

CRÉDITOS HIPOTECARIOS

El crédito hipotecario es un contrato mercantil esencial para el financiamiento de la adquisición, construcción o mejora de bienes inmuebles, como casas o terrenos. Este contrato consiste en un préstamo otorgado a un acreditado, quien se obliga a pagar capital más intereses en plazos establecidos, garantizado con una hipoteca sobre un inmueble. La garantía hipotecaria protege al acreedor al permitir la ejecución judicial del bien si el acreditado incumple en el pago.

Desde la doctrina, el análisis del crédito hipotecario destaca su función económica para facilitar el acceso a la vivienda y otros bienes raíces, reducir la inversión inicial y estructurar pagos a mediano o largo plazo. Seguros y financiamientos hipotecarios contribuyen a dinamizar mercados inmobiliarios. Investigaciones como las de Salinas Arreortua (2022) y Díaz (2023) subrayan la importancia del crédito hipotecario en México, así como sus retos ligados a tasas de interés, estructura de pagos en Unidades de Medida Actualizada (UMA) y la relación con fondos públicos como INFONAVIT y FOVISSSTE, que cubren una gran parte del mercado hipotecario formal.

Normativamente, el crédito hipotecario en México está regulado principalmente por el Código Civil Federal y el Código de Comercio, además de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros. El crédito debe formalizarse en escrituras públicas e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para garantizar la publicidad y especialidad de la hipoteca. El artículo 2926 del Código Civil para el Distrito Federal es referente sobre la cesión de créditos hipotecarios, la cual goza de seguridad jurídica y garantiza derechos de acreedores y terceros, conforme a la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Además, el crédito hipotecario incorpora cláusulas específicas, como la tasa anual efectiva, plazo, montos máximos garantizados y la responsabilidad subsidiaria del deudor, conforme a la regulación que evita abusos y protege a ambas partes. El creciente vínculo entre mercados financieros e hipotecarios mediante la titulización de créditos representa una modernización del modelo y un reto normativo constante.

Referencias:

Díaz, A. M. L. (2023). *Determinación de tipos de crédito y su regulación en México*. *Revista Iberoamericana de Derecho y Administración*, 10(2), 55-70. Salinas Arreortua, L. A. (2022). *Financiarización subordinada: El mercado hipotecario de México*. *Revista Mexicana de Sociología*, 84(1), 105-130.