. Razón por la cual, de entre la vasta literatura existente respecto al Contrato de Mutuo con Interés y al Contrato de Hipoteca, se han seleccionado un ejemplo de cada uno de ellos, así como también del correspondiente certificado de libertad de gravámenes como documento que da certidumbre a la situación en que se encuentra el bien otorgado en garantía.

a) Contrato de Mutuo con Interés.

### CONTRATO DE MUTUO CON INTERÉS.

En la Ciudad de \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, a las \_\_ horas del día \_\_ de \_\_ de 2009, comparecen los señores \_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo para efectos del presente contrato se le designará como el MUTUANTE y \_\_\_\_\_ a quien en lo sucesivo para efectos del presente contrato se le designará como el MUTUATARIO; ambos de treinta años de edad, mexicanos, solteros, originarios y vecinos de esta Ciudad, con domicilio el primero en \_\_\_\_\_ y el segundo en \_\_\_\_\_. Siendo ambos \_\_\_\_\_ de oficio y manifestando y manifestando estar al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta. Con el objeto de formalizar un contrato de mutuo con interés y los cuales están de acuerdo en que dicho contrato se regirá al tenor de las siguientes:

## CLÁUSULAS.

PRIMERA. El MUTUANTE se obliga a entregar al MUTUATARIO, la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos 00/100 moneda nacional) en el mismo momento de la celebración del contrato cuya entrega será en efectivo y en moneda circulante.

SEGUNDA. Tanto una parte como la otra están de acuerdo en que se señale como domicilio para el cumplimiento de la obligación el del MUTUANTE.

TERCERA. En caso de que el MUTUATARIO opte por pagar su deuda total anticipadamente, tendrá la obligación de notificar al MUTUANTE con tres meses de anticipación a la fecha que se hubiese señalado para cumplir su adeudo total.

CUARTA. El MUTUATARIO se obliga al pago de \_\_% (\_\_\_\_\_ por ciento) de la cantidad total por concepto de interés, dicho pago se debe efectuar en efectivo y en el domicilio del MUTUANTE.

QUINTA. Siguen manifestando las partes contratantes que para el caso de incumplimiento de las obligaciones que se deriven de la naturaleza de este contrato, se pagará la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos 00/100 moneda nacional) con el carácter de indemnización para la parte no culpable de incumplimiento. El pago antes mencionado deberá ser en efectivo y exactamente al primer mes de incumplimiento. La cantidad correspondiente corresponde en exclusiva a la indemnización de carácter moratorio.

SEXTA. El MUTUATARIO devolverá al MUTUANTE, el dinero prestado en un plazo de tres meses computado sobre el día en que el MUTUANTE le haga saber por escrito que el dinero será recogido, así como se seguirán pagando los intereses devengados hasta el día de la entrega.

SÉPTIMA. Ambas partes convienen que en caso de incumplimiento del presente contrato por parte del MUTUATARIO, el MUTUANTE podrá ejercitar las acciones legales conducentes, y los gastos y costas que se eroguen de los mismos, serán por cuenta del MUTUATARIO.

OCTAVA. Ambas partes conviene que el MUTUATARIO se obliga a:

- a. Pagar cualquier gasto que se derive del presente contrato.
- b. Nombrar como obligado solidario al C. \_\_\_\_\_.
- c. Notificar por escrito, con quince días de anticipación que tardará más de lo previsto en el presente contrato para la entrega de intereses.

NOVENA. Ambas partes convienen que el presente contrato es de carácter privado pero contiene todos los derechos y obligaciones y que por lo tanto podrán ejercitarse con él, todas las acciones que deriven del mismo conforme a la Ley.

DÉCIMA. Ambas partes convienen en que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se sometan expresamente a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de \_\_\_\_\_, renunciando a cualesquiera otros por razones de domicilio u otras circunstancias, pudieran invocar las partes.

DÉCIMA PRIMERA. Los domicilios para oír y recibir notificaciones serán los señalados en el proemio del presente contrato.

DÉCIMA SEGUNDA. Para efectos de supletoriedad del presente contrato se tendrá el Código Civil para el Estado de \_\_\_\_\_, el Código Civil Federal, las leyes mercantiles y los usos y costumbres.

Se firma el presente contrato ante la presencia de los testigos Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ ambos mexicanos, de cuarenta y tres años de edad, originarios y vecinos de esta Ciudad, con domicilio el primero en \_\_\_\_\_ y el segundo en \_\_\_\_\_. Manifestando estar ambos al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta, así como conocer personalmente a las partes contratantes, constándoles que son perfectamente capaces de celebrar el contrato a que se ha hecho referencia. Se efectuaron la cantidad de dos ejemplares para los interesados en sus diferentes caracteres en este contrato. Damos fe.

## CONTRATANTES

\_\_\_\_\_  
(Mutuante)

\_\_\_\_\_  
(Mutuatario)

## TESTIGOS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

b) Contrato de Hipoteca.

CONTRATO DE HIPOTECA.

Tomo \_\_\_\_\_. Volumen \_\_\_\_\_. Hoja \_\_\_\_\_. Número \_\_\_\_\_. En la Ciudad de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_ de 2009 en te mi, licenciado \_\_\_\_\_, Notario Público en ejercicio, titulas de la Notaría Pública Número \_\_\_\_ en este municipio, comparecieron: De una parte el señor \_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo de le denominará el ACREEDOR de la otra parte, el señor \_\_\_\_\_, q quien en adelante se le denominará el DEUDOR, y dijeron: que tienen concertado un Contrato de Hipoteca en primer lugar, el cual formalizan, de acuerdo con los siguientes antecedentes y cláusulas:

ANTECEDENTES.

1. Expresa el DEUDOR que es dueño en legítima propiedad, posesión y pleno dominio de:

La Finca marcada con el número \_\_\_\_\_ de la calle \_\_\_\_\_, colonia \_\_\_\_\_ de esta Ciudad, con sus instalaciones y servicios, terreno en que está construida, en la manzana que forman las calles de: \_\_\_\_\_, al norte; \_\_\_\_\_, al oriente; \_\_\_\_\_, al sur, y \_\_\_\_\_, al poniente; teniendo las siguientes medidas y colindancias: \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ metros) al norte y colinda con la Sucesión de \_\_\_\_\_; \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ metros) al oriente y colinda con propiedad de \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ metros) al poniente i colinda con la propiedad de \_\_\_\_\_, siendo sus paredes y tapias medianeras por los dos lados.

2. Que el inmueble de referencia lo adquirió el señor \_\_\_\_\_ (DEUDOR), por compra que hizo al señor \_\_\_\_\_, según consta en la Escritura Privada de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1986. Ratificada ante la fe del Notario Público Licenciado \_\_\_\_\_ y registrada bajo el número \_\_\_\_\_, folio \_\_\_\_\_, Volumen \_\_\_\_\_, Sección \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1986 en el Registro Público de la Propiedad de este Municipio.
3. Manifiesta el DEUDOR, que tiene concertado con contrato de mutuo con interés con el ACREEDOR, por la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ 00/100 moneda nacional) y para garantizar su pago se constituye, por medio de este contrato, HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, sobre la finca descrita en el párrafo anterior.
4. Que el inmueble de referencia se encuentra libre de todo gravamen y al corriente en el pago Impuesto Predial que le corresponde, lo que justifica con el Certificado expedido por el C. Registrador Público de la Propiedad de esta \_\_\_\_ Cabecera Distrital, documento que tengo a la vista y agrego al Apéndice bajo letra "A", y con el recibo relativo al bimestre en curso, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado. Fundados en lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

## CLÁUSULAS:

PRIMERA. Con base en los artículos \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ del Código Civil para el Estado de Veracruz, el ACREEDOR se obliga a entregar al DEUDOR, en calidad de Mutuo y a la firma de este contrato la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos 00/100 moneda nacional).

SEGUNDA. El DEUDOR se obliga a pagar al ACREEDOR la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_ pesos 00/100 moneda nacional) en \_\_\_\_\_ mensualidades de \$\_\_\_\_\_ cada una. Dicha cantidad comprende el capital y los intereses pactados.

TERCERA. Convienen las partes en que la falta de pago de tres mensualidades consecutivas, de las que se mencionan en la Cláusula anterior, da derecho al ACREEDOR para dar por vencido anticipadamente el plazo convenido para el pago de la suerte principal y en consecuencia, podrá elegir el pago inmediato al momento del incumplimiento, pactándose un interés moratorio del \_\_\_\_% anual sobre saldos insolutos, ejecutándose para este efecto la hipoteca constituida en la presente Escritura.

CUARTA. Para garantizar el fiel y legal cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en este acto, especialmente el pago puntual de la cantidad de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos 00/100 moneda nacional), que el DEUDOR adeuda al ACREEDOR, así como sus intereses y demás accesorios legales, el DEUDOR, independientemente de la garantía tácita general de todos sus bienes, en este acto constituye HIPOTECA EN PRIMER LUGAR, a favor del señor \_\_\_\_\_, sobre el inmueble descrito en el párrafo primero de los antecedentes de este contrato, con todos sus usos,

costumbres, mejoras a la ubicación, superficies, medidas y colindancias que se detallan. La hipoteca estará vigente por todo el tiempo que permanezca, total o parcialmente insoluto, el adeudo, garantizando tanto el pago de éste como de sus intereses ordinarios y moratorios.

QUINTA. Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que origine esta operación, serán por cuenta del DEUDOR.

SEXTA. Ambas partes convienen en que para la interpretación y cumplimiento del presente contrato se sometan expresamente a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de \_\_\_\_\_, renunciando a cualesquiera otros por razones de domicilio u otras circunstancias, pudieran invocar las partes.

#### PERSONALIDAD.

##### GENERALES.

Los comparecientes otorgan las siguientes: el señor \_\_\_\_\_, mexicano, mayor de edad, soltero, contador público, RFC \_\_\_\_\_, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta y con domicilio en \_\_\_\_\_ de esta Ciudad; el señor \_\_\_\_\_, mexicano, mayor de edad, soltero, contador público, RFC \_\_\_\_\_, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la Renta y con domicilio en \_\_\_\_\_ de esta Ciudad; advertidos de las penas en que incurre el que declare con falsedad. YO EL NOTARIO, DOY FE: I. De la verdad del acto; II. De que conozco personalmente a los comparecientes, a quienes considero con la capacidad legal necesaria para celebrar el acto jurídico de que se trata; III. De que tuve, a la vista, los documentos

de que se tomó razón, los cuales fueron devueltos a su presentante, con excepción del Certificado de Libertad de Gravámenes que agregué al apéndice de mi protocolo, bajo el número de esta Escritura con la letra "A"; IV. De que previne al ACREEDOR la obligación que tiene de inscribir el primer testimonio que de esta Escritura se expida, en el Registro Público de la Propiedad, para que surta los efectos legales correspondientes; V. De que, igualmente previne a los contratantes de la obligación que establece la Ley del Impuesto Sobre la Renta; VI. De que se cumplieron los requisitos que señala el artículo \_\_\_\_\_ de la Ley del Notariado vigente en el Estado de Veracruz; VII. De que, en mi presencia, el ACREEDOR entregó a el DEUDOR, la suma de \$\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ pesos 00/100 moneda nacional) y VIII. De que leída que le fue por mí, el Notario, Esta Escritura a los otorgantes, haciéndoles saber el derecho que tienen de leerla por sí mismos y explicándoles el alcance y efectos de la misma, la ratifican y firman ante mí, hoy mismo día de su otorgamiento. DOY FE.

---

ACREEDOR

---

DEUDOR

---

NOTARIO (y sello de autorizar)

## PROPUESTA.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto, propongo la realización de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria como la forma con menor riesgo de inversión, atendiendo a la seguridad financiera que la misma garantía hipotecaria brinda. Tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

Beneficios del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria

El contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria asegura al mutuante la recuperación de las cantidades previstas en ese documento, aún cuando pudiese sobrevenir escasez monetaria por parte del mutuuario.

El contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria responde de mejor forma jurídica que cualquier inversión en

el mercado de valores o de banca comercial, atendiendo a la inestabilidad económica mundial y monetaria mexicana.

El contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria, atendiendo a la plusvalía característica de los bienes inmuebles, avala adecuadamente el cumplimiento de la obligación contraída por el mutuuario, no obstante la inestabilidad monetaria que pueda existir.

La garantía hipotecaria en un contrato de mutuo, garantiza el pago o devolución de la cantidad originariamente otorgada, y en los términos convenidos.

El contrato de mutuo con interés y garantía hipotecaria garantiza la recuperación de las cantidades pactadas, en función de la garantía de pago incondicional que el inmueble motivo de la hipoteca otorga.

Beneficios, de otras formas de inversión.

El mercado de valores ofrece a los grandes inversionistas, debidamente asesorados por especialistas financieros, la posibilidad de excelentes ganancias.

El mercado de dinero (papeles gubernamentales) ofrece al inversionista la garantía que otorga el gobierno federal como responsable de la emisión de las obligaciones.

El mercado de dinero (papeles bancarios) ofrece, a quien aplica su dinero en las instituciones del sistema bancario,

la garantía que por ley e intervención directa del Estado se otorga a quienes participan del sistema financiero mexicano a través de la banca.

El mercado de metales (oro y plata) ofrece como garantía la permanencia del valor no obstante, los movimientos inflacionarios o incluso, de inestabilidad política.

Los bienes raíces (terrenos y/o inmuebles) constituidos como alternativas de inversión garantizan siempre en una economía caracterizada por altos índices de inflación, vía su plusvalía, generan su utilidad.

El mercado de valores, por su complejidad, requiere la asesoría especializada que genera lógicamente costos adicionales e incertidumbres al no ser al ahorrador, un experto financiero.

El mercado de valores, por su misma conformación, puede propiciar manipulación especulativa que ponga en riesgo las cantidades invertidas.

El mercado de dinero, por ser el objeto de negocio propio de la banca, genera una ganancia mayor para la misma banca, dejando al ahorrador, ganancias de poco monto.

El mercado de metales, presenta como desventaja, que de acuerdo a las recomendaciones de los especialistas, se requiere que la aplicación del recurso sea a largo plazo.

## CONCLUSIONES.

PRIMERA. Los orígenes del Contrato de Mutuo se encuentran en la antigua Roma, en tanto que, los de la Hipoteca, en Grecia.

SEGUNDA. El CCV contempla en sus artículos 2317 a 2330, lo relativo al Contrato de Mutuo; en tanto que, los numerales 2826 a 2876 del ordenamiento legal ya mencionado, hacen referencia al Contrato de Hipoteca.

TERCERA. Tanto la legislación como la doctrina, coinciden en señalar que el mutuo con interés es un contrato en virtud del cual, el mutuante se obliga a transmitir la propiedad de cosas fungibles o de una suma de dinero al mutuuario, quien a su vez, se obliga a devolverlo en el plazo establecido, con otro tanto (intereses) de la misma especie y calidad. Igualmente existe coincidencia doctrinal y legal de que la hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, pero que le dan derecho en el

supuesto de incumplimiento de la obligación garantizada a ser pagado con el valor de los bienes hipotecados, en el grado de preferencia establecido por la ley.

CUARTA. Por sus características se determina que, el Contrato de Mutuo con Interés es traslativo de dominio; principal; bilateral; gratuito por naturaleza y oneroso por excepción; con libertad de formalidades; de tracto sucesivo; personal; consensual y conmutativo. De igual manera se establece que el Contrato de Hipoteca no es en un principio traslativo de dominio; es accesorio; puede ser unilateral o bilateral; gratuito por naturaleza y oneroso por excepción; de tracto sucesivo; real; con formalidades restringidas; aleatorio.

QUINTA. El Contrato de Mutuo con Interés es un derecho personal y relativo, en tanto que el Contrato de Hipoteca, es un derecho real y absoluto. Ambas figuras jurídicas son reguladas inicialmente por normas de derecho privado.

SEXTA. En relación al acreedor, tanto como el deudor, son diversas las consecuencias jurídicas que el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria trae aparejado; las referidas consecuencias podrían necesitar la formalidad de un juicio y obviamente, ventilarse en los tribunales competentes; entre las más comunes que pudiesen resultar sería: el Juicio Ejecutivo Civil; el Juicio Especial Hipotecario y el juicio de Rescisión de Contrato.

SÉPTIMA. Deben quedar plenamente satisfechos los elementos de existencia y validez del Contrato de Mutuo con Interés y

Garantía Hipotecaria, para los efectos de que el negocio jurídico producto de los mismos sea lícito, legal y legítimo. La omisión de algunos de los elementos de existencia y validez del contrato puede producir la nulidad o incluso la inexistencia del acto jurídico.

OCTAVA. El mundo de las inversiones es demasiado extenso y complejo. Pretender dominarlo en toda su amplitud y profundidad es prácticamente imposible.

NOVENA. Se dice que la inversión perfecta no existe, ya que, no existe ninguna acción, valor, bien o propiedad que reúna todas las cualidades deseables en una sola inversión: seguridad absoluta (con lo que se eliminaría el riesgo), alta liquidez y rentabilidad superior al tasa de inflación.

DÉCIMA. Se afirma que el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria es la forma con el menor riesgo de inversión, atendiendo al hecho de qué, lleva implícito un contrato accesorio de garantía, que asegura el cumplimiento de la devolución del objeto directo de ese Contrato de mutuo con Interés. Significa lo anterior que si el deudor no cumple con la obligación de devolución del bien fungible o de la determinada cantidad de dinero previamente recibida (la inversión), el bien hipotecado habrá de garantizar a plenitud su obligación de devolución, ya que, podrá judicialmente rematarlo para que con el valor del mismo, cumpla la obligación derivada del contrato principal de mutuo con interés.

DÉCIMA PRIMERA. La conmutatividad como característica del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, otorga certidumbre y convierte al citado contrato como la forma menos riesgosa de inversión, ya que se tiene un plazo límite para su cumplimiento y los rendimientos son predecibles.

DÉCIMA SEGUNDA. Por regla general, ninguna inversión puede asegurar plenamente sus rendimientos, pero el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria los garantiza a plenitud con el valor del bien hipotecado.

DÉCIMA TERCERA. Con la celebración de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria es menos riesgoso invertir para una persona, que si lo hace como tenedor de un pagaré, ya que el bien inmueble hipotecado en garantía, mediante su inscripción en el Registro Público de la Propiedad es sustraído del comercio; en tanto que, quien suscriba como aval, cualquier documento legalmente permitido, puede deshacerse de sus bienes mediante donación, compraventa, dación en pago, etc., complicando la recuperación de lo entregado previamente.

DÉCIMA CUARTA. La realización de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, es producto de la realidad jurídica contemplada en la legislación civil vigente y en tanto no se convierta como un acto diario y reiterado de la persona, no violenta ningún principio legal, y sí por el contrario, puede ayudar al crecimiento del desarrollo de la economía nacional, toda vez que el acceso a los servicios de la banca comercial y de Estado exige al ciudadano una gran

cantidad de requisitos que a veces resultan imposibles de cumplir. Cualquier particular que cuente con cierto capital que pretenda invertir, de mucho ayuda a la actividad económica al concedérselo a quien lo necesite para la realización de actividades productivas.

DÉCIMA QUINTA. La realización de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria resulta una inversión de menor riesgo que la adquisición de obligaciones reales de las sociedades anónimas mexicanas, toda vez que dichas obligaciones, generalmente son valuadas en Pesos mexicanos.

DÉCIMA SEXTA. No obstante que la realización de un Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria resulta ser la forma de inicio y razón de ser de las operaciones bancarias, que un particular realice el mismo al amparo de lo preceptuado por el CCV, respetando la legislación aplicable al caso, bajo ninguna circunstancia habrá de contravenir lo establecido en la Ley de Instituciones de Crédito por cuanto hace a la función y razón de ser de los bancos.

DÉCIMA SÉPTIMA. El Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, adecuadamente utilizado, puede convertirse en una extraordinario aliado del desarrollo económico nacional, al facilitar trámites y proporcionar liquidez de manera inmediata, a quien la necesite.

Lo expresado en las conclusiones permite sintetizar el por qué de la denominación "Atributos y Beneficios del

Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria respecto de otros medios de inversión en México.”

Si por atributo se considera, las cualidades de un ser, el Contrato de Mutuo con Interés (derecho personal y relativo) y Garantía Hipotecaria (derecho real y absoluto), al fusionarse en un mismo texto, se convierte en una aplicación legal que confiere certidumbre a quienes intervienen en el mismo, característica distintiva que otorga a dicho documento la condición o peculiaridad de mínimo riesgo para el mutuante-acreedor hipotecario.

Esos rasgos distintivos que corresponden al Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, son lo que le permiten al inversionista la certidumbre del menor riesgo de inversión, ya que el documento fija un límite para el cumplimiento de obligaciones y permite predecirlos rendimientos que se obtendrán. Esto último mencionado, al mismo tiempo que atributo se convierte en un beneficio por el provecho o utilidad que genera, es decir, se convierte en una ayuda jurídico-financiera que genera un bien al mutuante y acreedor hipotecario.

Del mismo modo, puede decirse que los atributos y beneficios que puede conferir el Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria están en relación directa a la afirmación financiera que expresa que no existe la inversión perfecta, ya que difícilmente se encontrará en un mismo elemento de inversión las características seguridad absoluta, alta liquidez y rentabilidad superior a la tasa de inflación. Sin embargo, el Contrato de Mutuo con Interés como derecho

personal y relativo que es, y el Contrato de Hipoteca, como derecho real y absoluto, son figuras jurídicas que la estar tituladas en la legislación civil, brindan seguridad y permiten la liquidez en los términos establecidos y la rentabilidad en la estipulación de intereses en el modo convenido.

En razón de lo expuesto es que, atendiendo esos atributos y beneficios del Contrato de Mutuo con Interés y Garantía Hipotecaria, y dadas las circunstancias económicas y sociales que prevalecen, se propone éste instrumento legal como la forma con menos riesgo de inversión.

## BIBLIOGRAFÍA.

ACOSTA Romero, Miguel, Nuevo Derecho Bancario, 9a edición actualizada, México, ed. Porrúa, 2003.

BEJARANO Sánchez, Manuel, Obligaciones Civiles, 5a edición, México, ed. Oxford, 2004.

CHIRINO Castillo, Joel, Derecho Civil III, Contratos Civiles, 2a Edición, México, ed. Mc Graw Hill, 1996.

DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, 6a edición, México, vol. IV, ed. Porrúa, 1986.

DE PINA Vara, Rafael, Derecho Mercantil Mexicano, Trigésima edición, México, ed. Porrúa, 2005.

DOMÍNGUEZ Martínez, Jorge Alfredo, Derecho Civil, 9a edición, México, ed. Porrúa, 2003.

HERNÁNDEZ Santiago, René, Compendio de Aforismos Jurídicos Latinos, edición conmemorativa, México, ed. SEC, Gobierno del Estado de Veracruz, 1999.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, U.N.A.M, Diccionario Jurídico Mexicano, México, ed. Porrúa, 2005.

MARMOLEJO G., Martín, Inversiones (Práctica, Metodología, Estrategia y Filosofía), Ediciones IMEF, 9a edición, México, 1997.

PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, Contratos Civiles, México, ed. Porrúa, 1993

SÁNCHEZ Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Vigésima 1a edición, México, ed. Porrúa, 2005.

TREVIÑO García, Ricardo, los Contratos Civiles y sus Generalidades, 6a edición, México, ed. Mc Graw Hill, 2006.

VÁSQUEZ del Mercado, Oscar, Contratos Mercantiles, Décimo cuarta edición, México, ed. Porrúa, 2006.

ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Décima edición, México, ed. Porrúa, 2004.

## LEGISGRAFÍA.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Veracruz.

Código de Comercio.

LINKOGRAFÍA.

<http://www.scjn.gob.mx>

<http://www.condusef.gob.mx>

<http://info.juridica.unam.mx>

<http://www.monografias.com>

<http://www.ilustrados.com>

<http://www.wikipedia.org>