

NUEVAS OBLIGACIONES EN CRÉDITOS DE ENTIDADES FINANCIERAS

1. ANTECEDENTES

En el *Diario Oficial* de la Federación del 30 de diciembre de 2002, se publica la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, ordenamiento que entre otras disposiciones impone obligaciones a las instituciones que habitualmente otorgan créditos con garantías reales sobre inmuebles; así como para los notarios que intervienen en el otorgamiento de “créditos garantizados”, crea una “subrogación de deudor” para dichos créditos y nos presenta algunos conceptos que no tienen precedente en nuestra legislación, como es el caso del propio “crédito garantizado”, del “crédito garantizado a la vivienda”, los “folletos informativos”, la “oferta vinculante” y las “cláusulas financieras”.

Antes de iniciar el estudio del articulado de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, es conveniente conocer los antecedentes que

influyeron en nuestros legisladores para su aprobación.

El legislador toma como modelo, de la mayoría de los artículos de la ley, dos ordenamientos españoles:

- La Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

- La Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

El primero de los ordenamientos, expedido por las Cortes Españolas, consta de nueve artículos y cuatro disposiciones adicionales, en su exposición de motivos podemos leer:

“...El descenso generalizado de los tipos de interés experimentado en los últimos meses ha repercutido, como es lógico, en el de los préstamos hipotecarios, y parece razonable y digno de protección que los ciudadanos que concertaron sus préstamos con anterioridad a la bajada de los tipos puedan beneficiarse de las ventajas que suponen este descenso. Pero, por otra parte, la situación de estos prestatarios se ve agravada por la concurrencia de una doble circunstancia, que determina la inviabilidad económica del ‘cambio de hipoteca’: la fuerte comisión por amortización anticipada, impuesta por las entidades crediticias al tiempo de otorgar el contrato y la duplicación de gastos que implican la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo...”¹

¹ Fuente: http://www.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislacion/ley2_1994.shtm/17.12.02.

En el articulado de esta Ley encontramos las siguientes disposiciones:

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

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

*ART. 2º **Requisitos de la subrogación.** El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas por el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.*

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

Entregada la certificación, la entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si en el plazo máximo de quince días naturales a contar desde dicha entrega, formaliza con el deu-

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

ART. 3º Comisión por amortización anticipada. *En las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios, a interés variable, referidos en el artículo 1º de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito, se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:*

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

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

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

ART. 4º Escritura. *En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.*

ART. 5º Registro. *El hecho de subrogación no surtirá efecto contra tercero, si no se hace constar en el Registro por medio de una nota marginal, que expresará las circunstancias siguientes:*

1. *La persona jurídica subrogada en los derechos del acreedor.*

2. *Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés.*

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

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

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

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

ART. 7º Beneficios fiscales. *Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de 'Actos Jurídicos Documentados' sobre documentos notariales.*

ART. 8º Honorarios notariales y registrales. *Para el cálculo de los honorarios notariales y registrales se tomará como base la cifra del capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y se entenderá que el documento autorizado contiene un sólo concepto.*

ART. 9º Beneficios fiscales y honorarios notariales y registrales en la novación modificativa de préstamos hipotecarios. *Estarán exentas en la modalidad gradual de 'Actos Jurídicos Documentados' las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1º de esta Ley y la modificación se refiere a la mejora de las condiciones del*

tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con esta mejora se podrá pactar la alteración del plazo...

Disposición adicional primera. *En los préstamos hipotecarios, a interés variable, a que se refiere el artículo 1º de esta Ley, la entidad acreedora, no podrá percibir por comisión de amortización anticipada no subrogatoria más del 1 por 100 del capital que se amortiza aunque estuviese pactada una comisión mayor..."²*

Como podemos apreciar el ordenamiento español establece lo siguiente:

- Facilita la subrogación de acreedor de una entidad financiera por otra, en un crédito hipotecario.
- En ningún artículo pretende regular la sustitución de deudor.
- Establece un procedimiento para que la entidad acreedora se entere de la subrogación que pretende efectuar otra entidad financiera, pudiendo oponerse a la subrogación u otorgar al deudor iguales o mejores condiciones, lo que provoca la competencia entre entidades.
- Establece la posibilidad de amortización anticipada del crédito, aunque no se haya pactado en el contrato.
- Fija un máximo a la comisión por pago anticipado, aunque contractualmente se haya pactado una superior al 1%.

² Fuente: http://www.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislacion/ley2_1994.shtm/17.12.02.

- Establece que la escritura de subrogación solamente podrá referirse a la modificación del interés pactado.
- Simplifica la inscripción de la subrogación en el Registro Público.
- Reduce los costos de la escritura e inscripción en el Registro Público en caso de subrogación.

El segundo de los ordenamientos, éste de carácter administrativo pues fue dictado por el Ministro de Economía y Hacienda español, se refiere a la transparencia en la información de las condiciones financieras en los préstamos hipotecarios, pretendiendo tutelar los intereses de los deudores de créditos hipotecarios para la *adquisición de vivienda*, fijando para ello las obligaciones de las instituciones crediticias y los notarios de informar oportuna y debidamente a los propios deudores, en la celebración de los contratos de dicha naturaleza. Lo anterior lo podemos confirmar en la exposición de motivos del ordenamiento en cuestión:

“...Dada su finalidad tuitiva, la Orden se circunscribe deliberadamente a los préstamos hipotecarios sobre viviendas, concertados por personas físicas, cuya cuantía no rebase los 25 millones de pesetas.

La Orden, cuya finalidad primordial es garantizar la adecuada información y protección de quienes concerten préstamos hipotecarios, presta especial atención a la fase de elección de la enti-

dad de crédito, exigiendo a ésta la entrega obligatoria de un folleto informativo inicial en el que se especifiquen con claridad, de forma lo más estandarizada posible, las condiciones financieras de los préstamos. Téngase presente que la primera premisa para el buen funcionamiento de cualquier mercado, y a la postre, la forma más eficaz de proteger al demandante de crédito en un mercado con múltiples oferentes, reside en facilitar la comparación de las ofertas de las distintas entidades de crédito, estimulando así la efectiva competencia entre éstas.

Pero la Orden, además de facilitar la selección de la oferta de préstamo más conveniente para el prestatario, pretende asimismo facilitar a éste la perfecta comprensión e implicaciones financieras del contrato de préstamo hipotecario que finalmente vaya a concertar. De ahí la exigencia de que tales contratos, sin perjuicio de la libertad de pactos, contengan un clausulado financiero estandarizado en cuanto a su sistemática y contenido, de forma que sean comprensibles por el prestatario.

A esa adecuada comprensión deberá colaborar el notario que autorice la escritura de préstamo hipotecario, advirtiendo expresamente el prestatario del significado de aquellas cláusulas que, por su propia naturaleza técnica, pudieran pasarle inadvertidas..."³

La mencionada Orden consta de siete artículos, que en su parte principal transcribo:

³ Fuente: http://www.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislacion/orden_5mayo94.shtm.

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

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

2º Que el prestatario sea persona física.

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

*ART. 3º **Folleto informativo.** 1. Las entidades de crédito deberán inormar obligatoriamente a quienes soliciten préstamos hipotecarios sujetos a esta Orden mediante la entrega de un folleto cuyo contenido mínimo será el establecido en el anexo 1 de esta norma.*

Si se trata de impresos que no contuvieran toda la información prevista en el citado modelo, las entidades deberán complementarlos antes de su entrega.

2. La entrega del folleto será gratuita, pudiendo el interesado conservarlo en su poder aun cuando opte por no concertar el préstamo con la entidad...

*ART. 4º **Gastos y servicios accesorios***
1. Cuando la entidad concerte o efectúe la tasación del inmueble u otro servicio que considere necesario, y dicho gasto sea por cuenta del cliente, deberá indicar a éste la identidad de los profesionales o entidades seleccionados al efecto...

... 3. El folleto informativo indicará con claridad los gastos preparatorios de la operación, tales como tasación, comprobación de la situación registral del inmueble, u otros que se consi-

derarán a cargo del cliente aun cuando el préstamo no llegue a otorgarse.

ART. 5º Oferta vinculante. 1. *Efectuadas la tasación del inmueble y, en su caso, las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y la capacidad financiera del prestatario, la entidad de crédito vendrá obligada a efectuar una oferta vinculante de préstamo al potencial prestatario o, en su caso, a notificarle la denegación del préstamo.*

La oferta se formulará por escrito y especificará, en su mismo orden, las condiciones financieras correspondientes a las cláusulas financieras señaladas en el anexo II de esta Orden para la escritura de préstamo. La oferta deberá ser firmada por representante de la entidad, y salvo que medien circunstancias extraordinarias o no imputables a la entidad, tendrá un plazo de validez no inferior a diez días hábiles desde su fecha de entrega.....

ART. 6º Cláusulas financieras del contrato. 1. *Las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos hipotecarios sometidos a la presente Orden contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras que ajustarán su orden y contenido a lo establecido en el anexo II de la presente Orden. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del prestatario, desvirtuar el contenido de aquéllas...*

ART. 7º Acto de otorgamiento. 1. *En materia de elección de notario se estará a lo dispuesto en el Reglamento Notarial y demás disposiciones aplicables.*

2. *El prestatario tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de préstamo hipotecario.*

tecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. El prestatario podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría.

3. En cumplimiento del Reglamento Notarial y, en especial, de su deber de informar a las partes del valor y alcance de la redacción del instrumento público, deberá el notario:

1º Comprobar si existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo y las cláusulas financieras del documento contractual, advirtiendo al prestatario de las diferencias que, en su caso, hubiera constatado y de su derecho a desistir de la operación.

2º En el caso de préstamo a tipo de interés variable, advertir expresamente al prestatario cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que el índice o tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales a los que se refiere la disposición adicional segunda de esta Orden.

2. Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.

3. Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés. En particular, cuando las limitaciones no sean semejantes al alza y a la baja, el notario consignará expresamente en la escritura esa circunstancia, advirtiendo de ello a ambas partes...

... 6º Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el

prestatario comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras...”⁴

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

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

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

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

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

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

⁴ Fuente: http://www.ahe.es/web_CONSUMIDORES/legislacion/orden_5mayo94.shtm/17.12.02.

2. PROCESO LEGISLATIVO

Para entender mejor el contenido de la Ley, es preciso hacer un recuento del proceso legislativo de la misma, ya que en él encontraremos algunas explicaciones a sus artículos.

La iniciativa de ley es presentada en la Cámara de Senadores por el senador Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, en la exposición de motivos de su iniciativa señala el legislador lo siguiente:

“El presente proyecto habrá de constituirse como factor decisivo para la recuperación de y la reactivación de la economía a partir de una perspectiva nacional.

El primer aspecto, se refiere a la competencia entre las Instituciones Financieras al establecerse, en ley, que los deudores que hayan suscrito un crédito hipotecario con determinadas condiciones del contrato, tengan la posibilidad de suscribir un nuevo contrato, en condiciones más favorables en tasa de interés, plazos, amortizaciones, entre otras. Asimismo el presente proyecto habrá de fortalecer la responsabilidad de los notarios públicos, habrá de generar también presiones para que los archivos del Registro Público de la Propiedad sean actualizados y se promoverán mejoras en eficiencia de los procedimientos de avalúos. Adicionalmente, el proyecto contempla el establecimiento de un mercado secundario de créditos hipotecarios.

Así, en la presente iniciativa se establecen mecanismos que, por ley, habrán de generar y

propiciar la competencia entre las diversas Instituciones Financieras, en lo referente a las ofertas de crédito hipotecario. Ello habrá de traducirse, en última instancia, en una reducción de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, con lo que se incentivará la inversión de las familias y un fuerte impulso a la economía mexicana, empleando como detonante a la industria de la construcción, industria que se caracteriza por demandar, en un 97% del total de sus insumos, bienes producidos en el país.

*De igual forma cabe recordar que la industria de la construcción es una actividad con alta intensidad en el uso de mano de obra, por lo que estamos convencidos, se habrá de contribuir de manera decisiva a reducir los niveles de desempleo en el país....".*⁵

Claramente podemos advertir que los motivos que impulsan al senador para presentar la iniciativa de ley, son totalmente distintos a los que tuvieron los legisladores españoles para la expedición de la Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, pues en aquel país existía un fenómeno económico (baja en las tasas de interés) que requería la intervención del Poder Legislativo, para crear las condiciones jurídicas necesarias para que los deudores de manera sencilla y sin pagar altas comisiones y dobles gastos, pudieran sustituir

⁵ Fuente: http://www.senado.gob.mx/gaceta/111/INICIATIVA%20Alejandro_Gutierrez_definitiva.html/30.01.03.

(subrogar) a la institución acreedora por otra que les ofreciera mejores tasas de interés, provocando con ello la competencia entre dichas instituciones en beneficio de los deudores; mientras que nuestro legislador con su iniciativa pretende fomentar la competencia entre instituciones financieras, permitiendo su subrogación, para que bajen las tasas de interés (exactamente al revés de lo sucedido en España), además de pretender una serie de fines económico-políticos, los cuales considero imposibles de lograr con la expedición de una ley, pues ello depende de otros factores de índole económica, que escapan al orden jurídico, pero que de alguna manera hacen que la iniciativa sea atractiva para los demás integrantes del Poder Legislativo, que piensan que la expedición de la Ley traerá beneficios enormes a los deudores, lo cual explica la aceptación de la misma en su proceso legislativo.

En materia de transparencia en la información de los créditos, el Ministro de Economía y Hacienda español, al igual que nuestro legislador busca crear mecanismos de información transparente, oportuna y confiable para el deudor.

Dentro de la iniciativa del senador Alejandro Gutiérrez Gutiérrez, es de destacarse que en su redacción original solamente se refería en su objeto al crédito hipotecario (art. 1º), señalaba entre las obligaciones que la Ley impondría a los notarios, la de verificar

que la garantía hipotecaria se encuentre correctamente inscrita, libre de todo tipo de gravámenes, cargas o limitación en su dominio, en el Registro Público de la Propiedad (art. 8º) y para la subrogación de crédito (figura que no se contempla en las disposiciones españolas), es necesario que el nuevo deudor sea reconocido por la Entidad acreedora como sujeto de crédito (arts. 12 y 13).

Las Comisiones Unidas de Justicia, Hacienda y Crédito Público y de Estudios Legislativos del Senado conocen de la iniciativa y la dictaminan favorablemente, pero haciendo diversas modificaciones a su texto original; dentro de las principales modificaciones podemos señalar:

- Se establece que el otorgamiento del crédito garantizado es un acto de comercio sujeto a la competencia federal (art. 1º).
- Se establece como derecho supletorio de la Ley, al Código Civil Federal y al Código de Procedimientos Civiles Federales (art. 2º).
- Se establece el necesario consentimiento del acreedor para que pueda operar la "Subrogación de deudor" (arts. 13 y 14).

El dictamen es presentado al pleno del Senado donde se aprueba por unanimidad de votos el día 5 de noviembre de 2002, turnándose a la Cámara de Diputados para continuar con el proceso legislativo.

Ya en la Cámara de Diputados, se modifican diversos artículos a la iniciativa propuesta

por los senadores, las principales modificaciones fueron:

- Se amplía el objeto de la ley a otros créditos que no son hipotecarios (prenda, caución bursátil, fideicomisos, etc.).

- Las leyes supletorias del ordenamiento serán: leyes mercantiles especiales, el código de comercio y la legislación civil de cada entidad federativa, en ese orden.

- En el artículo 3º se emplea el concepto “empresa mercantil”, con la intención de darle un enfoque mercantil a los sujetos de la Ley.

- Se suprime la fracción III del artículo 9º en virtud de que no es posible imponer a los notarios públicos obligaciones que van más allá del ejercicio de su función legal.

- Se modifican los artículos relativos a la subrogación, a efecto de que ésta sea aceptada y consentida por las Entidades Financieras desde el inicio de cada operación, ya sea que opere para el deudor o para el acreedor.

La iniciativa de Ley con sus modificaciones es presentada al pleno de la Cámara de Diputados el 14 de diciembre de 2002 y es aprobada por 416 votos a favor, ninguno en contra y tres abstenciones.

Se envía de regreso a la Cámara de Senadores con las modificaciones propuestas por la Cámara de Diputados el día 15 de diciembre de 2002 y no obstante la trascendencia de los cambios hechos por los diputados, ese

mismo día sin discusión alguna, ni oradores que apoyaran o se opusieran al dictamen, se aprueba por el pleno del Senado por 92 votos a favor y una abstención.

En la versión estenográfica de la sesión del 15 de diciembre de 2002 de la Cámara de Senadores, por cierto última del período ordinario, se puede leer lo siguiente:

*"LA C. SECRETARIA MADERO GARCÍA: Doy lectura a la comunicación de la Cámara de Diputados dirigida a los Secretarios de la Honorable Cámara de Senadores. 'Nos permitimos devolver a ustedes para los efectos del Inciso e) del Artículo 72 constitucional, el expediente con la Minuta Proyecto de Decreto por el que se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. México, D. F., a 15 de diciembre de 2002. Firman, Diputado Secretario, Adrián Rivera Pérez y Diputada Secretaria Adela Cerezo Bautista.' Es todo, señor Presidente. EL C. PRESIDENTE: Se turna la Minuta referida a las Comisiones Unidas de Hacienda y Crédito Público y de Estudios Legislativos para su estudio y Dictamen correspondiente."*⁶

Unas horas o minutos después, no obstante el cúmulo de asuntos que se ventilaron en la última sesión del período ordinario, las Comisiones Unidas de Hacienda y Crédito Público y de Estudios Legislativos, preparan un dictamen que propone aprobar la Ley con

⁶ Fuente: <http://www.senado.gob.mx/> 10ª parte./ 30.01.03.

las modificaciones propuestas por la colegisladora, según consta en la propia versión estenográfica de la sesión:

“Las Comisiones Unidas de Hacienda y Crédito Público y de Estudios Legislativos han remitido a esta Mesa Directiva el dictamen con proyecto de Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. —Solicito a la Secretaria proceda a su lectura. —LA C. SECRETARIA CASTELLANOS CORTÉS: Con mucho gusto señor Presidente. Honorable Asamblea. A las comisiones que suscriben el 15 de diciembre de 2002 fue turnada para su estudio y dictamen correspondiente la minuta con proyecto de decreto por el que se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Los Ciudadanos Senadores integrantes de estas Comisiones realizaron diversos trabajos a efecto de revisar el contenido de la minuta con el objeto de expresar sus observaciones y comentarios a la misma e integrar el presente dictamen. Con base a las referidas actividades y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 72 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estas Comisiones someten a la consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente dictamen: Uno.—Contenido de la minuta, el 5 de noviembre del año en curso las Comisiones que dictaminan aprobaron un dictamen relativo a la iniciativa con proyecto de decreto por el que se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, misma que fue analizada y respecto de la cual se determinó realizar algunas modificaciones. Por su parte, la Colegisladora procedió en su

carácter de Cámara revisora a analizar la minuta aprobada por el Senado de la República y consideró pertinente realizar algunas precisiones al texto legal, que consisten fundamentalmente en lo siguiente: inciso a) En el artículo 1º se precisa el ámbito material de la Ley, así como sus finalidades; inciso b). En materia de supletoriedad se establece la relativa a las Leyes Mercantiles Especiales, el código de comercio y la legislación civil de cada entidad federativa; inciso c) En el artículo 3º, fracción I, se precisa la definición del costo anual total haciéndose los ajustes necesarios para adecuar la referencia conducente en los artículos 4º, 5º, fracción VII; y 12, y se suprime la definición del mismo concepto en el artículo 10; inciso d) Se reforman las fracciones IV y V del artículo 3º para aclarar los sujetos de ésta Ley y el carácter mercantil de las operaciones que regula; inciso e) Se precisan los artículos relativos a la oferta vinculante, concretamente los numerales 6º y 8º para dejar claro su carácter obligatorio e incorporar elementos que den seguridad al solicitante; inciso f) Se suprime la fracción III del artículo 9º en virtud de que no es posible imponer a los fedatarios públicos obligaciones que van más allá del ejercicio de su función legal; g) se modifican los artículos relativos a la subrogación a efecto de que ésta sea aceptada y consentida desde el inicio de cada operación, ya sea que opere para el deudor o para el acreedor; inciso h) se considera que el texto del artículo 3º transitorio tenía efectos retroactivos y por lo tanto propone eliminarlo; inciso i) Se mejora la redacción de algunos artículos sin modificar el sentido y el contenido de las disposiciones. Sobre el particu-

lar, estas Comisiones coinciden plenamente con lo argumentado por la Colegisladora y en razón de que el contenido de la minuta ya ha sido debidamente analizada se estima conveniente la aprobación del presente dictamen. Por lo anterior y con fundamento en los artículos 86 y 94 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos; 87 y 88 del Reglamento para el Gobierno Interior del propio Congreso, las Comisiones se permiten someter a la consideración del Honorable Senado de la República la aprobación del siguiente decreto por el que se expide la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. —EL C. PRESIDENTE: Gracias Secretaria Senadora. Queda de primera lectura. A solicitud de las Comisiones, consulte la Secretaría a la Asamblea, en votación económica, si se omite la segunda lectura del dictamen y se pone a discusión en lo general y en lo particular en un solo acto.—LA C. SECRETARIA CASTELLANOS CORTÉS: Con mucho gusto señor Presidente. Consulto a la Honorable Asamblea, en votación económica, si autoriza que la discusión se realice en lo general y en lo particular y se dispense también la segunda lectura. Quienes estén por la afirmativa, favor de levantar la mano.(La Asamblea asiente.)—Quienes estén por la negativa, favor de levantar la mano. (La Asamblea no asiente.)—Señor Presidente, sí se autorizan ambos procedimientos.—EL C. PRESIDENTE: En consecuencia está a discusión el dictamen. No habiendo oradores inscritos ábrase el sistema de votación, por tres minutos, para recoger votación nominal del proyecto de dictamen. ASUME LA PRESIDENCIA EL C. SENADOR ENRIQUE JACKSON RAMÍREZ —EL C.

PRESIDENTE: Ciérrase el sistema de cómputo. (Se recoge la votación.) —LA C. SECRETARIA CASTELLANOS CORTÉS: Señor Presidente se emitieron 91 votos por el sistema electrónico más 1 verbal, que dan 2 votos a favor y 1 abstención. Es todo, señor Presidente.—EL C. PRESIDENTE: Aprobado el decreto que crea la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado. Pasa al Ejecutivo de la Unión para sus efectos constitucionales.”⁷

La manera en que concluye el proceso legislativo, en la Cámara de Senadores, de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado es por demás significativa, ya que la Cámara de Origen asiente primero en comisiones, sin que al parecer se haya discutido mucho, en todas las propuestas de reforma a la iniciativa enviadas por la Cámara de Diputados y después en el pleno, con dispensa de lectura, sin discusión, ni oradores que la apoyen o rechacen, ni votos en contra, se aprueba el dictamen.

Lo anterior nos permite suponer dos escenarios distintos: o bien era una ley de vital importancia para el sistema jurídico mexicano, producto de investigaciones profundas efectuadas por los legisladores respecto del mercado crediticio mexicano, que llevaron al Poder Legislativo al convencimiento de que sin ella no podría concebirse ningún avance en la

⁷ Fuente: <http://www.senado.gob.mx/> 11ª y 12ª parte./ 30.01.03.

materia y por ello mereció en todas sus votaciones la unanimidad de los legisladores (apenas 4 abstenciones en sus tres votaciones); o bien es una ley que intenta reproducir, mal por cierto, ordenamientos que han funcionado en otros países, cuyo articulado no interesó nunca a los legisladores y por tanto pudo aprobarse sin discusión alguna en la vorágine del último día del período ordinario de sesiones, cuando existía una treintena de ordenamientos pendientes de discutir y aprobar.

El último de los escenarios parece explicar las contradicciones y deficiencias que tiene el ordenamiento y que al analizar su articulado podremos señalar.

3. COMENTARIOS A LA LEY

La Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado se publicó en el *Diario Oficial* de la Federación el día 30 de diciembre de 2002, consta de 19 artículos más dos transitorios, los cuales transcribo a continuación, con un comentario al final de cada uno de ellos.

"TÍTULO I.—Aspectos Generales

CAPÍTULO I.—Disposiciones Generales

ART. 1º.—*La presente Ley tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad*

de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia.”

En el artículo primero, la Ley parece señalar como objeto de aplicación de sus disposiciones exclusivamente los créditos garantizados a la vivienda, sin embargo en los artículos que siguen se olvida de ello y pretende abarcar todos los “créditos garantizados” que recaigan sobre inmuebles independientemente de su destino.

“ART. 2º—Son de aplicación supletoria a la presente Ley, en el orden en que se indica:

I. Las leyes mercantiles especiales;

II. El Código de Comercio, y

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

Aunque nuestro legislador cita en primer término a la legislación mercantil como supletoria de la Ley (seguramente por la intervención de las entidades financieras), reconoce el carácter civil de los actos que pretende regular (hipoteca, sustitución de deudor, subrogación). Lo que supone una contradicción, que bien pudiera cuestionar la constitucionalidad del ordenamiento, ya que si los actos de particulares que regula son de naturaleza civil, éstos no pueden ser modificados o regulados de distinta forma por una ley federal.

“ART. 3º—Para los efectos de esta Ley se entiende por:

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

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

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

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

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

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

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

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

En este catálogo de conceptos que nos brinda la Ley, encontramos que el concepto de crédito garantizado va más allá del objeto del ordenamiento previsto en el artículo primero, ya que se refiere a todo el crédito garantizado que se relacione con bienes inmuebles y que es distinto al crédito garantizado para la vivienda que define el propio ordenamiento renglones más abajo, la Ley en su afán por tratar de abarcar todos los supuestos posibles incluye como créditos garantizados a la prenda y a la caución bursátil, que definitivamente en su esencia no se refieren a bienes inmuebles, de igual manera equipara a los créditos garantizados a las compraventas con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra y compraventa en abonos, actos en los que difícilmente podemos encontrar una garantía, como no sea que en el primero de ellos la transmisión del dominio se difiere hasta que el comprador pague la totalidad del precio

convenido; por lo que respecta a la utilización de las palabras “empresa mercantil” para definir a algunos de los sujetos de la ley, no pareciera tener más finalidad que pretender justificar la competencia del Legislativo Federal en la posterior regulación de actos que son esencialmente civiles, aunque se atribuyan a “empresas mercantiles”.

“CAPÍTULO II.—*Información Previa*

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

I. *Tasas de interés ofrecidas;*

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

III. *Las comisiones aplicables.*

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

El artículo cuarto se refiere a los medios que deberán utilizar las Entidades dentro de sus establecimientos, para dar a conocer al público en general la información general de los *créditos garantizados a la vivienda* que otor-

guen, señalando la información mínima que se deberá proporcionar a la clientela y facultando a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para que mediante la emisión de reglas se uniforme la presentación de la información aludida, con el objeto de que se pueda comparar fácilmente la de todas las Entidades, lo cual permitirá al cliente optar por la que más convenga a sus intereses.

En mi concepto, con las facultades que cuenta la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a través de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en materia de publicidad de las Instituciones de Crédito (Art. 94 de la Ley de Instituciones de Crédito) podría imponer a las Entidades la misma obligación, sin que fuese necesario que una Ley especial así lo determine.

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

- I. Denominación comercial de la Entidad;*
- II. Cuantía máxima del crédito respecto al monto de valuación;*
- III. Tasa de interés ordinaria, moratoria y el Costo Anual Total;*

IV. Plazos, sistema de amortización y periodicidad;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En adición a la información general a que se refiere el artículo anterior, las Entidades deberán entregar a sus clientes *que así lo so-*

liciten un folleto que amplía la misma, en un formato uniforme que contenga datos más precisos que permitan al futuro deudor conocer de una manera más clara las condiciones que tendrá el crédito garantizado a la vivienda que pretende contratar.

Esta obligación que la Ley impone a las entidades, al igual que la anterior, también podría haberse determinado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, sin que para ello requiriese de un ordenamiento nuevo que la faculte.

"TÍTULO II.—Contratación de Créditos Garantizados.

CAPÍTULO I.—Oferta Vinculante.

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

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

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

La oferta vinculante tendrá el objeto de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar

el Crédito Garantizado a la Vivienda al solicitante, y deberá contener, al menos:

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

II. Forma de amortización;

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

IV. Comisiones aplicables;

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

VI. Gastos a cargo del acreditado;

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

VIII. Las demás que establezcan las Reglas.

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

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

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

La Entidad estará obligada a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda en los términos y

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

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

La obligación de la Entidad de emitir una oferta vinculante a quien lo solicite, es parecida a la prevista en el sistema jurídico español, ya que dicha oferta obliga a la Entidad a otorgar el crédito garantizado a la vivienda en los términos que le fue ofrecido al interesado, siempre y cuando sea sujeto de crédito. El contenido final de la oferta vinculante y su formato se determinarán en las Reglas que emitirá la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Destaca la fracción V del artículo que impone la obligación a la Entidad de aceptar desde el otorgamiento del crédito la sustitución de deudor, sin que para ello, al parecer, se pueda imponer alguna condición, lo cual deja a la Entidad en la indefensión, pues tendría que admitir como nuevo deudor a cualquier persona que adquiera el inmueble que sirve de garantía (art. 13 de la Ley), sin importar si es o no sujeto de crédito.

"CAPÍTULO II.—Avalúo del Inmueble

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

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

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

El artículo 7º crea una serie de complicaciones de carácter práctico, que en lugar de favorecer al deudor, bien pudieran perjudicarlo, ya que al ser una ley de carácter federal y por tanto obligatoria en todos los Estados de la Federación y el Distrito Federal, bien puede darse el caso de que dentro de los peritos valuadores autorizados por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., no se encuentre ninguno de los autorizados por la entidad federativa donde se encuentra el inmueble para practicar avalúos con efectos fiscales, lo que llevaría al deudor a pagar dos avalúos, uno para efectos del crédito y otro para determinar sus contribuciones; o bien podría ser el caso de que en la entidad federativa no se requiera

de ningún avalúo para el pago de los impuestos locales, sin embargo el deudor tendrá que tramitar y pagar uno con el perito autorizado por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., que sirve únicamente para que la Entidad tenga certeza sobre el valor de su garantía.

“CAPÍTULO III.—Formalización del Crédito Garantizado

ART. 8º—

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

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

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

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

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

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

la aceptación expresa de que admitirá la sustitución de deudor, y

VI. Las demás que establezcan las Reglas.

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

El artículo 8º de la Ley, siguiendo los preceptos españoles, regula el clausulado financiero, que deberá de estar visiblemente identificado en los contratos de crédito garantizado, que en este artículo no se limita a la vivienda.

El precepto señala la obligatoriedad de que se otorgue en escritura pública cualquier acto relativo al crédito garantizado, por lo que debemos de entender que la Ley establece una nueva forma para los contratos de prenda y caución bursátil que se encuadren en el supuesto previsto en la fracción II del artículo 3º de la Ley.

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

“ART. 9º—Los fedatarios públicos frente a los cuales se otorgue la escritura tendrán las siguientes obligaciones:

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

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

III. Las demás que prevean las Reglas."

El artículo 9º establece obligaciones para los notarios ante quienes se otorguen créditos garantizados, que consisten en verificar que las cláusulas financieras del contrato coincidan con los términos y condiciones que se le ofrecieron al deudor en la oferta vinculante, sin embargo el artículo 6º de la Ley, señala que dicha oferta vinculante se extenderá a petición del deudor, por lo que cabe la posibilidad de que el deudor no la pida, en cuyo caso el notario se vería impedido de cumplir con la obligación que le impone el artículo que se comenta.

La fracción II del artículo 9º se refiere indudablemente a que el notario verificará únicamente en el instrumento que se otorga ante él, la no-existencia de algún otro gasto o comisión que debiera haberse incluido en las cláusulas financieras, pues si existieran pactos entre las partes no consignados en el clausulado del instrumento que contiene el crédito garantizado, el notario no podría conocer de su existencia.

“CAPÍTULO IV.—Tasas de Interés e Índices de Referencia.

ART. 10.—Con el objeto de que los solicitantes de un crédito puedan llevar a cabo la comparación de las características y conocer los costos directos inherentes a los Créditos Garantizados a la Vivienda, las Entidades deberán incluir dentro de la información previa y en la oferta vinculante un Costo Anual Total para fines de información exclusivamente. El Banco de México actuando para estos efectos como órgano técnico, dará a conocer en el Diario Oficial de la Federación, los componentes, metodología de cálculo y periodicidad de Costo Anual Total, los que tendrán carácter informativo para las personas que contraten crédito con las Entidades. Al efecto, dichas Entidades colaborarán proporcionando la información que el Banco de México les solicite.”

El artículo impone a las Entidades la obligación de informar a sus clientes del costo anual total del crédito, el cual deberá de estar disponible desde la información previa que regula la Ley y en la oferta vinculante que se emita a solicitud del deudor, sin embargo mientras el Banco de México no dé a conocer los componentes, la metodología de cálculo y su periodicidad, las Entidades no podrán cumplir con su obligación.

“ART. 11.—La Sociedad Hipotecaria Federal publicará mensualmente en el Diario Oficial de la Federación, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, que le permita a

los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban.

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

La obligación establecida para la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., en el artículo 11 de la Ley, implicará un enorme esfuerzo de recopilación y actualización de información por parte de la institución, que finalmente será de un valor relativamente escaso para el deudor, pues no considero que le sirva de mucho conocer todas las condiciones del mercado hipotecario de inmuebles (sin que se limite a la vivienda).

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

Una obligación más creada por el artículo 12, a cargo de las Entidades, cuyo objeto es que el deudor se mantenga informado de los montos que debe de pagar hasta la liquidación total de su crédito.

“TÍTULO III.—Subrogación de Créditos

CAPÍTULO I.—Subrogación de Deudor

ART. 13.—*Cuando se celebre la compraventa de un bien inmueble sobre la que recaiga un Crédito Garantizado que aún no haya sido amortizado en su totalidad, el comprador subrogará al Deudor en sus derechos y obligaciones, sin necesidad de que se constituya una nueva garantía, con el fin de evitar que se dupliquen los gastos inherentes al Crédito, en perjuicio del adquirente.”*

El artículo 13 no tiene ningún precedente en la legislación española ya comentada, pues en ese país la sustitución de deudor queda regulada en el derecho común, sin embargo en nuestro país, el Legislativo la incluye dentro de la Ley, tal vez en su afán de que se intensifique el mercado inmobiliario, se bajen las tasas de los créditos y en general se detone la economía nacional, pretende impedir que las Entidades se opongan a que los deudores vendan un inmueble que sirve de garantía a un crédito, y que el comprador se “subrogue” en los derechos y obligaciones del vendedor, esto es que la sustitución de deudor opere casi por ministerio de ley, de ahí que la llame “subrogación”, sin embargo, nuestro legislador pierde de vista varios aspectos que son sumamente importantes:

- La sustitución de deudor es un acto entre particulares que se encuentra regulado en las legislaciones civiles de cada Estado de la Federación y por lo tanto pretender modi-

ficarla mediante una ley federal es inconstitucional.

- A diferencia de la subrogación (de acreedor), la sustitución de deudor requiere del consentimiento del acreedor, en cada caso y una vez que pueda analizar la situación financiera y legal del nuevo deudor, pues impedirlo podría perjudicar a la Entidad con la llegada del nuevo deudor que pudiera no ser considerado sujeto de crédito o resultar insolvente.

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

Al igual que el artículo anterior, esta especie de sustitución de deudor merece las mismas críticas, pero además nuestro legislador que se deja llevar por el entusiasmo de la exposición de motivos ya reseñada, tratando de evitar que se repercutan gastos al deudor, olvida o ignora que los créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios (conocidos como créditos puente), tienen por regla general unas características propias que los hacen inoperantes para el comprador de los inmuebles

construidos con dichos financiamientos, tales como plazos muy reducidos, obligación del constructor de permitir inspecciones al inmueble para verificar los avances de obra, etc., lo que implica que si el comprador se “subroga” en el crédito concedido al desarrollador inmobiliario, le deberán de ser aplicadas las mismas condiciones del crédito original concedido al desarrollador, pues si las condiciones cambian, entonces estaremos en presencia de un crédito distinto y por tanto no puede operar la “subrogación”.

“CAPÍTULO II.—*Subrogación de Acreedor*

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

El artículo 15 en apariencia no agrega, ni quita nada, a la subrogación prevista en el derecho civil (art. 2059), sin embargo, al leer detenidamente su redacción encontramos que para que opere la subrogación de acreedor, según la Ley, se debe de pagar anticipadamente un crédito con la contratación de uno NUEVO, lo que implica la existencia de dos créditos: uno viejo que se extingue por pago y otro nuevo que se contrata para pagarlo, lo que significa

que opera una novación y no la subrogación que nuestro legislador cree estar regulando.

Independientemente del error en que incurre nuestro legislador, considero que no debería de haberse incluido en este ordenamiento federal la regulación de la “subrogación” (que termina siendo novación), pues solamente crea una disposición cuya constitucionalidad es discutible, por la naturaleza civil de la figura.

A diferencia de la legislación española citada, nuestra Ley no establece un procedimiento por el cual la Entidad que pretende subrogar a otra Entidad en un crédito garantizado deba notificarla y con ello promover la competencia entre ellas, en la que el deudor se beneficia al obtener las mejores condiciones para su crédito, ya con la Entidad subrogante o bien con la Entidad que le otorgó el crédito original, ello quita a nuestra ley lo principal que tienen los ordenamientos españoles en esta materia, pues a diferencia de éstos, nuestra Ley no fomenta la competencia entre las Entidades.

De igual manera, nuestra Ley no limita la mejora de las condiciones exclusivamente al interés que debe pagar el deudor, como lo señala la legislación española, dejando abierta la posibilidad de que las Entidades compitan por los deudores, ofreciéndoles cualquier otro argumento que les beneficie, como por ejemplo: ampliación al plazo del crédito, otorgamiento de otros créditos quirografarios adicionales, comisiones menores en otros servicios

bancarios, etc., que podrían provocar una competencia desleal entre ellas.

“TÍTULO IV.—Disposiciones Comunes

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

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

La idea de limitar el monto de las comisiones por prepago y el porcentaje son iguales a la legislación española, sin embargo nuestro legislador inexplicablemente limita la aplicación del artículo a los créditos garantizados con tasa variable en los que existe una subrogación de acreedor, dejando fuera la posibilidad de establecer un límite máximo a las comisiones que en dichos créditos se les pueden cobrar a los deudores que prepagan su adeudo con recursos propios.

“ART. 17.—Se exceptúa de lo dispuesto en la presente Ley a los Créditos Garantizados que se otorguen en cumplimiento de obligaciones derivadas de contratos colectivos de trabajo. Asimismo, se exceptúa exclusivamente de los artículos 13, 14 y

15 de la presente Ley a los Créditos Garantizados que otorguen, financien o garanticen el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, al Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, al Fondo para las Habitaciones Populares, o a cualquier otra entidad pública que realice dichas actividades.

Los créditos otorgados, financiados o garantizados por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. estarán sujetos al artículo 15 de la presente Ley siempre y cuando la nueva Entidad se subrogue a su vez, en los términos y condiciones originales del contrato original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. Lo establecido en los artículos 13 y 14 de la presente Ley aplicará únicamente cuando la Entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C."

El artículo 17 establece que los créditos garantizados (no solamente a la vivienda) obtenidos como una prestación derivada de un contrato colectivo de trabajo no serán objeto de la Ley, de igual manera exceptúa a los créditos otorgados por organismos públicos que se dediquen a otorgar financiamiento para la obtención de la vivienda de la aplicación de las sustituciones de deudor y acreedor.

Continúa el artículo creando más reglas de excepción ya que la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. no podrá ser subrogada como acreedora por otra Entidad, si no se mantienen los mismos términos y condiciones que el contrato original, al respecto el legislador

olvida que en la subrogación, el nuevo acreedor debe por definición continuar con los mismos derechos y obligaciones que el subrogado, por lo que la excepción es ociosa.

Finalmente establece el artículo que en la subrogación de deudor establecida en los numerales 13 y 14 de la Ley solamente aplicará cuando la entidad mantenga las mismas condiciones de la transacción original con la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C., pero si se trata de una “subrogación” de deudor ¿cuál Entidad?, si solamente hay un acreedor la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. y lo que cambia es su deudor, o será que nuestro legislador creyó que hablaba de subrogación de acreedor cuando en realidad los artículos que cita establecen la comentada “subrogación de deudor”.

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

El artículo 18 de la Ley no es necesario, pues tanto la Comisión Nacional Bancaria

como la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor ya tienen en el ámbito de sus competencias la obligación de vigilar el cumplimiento de las leyes en general.

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

Mientras que las leyes españolas comentadas con anterioridad, establecen mecanismos que simplifican tanto la escritura de subrogación de acreedor (sólo se puede variar la tasa de interés), como su inscripción en el registro correspondiente (mediante una nota marginal simplificada) y por ello aplican una disminución, que no eliminación, de los costos, honorarios y derechos aplicables, nuestra legislación no contiene ninguna disposición que las simplifique, pero eso sí, trata de eliminar los derechos de registro y aranceles notariales a través de convenios que celebre la Secretaría de Economía con los Estados y Municipios, lo cual es injusto, pues la Federación pretende

trasladar a los gobiernos locales los costos que debieran ser pagados por los deudores en la inscripción de las “subrogaciones” en el Registro Público de la Propiedad.

En el caso de los notarios, por muchos acuerdos que celebre la Secretaría de Economía con los gobiernos locales y municipales, no se puede obligar a nadie a prestar un servicio profesional sin la justa retribución del mismo, pues ello sería contrario al artículo 5º de nuestra Carta Magna.

“TRANSITORIOS

PRIMERO.—*La presente Ley entrará en vigor el 1º de enero de 2003.*

SEGUNDO.—*La Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco de México y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores deberán publicar, en un término que no exceda de seis meses a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las disposiciones que a cada una corresponda expedir.*

En tanto se publican dichas Reglas, las Entidades deberán ofrecer un listado de valuadores al acreditado, con el objeto de que éste se encuentre en posibilidad de elegir un perito valuador.”⁸

El transitorio primero de la Ley indica la entrada en vigor de la misma desde el día 1º de enero de 2003, sin embargo la falta de publicación de las Reglas a que se refiere el ordenamiento, impide su aplicación.

⁸ Los artículos de la Ley fueron tomados de: http://www.segob.gob.mx/dof/dof_30—12—2002.pdf/ 06.01.03.

No obstante que el transitorio segundo le impone a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores el deber de publicar las disposiciones que le correspondan, la Ley solamente menciona a este organismo en su artículo 18 y no se menciona ninguna disposición que le corresponda publicar.

Por el contrario, la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. que según los artículos 7º y 11 debe hacer varias publicaciones, no tiene un plazo para realizarlas.

4. CONCLUSIONES

PRIMERA.—La división de facultades entre los poderes legislativos estatales y el poder Legislativo Federal, que establece nuestra Carta Magna, constituye una diferencia sustancial con el régimen de gobierno español, que nuestro legislador debió de tomar en cuenta al tratar de incorporar figuras jurídicas de ése derecho a nuestra legislación positiva.

Nuestro legislador pretende tener facultades para expedir la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, al considerar que las disposiciones de la misma constituyen una reglamentación de los servicios financieros en términos del artículo 73 fracción X de nuestra Constitución, además quiere dotar de mercantilidad a la Ley atribuyendo el carácter de “empresas mercantiles” (concepto que no explica) a algunos

de los sujetos de la misma (art. 3º fracciones IV y V de la Ley).

Sin embargo, si analizamos sus artículos, veremos que aquellas disposiciones que imponen obligaciones a las Entidades (folleto informativo, oferta vinculante, etc.) bien pudieran ser consideradas como normas reglamentarias de servicios financieros, pero aquellas que pretenden regular la “subrogación de deudor y acreedor”, por ser actos de particulares se encuentran dentro del dominio del Derecho Civil, en el que la Federación no cuenta con facultades para legislar.

En el proceso legislativo , encontramos que el propio legislador federal desistió de su idea original de considerar como acto de comercio al otorgamiento de crédito garantizado, pues se convenció de su naturaleza civil, por lo que no me explico la razón de intentar regularlos, a sabiendas de que ello no se encuentra dentro de su competencia.

SEGUNDA.—Después de leer los artículos que componen la Ley, nos podemos preguntar: ¿Cuál es el ámbito material de aplicación de la Ley?, ya que el legislador inicialmente pretendió que se aplicara solamente al crédito hipotecario en general, ampliando ya con ello los objetivos de los ordenamiento españoles que le sirvieron de inspiración y que se refieren exclusivamente al crédito hipotecario para la vivienda, para después ampliar más aún su objeto al tratar de abarcar otros tipos de garantías (prenda, caución bursátil y fideicomisos)

y otros actos que no sirven propiamente como medio de garantía (compraventa en abonos y con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra y autofinanciamientos).

Si atendemos al artículo primero de la Ley podríamos afirmar que el objeto de la misma es exclusivamente el crédito garantizado a la vivienda, sin embargo el artículo 3º en sus fracciones II y III distingue al crédito garantizado en general, del crédito garantizado a la vivienda y después utiliza, al parecer de manera equivocada ambos conceptos en su articulado.

En la Ley los artículos 1º (objeto de la ley), 3º fracción III (conceptos), 4º (información previa), 5º (folleto impreso), 6º (oferta vinculante), 7º (avalúos), 10 (tasas de interés e índices de referencia) y 16 en su primera parte (disposiciones generales) se refieren a créditos garantizados a la vivienda; mientras que los numerales 3 fracción II (conceptos), 8 (formalización del crédito), 9 (obligaciones de los notarios), 13 (subrogación de deudor), 14 (subrogación del desarrollador inmobiliario), 15 (subrogación de acreedor), 16 en su segunda parte (disposiciones comunes), 17 (excepciones a la aplicación de la ley) y 18 (supervisión de la autoridad) se refieren al crédito garantizado en general, mientras que el artículo 11 utiliza un concepto distinto "crédito garantizado con garantía hipotecaria" que al parecer, es otra especie del crédito garan-

tizado, pero que no se encuentra definido en la Ley.

Con la confusión de conceptos que limitan el objeto de la Ley, podrían presentarse entre otros los siguientes supuestos:

- El notario, que según la fracción primera del artículo 9º de la ley, debe de verificar que las cláusulas financieras del contrato de ***crédito garantizado*** otorgado ante él coincidan con los términos y condiciones financieros de la oferta vinculante, se verá imposibilitado de cumplir con su obligación, ya que si el crédito garantizado se refiere a un inmueble no destinado a la vivienda, la Entidad no tiene obligación de entregar al deudor ninguna oferta vinculante con la que el notario pueda hacer la comparación (art. 6º de la ley).

- El mismo artículo 6º en su fracción V, impone a las Entidades la obligación de incorporar en la oferta vinculante la aceptación expresa de la “subrogación de acreedor y de deudor”, la cual se debe de reiterar en la escritura del crédito dentro de las cláusulas financieras (art. 8º fracción V), dicha oferta vinculante según dispone el mismo numeral, debe de entregarse exclusivamente en los créditos garantizados a la vivienda, sin embargo la subrogación de deudor y acreedor no se limita a los créditos garantizados a la vivienda (arts. 13, 14 y 15) ya que aplica a los créditos garantizados en general, por lo que en los créditos garantizados que no sean a la vivienda, las Entidades no están obligadas a dar su

consentimiento anticipado para que operen las subrogaciones.

TERCERA.—La Ley faculta a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en sus artículos 4º (información previa), 5º (folleto impreso), 6º (oferta vinculante), 8º (formalización del crédito) y 9º (obligaciones de los notarios), para emitir reglas de carácter general, tal cantidad de facultades merece los siguientes comentarios:

- Dejar en manos de la autoridad administrativa tantas facultades que versan sobre el contenido mismo de los elementos más importantes del ordenamiento (folleto impreso, oferta vinculante, cláusulas financieras), me permite suponer que el legislador no sabía lo que tendrían que llevar dichos elementos y antes de detenerse a reflexionar sobre ello, prefirió encomendar a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público que determinara posteriormente dichas características, lo que pone de manifiesto el poco cuidado del legislador en la elaboración de la Ley y la temeridad con que transfiere (si esto es posible) a la Secretaría sus facultades legislativas.

- No obstante la facultad que la Ley concede a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, no debemos de perder de vista que dicha autoridad no es competente para imponer obligaciones de carácter general, lo cual es propio del Poder Legislativo, quien no puede delegar sus facultades en los órganos del Poder Ejecutivo, por lo que las reglas que emita

dicha Secretaría deberán de ser congruentes con las disposiciones de la Ley, pues en caso de excederse, los afectados podrían oponerse a las mismas con los medios que brinda nuestro sistema jurídico.

- Mientras la Secretaría no expida las reglas, las Entidades no podrán cumplir con las obligaciones que la ley les impone, ya que mucho del contenido del folleto informativo, oferta vinculante y cláusulas financieras que regula la Ley, serán determinados hasta que las mismas se expidan.

CUARTA.—En el caso concreto del artículo 8º de la ley, la facultad que se le confiere a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para determinar en sus reglas *“el contenido y características de las cláusulas financieras”* que se transcribirán en las escrituras de créditos garantizados, es violatoria de la libertad contractual que gozan las partes que lo celebran.

Doctrinalmente la libertad contractual es la facultad de los contratantes para determinar libremente la forma y el *contenido* del contrato que pretenden celebrar, dicha libertad contractual tiene su fundamento en el principio de la autonomía de la libertad, mismo que solamente puede acotarse por las normas jurídicas que expresamente le imponen excepciones, en la mayoría de los casos dichas excepciones sirven para proteger a una de las partes que el derecho considera más vulnerable; lo contrario de la libertad contractual es el dirigismo contractual que tiene como

postulado hacer prevalecer en los pactos de los particulares los intereses de la sociedad.

En nuestro derecho, indudablemente la libertad contractual es preferida sobre el dirigismo contractual, por lo que solamente se puede imponer a los particulares límites a su voluntad cuando de manera expresa conste en una norma jurídica de aplicación general, dictada por supuesto por el Poder Legislativo; la posibilidad de que un órgano del Poder Ejecutivo Federal no solamente establezca normas que limiten la libertad contractual de los particulares, sino que además le impongan el contenido de sus pactos como lo pretende la Ley, es contrario a nuestro sistema jurídico y por tanto faculta a los perjudicados por la disposición, para defenderse de ella a través de los medios que nuestro derecho nos brinda.

QUINTA.—La falta de los elementos completos que deben de contener los folletos informativos, las ofertas vinculantes y las cláusulas financieras de los contratos ha provocado incertidumbre entre las Entidades que se encuentran sujetas a sus disposiciones, ya que al no tener todos sus elementos, algunas dudan en determinar si ya les es aplicable ahora el ordenamiento o bien tienen que esperar a la publicación de las reglas para darle cumplimiento a las obligaciones que emanan de la Ley.

Por ejemplo, si las Entidades optan por empezar desde ahora a cumplir la obligación de entregar folletos informativos a sus clientes, pudiera ser el caso de que no cumplieran con

los requisitos del formato que señalara en sus reglas la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, lo que haría que los folletos diseñados por ellas sean incompletos, de igual forma pasaría con las ofertas vinculantes y ni decir de las cláusulas financieras, cuya redacción al parecer será dictada por la propia Secretaría.

Si la Ley hubiera sido meditada cuidadosamente por el legislador, no se dejaría al criterio de una Secretaría la expedición de reglas que van a afectar los medios previstos por ella para fomentar la transparencia y competencia del crédito garantizado, sino que dichos elementos estarían plasmados en la propia Ley, tal y como sucedió en España, en donde los formatos son un anexo de los ordenamientos.

Por ello considero que, mientras las reglas no sean publicadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, las Entidades no incurrir en ninguna violación a la Ley si no aplican el articulado de la misma, pues la carencia de la totalidad de los elementos les impide darle cumplimiento.

SEXTA.—Tratar de establecer una uniformidad y centralización en los medios de selección de los valuadores y del sistema para calcular los valores en sus avalúos, más que un avance parecería un retroceso en la Ley, ya que como lo he comentado con anterioridad las diferentes entidades federativas tienen, en sus leyes fiscales, supuestos distintos entre ellas para determinar los valores de los inmuebles, que van desde no requerir avalúo alguno, hasta

solamente aceptar los avalúos preparados por lo peritos valuadores autorizados por la autoridad fiscal local, quienes probablemente no reunirán los requisitos que pida la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C.; si el objeto de obtener un avalúo en la Ley es el de establecer que el valor del inmueble es suficiente para garantizar el crédito que se otorga, mejor sería buscar un mecanismo interno en la Entidad, que es la más interesada en el tema, para que de una manera sencilla y poco costosa se pueda determinar objetivamente el valor del inmueble, sin necesidad de solicitar un avalúo.

SÉPTIMA.—El legislador trató de evitar que el consentimiento del acreedor en la sustitución de deudor constituyera un impedimento para la misma, llamándola subrogación de deudor y obligando a las Entidades a manifestar su aceptación previa desde el momento mismo en que expidan la oferta vinculante (art. 6º fracción V), la que se deberá de ratificar en las cláusulas financieras de la escritura del crédito garantizado (art. 8º fracción V), lo cual constituye una clara desventaja para el acreedor, ya que vulnera su derecho para investigar la solvencia del nuevo deudor y le impide oponerse a la sustitución cuando la misma le ocasione perjuicios.

No debemos de perder de vista que la eliminación del consentimiento del acreedor en la sustitución de deudor, fue una de las modificaciones que la Cámara de Diputados incorporó al proyecto original del Senado y

que, en el apresurado desenlace del proceso legislativo fue aprobado por la Cámara de Senadores sin discusión alguna, lo que significa claramente que el legislador no pudo meditar sobre la inconstitucionalidad del precepto que, por regular aspectos civiles escapan a su competencia, ni tampoco pudo entender la trascendencia que la modificación tiene en el campo práctico.

Si la ley se aplica estrictamente (art. 13), un deudor puede vender a otra persona el inmueble dado en garantía y automáticamente el comprador se subroga en los derechos y obligaciones del deudor original, sin importar que el nuevo deudor sea notoriamente insolvente o que no cumpla con los requisitos para ser deudor (edad, ingresos, etc.); ante ello la Entidad no podría alegar nada, ya que la Ley la obligó a aceptar la sustitución de deudor previamente.

En el supuesto previsto por el artículo 14 de la Ley, ya he mencionado que en la práctica no se dará nunca, ya que las condiciones del crédito otorgado al desarrollador inmobiliario (crédito puente) no le convienen al comprador de las unidades construidas con dicho financiamiento, principalmente por el plazo y las condiciones que se le imponen al desarrollador, por lo que en esos casos deberá de otorgarse un crédito nuevo, con condiciones adecuadas para el adquirente del inmueble construido por el desarrollador.

OCTAVA.—El artículo 15 de la Ley, que regula la subrogación de acreedor no tiene ra-

zón de ser, ya que al igual que la llamada subrogación de deudor, constituye otro elemento más que pudiera alegarse en contra de la constitucionalidad de la misma, ya que trata de un supuesto de naturaleza puramente civil, que no puede ser regulado por una ley federal.

Además de que en los términos propuestos por la Ley, la subrogación de acreedor, termina por ser una novación al exigir la Ley la contratación de un crédito nuevo para pagar el anterior.

NOVENA.—Si nuestra Ley trata de imitar instituciones tomadas de otros ordenamientos, al menos debería de hacerlo completamente, pues al eliminar la obligación de las Entidades que pretendan subrogar un crédito de notificar a la Entidad acreedora original (como sucede en España), se elimina también la competencia que el ordenamiento español busca provocar entre ellas.

Lo única competencia que si fomenta nuestra Ley es la competencia desleal entre las Entidades, ya que al no limitar exclusivamente al interés las mejoras que pueden ofrecer las Entidades a los deudores en sus créditos, da por resultado que una Entidad que pretende quedarse con el crédito de un buen deudor (si no fuera buen deudor, no le interesaría la subrogación), pudiera ofrecerle condiciones distintas al crédito original, tales como mejores sistemas de pago, ampliación de plazos, ampliación del monto del crédito, otorgamiento de nuevos créditos, disminución

de costos de seguros o comisiones, etc., de las que la Entidad acreedora original nunca va a enterarse y que por tanto le impiden competir en igualdad de condiciones con la Entidad subrogante.

DÉCIMA.—Que las Entidades brinden a los deudores una información amplia, detallada y transparente de los créditos que se ofrecen, es algo que indudablemente es rescatable de la intención del legislador, sin embargo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ya tenía facultades para imponer obligaciones en este sentido a las Entidades, por lo que en este aspecto la Ley es innecesaria.

DÉCIMAPRIMERA.—Finalmente concluyo que si nuestro nuevo ordenamiento no fomenta la competencia de las Entidades, si la transparencia en la información podía lograrse a través de las facultades con que ya contaba la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, si la subrogación de deudor y acreedor son competencia local, por lo que no puede obligarse en una ley federal a las Entidades a su aceptación previa, además de que pretende regular la subrogación de acreedor, cuando en realidad lo que establece es una novación, la citada Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado carece de todo objeto y su aplicación seguramente ocasionará que los particulares que se sientan perjudicados con ella, ocurran a los medios de defensa que nuestra legislación otorga para impedir verse afectados por sus disposiciones.