

LA IMPORTANCIA DE CONTAR CON INSTRUMENTOS QUE PERMITAN LA INVERSIÓN EXTRANJERA INMOBILIARIA DE MANERA SEGURA

- I) Tucson, 1994: Conferencia sobre el crédito garantizado en el derecho mexicano, asistida por las grandes instituciones crediticias de Canadá y los EE.UU.deA.
 - A. El TLCAN abrió las fronteras a servicios bancarios y de seguros
 - B. Los bancos y las compañías de seguros estadounidenses y canadienses pensaron entrar en el mercado mexicano
 - C. Después de escuchar del régimen jurídico mexicano sobre préstamos con garantía, los bancos y las compañías de seguros dieron paso atrás y pensaron no entrar en México
 - D. ¿Por qué? Falta de seguridad jurídica en el régimen mexicano de garantías
 - E. Preocupaciones fatales:

1. Falta de seguridad en la prelación; demasiada contradicción entre figuras jurídicas de garantía
2. Falta de armonización en los documentos de préstamo y garantía
3. Falta de derecho de ejecución, en específico el derecho de tomar posesión del bien en garantía y liquidar la deuda por venderlo en subasta

II) Factor del riesgo

- A. El riesgo de recoger su dinero en caso del deudor que no paga
- B. Lo clave: el derecho de tomar posesión del bien en garantía
- C. Preponderante en la decisión de prestamista
 1. Fija la oferta de crédito en el mercado ~ en EEUU, la oferta de crédito alcanza 300% del PIB anual (lo más alto en la historia humana); en América Latina, alcanza 40%
 2. Fija las tasas de interés sobre el crédito
 3. En cada decisión individual, el análisis del riesgo determina si presta o no, pero la garantía subsana muchos defectos personales

III) México, D.F., 2005: Taller de Registros

A. Reformas en el régimen jurídico mexicano

1. Leyes de 2000 y 2003 sobre garantías mobiliarias, planteando la figura del fideicomiso de garantía
2. Reglamento de 2003 para el SIGER
3. Ley de Concursos Mercantiles de 2000
4. Otros

B. En busca de la seguridad jurídica y la garantía de poder tomar posesión física del bien en garantía en caso de mora en el pago

C. Esperanza: el fideicomiso de garantía como figura jurídica ejemplar

1. Fija una prioridad segura
2. Crea el derecho de tomar posesión física

3. Facilita la cesión de derechos para el mercado secundario sobre documentos uniformes
- D. Problemas con otras figuras jurídicas, como *p.ej.* la retención de título o la venta condicional

IV) Análisis internacional: ¿vendrán o no los bancos y las compañías de seguros al mercado mexicano de crédito?

A. Aprovechar de la globalización y llegar a la competencia mundial

1. Abrir el mercado de vivienda para servir la demanda latente en México y en América Latina
2. Permitir los dueños de la tierra regularizar sus títulos y explotarla como fuente de capitales
3. Habilitar la producción mexicana

B. Mercado de la vivienda a base de crédito

1. Compra-venta de vivienda rápida y extensiva, a base de crédito y documentos tipo
2. Compañías de seguros de título (¿los notarios públicos del sistema estadounidense?)
3. Registros eficientes
4. El mercado secundario del crédito sobre garantías inmobiliarias; la

bursatilización como fuente sin fondo

- C. Documento básico de la garantía inmobiliaria: fideicomiso de garantía (o ***deed of trust***)
- D. Indicio fidedigno: el fenómeno fronterizo de los mexicanos que compran casa por el otro lado, por préstamo con garantía inmobiliaria; la bursatilización de préstamos a individuos con bienes en los EE.UU.deA., mientras no a mexicanos

V) Reformas cumplidas

A. Reformas legales

B. Reformas registrales

C. Efectos sobre el derecho del acreedor de tomar posesión física del bien en garantía

D. Reformas por cumplir

1. Prelación firme y segura ante la ley

2. Ejecución eficiente, preferiblemente extra-judicial

3. Documentos uniformes

4. Los derechos de garantía en caso de insolvencia

5. Crear ambiente de seguridad a criterio internacional

a. Derecho de prelación fija contra todo tercero

b. Registro confiable a prueba contra toda duda

b. Derecho de tomar posesión física del bien en garantía cuando el deudor no paga y venderlo en subasta—todo eficiente en tiempo y costo

VI) México, 2010: ¿A dónde llegará?