

LA HIPOTECA INDUSTRIAL

GUILLERMO GARCÍA CANO GALINDO *

INTRODUCCIÓN

Las transacciones comerciales han hecho necesario, a lo largo del tiempo, la creación de figuras jurídicas que garanticen a las partes el adecuado ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, de manera que cuenten con los mecanismos idóneos para hacerlos efectivos.

Es así que dentro de estos mecanismos se ha abordado el tema relativo a las garantías, dentro del cual se ha distinguido entre las garantías reales y las garantías personales, ya sea que el objeto de la misma recaiga sobre un derecho real o bien sobre uno personal.

Por lo que dentro de las garantías reales, se ha ubicado a las figuras jurídicas de la prenda e hipoteca, mientras que en las garantías personales se ha situado a la fianza.

Dichas garantías reales o bien personales, han constituido un mecanismo eficaz para salvaguardar los derechos de quien quiere verse protegido ante el eventual incumplimiento de la otra parte.

Es por ello que a través de la existencia de garantías, como la prenda, la hipoteca y la fianza se han facilitado las transacciones comerciales.

Sin embargo, en nuestro caso en particular, las garantías reales, es decir, la prenda e hipoteca, revisten una importancia especial.

Así, tradicionalmente la doctrina mexicana ha distinguido entre prenda e hipoteca, dependiendo del objeto sobre el que recaiga la garantía, a pesar de que hay quien opina lo contrario.

De modo que bajo nuestra opinión, adhiriéndonos a la de algunos autores mexicanos, somos de la idea que la prenda se ha identificado como una garantía real, cuando recae sobre un bien mueble.

* Profesor de Derecho Administrativo II, Universidad Anáhuac 1999.

Mientras que cuando la garantía recae sobre un bien inmueble se ha afirmado que se está en presencia de una hipoteca.

Ambas figuras jurídicas han sido ampliamente reguladas en nuestro derecho.

Sin embargo, la regulación de dichas figuras no se ha limitado al campo meramente civil, como tradicionalmente ha sucedido con otras figuras jurídicas, sino que por el contrario, se ha expandido su campo de aplicación.

Y es precisamente que en este sentido, tanto la hipoteca como la prenda, han tenido que adoptar diferentes modalidades con el objeto de adaptarse a las necesidades del mercado comercial.

Por ello, específicamente, en el caso de la hipoteca, se han desarrollado nuevas modalidades, tendientes a garantizar la obtención de créditos mediante la constitución de hipotecas de carácter marítimo, aéreo o bien industrial, ya versen sobre embarcaciones, aviones o unidades industriales.

Siendo de nuestro interés el análisis y estudio de la hipoteca industrial, ya que ha sido un tema poco abordado en la doctrina, a pesar de encontrarse prevista su regulación, aunque escasa, en algunos ordenamientos legales, los cuales en su caso, serán determinantes para esclarecer la naturaleza jurídica de dicha figura, razón por la cual resulta factible tratarlo en este momento.

Así, pretendemos presentar al lector algunas reflexiones que giran en torno a dicha figura jurídica, con lo cual podrá comprenderse su esencia y estructura.

LA HIPOTECA INDUSTRIAL

I. Generalidades de la Hipoteca. II. Antecedentes históricos. III. Antecedentes de la Hipoteca Industrial en el Sistema Jurídico Mexicano. IV. Análisis de los aspectos que integran el contenido de la Hipoteca Industrial. Su concepto. a) Empresa. b) Empresa Industrial, Agrícola, Ganadera o de Servicios. c) Elementos que se comprenden dentro de la Hipoteca Industrial. d) El acreedor hipotecario permitirá la explotación de los bienes afectos a las mismas conforme al destino que les corresponda, y tratándose de bienes afectos a una concesión de un servicio público, las alteraciones o modificaciones que sean necesarias para la mejor prestación del servicio público. e) El acreedor hipotecario podrá oponerse a la venta o enajenación de parte de los bienes y a la fusión con otras empresas cuando se origine un peligro para la seguridad de los créditos hipotecarios. f) Las hipotecas industriales deberán de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar o lugares en que estén ubicados los bienes. g) Será aplicable a la Hipoteca Industrial en lo pertinente el artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Bibliografía.

I. GENERALIDADES DE LA HIPOTECA

Antes de iniciar nuestro estudio, es necesario precisar que de nuestros ordenamientos legales, es el Código Civil para el Distrito Federal, que en su artículo 2893 señala 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 en la Ley."¹

¹ Artículo 2893 del Código Civil.

Como podemos observar, de la definición vertida en el párrafo anterior, podemos derivar que se comprende a la hipoteca en su acepción de contrato y de derecho real, como señala Ramón Sánchez Medal.²

En este sentido, puede constituirse a través de un acto jurídico unilateral como en el caso de la hipoteca necesaria, o bien de un acto jurídico bilateral, como lo es un contrato.

Así, se le ha clasificado, derivado del mismo concepto dado por el legislador, como uno de los llamados contratos de garantía, ya que normalmente se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Por lo que, como señala Sánchez Medal los contratos de garantía son “aquéllos que directamente sirven para asegurar al acreedor el pago de su crédito y para que confíen en el deudor quienes contraten con él.”³

Sin embargo, también se le ha dado la característica de accesorio, como aquel contrato que depende de un contrato u obligación principal, de donde resulta que “lo accesorio sigue la suerte de lo principal.”

Aunque, dicha característica de la accesoriedad, sufre como señala atinadamente Rojina Villegas algunas excepciones, de modo que puede existir la obligación accesorial antes que la principal, como por ejemplo, cuando se constituye para garantizar obligaciones futuras o bien sujetas a condición suspensiva, por señalar sólo algunos casos.⁴

Por otra parte, etimológicamente la palabra hipoteca proviene del griego *Hypotheke* que significa prenda.⁵

Por su parte, Marcel Planiol y George Ripert, señalan que: “La hipoteca es una garantía real, que sin desposeer actualmente al propietario del bien hipotecado, permite al acreedor ampararse de él a su vencimiento, para rematarlo, cualquiera que sea la persona en cuyo poder se encuentre, y obtener el pago de su crédito con el precio, con preferencia a los demás acreedores.”⁶

Así también es un derecho real, que como señala García Máynez consiste en: “la facultad correlativa de un deber general de respeto que una persona tiene de obtener directamente de una cosa, todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir”.⁷

Para calificar de mercantil a la hipoteca, en nuestra opinión, deberá o deberán presentarse alguna o (s) de las siguientes características:

1. Cuando la hipoteca se constituya para garantizar un acto de comercio,

² RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, *De los Contratos Civiles*, Undécima ed., Ed., Porrúa, S. A., México, 1991, p. 477.

³ *Ibid.*, p. 442.

⁴ RAFAEL ROJINA VILLEGAS, *Compendio de Derecho Civil*, Volumen IV, Contratos, 13ª ed., Ed., Porrúa, S. A., México, 1981, p. 355.

⁵ JUAN COROMINAS, *Breve Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana*, 3ª ed., Ed., Gredos, S. A., Madrid España, 1973.

⁶ MARCEL PLANIOL Y GEORGES RIPERT, *Tratado Elemental de Derecho Civil* (Trad. de José Ma. Cajica Jr.), 2ª ed., Cárdenas Editor y Distribuidor, 1991, p. 133.

⁷ EDUARDO GARCÍA MÁYNEZ, *Introducción al Estudio del Derecho*, 41ª ed., Ed., Porrúa, S. A., México, 1990, p. 214.

2. Cuando la hipoteca se constituya por uno o varios comerciantes, salvo prueba en contrario, y

3. Cuando la hipoteca recaiga sobre bienes inmuebles calificados como destinados a actividades mercantiles, como por ejemplo una empresa industrial, agrícola, ganadera o de servicios.

Una vez comprendidas las generalidades de la hipoteca, podemos llevar a cabo el estudio y análisis de la Hipoteca Industrial, limitándonos a realizar un estudio a detalle y profundo de los elementos que integran o que hacen posible la existencia de dicha clase de hipoteca, por lo que nos encontramos decididos a presentar al lector, algunas reflexiones que constituyen la esencia de dicha figura jurídica.

II. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El antecedente más remoto de la figura de la hipoteca industrial, podemos encontrarlo en la figura del Derecho Romano denominada *Pignus Tabernae*,⁸ que consistía precisamente en que el deudor otorgaba en prenda a su acreedor una tienda.

Entendiendo por *tabernae*, todo edificio para ser habitado, de acuerdo con Ulpiano en uno de sus pasajes del Digesto, lo cual es confirmado según Juan Yáñez Parladorio citado a su vez por Juan B. Vallet.⁹

Aunque en la terminología jurídica, se utilizaba el término *tabernae* para referirse a una casa o apartamento en el que por el negocio, se venden mercancías, la cual se encontraba integrada por cosas y hombres dispuestos para la negociación, sin embargo en un sentido más estricto comprendía los instrumentos y mercancías, mas no los esclavos encargados de ella.

Así, a través de la *Lex Cum Tabernam*, en su número 34 del título I, Libro XX del Digesto, recoge un texto de Scaevola, donde se establece que habiendo el deudor dado en prenda una tienda, las mercancías se entienden pignoradas sin desplazamiento de su posesión, de modo que el deudor mantendrá la posesión de la tienda y las mercancías; pudiendo disponer libremente de ellas, con la obligación de reponerlas.

Asimismo, también en la *Lex Tabernae Cauponam*, se señalaba que el término *tabernam* comprendía todo lo que se encontraba dentro de la misma.

Posteriormente, es en el Derecho francés, donde encontramos otros antecedentes, ya que de acuerdo con Marcel Planiol y Georges Ripert, por virtud de la Ley del 1º de marzo de 1898 se permitió hipotecar establecimientos de comercio, aunque por un error se la llamó pignoración, ya que lo que distinguía a la prenda de la hipoteca era el desapoderamiento del deudor que pierde la

* JUAN B. VALLET DE GOYTISOLO, *Estudios sobre Garantías Reales*, Ed., Motecorvo, S. A., Madrid, 1973, pp. 319 y ss.

* JUAN YÁÑEZ PARLADORIO, *Opera Juridica, Quotidianorum Differentiarum (Coloniae Allobrogum 1761)*, Diff. CXXXIII, núm. 2. p. 372, según cita de Juan B. Vallet, *op. cit.* p. 320.

posesión del objeto dado en prenda, lo cual no ocurría en el caso de la hipoteca.¹⁰

También, en Francia, el autor Alberto Ballarín citado por Juan B. Vallet, señala que dadas las necesidades económicas, así como la crisis en el comercio de los vinos, hizo necesario que los juristas idearan un nuevo procedimiento para procurarse crédito a base del valor de la empresa, ya que al lado del sistema tradicional, había surgido como consecuencia del talento de los comerciantes, la empresa mercantil.

Es así, que este nuevo valor, reclamó la necesidad de su negociabilidad. De manera que fue la Jurisprudencia la que fijó el criterio que había de seguirse en la Ley de 1909, a través del caso planteado ante el Tribunal de Comercio de Grenoble el 7 de agosto de 1885, que admitió como criterio, por primera vez la prenda de una empresa.¹¹

De este modo es probable, que a través de la evolución de esta figura del Derecho romano, como de la prenda de empresa, regulada por el Derecho francés, se llegara a lo que se conoce en Derecho español como hipoteca de establecimiento mercantil, que constituye a su vez un antecedente más de lo que en nuestro sistema jurídico se ha llamado Hipoteca Industrial.

Por lo que cabe aclarar, que llevaremos a cabo un estudio a detalle de dicha figura del Derecho español, en atención a que debido a la falta de doctrina mexicana sobre la figura de la Hipoteca Industrial, pueda servirnos de marco de referencia para que un futuro cercano pueda llevarse a cabo una regulación a detalle de dicha institución jurídica.

Sin embargo, es preciso que señalemos antes que para que el Derecho español pudiera llegar al concepto de la hipoteca de establecimiento mercantil, fue necesario todo un planteamiento que girara en torno a si sería posible una hipoteca sobre muebles.

Por lo que algunos autores, como Ignacio de Casso, planteaban en primera instancia que era un error de la escuela jurídica afirmar que sobre los bienes muebles no podía constituirse hipoteca sino sólo prenda.

Para ello había que partir de las raíces del Derecho mismo, por ello dicho autor planteaba que para el Derecho romano la distinción entre bienes muebles e inmuebles carecía de trascendencia, a diferencia de la importancia que le había otorgado el Derecho germánico.

De esta manera, bajo su concepción, y siguiendo el pensamiento de los juristas romanos, afirmaba que para diferenciar entre la prenda y la hipoteca, no había que atender al bien, sino a las facultades del acreedor sobre el mismo, así como la limitación correlativa de las facultades del deudor.

Así, para dicho autor español, el hablar de prenda sin desplazamiento iba en contra de la lógica jurídica misma, ya que el no desplazamiento era típico

¹⁰ MARCEL PLANIOL Y GEORGES RIPERT, *op. cit.* p. 158.

¹¹ ALBERTO BALLARÍN, (sin especificación de referencia) según cita de Juan B. Vallet, *op. cit.* p. 125.

de la hipoteca, por lo que en consecuencia podía hablarse de una hipoteca mobiliaria.

Sin embargo, como señala el mismo autor, en la Ley Hipotecaria de 1944 y posteriormente reformada en 1946, no se estableció ninguna norma relativa a la hipoteca mobiliaria, a pesar de que existían diversos ordenamientos legales que aceptaban la prenda sin desplazamiento.

Es precisamente, que como consecuencia de la reforma al Código Civil Español por la Ley del 5 de diciembre de 1941, que se generaliza la hipoteca mobiliaria.¹²

Posteriormente tuvo que transcurrir más de una década para que con la Ley Hipotecaria Mobiliaria del 16 de diciembre de 1954, se ampliara la aplicación del término hipoteca, en determinados bienes muebles, rompiendo con la solución prevista por el Derecho consuetudinario Francés y difundida por el Código de Napoleón, en el sentido de que el término hipoteca sólo debía aplicarse a los bienes inmuebles y el término prenda a los bienes muebles.¹³

Es así, que esta nueva hipoteca mobiliaria aceptada en la Ley de 1954, parte de la desaparición de la distinción entre bienes muebles e inmuebles, aplicada para distinguir a la prenda e hipoteca, por otros tipos de propiedad de característica mobiliaria, como es el caso de los establecimientos mercantiles, o de las aeronaves o buques.

En este sentido, en la hipoteca de establecimiento mercantil, considerada como una especie de hipoteca mobiliaria, se faculta al deudor a hipotecar dicho establecimiento mercantil.

Concretamente en el artículo 12 de la Ley se establece que:

“Únicamente podrán ser hipotecados:

1º Los establecimientos mercantiles,

2º Los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular,

3º Las aeronaves,

4º La maquinaria industrial,

5º La propiedad intelectual y la industrial.

No podrán hipotecarse el derecho real de hipoteca mobiliaria, ni los bienes comprendidos en los artículos 52, 53 y 54.”¹⁴

Asimismo, debemos partir de que en los términos de la Ley de 1954, se regula dicha figura de los artículos 19 a 35 de la misma, de donde resaltan las siguientes características:

¹² IGNACIO DE CASSO ROMERO, *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*, Instituto de Derecho Civil, s/e, 4ª ed., Madrid, 1951, pp. 93 y ss.

¹³ JUAN B. VALLET, *op. cit.* p. 401

¹⁴ JUAN B. VALLET DE GOYTISOLO, *La Ley de 16 de diciembre de 1954 y su reglamento de 17 de junio de 1955 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Anuario de Derecho Civil, Madrid, 1955, pp. 13 y 14.

a) La constitución de la hipoteca no comprende todos los bienes integrantes del establecimiento, sino sólo aquellos elementos patrimoniales susceptibles de ofrecer una garantía real.

b) Se requiere que el establecimiento esté instalado en un local de negocio del que el titular sea dueño o arrendatario con la facultad de traspaso.

c) La hipoteca comprenderá, salva pacto en contrario: el nombre comercial, rótulo del establecimiento, marcas distintivas, derechos de propiedad industrial e intelectual, las máquinas, mobiliario, utensilios así como los demás instrumentos de producción y trabajo e incluso previo pacto especial, a diferencia de la *Pignus Tabernae*, puede comprender las mercaderías y materias primas.

d) Se limita la extensión de la hipoteca, en cuanto al derecho de propiedad del local o cualquier otro derecho inmobiliario, el dinero, los valores mobiliarios, los efectos mercantiles, los créditos de todas las clases y los contratos pendientes.

e) Los efectos generales de la constitución de esta clase de hipoteca son los siguientes:

1) El hipotecante se encuentra obligado a continuar el comercio o industria en el establecimiento hipotecado de conformidad con los usos del comercio, así como a comunicar al acreedor cualquier acto o novedad dañosa.

2) En caso de que la hipoteca comprenda también las mercaderías y materias primas, se dejarán a salvo los derechos del eventual comprador, ya que las mismas pueden ser consumidas, transformadas o enajenadas, ante lo cual el deudor deberá de poner a disposición del acreedor mercaderías o materias primas en una cantidad y valor igual o superior al que se hubiere fijado en la escritura de hipoteca, debiendo reponerlas de acuerdo con los usos de comercio.

3) Debe notificarse al arrendador la iniciación del procedimiento hipotecario, el precio total del remate y la parte correspondiente al traspaso del local para que dicho arrendador ejercite los derechos de preferencia o de participación en el precio de traspaso.¹⁵

En esta clase de hipoteca, el acreedor hipotecario tiene derecho a inspeccionar el giro y tráfico del establecimiento, sin perturbar su normal desenvolvimiento.¹⁶

Así, dicha figura jurídica, como señala atinadamente Rodrigo Uría, tiene como finalidad hacer viable la garantía real para ciertos bienes muebles que por su valor, por su naturaleza o por su función cumplen en el terreno de la producción económica la significación de factores de la misma, dejando en posesión del deudor los bienes sobre los que se constituye la garantía.¹⁷

También cabría precisar, que dicha institución jurídica tiene una finalidad económica, en tanto, busca la mejora económica e industrial.

¹⁵ V. RODRIGO URÍA, *Derecho Mercantil*, 9ª ed., Imprenta Aguirre, Madrid, 1974, pp. 673 a 676

¹⁶ *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, GUILLERMO CABANELLAS, V.4, c.2. 1989, p. 285.

¹⁷ RODRIGO URÍA, *op. cit.* p. 673.

Una vez señalados los antecedentes históricos, nos queda por precisar el desarrollo de la figura de la Hipoteca Industrial en nuestro Derecho.

III. ANTECEDENTES DE LA HIPOTECA INDUSTRIAL EN EL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO

Los antecedentes de la Hipoteca Industrial en nuestro Derecho prácticamente son inexistentes, ya que nuestro actual Código Civil de 1928, únicamente reguló de una manera genérica la figura de la hipoteca.

A su vez, tampoco en el actual Código de Comercio de 1889, se hizo referencia a esta figura, únicamente se habló de la prenda mercantil, pero no de la hipoteca, ante lo cual puede afirmarse que dicha institución no se previó en ningún otro ordenamiento de la época, por lo cual puede afirmarse que existía una laguna legal.

Sin embargo, algunos de los antecedentes mediatos, que de manera incipiente, en nuestra opinión, favorecieron la creación de dicha figura jurídica, los encontramos en la Ley General de Instituciones de Crédito de 1897, que reguló los bancos hipotecarios, que como su mismo nombre lo indica, se encontraban encargados de otorgar créditos hipotecarios.

Subsiguientemente, dicha Ley, fue sustituida por la Ley General de Instituciones de Crédito de 1924 que también hacía referencia a los bancos hipotecarios.

Luego, la Ley de 1924 fue reemplazada por la Ley de 1926, y esta última por la de Ley General de Instituciones de Crédito 1932, que también reglamentó a los bancos hipotecarios.

En este sentido, estos bancos hipotecarios tenían por función principal la de intervenir en la creación de cédulas hipotecarias, además de emitir bonos hipotecarios y otorgar créditos con garantía hipotecaria.¹⁸ Sin embargo, no se encontraba aún prevista la Hipoteca Industrial.

Posteriormente, es con la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941, que en su artículo 26 señalaba con referencia a las sociedades financieras que:

Las sociedades que disfruten de concesión para realizar las operaciones financieras y emitir bonos generales y comerciales, estarán autorizadas en los términos de esta Ley... para conceder préstamos o créditos con garantía hipotecaria sobre fábricas, talleres e instalaciones mercantiles o industriales o con destino a la construcción de ferrocarriles y obras de servicio público y aquellos no reservados a las instituciones de crédito hipotecario..."¹⁹

¹⁸ RAÚL CERVANTES AHUMADA, *Títulos y Operaciones de Crédito*, Ed. Herrero, S. A., México, 1979, pp. 222 a 224.

¹⁹ Artículo 26 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941.

Precisamente, es con esta Ley de 1941 que encontramos el antecedente inmediato de la Hipoteca Industrial.

Subsecuentemente, la Ley de 1941 fue abrogada por la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito de 1985,²⁰ la cual establecía en el artículo 51 que:

Las hipotecas constituidas a favor de instituciones de crédito sobre la unidad completa de una empresa industrial, agrícola, ganadera o de servicios, deberán comprender la concesión o concesiones respectivas, en su caso; todos los elementos materiales, muebles e inmuebles afectos a la explotación, considerados en su unidad; además podrán comprender el dinero en caja de la explotación corriente y los créditos a favor de la empresa, originados por sus operaciones, sin perjuicio de la posibilidad de disponer de ellos y de sustituirlos en el movimiento normal de las operaciones, sin necesidad del consentimiento del acreedor, salvo pacto en contrario.

Las instituciones de crédito acreedoras de las hipotecas a que se refiere este artículo, permitirán la explotación de los bienes afectos a las mismas conforme al destino que les corresponda, y tratándose de bienes afectos a una concesión de servicio público, las alteraciones o modificaciones que sean necesarias para la mejor prestación del servicio público correspondiente. Sin embargo, como acreedoras podrán oponerse a la venta o enajenación de parte de los bienes y a la fusión con otras empresas, en caso de que se origine con ello un peligro para la seguridad de los créditos hipotecarios.

Las hipotecas a que se refiere este artículo deberán ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad del lugar o lugares en que estén ubicados los bienes.

Será aplicable en lo pertinente a las hipotecas a que se refiere este artículo, lo dispuesto en el artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.²¹

Así como podemos observar, con este artículo 51, se suprimieron los términos previstos en la Ley de 1941, de fábricas, talleres e instalaciones mercantiles o industriales o con destino a la construcción de ferrocarriles y obras de servicio público

De esta manera, al ser abrogada dicha Ley de 1985 por la Ley de Instituciones de Crédito de 1990, se siguió manteniendo en esencia el contenido del artículo referido a la hipoteca industrial, ahora artículo 67, con la única diferencia, que consiste en que actualmente las hipotecas constituidas a favor de instituciones de crédito sobre la unidad completa de una empresa deberán comprender la concesión o *autorización* respectiva, mientras que antes únicamente se preveía la figura de la concesión.²²

²⁰ De conformidad con el artículo 2º transitorio.

²¹ Artículo 51 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito de 1985.

²² Artículo 67 de la Ley de Instituciones de Crédito de 1990.

Sin embargo, dicha figura jurídica de la Hipoteca Industrial, también fue prevista por la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito de 1985, en su artículo 50, que prácticamente constituye una copia del artículo 51 de la Ley Reglamentaria de 1985.

Así este artículo 50, contiene dos diferencias en relación con el artículo 67 de la Ley de Instituciones de Crédito de 1990 que son las siguientes:

a) Se refiere a que la hipoteca industrial constituida a favor de Organizaciones Auxiliares del Crédito, comprenderá concesiones, no habla de autorizaciones.

b) Dicho artículo 50 de la LGOAAC, prevé otro párrafo más, que señala que: "... La referida hipoteca podrá constituirse, en segundo lugar, si el importe de los rendimientos netos de la explotación libre de toda otra carga, alcanza para cubrir los intereses y amortizaciones del préstamo....."²³

Asimismo, la Ley Federal de Instituciones de Fianzas de 1950, en su artículo 28, también encuadra la figura de la hipoteca industrial, sin embargo lo hace bajo diferentes parámetros, al establecer que:

La garantía que consista en hipoteca, deberá constituirse sobre bienes valuados por institución de crédito o sobre la unidad completa de una empresa industrial, caso en el que se comprenderán todos los elementos materiales, muebles e inmuebles afectos a la explotación, considerados en su conjunto, incluyendo los derechos de crédito a favor de la empresa.

Las instituciones de fianzas, como acreedoras de las garantías hipotecarias, no podrán oponerse a las alteraciones o modificaciones que a dichos bienes se haga durante el plazo de la garantía hipotecaria, salvo que resulten necesarios para la mejor prestación del servicio correspondiente.

El monto de la fianza no podrá ser superior al ochenta por ciento del valor disponible de los bienes, cuando se constituyan sobre inmuebles y podrá constituirse en segundo lugar, cuando la garantía hipotecaria se establezca sobre empresas industriales, si los rendimientos netos de explotación, libres de toda otra carga, alcanzan para garantizar suficientemente el importe de la fianza correspondiente.²⁴

Así, para comprender los lineamientos que fija la Ley de Fianzas, en cuanto a la hipoteca industrial, es preciso aclarar que la constitución de tal tipo de hipoteca constituye una de las llamadas garantías de recuperación que están obligadas a constituir las instituciones de fianzas, aunque se encuentran exentas de hacerlo cuando existan elementos objetivos comprobables de que el fiado o sus obligados solidarios son solventes y tienen suficiente capacidad de pago.²⁵

²³ Artículo 50, párrafo quinto de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito de 1985.

²⁴ Artículo 28 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas de 1950.

²⁵ V. Artículos 19 y 24 de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

Es así, que en estos últimos ordenamientos legales es donde encontramos el grueso de la regulación de la Hipoteca Industrial.

Al respecto cabría hacer los siguientes comentarios:

a) El legislador al ubicar topográficamente a la hipoteca industrial dentro de la legislación financiera tuviera por finalidad que este tipo de operación únicamente sea llevado a cabo cuando interviene una institución de crédito, una organización auxiliar del crédito²⁶ o bien una institución afianzadora.

b) Los ordenamientos jurídicos que regulan los intermediarios financieros a que hemos hecho referencia en el inciso anterior, son los únicos que se refieren a la Hipoteca Industrial.

c) El hecho de que intervengan en la constitución de una Hipoteca Industrial, una institución de crédito, una organización auxiliar del crédito o bien una institución afianzadora, da lugar, en nuestra opinión, a que se considere que se está en presencia de una hipoteca de carácter mercantil.

Es así, que dicha afirmación la fundamentamos en el artículo 3º del Código de Comercio que señala que:

“Se reputan en derecho comerciantes:

I. Las personas que teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, hacen de él su ocupación ordinaria,

II. Las sociedades constituidas con arreglo a las leyes mercantiles,

III. Las sociedades extranjeras o las agencias y sucursales de éstas, que dentro del territorio nacional ejerzan actos de comercio.”²⁷

Ante lo cual evidentemente dichos intermediarios encuadran específicamente dentro de la fracción II del artículo 3º del Código de Comercio, por lo tanto son comerciantes, ya que de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles han adoptado en su constitución y funcionamiento la forma de una sociedad mercantil, de conformidad con el artículo 1º de la Ley General de Sociedades Mercantiles que señala:

“Esta ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles:

I. Sociedad en nombre colectivo,

II. Sociedad en comandita simple,

III. Sociedad de responsabilidad limitada,

IV. Sociedad anónima,

V. Sociedad en comandita por acciones,

VI. Sociedad cooperativa.

Cualquiera de las sociedades a que se refieren las fracciones I a V de este artículo podrán constituirse como sociedades de capital variable, observándose entonces las disposiciones del capítulo VIII de esta ley.”²⁸

²⁶ De acuerdo con el artículo 3º de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, se considerarán como tales: los almacenes generales de depósito, las arrendadoras financieras, las sociedades de ahorro y préstamo, las uniones de crédito, las empresas de factoraje financiero y las demás que las leyes consideren como tales.

²⁷ Artículo 3º del Código de Comercio.

²⁸ Artículo 1º de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Adicionalmente, el artículo 75 del Código de Comercio reputa mercantiles las operaciones de bancos, así como las obligaciones entre comerciantes y banqueros, si no son de naturaleza esencialmente civil,²⁹ lo cual en todo caso afirma por lo menos en el caso de las instituciones de crédito, la naturaleza mercantil de la hipoteca industrial.

Sin embargo, algunos autores de corte mercantilista como Joaquín Rodríguez Rodríguez, se han pronunciado por el hecho de que la hipoteca, independientemente de que se garantice una obligación mercantil o bien intervenga un comerciante, la hipoteca conserva su naturaleza civil.³⁰ Inclusive Ramón Sánchez Medal, autor civilista, prefiere evitar el asunto, ya que no lo trata en ningún momento a lo largo de su exposición.³¹

Adicionalmente, nuestra opinión se ve fundamentada doctrinalmente a través de la opinión de Arturo Díaz Bravo, quien al tratar la naturaleza jurídica de la fianza, señala con relación al artículo 2º de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas que establece que:

Las fianzas y los contratos, que en relación con ellas otorguen o celebren las instituciones de fianzas, serán mercantiles para todas las partes que intervengan, ya sea como beneficiarias, solicitantes, fiadas, contrafiadoras u obligadas solidarias, excepción hecha de la garantía hipotecaria.³²

Dicho autor advierte, con relación a este artículo que: "En modo alguno se justifica esta última excepción, si otras garantías como la prenda y la propia fianza, fecundadas por el comercio, se han reproducido por bipartición según el simil biológico antes empleado, ninguna razón hay para que el legislador se niegue a admitir que lo mismo ha ocurrido con la hipoteca, luego debe reconocerse que en la actualidad, al lado de la civil, se da la hipoteca mercantil, a despecho de la carencia de específicas disposiciones para ella, del mismo modo que existen arrendamientos mercantiles sin que obste a ello la falta de regulación de los mismos en las leyes mercantiles, ¿qué razón sería, aparte del capricho legal, podría aducirse para sostener la civilidad de la hipoteca constituida en garantía de pago de una emisión de obligaciones o de la hipoteca sobre la unidad completa de una empresa, para garantizar el pago de un crédito bancario, según lo prevé el artículo 67 de la 'Ley de Instituciones de Crédito...'"³³

Por lo tanto, para concluir este pequeño apartado sólo queda, con base a las consideraciones anteriores, afirmar que la hipoteca industrial, en nuestra opinión, es una institución de carácter mercantil.

²⁹ Artículo 75, fracciones XIV y XXI del Código de Comercio.

³⁰ JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *Derecho Mercantil*, tomo II, Ed., Porrúa, S. A., México, 1991, p. 242.

³¹ RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL, *op. cit.*, pp. 477 a 496.

³² Artículo 2º de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas.

³³ ARTURO DÍAZ BRAVO, *Contratos Mercantiles*, Editorial Harla, S. A. de C. V., México, 1989, p. 202.

IV. ANÁLISIS DE LOS ASPECTOS QUE INTEGRAN EL CONTENIDO DE LA HIPOTECA INDUSTRIAL. SU CONCEPTO

Para poder elaborar un concepto de Hipoteca Industrial, requerimos llevar a cabo un análisis de cada uno de los aspectos que en común integran el contenido de los artículos que regulan dicha figura jurídica.

En este sentido dichos elementos, en nuestro parecer son los siguientes:

a) *Empresa*

De acuerdo con Emilio Langle y Rubio existe divergencia de opiniones acerca de los que debe de entenderse por empresa, así por ejemplo en Italia se utiliza el término Hacienda distinguiéndolo del término empresa, mientras que en Francia se le llama Fonds de Commerce.³⁴

Es así, que de acuerdo con dicho autor, fue el comentarista Marín Lázaro quien puntualizó el verdadero significado de varias palabras que en la práctica suelen utilizarse indistintamente, á pesar de que significan cosas diferentes, tal es el caso de:

- Empresa: es la organización de varios elementos dispersos, que son reunidos para destinarlos a una actividad determinada, si se dedica al comercio, ha de llevar el calificativo de mercantil.

- Negocio: suele significar un conjunto de relaciones jurídico-mercantiles relativas a un asunto especial y, a veces, se aplica la palabra a un solo vínculo contractual.

- Establecimiento mercantil: es un vocablo que, aunque se emplea alguna vez como sinónimo de empresa comercial, designa más frecuentemente el local o sitio elegido por el comerciante como centro de sus operaciones.

- Casa Comercial: designa tanto el elemento personal como patrimonial de la empresa mercantil.³⁵

De esta manera para Emilio Langle, para poder dar un concepto de empresa mercantil, debemos contemplarla desde el punto de vista económico y el jurídico.

Así económicamente, la empresa es una organización de los varios factores de la producción para obtener ganancias, formando un complejo de bienes, servicios personales, organización y actividad productiva y circulatoria. Por lo cual la empresa mercantil no está conformada exclusivamente por capital, trabajo y organización sino que es un complejo económico.

Mientras que jurídicamente, la empresa es un conjunto de bienes y prestaciones de servicios que se articulan para desarrollar una determinada actividad

³⁴ EMILIO LANGLE Y RUBIO, *Manual de Derecho Mercantil Español*, tomo II, Bosch, Casa Ed., Barcelona, 1954, p. 28.

³⁵ MARÍN LÁZARO (sin especificación de referencia) citado por EMILIO LANGLE Y RUBIO, *op. cit.* p. 29.

económica de producción o de cambio. Ante lo cual se calificará de mercantil, si el empresario persigue la satisfacción de necesidades ajenas y la obtención de un lucro, afrontando el consecuente riesgo.³⁶

Es precisamente, que en este sentido, bajo nuestra opinión, la unidad completa de una empresa, objeto de la Hipoteca Industrial, debe ser entendida como una organización económica y a la vez jurídica, en los términos antes señalados.

b) *Empresa Industrial, agrícola, ganadera o de servicios*

Siguiendo al autor Barrera Graf, éste clasifica a las empresas de acuerdo a la índole de las actividades económicas realizadas por el empresario, de esta manera las clasifica en:

- Empresas comerciales: son aquéllas que efectúan una función de intermediación de bienes o servicios.

- Empresas industriales: son aquéllas que modifican la materia prima y elaboran y transforman productos.

- Empresas agrícolas: que son aquéllas que un sentido amplio, se caracterizan por la obtención de recursos y productos del reino vegetal y animal, mediante el cultivo de la tierra (agricultura), la explotación de los bosques (silvicultura) o la explotación de los productos del reino animal (como la ganadería y la avicultura).³⁷

c) *Elementos que se comprenden dentro de la Hipoteca Industrial*

- La concesión o autorización respectiva.

Por lo que se refiere a esta clase de elementos, recordando mis antiguas clases de derecho administrativo, debo señalar que tanto la concesión como la autorización constituyen actos administrativos en tanto que son actos de contenido administrativo emitidos por un órgano administrativo.

En donde la concesión precisamente consiste en la declaración unilateral de la voluntad de carácter discrecional, emitida por un órgano de la administración pública, que permite que un particular preste un servicio público que originalmente le correspondía prestar al Estado.

Mientras que la autorización, consiste en la declaración unilateral de la voluntad, que no es de carácter discrecional, emitida por un órgano de la administración pública, que permite que un particular ejercite un derecho, en el sentido de que puede realizar una determinada actividad.

- Los elementos materiales, muebles e inmuebles afectos a la explotación, considerados en su unidad.

³⁶ EMILIO LANGLE Y RUBIO, *op. cit.* pp. 29 y 30.

³⁷ JORGE BARRERA GRAF, *Tratado de Derecho Mercantil*, Volumen I, Generalidades y Derecho Industrial, Editorial Porrúa, S. A., México, 1957, p. 184.

Con respecto al concepto de bienes muebles e inmuebles, podemos decir que los primeros son aquéllos que pueden moverse por sí mismos o bien por el impulso de una fuerza exterior, mientras que los segundos, *a contrario sensu*, son los que no pueden moverse por sí mismos o bien a través del impulso de una fuerza exterior.

Lo anterior nos lleva a hacer la consideración, de qué bienes se pueden considerar como muebles y qué bienes como inmuebles, así por ejemplo dentro de estos últimos podemos señalar los edificios, fábricas, terrenos destinados al negocio, incluido el inmueble sobre el cual se encuentra asentada la unidad industrial.

Sin embargo, tratándose de los bienes muebles se nos presentan varios problemas, momento que podemos aprovechar para analizar, si es posible que en nuestro derecho exista una hipoteca mobiliaria, ya que en un sentido formal, debiera incluirse a la maquinaria, instalaciones, mobiliario, utensilios, materias primas, dinero, además del nombre comercial, marcas y patentes, créditos, aviamiento y clientela entre otros, como bienes muebles.

Pero a pesar de ello, de acuerdo con el Código Civil en su artículo 750³⁸ considera como inmuebles varios de los muebles que hemos señalado en el párrafo anterior.

Lo anterior nos lleva a considerar si realmente existe la posibilidad de que en nuestro derecho exista como, en otras legislaciones extranjeras, la figura jurídica de la hipoteca mobiliaria.

³⁸ Artículo 750 del Código Civil señala que: "Son bienes inmuebles: I. El suelo y las construcciones adheridas a él, II. Las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares, III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido, IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo, V. Los palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente, VI. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca, directa o exclusivamente a la industria o explotación de la misma, VII. Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse y las semillas necesarias para el cultivo de la finca, VIII. Los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario, IX. Los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella, X. Los animales que formen el pie de cría en los predios rústicos destinados total o parcialmente al ramo de ganadería, así como las bestias de trabajo indispensables para el cultivo de la finca, mientras están destinadas a ese objeto, XI. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados, por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa, XII. Los derechos reales sobre inmuebles, XIII. El material rodante de los ferrocarriles, las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Para ello, debemos partir de que tradicionalmente, como ya lo hemos señalado antes, la diferencia entre prenda e hipoteca parte del Derecho romano, el cual las diferenciaba en atención a la posesión del bien, de manera que si no existía desposesión, se estaba frente a la figura de la hipoteca, posteriormente el Código Napoleónico toma como punto de distinción entre ambas figuras jurídicas, el hecho de que se trate de un bien mueble o bien un bien inmueble, de manera que en el primer caso se estaría en presencia de la prenda y en el segundo de la hipoteca.

Así, en mi opinión, en nuestro derecho, específicamente en el Código Civil existen las bases suficientes para afirmar que la prenda recae sobre bienes muebles y la hipoteca sobre inmuebles, así por ejemplo, en la misma definición que nos da el Código Civil de prenda en su artículo 2856 se establece que: "La prenda es un derecho real constituido sobre un *bien mueble* enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago."³⁹

Adicionalmente, debemos partir de que la base de la distinción en otras legislaciones radica en la posesión o no posesión del bien, mientras que en nuestra legislación en el caso de la prenda también puede presentarse la no desposesión del bien, con fundamento en el artículo 2859 que en la parte conducente señala que: "Se entiende... o bien cuando quede en poder del mismo deudor, porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la Ley..."⁴⁰ por lo tanto la no desposesión no es punto de distinción en nuestro derecho entre la prenda y la hipoteca.

Además, a pesar de que el artículo 2893 que se refiere al concepto de hipoteca, no se hace referencia a los bienes inmuebles, y que señala 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."⁴¹ Existen otros artículos del Código Civil que hacen referencia al inmueble hipotecado, la finca, el predio.⁴²

Inclusive, el propio artículo 2917 del Código Civil, señala expresamente que para la constitución de créditos con garantía hipotecaria deberán observarse las formalidades de los artículos 2317 y 2320 que se refieren la forma del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles.

Doctrinalmente, algunos autores como Borja Soriano comparten de cierta manera nuestra opinión, ya que al definir a la hipoteca Borja señala que: "El contrato de hipoteca es aquel por virtud del cual nace un *derecho real que afecta a un inmueble* generalmente, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago."⁴³

³⁹ Artículo 2856 del Código Civil.

⁴⁰ Artículo 2859 del Código Civil.

⁴¹ Artículo 2893 del Código Civil.

⁴² Como por ejemplo los artículos 2902, 2907, 2910 y 2917 entre otros.

⁴³ MANUEL BORJA SORIANO, *Teoría General de las Obligaciones*, 12a. ed., Ed., Porrúa, S. A., México, 1991, p. 118.

Concluyendo, en nuestro sistema jurídico no es posible la existencia de una hipoteca mobiliaria, dado la forma en que se encuentra estructurada, además de que en el caso de la hipoteca industrial, como ya lo señalamos, la mayor parte de los bienes que comprende son bienes inmuebles por disposición de la Ley.

• Además podrán comprender el dinero en caja de la explotación corriente y los créditos a favor de la empresa, originados por sus operaciones.

Con respecto al dinero, normalmente la doctrina suele distinguir las siguientes funciones del dinero:

a) Es un medio general de cambio, porque sirve para adquirir cualquier satisfactor.

b) Es un medio general de pago, y es precisamente general porque la mayoría de las obligaciones son dinerarias y de pago porque es para solventar obligaciones.

Es así, que precisamente bajo esta función del dinero que encuadramos el pago que debe efectuar la masa de la quiebra a los acreedores del quebrado.

c) Es una unidad de medida de valor, porque el valor de los satisfactores de necesidades materiales se fijan en moneda.

d) Es una reserva de valor, en cuanto a un poder de riqueza guardado, como por ejemplo el ahorro.⁴⁴

Sin embargo, en nuestra opinión no era necesario que el legislador hablara específicamente del dinero, ya que éste es un bien mueble fungible.

Por lo que se refiere al concepto de Crédito, de acuerdo con Miguel Acosta Romero en su obra *Derecho Bancario* señala que: "...en términos generales, puede decirse que crédito es la transferencia de bienes que se hace en un momento dado por una persona a otra, para ser devueltos a futuro, en un plazo señalado y generalmente con el pago de una cantidad por el uso de los mismos..."⁴⁵

e) El acreedor hipotecario permitirá la explotación de los bienes afectos a las mismas conforme al destino que les corresponda, y tratándose de bienes afectos a una concesión de un servicio público, las alteraciones o modificaciones que sean necesarias para la mejor prestación del servicio público.

Por lo que se refiere al aspecto anterior, sólo podemos señalar que constituye una obligación natural que debe observar el acreedor hipotecario, ya que debe facilitar la explotación de la empresa, dado que el deudor hipotecario es quien naturalmente conoce el manejo de la industria y por ende su estructura y operación.

En este sentido, el acreedor hipotecario no tiene derecho a la posesión de la cosa hipotecada.

⁴⁴ Datos tomados de la clase del Lic. Francisco Borja Martínez, en la materia de Derecho Bancario.

⁴⁵ MIGUEL ACOSTA ROMERO, *Derecho Bancario*, Ed., Porrúa, S. A., México, 1978, p. 295.

f) El acreedor hipotecario podrá oponerse a la venta o enajenación de parte de los bienes y a la fusión con otras empresas cuando se origine un peligro para la seguridad de los créditos hipotecarios

En primer lugar, debemos señalar que nos parece que el legislador señaló de una manera taxativa, que solamente en los casos de venta, enajenación o fusión el acreedor hipotecario podrá oponerse a las mismas, cuando haya un peligro para la seguridad de los créditos garantizados.

Por lo que, se dejan en nuestra opinión, otro tipo de figuras que podrían poner en peligro la seguridad de dichos créditos hipotecarios, tal es el caso, por mencionar algunas, como la escisión, la transformación, la incorporación, la separación.

Adicionalmente, es necesario que se origine un peligro para la seguridad de los créditos, por lo que a contrario sensu, si no se presenta este peligro, el acreedor hipotecario no podrá oponerse.

Y aquí queda la interrogante a resolver en el sentido de ¿quién es la persona facultada para calificar que la seguridad de los créditos hipotecarios se ve en peligro?

Bajo nuestra opinión, ya que la Ley no señala nada al respecto, debe ser la autoridad judicial quien deba determinar si se pone en peligro la seguridad de los créditos hipotecarios, ya que en caso de dejar dicha facultad al arbitrio del acreedor hipotecario podrían presentarse situaciones de abuso que impedirían la explotación normal de la industria, al oponerse a cualquier tipo de venta, enajenación o fusión.

g) Las hipotecas industriales deberán de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del lugar o lugares en que estén ubicados los bienes

En cuanto a este aspecto, cabe señalar que el propio Código Civil, en su artículo 2919 se fija categóricamente que para que la hipoteca surta efectos contra tercero necesita siempre de registro.⁴⁶

Por su parte, el artículo 3042 fija que se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad los títulos por lo cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.⁴⁷

Inclusive, el artículo 3011 del propio Código Civil se refiere de manera específica a la inscripción de la Hipoteca Industrial, ya que señala que: "Los derechos reales y en general cualquier gravamen o limitación de los mismos o del dominio, para que surtan efectos contra tercero, deberán constar en el folio de la finca sobre que recaigan, en la forma que determine el reglamento. *Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los inmuebles, que en su caso, comprendan: La hipoteca industrial prevista por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la hipoteca sobre los sistemas de las em-*

⁴⁶ Artículo 2919 del Código Civil.

⁴⁷ Artículo 3042 del Código Civil.

presas, a que se refiere la Ley de Vías Generales de Comunicación, y los casos similares previstos en otras leyes.”⁴⁸

De esta manera, este artículo del Código Civil daría pie a pensar que al inscribirse en el área civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la Hipoteca Industrial tiene una naturaleza de carácter civil.

Sin embargo, el Reglamento del Registro Público de Comercio en su artículo 32 señala que: “Corresponderán al Libro Segundo o a la segunda parte del Folio Mercantil, los asientos relativos a: ... II. Hipotecas Industriales,...”

Lo cual a su vez serviría de fundamento para afirmar que la Hipoteca Industrial tiene una naturaleza mercantil, aunado a lo que ya hemos señalado anteriormente, en el sentido de que por el tipo de sociedades que intervienen en su constitución, es decir, sociedades mercantiles que son calificadas como comerciantes, el acto es mercantil.

Tal es el problema acerca de la naturaleza de la Hipoteca Industrial, que me he hecho la pregunta de ¿dónde debe inscribirse una Hipoteca Industrial, es decir, en un folio civil o en uno mercantil?, de lo cual derivaría evidentemente su naturaleza jurídica, a lo cual he llegado a concluir que se inscribiría en ambos folios, ya que por tratarse de un bien inmueble debe inscribirse en el área civil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, pero adicionalmente por tratarse de un acto u operación realizada por un comerciante también debe inscribirse en el área mercantil del Registro Público de la Propiedad y de Comercio

h) Será aplicable a la Hipoteca Industrial en lo pertinente el artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito

Finalmente, el último elemento que integra bajo nuestra perspectiva el concepto de Hipoteca Industrial, es el que se refiere a que será aplicable en lo pertinente a esta clase de hipotecas, lo que señala el artículo 214 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que establece que:

Cuando en garantía de la emisión se den en prenda títulos o bienes, la prenda se constituirá en los términos de la sección 6ª del capítulo IV, título II, de esta ley. Cuando se constituya hipoteca, se entenderá que la hipoteca cubre, sin necesidad de ulteriores anotaciones o inscripciones en el Registro Público, todos los saldos que eventualmente, dentro de los límites del crédito total representado por la emisión, queden insolutos por concepto de obligaciones o cupones no pagados o amortizados en la forma que se estipula. La prenda o la hipoteca constituidas en garantía de la emisión sólo podrán ser canceladas total o parcialmente, según se haya estipulado en el acta de emisión, cuando se efectúe, con intervención del representante común, la cancelación total o parcial, en su caso, de las obligaciones garantizadas.

Con respecto a lo anterior, no cabe llevar a cabo comentario alguno.

⁴⁸ Artículo 3011 del Código Civil.

Por otra parte, una vez analizados los elementos que bajo nuestra perspectiva integran el contenido del concepto de la Hipoteca Industrial, podemos señalar que consiste:

En el acto jurídico unilateral o bilateral mercantil, de garantía y normalmente de carácter accesorio a través del cual se constituye un derecho real sobre la unidad completa de una empresa industrial, agrícola, ganadera o de servicios que comprenda los bienes inmuebles y muebles tanto corpóreos como incorpóreos afectos a la explotación, cuya posesión la mantiene el deudor hipotecario, limitándola en los actos tendientes a la venta, enajenación o fusión de la empresa cuando se ponga en peligro la seguridad de los créditos hipotecarios, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación contraída con un intermediario financiero que funge como acreedor hipotecario.

BIBLIOGRAFÍA

LEGISLACIÓN:

Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia Federal. Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 1928.

Código de Comercio. Diario Oficial de la Federación del 7 al 13 de octubre de 1889.

Ley de Instituciones de Crédito. Diario Oficial de la Federación del 18 de julio de 1990.

Ley Federal de Instituciones de Fianzas. Diario Oficial de la Federación del 29 de diciembre de 1950.

Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, 1941.

Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito. Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1985.

Ley General de Sociedades Mercantiles. Diario Oficial de la Federación del 4 de agosto de 1934.

Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, 1985.

OBRAS:

ACOSTA ROMERO, MIGUEL, *Derecho Bancario*, Editorial Porrúa, S. A., México, 1978.

BARRERA GRAF, JORGE, *Tratado de Derecho Mercantil*, Volumen I, Generalidades y Derecho Industrial, Editorial Porrúa, S. A., México, 1957.

BORJA SORIANO, MANUEL, *Teoría General de las Obligaciones*, 12ª edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1991.

CASSO ROMERO, IGNACIO DE, *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad* Instituto de Derecho Civil, s/c, 4ª edición, Madrid, 1951.

- CERVANTES AHUMADA, RAÚL, *Títulos y Operaciones de Crédito* Editorial Herrero, S. A., México, 1979.
- COROMINAS, JUAN., *Breve Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana* 3era. Edición, Editorial Gredos, S. A., Madrid, España, 1973.
- DÍAZ BRAVO, ARTURO, *Contratos Mercantiles*, Editorial Harla, S. A. de C. V., México, 1998.
- Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Guillermo Cabanellas, V.4, c.2. 1989.
- GARCÍA MÁYNEZ, EDUARDO, *Introducción al Estudio del Derecho*, 41ª edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1990.
- LANGLE Y RUBIO, EMILIO, *Manual de Derecho Mercantil Español*, tomo II, Bosch, Casa Editorial, Barcelona, 1954.
- PLANIOL, MARCEL Y GEORGES RIPERT, *Tratado Elemental de Derecho Civil* (Trad. de José Ma. Cajica Jr.) 2ª ed., Cárdenas Editor y Distribuidor, 1991.
- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, JOAQUÍN, *Derecho Mercantil*, tomo II, Editorial Porrúa, S. A., México, 1991.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL, *Compendio de Derecho Civil Volumen IV, Contratos*, 13ª edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1981.
- SÁNCHEZ MEDAL, RAMÓN, *De los Contratos Civiles*, 11ª edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1991.
- URÍA, RODRIGO, *Derecho Mercantil*, 9ª edición, Imprenta Aguirre, Madrid, 1974.
- VALLET DE GOYTISOLO, JUAN B., *Estudios sobre Garantías Reales* editorial Motecorvo, S. A., Madrid, 1973.
- VALLET DE GOYTISOLO, JUAN B., *La Ley de 16 de diciembre de 1954 y su reglamento de 17 de junio de 1955 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento* Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Anuario de Derecho Civil, Madrid, 1955.

OTROS:

Apuntes de la clase del Lic. Francisco Borja Martínez, en la materia de Derecho Bancario.