

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO  
FACULTAD DE DERECHO

# LA CEDULA HIPOTECARIA MEXICANA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

*Licenciado en Derecho*

PRESENTA

*Luis Guillermo Ortega Arroyo*



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

*A mis padres.*

*A mis abuelos.*

*A mis hermanos.*

*Agradezco al señor doctor  
Raúl Cervantes Ahumada,  
su acertada dirección para  
el desarrollo de esta tesis.*

*Agradezco también al señor licenciado  
Felipe Gallegos González, la ayuda  
prestada en la elaboración de este  
trabajo.*

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS MEXICANAS**

- 1. Instituciones y operaciones en el régimen alemán.  
Cédulas hipotecarias emitidas por las Landschaften.  
Las cédulas de los bancos hipotecarios.**
- 2. Prácticas francesas.**
- 3. Bono hipotecario mexicano.**
- 4. Cédula hipotecaria mexicana.**

Intentaremos hacer en este primer capítulo un estudio del nacimiento y desarrollo de la obligación hipotecaria en diversos países, hasta llegar a lo que es actualmente nuestra cédula hipotecaria.

I. INSTITUCIONES Y OPERACIONES EN EL RÉGIMEN ALEMÁN. “Los bancos hipotecarios son instituciones de crédito que tienen por principal objeto, hacer préstamos con la garantía real de la propiedad inmueble y emitir valores que representen los derechos reales constituidos sobre ella.”<sup>1</sup>

En Alemania nacen estas instituciones, y ahí han adoptado las más diversas formas conforme a las cuales hoy se pueden organizar.

Las más antiguas instituciones de crédito territorial emisoras de cédulas hipotecarias son las *Landschaften* prusianas, fundándose la primera de ellas en Silesia en el año de 1770, después de la guerra de los siete años y bajo el patrocinio de Federico el Grande, al aceptar las ideas de un comerciante de Berlín llamado KAUFMANN BURING, a quien se debe el mérito de haber introducido en Alemania la cédula hipotecaria, idea que según algunos autores es de estirpe holandesa.

Debido a la guerra, los propietarios del suelo impedidos de recoger cosechas dado el estado de sus campos, habían contraído ciertas deudas de tipo hipotecario que, en un momento determinado, se encontraron en imposibilidad de pagar, por lo cual el rey Federico autorizó en 1763, por medio de una ley, la prórroga por tres años de los plazos para el pago de todas las deudas hipotecarias.<sup>2</sup>

Contrariamente a lo que se pensaba, este decreto, llamado de indulgencia, no benefició a los agricultores, sino, por el contrario, los perjudicó, ya que siendo un atentado contra los dueños de los capita-

---

<sup>1</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS. *Las instituciones de crédito, estudio de sus funciones y organización*. Oficina Tip. de la Secretaría de Fomento. México, 1890, p. 177.

<sup>2</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 177.

les dados en hipoteca, arruinó sus créditos privados, porque los capitales dejaron de consagrarse al fomento de la agricultura, entregando ésta a la usura. Así se llega a la conclusión de que el único medio para salvar aquella situación era intervenir el crédito para de esta manera convertir la deuda hipotecaria, de una deuda a corto plazo en una deuda reembolsable a un plazo mayor, pero sin lesionar los contratos existentes y en beneficio tanto de capitalistas como de los propietarios de las tierras.<sup>3</sup>

Por ser de extraordinaria importancia, siguiendo a Nussbaum,<sup>4</sup> habremos de ver una de las primeras manifestaciones de la cédula hipotecaria, cuando, pensando en el problema que hemos expuesto en el párrafo anterior, Kaufmann Büring, en el año de 1767, somete a la aprobación del rey un proyecto para la creación de una *caja territorial* en interés público, de la que formarían parte todos los propietarios señoriales de la monarquía que lo desearan. Esta caja les facilitaría préstamos hipotecarios representados por cédulas, de las cuales el propietario respondería a la caja y ésta a los tenedores de las cédulas hipotecarias. Con el sobrante que resultase después de cubrir los réditos de las cédulas con los intereses hipotecarios, se constituiría un fondo que serviría para socorrer a la propiedad dañada por accidentes naturales. La iniciativa de Büring fue desechada, no encontrando su autor apoyo alguno, pero años más tarde el proyecto logra imponerse después de sufrir algunas importantes modificaciones. El rey Federico, en lugar de crear una caja que fuera general para todo el estado, cosa que no hubiera podido ser provechosa dadas las múltiples facetas que presentaba el régimen territorial en las diferentes regiones del país, prefirió revivir como instituciones de crédito inmobiliario a las antiguas organizaciones nobiliarias que habían funcionando con el nombre de *Landschaften* alcanzando cierta importancia política. En agosto de 1769 una ordenanza de gabinete crea el primero de estos establecimientos, que empieza a funcionar en Silesia en el año de 1770 con el nombre de *Instituto territorial colectivo para el sostenimiento del crédito público*, abreviado más tarde por el de *Landschaft silesianas*, surgiendo posteriormente otras *Landschaften* en otras regiones alemanas.

---

<sup>3</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 178.

<sup>4</sup> ARTHUR NUSSBAUM. *Tratado de Derecho Hipotecario Alemán*. Traducido de la 2a. edición alemana por W. Roces. Madrid, 1929, pp. 292 y 293.

La idea principal de estas instituciones fue aumentar el crédito hipotecario, dándole mayor seguridad al substituir la responsabilidad individual de cada deudor por la garantía colectiva de una sociedad de propietarios que se encontraban obligados entre sí por un contrato hipotecario.<sup>5</sup>

Estas *Landschaften* adquieren pronto éxito y gran confianza, debido a que estaban organizadas bajo reglas muy severas y se encontraban investidas de privilegios especiales que aseguraban el pronto cobro de los créditos. Así pudieron atravesar los tiempos más difíciles sin necesidad de hacer presiones rigurosas contra los propietarios y manteniendo los valores por ellas emitidos con el nombre de *Pfandbriefe* a un tipo superior al de los otros efectos públicos.<sup>6</sup>

Estas organizaciones también adquieren importancia política al defender en el año de 1807 los intereses de la nobleza territorial contra la reforma agraria prusiana. Las guerras napoleónicas causan un gran daño a las *Landschaften*, del que sólo logran reponerse gracias a la enérgica intervención del estado prusiano. Durante mucho tiempo siguió excluida de estos institutos de crédito la propiedad no perteneciente a los señores, pero antes de llegar a la mitad de ese siglo, se inicia un intenso movimiento de reforma tendiente a obtener para la propiedad no señorial los mismos beneficios de que disfrutaba el crédito público organizado. Así, para el año 1849 entran los labriegos a formar parte de la organización de la *Landschaft* de Prusia Oriental; y en el mismo año la *Landschaft* silesiana extiende su radio de acción a la propiedad no incorporada, emitiendo sobre dichas fincas cédulas hipotecarias especiales que no gozaban de las garantías de las demás, sino que estaban avaladas exclusivamente por la responsabilidad del establecimiento y, a partir del año de 1879, por un *fondo de seguridad* afectado a ellas. También la propiedad no señorial, dentro de la *Landschaft* de Silesia, se encontraba privada casi en absoluto de toda intervención en el régimen y administración del instituto.<sup>7</sup>

La diferencia de clases existente desaparece ya totalmente en las llamadas *Landschaften modernas*, consagradas desde su aparición a fomentar el crédito hipotecario de toda la propiedad agrícola de la comarca, sin distinción.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 178.

<sup>6</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 178.

<sup>7</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 294.

<sup>8</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 295.

En el año de 1873 se formó una *Liga central de Landschaften prusianas*, con el fin de unificar el curso de las cédulas hipotecarias y abrirles mercado internacional, substituyendo así los títulos provinciales por una nueva emisión central. La emisión de cédulas hipotecarias hecha por esta liga se realizaba a través de los establecimientos provinciales, pero sin privarle a ellos de emitir también sus propias cédulas. Las instituciones asociadas pueden, además, separarse en cualquier momento de esa asociación. Sin embargo, los establecimientos provinciales parecen repudiar las funciones de este organismo central, por considerarlo como un menoscabo a su independencia, el que, si bien ha sido provechoso, no ha confirmado las esperanzas puestas en él al constituirlo.<sup>9</sup>

A fines del año de 1918 se encontraban en circulación unos tres mil seiscientos millones de marcos en cédulas hipotecarias emitidas por las *Landschaften*, y unos quinientos cuarenta y cuatro millones de marcos en cédulas hipotecarias emitidas por la liga central.<sup>10</sup>

*Cédulas hipotecarias emitidas por las Landschaften.* En un principio, las cédulas hipotecarias de estos institutos, se emitían a nombre de una determinada finca, sobre la cual se inscribía la cantidad correspondiente. El tenedor de una de estas cédulas hipotecarias adquiría un derecho real inmediato sobre el fundo gravado, que garantizaba su crédito contra la *Landschaft* por el capital y sus intereses. Al mismo tiempo, este instituto tenía, para asegurar sus derechos contra el deudor, una hipoteca legal exenta de inscripción, que, aunque no se podía hacer efectiva en contra de los intereses del tenedor de la cédula hipotecaria, sí gozaba de múltiples privilegios encaminados a facilitar su ejecución.<sup>11</sup>

En las cédulas hipotecarias de nuevo tipo, emitidas por estos institutos, no se grava ya directamente a la finca, sino exclusivamente a la *Landschaft*. Estas cédulas no confieren al acreedor derecho hipotecario alguno sobre la finca gravada, ni tienen relación jurídica directa con su dueño, pudiendo, por lo tanto, hacer valer su derecho únicamente en contra de la *Landschaft*. La *Landschaft*, por su parte, hace

---

<sup>9</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, pp. 295 y 296.

<sup>10</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 296.

<sup>11</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, pp. 300 y 301.

que se le inscriba una hipoteca ordinaria, por el valor que la cédula hipotecaria represente, sobre la finca del deudor.<sup>12</sup>

Las cédulas hipotecarias tenían en un principio el carácter de títulos parciales y al portador. Su principal característica consistía en la garantía personal asumida por la Landschaft y la gran circulación que suponían dada su cláusula al portador y la uniformidad de los diferentes títulos. Posteriormente, al conquistar las Landschaften la confianza pública, pasa su solvencia personal a primer plano, relegando la responsabilidad real de los propietarios de las fincas, sobre todo después de suprimirse el derecho de reembolso reservado a los acreedores hipotecarios. El desarrollo del mercado contribuyó también a no crear, por parte del público, de manera inexcusable en la garantía hipotecaria, y así el carácter real de las cédulas terminó por considerarse como embarazoso para la movilidad cada vez mayor que tenía el crédito. Al aparecer, por ley, un plan sistemático de amortización de estos títulos, las Landschaften se encuentran, por una parte, con la necesidad de reembolsar aun contra la voluntad de los acreedores el importe de sus cédulas hipotecarias, y por otra parte, con la necesidad de cancelar la parte correspondiente de gravámenes que pesaban sobre las fincas. Todo esto hizo que para la segunda mitad del siglo XIX se implantase el nuevo sistema de cédulas hipotecarias, yendo las antiguas cédulas en constante disminución desde entonces, y sólo conservando, en la época actual, importancia cuantitativa escasa y cada vez menor en comparación con las nuevas cédulas.<sup>13</sup>

*Las cédulas de los bancos hipotecarios.* Las cédulas emitidas por los bancos hipotecarios, a las que la Ley sobre Bancos Hipotecarios denomina *cédulas hipotecarias* para distinguirlas de las *landschaftliche Pfandbriefe*, cédulas emitidas por las Landschaften, siguen en substancia el mismo régimen que las de nuevo tipo emitidas por estos institutos. Como en las cédulas emitidas por las Landschaften, sólo el banco, nunca el acreedor, pueden ordenar su reembolso; sin embargo, el banco puede renunciar a su derecho de exigirlo, pero en ningún caso por un término mayor a diez años. El reconocer el derecho de pedir el reembolso a los acreedores, sería muy perjudicial para el banco, dado que los recursos de éste se encuentran representados por hipotecas.

---

<sup>12</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 301.

<sup>13</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, pp. 301 y 302.

A su vez, el banco no puede prescindir de pedir el reembolso de las cédulas en una época en que baje el tipo de intereses, porque de otra manera no podrían mantener el equilibrio entre los ingresos representados por los intereses hipotecarios y los gastos erogados en los réditos de las cédulas.<sup>14</sup>

El valor nominal de las cédulas emitidas y sus intereses se deben hallar plenamente cubiertos con la hipoteca.<sup>15</sup>

Una garantía hipotecaria que está reservada por la ley a los poseedores de cédulas, consiste en pedir se limite la emisión de éstas a quince veces la suma a que ascienda el capital social del banco junto con el fondo de reserva.<sup>16</sup>

Las organizaciones creadas para sostener el crédito hipotecario, para poder reunir los fondos que les son necesarios para su funcionamiento, tienen que acudir ordinariamente al recurso del empréstito, emitiendo y colocando sus obligaciones entre el público. Así, combinando jurídicamente estas obligaciones con las hipotecas que forman el fondo del instituto de crédito, con el objeto de dar una mayor seguridad a sus tenedores, surgen las cédulas hipotecarias. Existen diversas maneras de lograr esa vinculación jurídica entre las cédulas hipotecarias y las hipotecas que sirven de base a la emisión. Ejemplo: se podría dar a los poseedores de cédulas un derecho pignoratario sobre la hipoteca que constituye el fondo de garantía, pero como esto no sería práctico, la Ley sobre Bancos Hipotecarios sólo le reconoce a sus acreedores un derecho de preferencia sobre el fondo hipotecario del banco, derecho que sólo es ejercitable en caso de concurso.<sup>17</sup>

Todas las demás cédulas hipotecarias alemanas, y en particular las emitidas por las *Landschaften*, no dan a sus tenedores garantía alguna de derecho privado con relación a las hipotecas que sirven de base a la emisión, ya que la vinculación existente entre las hipotecas y las cédulas emitidas es de carácter puramente administrativo, prohibiendo a la dirección del establecimiento la emisión de títulos por encima del fondo hipotecario de que dispone, asegurando el cumplimiento de este precepto por medio de cierta garantía estatutaria.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, pp. 326 y 327.

<sup>15</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 327.

<sup>16</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 327.

<sup>17</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 286.

<sup>18</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 287.

Las antiguas cédulas hipotecarias de las Landschaften se emitían a nombre de una determinada finca, teniendo el carácter de títulos hipotecarios al portador. Las cédulas hipotecarias modernas representan puramente un crédito contra el establecimiento que las emite, y su relación con el fondo de garantía constituido por las hipotecas no puede ser más lejano. En el siglo XIX hubo algunos bancos que emitieron, por breve espacio de tiempo, *bonos de participación hipotecaria* sobre una determinada hipoteca, que conferían derechos parciales y directos sobre las fincas gravadas.<sup>19</sup>

Las instituciones de crédito que emiten cédulas hipotecarias, están obligadas a reembolsar a sus tenedores las sumas que ellas representan, pero las condiciones del empréstito excluyen siempre el derecho del portador a reclamar ese reembolso, siendo el propio instituto emisor el que determina las modalidades del reembolso, las cuales se hacen constar en el título. Un determinado número de cédulas que se designan por sorteo, se declaran amortizables. Es, en general, a las cédulas antiguas a las que corresponde el concepto de hipoteca de amortización, obteniéndose los medios necesarios para el reembolso mediante las cuotas amortizadas. En la época moderna, se deja al régimen jurídico de los institutos una mayor libertad, al autorizarlos para que emitan cédulas hipotecarias a las que se obligan a extinguir dentro de un determinado plazo, ya sea llamando series enteras o comprándolas para retirarlas del comercio. Finalmente algunos bancos hipotecarios se habían desentendido de la obligación de reembolso, dando así a las cédulas hipotecarias el carácter rentario que poseen la mayoría de los títulos y obligaciones de la deuda pública.<sup>20</sup>

2. PRÁCTICAS FRANCESAS. La época moderna del régimen hipotecario francés, la podemos situar a partir de la Ley del 9 Messidor año III que establece las bases de la organización hipotecaria, y la movilización del suelo y valores hipotecarios, por medio de la hipoteca inscrita por el mismo propietario a su favor y por la creación de cédulas hipotecarias.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 287.

<sup>20</sup> ARTHUR NUSSBAUM, *ob. cit.*, p. 288.

<sup>21</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ. *Derecho Bancario*. 2a. edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1964, p. 404.

Las cédulas hipotecarias de esta ley eran títulos representativos de créditos que se encontraban garantizados con hipoteca. Para la emisión de la cédula, el propietario que quería hacer uso del valor de su propiedad movilizándola, se dirigía al conservador de las hipotecas, el que inscribía en la cédula ciertos datos fijando al acreedor el valor de su garantía y dando a conocer la situación hipotecaria del inmueble.<sup>22</sup> El propietario recibía la cédula o las cédulas hipotecarias con tantos cupones como deseara, hasta por un valor total equivalente a las tres cuartas partes del precio de los bienes.<sup>23</sup> Estos títulos se transmitían por vía de endoso; al reverso se anotaba una declaración por la cual se transmitían los derechos amparados por el título, a persona determinada o al portador, con la particularidad de que el primer endoso lo firmaba el propietario, emitiendo de esta manera el título, ya que en tanto conservaba en sus manos la cédula, no existían acreedores propiamente dichos.<sup>24</sup> El consignador de las hipotecas, encargado de entregar las cédulas, garantizaba el valor del capital indicado y el monto de los créditos anteriores. Estas cédulas hipotecarias no pagaban intereses y su duración no podía exceder de diez años.<sup>25</sup>

Estas cédulas hipotecarias no son auténticas obligaciones hipotecarias en el sentido moderno de la palabra, sino que son pagarés con garantía hipotecaria, cuya importancia estriba en haber establecido el principio de la movilización de la hipoteca incorporada en un títulovalor.<sup>26</sup>

El sistema seguido por esta ley no tuvo éxito, no sólo por el hecho de carecer de garantía suficiente y de un interés que remunerara el capital empleado en la compra de las cédulas, sino porque debido a las mismas facilidades que se daban, las cédulas tenderían a una exagerada multiplicación que depreciaría su valor.<sup>27</sup>

Con el objeto de contrarrestar la libertad exagerada del sistema de las cédulas y asegurar tanto el valor de los títulos que representan la propiedad inmueble como su reembolso definitivo, los economistas franceses proponen que el Estado sea intermediario entre los capita-

---

<sup>22</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, p. 404.

<sup>23</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 182.

<sup>24</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, p. 405.

<sup>25</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 182.

<sup>26</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, p. 405.

<sup>27</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 182.

listas y los propietarios, para que respondiera, por una parte, a los capitalistas del valor real de sus créditos y, por otra parte, exigiese de los propietarios, por los mismos procedimientos empleados en la recaudación de los impuestos, el pago de los intereses y amortización de su deuda.<sup>28</sup>

Petit, economista de esa época, pedía el establecimiento de un nuevo impuesto a favor del propietario que quisiera pagarlo y capitalización anual al tipo de interés de un céntimo por día. El propietario que quisiera obtener capital, recibía veinte obligaciones anuales, equivalentes al valor del excedente del impuesto que debía cubrir menos el interés estipulado. Como cada título se vencía al final de cada año, el propietario obtenía el anticipo del capital que esos veinte títulos representaban, e iba haciendo posteriormente una incesante e ininterrumpida amortización.<sup>29</sup>

Courtet de l'Isle, otro de los economistas franceses de esa época, después de criticar el sistema propuesto por Petit, proponía la creación de un establecimiento que protegería los intereses de capitalistas y propietarios, y que estaría sostenido y guardaría íntima relación con el Estado. Este establecimiento recibiría los capitales que quisieran darse en préstamo y los daría a los propietarios de inmuebles que los solicitaran con carácter de renta perpetua y sólo redimible a voluntad del deudor por sumas parciales o en su totalidad, ya en dinero en efectivo o en títulos. A los capitalistas se les entregaría un título de renta a cuatro por ciento, de 100 ó de 1000 francos, recibiendo de los propietarios una escritura de hipoteca y la obligación de pagar anualmente el 4% del cual se aplicaría el 3.5% al capitalista y el restante 0.5% para el fondo de reserva y el Estado. Los préstamos sólo debían verificarse con la garantía de una primera hipoteca.<sup>30</sup>

Wolowski, también perteneciente al grupo de economistas franceses de esa época, aceptando la idea que dio origen a las cédulas hipotecarias, quiso substituir la garantía del conservador de hipotecas por la del Estado, y darles un interés fijo del 4% anual, asegurándoles también el reembolso por medio de la amortización.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 183.

<sup>29</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 183.

<sup>30</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 184.

<sup>31</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 184.

El problema del crédito territorial, a pesar de los anteriores proyectos, quedaba sin solución, y todos los esfuerzos privados de economistas y pensadores no llegaron a resultado alguno, bien porque querían hacer desempeñar al Estado un papel que no le correspondía, o porque el Estado no quería echarse a costas tan pesada carga como lo era el responder por toda la deuda hipotecaria del país.<sup>32</sup>

Por último, el Gobierno mismo presentó una iniciativa que más tarde con algunas modificaciones llegó a ser la Ley de 28 de febrero de 1852. La iniciativa del Gobierno autorizaba la creación de sociedades comerciales para desempeñar el papel de intermediarios entre los capitalistas, que deseaban colocar su dinero ocioso, y los propietarios que tenían necesidad de esos capitales, bien para liquidar sus antiguas deudas o para dar un mayor impulso a la producción de sus tierras. Estas sociedades debían emitir obligaciones hipotecarias que fueran reembolsables por anualidades a un plazo más o menos largo, y dar el préstamo el dinero obtenido de la venta de esas obligaciones, recibiendo en cambio las hipotecas de los propietarios. Los préstamos debían otorgarse sobre primera hipoteca, por la mitad del valor del inmueble y reembolsables también por anualidades que comprendiesen el interés del capital y la cantidad bastante para llevar a cabo la amortización. Cuando existía incumplimiento por falta de pago, la sociedad estaba obligada a ejercitar todos los derechos a que diera lugar el nacimiento de la hipoteca, utilizando para ello un procedimiento breve y sumario que le diera la administración de la propiedad hipotecada. Así aparecen en Francia las instituciones de crédito hipotecario.<sup>33</sup>

Es precisamente en esta Ley de 28 de febrero de 1852, que reglamentó las *lettres de gage*, en donde encontramos desarrollado un cuadro esquemático de las condiciones de emisión de los actuales bonos hipotecarios mexicanos.

Las instituciones de crédito hipotecario, llamadas sociedades de *Crédit Foncier*, son las encargadas de poner en circulación las *lettres de gage*, que son los títulos por medio de los cuales obtienen los capitales que han de dar en préstamo con garantía de bienes inmuebles.

---

<sup>32</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 185.

<sup>33</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 186.

El nacimiento de estas *lettres de gage* nos lo explica Josseau<sup>34</sup> de la siguiente manera: en el derecho común, el que da un préstamo con garantía hipotecaria obtiene, a cambio de su dinero, el otorgamiento de una escritura en la cual se hace constar todas las condiciones de esa operación. Con la ayuda de esta escritura se hace pagar los intereses en cada vencimiento, y el capital cuando la deuda es exigible. Pero antes de la época de la exigibilidad no puede obtener la totalidad o una parte de su capital conservando la escritura y emitiendo títulos distintos garantizados por la misma hipoteca, transmisibles por endoso o por simple tradición y sin hacer gastos. Para obtener dinero de su contrato lo único que puede hacer es ceder sus derechos a uno o varios capitalistas que lo reembolsan y substituyen; siendo este medio costoso, y ocasionándose nuevos gastos en cada cesión; y siendo por este medio imposible dividir el crédito en fracciones un poco numerosas. En este estado de cosas, se ha dado a las sociedades de *Crédit Foncier* el privilegio de emitir títulos distintos de las escrituras condicionales y definitivas de préstamo, sin el cual la práctica del préstamo reembolsable por anualidades sería imposible. La escritura es conservada por la sociedad, la que le sirve para perseguir al deudor en caso de que falte al cumplimiento de sus obligaciones contraídas. La obligación o bono hipotecario, *lettre de gage*, es destinada a ser puesta en circulación; y es transmisible por el simple endoso o por la tradición del título.

El bono hipotecario o *lettre de gage* se creó, como se ha visto, para dar una mayor movilización a los créditos hipotecarios, que por su naturaleza, se encontraban sujetos a excesivas formalidades para su venta o cesión. Así los bonos hipotecarios hacen sufrir a las escrituras hipotecarias una transformación, las desembarazan de las formalidades de que las rodea la ley civil, simplificando su organismo, y las elevan a las alturas del derecho comercial. Las deudas que antes representaban y quedaban estancadas en poder del acreedor, sin que fueran nuevamente aprovechadas por él, adquieren la ventaja de poder ser consideradas como capital disponible, contando con una nueva serie de operaciones comerciales en beneficio de la sociedad.<sup>35</sup>

Las *lettres de gage*, son en realidad escrituras hipotecarias al portador o nominativas, reembolsables a plazo determinado, dentro

---

<sup>34</sup> (J. B. JOSSEAU. *Traité du Crédit Foncier*, tomo I, pp. 326 y 327) obra citada por JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 58.

<sup>35</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 59.

del cual sus poseedores perciben un interés que de antemano se les señala. Sin tener las desventajas de las escrituras hipotecarias en cuanto a difíciles y onerosas en su cesión y endose y expuestas a mil azares en su constitución y cobro, tienen, porque las mismas sociedades que las emiten se los otorgan, todos sus privilegios y preferencias, de manera que pueden considerarse como verdaderos derechos reales sobre escrituras hipotecarias, que a su vez tienen como garantía bienes inmuebles de un valor doble a la cantidad que sobre ellos se ha dado en préstamo con hipoteca.<sup>36</sup>

La *lettre de gage* o bono hipotecario, sintetizando sus funciones, es el más perfecto de los títulos de crédito real, debido a que a la vez que llena las funciones que son comunes a todos para movilizar los capitales, ofrece en su circulación menos peligros por su sistema de reembolso o amortización y está llamado a aligerar el peso de la deuda hipotecaria de las naciones, acrecentando el periodo de su extinción y disminuyendo el interés de los capitales fijados en ella.<sup>37</sup>

3. BONO HIPOTECARIO MEXICANO. El primer banco hipotecario mexicano se fundó bajo concesión de 21 de marzo de 1882,<sup>38</sup> aprobándose la mencionada concesión por la ley de 22 de mayo del mismo año, que denomina a esta institución Banco Hipotecario Mexicano y lo autoriza para realizar, como la principal de sus operaciones, la emisión de bonos hipotecarios nominativos o al portador, que serían garantizados con el capital exhibido y las escrituras hipotecarias que el banco poseyera.<sup>39</sup>

En los estatutos de este banco se menciona que los bonos pueden ser nominativos o al portador; el valor de la emisión puede ascender hasta a diez veces el importe de su capital pagado, pero la circulación se limita a una cantidad igual al importe de las escrituras hipotecarias que el banco poseyera. Los préstamos hipotecarios que el banco concedía debían estar garantizados con hipoteca en primer lugar sobre una finca; el préstamo sería hasta por la mitad del valor de la finca, y se requería que ésta tuviese un rendimiento continuo.<sup>40</sup>

<sup>36</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 59.

<sup>37</sup> JOAQUÍN D. CASASÚS, *ob. cit.*, p. 61.

<sup>38</sup> WALTER FLAVIUS McCALIB, *Present and Past Banking in Mexico*. New York, 1929, p. 17.

<sup>39</sup> MANUEL BORJA COVARRUBIAS, "Emisión de bonos u obligaciones en Derecho Privado Mexicano." Trabajo publicado por la *Revista de Derecho y Jurisprudencia*. México, 1930, Tomo I, p. 363.

<sup>40</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, pp. 408 y 409.

La Ley de Instituciones de Crédito de 1897, reglamentó en sus artículos 55 a 72 los bonos hipotecarios, de manera semejante a la seguida en los estatutos del Banco Hipotecario Mexicano.

La Ley de Obligaciones y Bonos de 22 de noviembre de 1897 hace sólo pequeñas referencias sobre las obligaciones hipotecarias, siendo la más importante, el considerar en su artículo primero a los bonos y obligaciones como bienes muebles, para todos los efectos legales, aun cuando estén garantizados con hipoteca.<sup>41</sup>

También se hace referencia a los bonos hipotecarios en la Ley de Crédito Agrícola de 10 de febrero de 1926, y en la Ley de Instituciones de Crédito de 31 de agosto del mismo año.

La Ley de Instituciones de Crédito de 1932 hace referencia a los bonos y cédulas hipotecarias, apareciendo así por primera vez la cédula hipotecaria en una ley mexicana.

En la Ley de Crédito Agrícola de 1932 se hace también referencia a los bonos y cédulas hipotecarias.

Llegando, por último, a nuestra actual Ley de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 31 de mayo de 1941, que reglamenta los bonos hipotecarios en sus artículos 34, 35 y 123.

4. CÉDULA HIPOTECARIA MEXICANA. La cédula hipotecaria mexicana tiene como antecedente remoto los títulos emitidos por las antiguas *Landschaften* alemanas, derivando directamente de nuestro bono hipotecario, al que ha venido substituyendo en la práctica bancaria.

La cédula hipotecaria mexicana, como ya se indicaba, aparece por primera vez reglamentada en la Ley de Instituciones de Crédito de 1932, de acuerdo con la cual puede decirse que era un título valor representativo de la parte que a su tenedor correspondía en el crédito hipotecario de que se tratase, ya que las cédulas debían estar garantizadas con hipoteca sobre los bienes del emisor, que debía ser una unión, asociación o sociedad de crédito, un asociado de éstas, o una institución fiduciaria por medio de aquéllas.

De acuerdo con el artículo 153 de esta ley (Ley de Instituciones de Crédito de 1932), las cédulas hipotecarias tenían los siguientes caracteres: representaban un crédito concedido al emisor; eran emitidas por instituciones o asociaciones de crédito, o por sus aso-

---

<sup>41</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ. *ob. cit.*, p. 409.

ciados o sociedades fiduciarias, pero por medio de aquéllas; tenían una garantía hipotecaria, y eran emitidas por voluntad unilateral del deudor, que se hacía constar ante notario, expresándose las condiciones de la emisión, que eran aprobadas por la Comisión Nacional Bancaria, y los demás datos necesarios.<sup>42</sup>

Nuestra actual Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 31 de mayo de 1941, reglamenta de manera semejante a las cédulas hipotecarias, siendo la principal diferencia el que en la actualidad se emiten exclusivamente por conducto o con la intervención de sociedades de crédito hipotecario.

---

<sup>42</sup> JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, *ob. cit.*, p. 441.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **LAS OBLIGACIONES**

- 1. Las obligaciones de tipo especial.**
- 2. Bonos del Estado.**
- 3. Bonos bancarios: a) bonos de ahorro, b) bonos financieros, c) bonos hipotecarios.**
- 4. Cédulas hipotecarias.**

El capítulo que nos ocupa es de mucha importancia y de gran amplitud. Resultaría muy extenso hablar en forma exhaustiva sobre este tema, por lo que sólo me concretaré a señalar algunos puntos importantes al respecto y que a mi juicio deben servir como elementos de orientación para adentrarnos en lo que va a ser el punto central de la presente tesis.

Debido a las múltiples acepciones que tiene el término jurídico obligación, es conveniente hacer la aclaración que al que me referiré en este apartado al hablar de *las obligaciones*, es a aquellos títulos negociables que representan cierta fracción de un crédito colectivo a cargo de una sociedad anónima.

Ni el Código de Comercio de 1854, ni el de 1884, mencionan a las obligaciones. El Código de Comercio de 1889 apenas hace referencia a ellas al señalar en su artículo 21 que deben inscribirse en el Registro Público, y considerarlas en la fracción III del artículo 75 como actos de comercio. En el artículo primero de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1897 ya encontramos una definición de obligaciones. Pero es hasta nuestra actual Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en donde encontramos una reglamentación adecuada y sistemática, al dedicarle todo un capítulo denominado *De las Obligaciones*.

Al respecto, el artículo 208 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señala que "las sociedades anónimas pueden emitir obligaciones que representen la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo constituido a cargo de la sociedad emisora".

Las sociedades anónimas para proveerse de fondos para el desarrollo de sus actividades pueden recurrir a dos medios: 1. Crear más acciones aumentando así el capital social y el número de socios;

y 2. Crear y emitir obligaciones, consiguiendo con esto el aumento de su patrimonio, mas no de su capital social.

Por lo que se refiere a las obligaciones, éstas representan una porción de un crédito colectivo, dando a sus tenedores derechos de acreedores sobre la sociedad que las emitió, siendo en consecuencia, esencialmente títulos de crédito. El tenedor de una obligación tiene derecho a percibir un interés fijo, y a que se le reintegre el capital en la fecha convenida.

Las obligaciones son títulos concretos por derivar del acta de creación; son títulos de renta fija por producir intereses a una tasa preestablecida; son valores mobiliarios por ser objeto de negociaciones en la bolsa de valores; son títulos obligacionales por ser su objeto principal un derecho de crédito; son títulos seriales por ser creados en serie; y son títulos de inversión por existir seguridad en su valor y en su renta, ser fácilmente negociables, y tener un plazo razonable.

1. LAS OBLIGACIONES DE TIPO ESPECIAL. Debido al sujeto que interviene en la creación de las obligaciones, se consideran de tipo especial, los bonos del Estado, los bonos bancarios dentro de los que se encuentran los bonos de ahorro, los bonos financieros y los bonos hipotecarios, y las cédulas hipotecarias, a los que a continuación paso a referirme y a hacer un estudio general de cada uno de ellos.

2. BONOS DEL ESTADO. Como su nombre lo indica, este tipo de obligaciones son creadas y emitidas por el Estado, produciéndose en consecuencia un crédito colectivo a su cargo.

En varios países la emisión de bonos a corto plazo constituye un procedimiento hacendario normal de atribuirse fondos. Los ingresos y los egresos del Estado, aun cuando se encuentren equilibrados dentro del ejercicio presupuestario, no se ajustan entre sí en todas las épocas del año, por lo que en un determinado momento la tesorería se ve en la necesidad de pedir préstamos a corto plazo, que restituye una vez que sus ingresos se lo permiten.<sup>1</sup>

Las obligaciones que los Estados emiten pueden servir como inversión a los bancos, por tratarse de bonos a corto plazo que no pueden considerarse como una inmovilización de larga duración, ya que

---

<sup>1</sup> L. PETIT y R. DE VEXRAC. *El crédito y la organización bancaria*. Traducción de Luis Nuevamena. Editorial América. México, 1945, p. 228.

pueden negociarse fácilmente en el mercado monetario, lo mismo que si se tratara de efectos comerciales de primer orden.<sup>2</sup>

Entre nosotros pueden crear y emitir esta clase de bonos el Gobierno Federal o los Estados, Distrito o Territorios Federales, según se desprende de lo establecido por la fracción V del artículo 11 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares en vigor.

La misma fracción V del artículo 11 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, establece en su párrafo segundo que las obligaciones o bonos emitidos por los Estados, Distrito o Territorios Federales, “deberán estar garantizados con la afectación en fideicomiso de algún impuesto o tasa suficiente para el servicio de sus intereses y amortización o por participaciones en impuestos federales”. Por lo que hace a las obligaciones o bonos emitidos por el Gobierno Federal, establece que “basta con que se hallen al corriente en sus servicios”.

Las obligaciones o bonos del Estado poseen en cuanto al fondo las mismas características de las otras obligaciones, pero pierden el carácter de títulos ejecutivos, ya que contra el Estado no se puede despachar ejecución.<sup>3</sup>

**3. BONOS BANCARIOS.** Las obligaciones o bonos emitidos por instituciones de crédito pertenecen a un grupo especial, que se encuentra sometido a un régimen jurídico particular contenido en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

La creación y emisión de bonos, como operación pasiva, sólo está permitida a ciertas instituciones de crédito como son las instituciones de crédito hipotecario, las sociedades financieras y las instituciones de depósito de ahorro con concesión para emitir bonos de ahorro. Este tipo de obligaciones o bonos de las instituciones de crédito se diferencian especialmente, además de por la entidad emisora, por la garantía específica que ofrecen.

a) *Bonos de ahorro.* El bono de ahorro es un título de crédito contra la sociedad emisora y creadora, representativo de un depósito de ahorro a plazo, que produce intereses.

<sup>2</sup> L. PETIT Y R. DE VEYRAC, *ob. cit.*, p. 229.

<sup>3</sup> RAÚL CERVANTES AHUMADA. *Titulos y Operaciones de Crédito*. 4a. Edición. Editorial Herrero, S. A. México, 1964, p. 180.

El depósito de ahorro a plazo es un depósito en firme en el que el depositante no tiene derecho a hacer sucesivos abonos y cargos, así como tampoco tiene derecho a la restitución del dinero depositado sino hasta que ha transcurrido el plazo convenido.

Estos títulos sólo pueden ser creados y emitidos por las instituciones de crédito que tengan concesión para realizar operaciones de depósito de ahorro con emisión de bonos de ahorro, según se desprende de lo establecido por la fracción II del artículo 2 y del párrafo quinto del artículo 11, ambos de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Los bonos de ahorro pueden ser: intransferibles por endoso, a la orden o al portador (párrafo sexto del artículo 18 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

El pago de estos bonos de ahorro debe hacerse al vencimiento del plazo establecido en la emisión, el cual según se desprende de los artículos 22 y 18 párrafo quinto de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, debe ser mayor de seis meses y hasta por veinte años. Sin embargo, no está prohibido efectuar el pago en fecha anterior al vencimiento del plazo, encontrándonos en la ley esta posibilidad al permitir en su artículo 18, parte final del párrafo sexto, que la sociedad emisora compre los bonos de ahorro por ella emitidos, lo que nunca será "a precio inferior al valor presente a la fecha de la compra, calculado en los términos de la fracción V del artículo 19", al lado de la fracción III del artículo 123 a que remite el propio artículo 18, que establece que "la institución emisora estará obligada a cancelar los títulos que vuelvan a su poder por reembolso, reembolso anticipado o devolución de préstamo".

De acuerdo con el párrafo sexto del artículo 18 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, los bonos de ahorro "se emitirán con o sin cupones para el pago de intereses". En los bonos que carecen de cupones los intereses se cobran junto con el capital; y en los bonos con cupones, los intereses se van cobrando a medida que se van produciendo los correspondientes vencimientos.

En los bonos sin cupones los intereses se van capitalizando cada seis meses o cada año, según se haya establecido.

El interés que actualmente se fija en la práctica a los bonos de ahorro es del  $4\frac{1}{2}\%$  anual; pudiendo, sin embargo, establecer cada una de estas instituciones de crédito autorizadas para emitirlos, el tipo de interés que devenguen sus bonos, en el reglamento que están obligadas a formular, de acuerdo con lo establecido por el artículo 23 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Estos títulos “nunca podrán amortizarse por medio de sorteos” (artículo 18 párrafo sexto de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos de ahorro pueden ser de las denominaciones “que se estime conveniente entre los submúltiplos de \$ 100.00 y sus múltiplos comprendidos en el límite de \$ 100,000.00”. Y la fecha de emisión será el día primero del mes siguiente a la fecha en que sean suscritos (párrafo sexto del artículo 18 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Con relación a la garantía de los bonos de ahorro el artículo 19 fracción IV de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares señala lo siguiente:

“El importe del pasivo representado por los bonos de ahorro en circulación estará cubierto:

“a) Por activos comprendidos en el inciso a) de la fracción III de este artículo, que representen por lo menos el 5% del importe de los bonos en circulación, sin que esta inversión pueda exceder del 35% de ese importe;

“b) Por descuentos, préstamos y créditos de cualquier clase para ser reembolsados a plazo menor de un año, pero superior a noventa días, hasta por el 30% del importe de los bonos en circulación debiendo computarse esta inversión dentro del límite a que se refiere el inciso que antecede;

“c) Por acciones, cédulas, bonos, obligaciones y otros valores de naturaleza análoga aprobados por la Comisión Nacional de Valores para este tipo de inversión, y por préstamos sobre esos títulos y sobre los propios bonos de ahorro emitidos;

“d) Por préstamos de habilitación o avío a plazo máximo de tres años;

“e) Por préstamos refaccionarios en los términos de la fracción XVI del artículo 11 de esta ley.”

Los bonos de ahorro serán títulos ejecutivos en contra de la institución emisora, sin necesidad de reconocimiento de firma ni otro requisito previo alguno (artículo 115 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos de ahorro intransferibles hasta la cantidad de . . . . \$ 15,000.00 por titular, estarán exentos de toda clase de impuestos y de pensión de herencia (artículo 117 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos de ahorro intransferibles serán considerados, para los efectos legales, como patrimonio de familia, hasta la suma de . . . . \$ 50,000.00 por titular, gozando de las garantías inherentes a esta clase de patrimonio (artículo 118 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

b) *Bonos financieros.* Los bonos financieros son obligaciones emitidas por sociedades financieras con garantía específica.

Estos títulos solamente pueden ser emitidos por sociedades financieras de acuerdo con lo establecido por los artículos 2 fracción III y 26 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

Los bonos financieros pueden ser nominativos, al portador, o nominativos y con cupones al portador, emitiéndose en denominaciones de \$ 100.00 o de sus múltiplos, de acuerdo con el primer párrafo del artículo 209 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a que remite la fracción VI del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares a la que a su vez remite la fracción VII del artículo 123 bis de esta última ley.

Los bonos y sus cupones serán títulos de crédito exclusivamente a cargo del emisor, y producirán acción ejecutiva en su contra previo requerimiento de pago ante notario (fracción V del artículo 123 a que remite la fracción VI del artículo 123 bis, ambos de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Cuando los bonos “sean pagaderos a plazos superiores a tres años, deberán ser objeto de amortización por periodos no mayores de un año, con o sin sorteo, por pagos fijos iguales que comprendan amortización e intereses, o por pagos iguales para amortización del capi-

tal". "En caso de sorteo amortizarán por cada serie una cantidad proporcional de bonos." "Sin embargo, se podrá pactar cuando la naturaleza de la inversión respectiva lo justifique, el aplazamiento de las amortizaciones y de los intereses durante los tres primeros años" (fracción IV del artículo 123 a que remite la fracción VI del artículo 123 bis de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

El artículo 30 de la Ley General de Instituciones de Crédito dispone que además de los intereses podrá pactarse para los bonos "una participación en las utilidades que obtenga la sociedad emisora sobre todas sus operaciones o bien en el rendimiento o en la negociación de los valores o de los créditos que sirvan de garantía específica a la emisión". Además estos bonos "podrán ser emitidos con primas a la emisión o al reembolso o sin ellas, o con premios adicionales o sorteos en efectivo o en títulos, siempre que los bonos no favorecidos por el sorteo sean amortizados y devenguen un interés fijo igual a los demás bonos de la serie. La institución emisora se podrá reservar la facultad de reembolso anticipado".

En caso de liquidación o quiebra de la sociedad financiera, los bonos financieros tendrán preferencia sobre todo el activo de la sociedad emisora por el saldo insoluto a su favor en caso de no haberse alcanzado a cubrir con la garantía específica (último párrafo del artículo 29 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos financieros serán emitidos mediante declaración unilateral de voluntad de la sociedad emisora, expresada ante notario (párrafo primero de la fracción I del artículo 123 bis de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Las emisiones deberán ser aprobadas previamente por la Comisión Nacional Bancaria, para lo cual la sociedad emisora deberá remitir su proyecto con el monto y condiciones de las mismas (párrafo segundo de la fracción I del artículo 123 bis de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

La emisora deberá notificar a la Comisión Nacional Bancaria sobre las garantías que vayan constituyendo. Si alguna de dichas garantías no se ajusta a las disposiciones aplicables, la Comisión Nacional Bancaria exigirá que se substituya por valores gubernamentales en tanto se cubre con otra garantía autorizada por la ley (frac-

ción II del artículo 123 bis de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Las sociedades financieras pueden emitir bonos financieros con garantía específica, aun cuando no esté preconstituida dicha garantía. Conforme se vayan poniendo en circulación los bonos, su producto se invertirá en valores del Estado, en tanto se constituye la garantía específica. Una vez que se constituya la garantía, la sociedad se lo hará saber a la Comisión Nacional Bancaria indicándole ha quedado perfeccionada la emisión, enviándole una relación pormenorizada de dicha garantía (párrafo segundo del artículo 29 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

La sociedad emisora deberá informar a los tenedores de bonos, cuando éstos se lo soliciten, la manera en que se encuentre constituida la garantía respectiva (párrafo quinto del artículo 29 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

De acuerdo con el artículo 31 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, la garantía de los bonos financieros se establecerá de la siguiente manera: hasta el 100% del valor de la emisión cuando la garantía consista en créditos prendarios con garantía sobre mercancías; créditos de habilitación o avío y refaccionarios; créditos otorgados a empresas industriales, agrícolas o ganaderas prósperas (se considerarán prósperas a las empresas que hayan obtenido utilidades en los últimos tres años, equivalentes, en promedio, por lo menos al 8% del capital pagado y reservas de capital); y valores emitidos por el Estado o instituciones nacionales de crédito, bonos y cédulas hipotecarias y bonos financieros emitidos por otras sociedades. Hasta el 50% del valor de la emisión cuando la garantía consista en valores distintos a los ya mencionados. Y hasta el 30% del valor de la emisión cuando la garantía consista en valores emitidos por empresas de nueva promoción; en créditos otorgados a empresas industriales, agrícolas o ganaderas que no sean prósperas.

c) *Bonos hipotecarios.* El artículo 35 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares nos indica que “se denominarán bonos hipotecarios aquellos que estén cubiertos con activos de la institución emisora que consistan en préstamos o créditos con garantía”, en los términos y condiciones establecidos por la ley para las instituciones de crédito hipotecario, “o en cédulas y bonos hipotecarios emitidos por otras instituciones de esta misma clase”.

Esto es, que de lo señalado por el artículo 35 podemos deducir que los bonos hipotecarios son obligaciones, puesto que se trata de fracciones de crédito colectivo concedidos a la sociedad emisora. La garantía se obtiene de la siguiente manera: una persona que necesita dinero acude a una institución de crédito hipotecario y lo obtiene mediante la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble; el banco entrega el dinero y crea bonos hipotecarios que se encuentran garantizados con todos sus bienes y en especial con la hipoteca o crédito hipotecario que el banco tiene constituido a su favor. De esta manera, el banco se constituye en intermediario, recogiendo los capitales ociosos que buscan inversión y entregándolos a las personas que los necesitan.

Al respecto, Enrique Martínez Sobral,<sup>4</sup> nos ilustra en la siguiente cita: "Los fondos obtenidos de los capitalistas los prestan los bancos con garantía hipotecaria. El conjunto de esas hipotecas responde de la totalidad de los bonos hipotecarios emitidos. De esa suerte, el grupo de capitalistas, considerado en conjunto, tiene una hipoteca sobre el conjunto de las propiedades de los deudores del banco. Cada poseedor de un bono, es dueño de una parte alícuota de esa hipoteca."

Los bonos hipotecarios son emitidos exclusivamente por las sociedades que disfrutan de concesión para realizar operaciones de crédito hipotecario, a las que se denominará instituciones de crédito hipotecario, de acuerdo con lo establecido por los artículos 2 fracción IV y 34 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

La garantía de los bonos hipotecarios se establece de lo ya señalado por el artículo 35 al indicar lo que debe entenderse por bonos hipotecarios, y de lo establecido por la fracción III del artículo 36, ambos de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Entonces podemos decir que la emisión de los bonos hipotecarios deberá estar cubierta por activos de la institución emisora que consistan en préstamos o créditos con garantía (hipotecas en favor del emisor) o por bonos o cédulas hipotecarias emitidos o garantizadas por otras instituciones de la misma naturaleza.

Además, el párrafo tercero del mencionado artículo 35 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, esta-

---

<sup>4</sup> ENRIQUE MARTÍNEZ SOBREAL. *Estudios elementales de legislación bancaria*. Tipografía de la Oficina Impresora de Estampillas. Palacio Nacional, México, 1911, p. 189.

blece un privilegio de la garantía al indicar que “los bonos hipotecarios tendrán preferencia en todos los derechos derivados de los mismos, respecto a las demás obligaciones de la institución, sobre los activos indicados en el primer párrafo de este artículo (activos consistentes en préstamos o créditos con garantía) y también sobre los demás activos de la institución por el resto no satisfecho”.

El plazo máximo a que pueden ser emitidos los bonos hipotecarios es de veinte años, causarán un interés fijo, pagadero en plazos no mayores de un semestre; pudiendo la entidad emisora reservarse el derecho de reembolsarlos anticipadamente (párrafo segundo del artículo 35 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Cuando los bonos sean pagaderos a plazos superiores a tres años, deberán amortizarse por periodos no mayores de un año, con o sin sorteo, por pagos fijos iguales que comprendan amortización e intereses, o pagos iguales para amortización de capital. En caso de sorteo se amortizarán por cada serie una cantidad proporcional de bonos. “Sin embargo, se podrá pactar cuando la naturaleza de la inversión respectiva lo justifique, el aplazamiento de las amortizaciones y de los intereses durante los tres primeros años” (fracción IV del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos hipotecarios serán emitidos por declaración unilateral de voluntad de la institución hipotecaria emisora, que se hará constar en escritura pública, junto con las condiciones de la emisión las cuales deberán ser aprobadas previamente por la Comisión Nacional Bancaria (fracción I del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos y sus cupones serán considerados como títulos de crédito a cargo del emisor, “y producirán acción ejecutiva respecto a los mismos, previo requerimiento de pago ante notario” (fracción V del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Los bonos hipotecarios pueden ser nominativos, al portador, o nominativos y con cupones al portador, y serán emitidos en denominaciones de \$ 100.00 o de sus múltiplos, de acuerdo con lo establecido por el primer párrafo del artículo 209 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a que remite la fracción VI del artículo 123

de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

4. CÉDULAS HIPOTECARIAS. Debido a que las cédulas hipotecarias serán objeto de un estudio más amplio en los capítulos posteriores, en este apartado me concretaré a señalar qué se entiende por esta clase de títulos y a hacer un estudio de su garantía.

Las cédulas hipotecarias son títulos de crédito creados por declaración unilateral de voluntad del deudor y garantizados por una institución de crédito hipotecario, que representan un crédito hipotecario con garantía de un inmueble. El crédito hipotecario quedará dividido en tantas porciones como cédulas hipotecarias se creen, y en consecuencia, en cada cédula hipotecaria se incorporará la respectiva porción de ese crédito hipotecario.

El tenedor de una cédula hipotecaria tiene una doble garantía: la representada por la responsabilidad del banco hipotecario avalista, y la representada por los bienes inmuebles hipotecados a su favor.

Por lo que hace a la garantía consistente en hipoteca sobre bienes inmuebles hay que ajustarse a las condiciones del artículo 36 fracción V por remisión que hacen los artículos 37 y 38, todos ellos de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Así, el valor del bien inmueble ha de guardar una proporción determinada en relación con el importe del crédito concedido, a saber: el importe del crédito concedido no será mayor del 30% del valor total de los inmuebles, "cuando las construcciones de carácter especial, la maquinaria u otros muebles inmovilizados representen más de la mitad del valor de los bienes dados en garantía". No será mayor del 50% del valor total de los inmuebles cuando no se trate de construcciones especializadas o tratándose de éstas cuando sean susceptibles de fácil transformación; cuando el préstamo se efectúe por una institución de crédito hipotecario especializado; o cuando se trate de préstamos otorgados para escuelas u hoteles, siempre que en estos casos se pacten garantías adicionales. No será mayor "del 70% del valor de los inmuebles, cuando los créditos se destinen a la construcción, adquisición o mejora de habitaciones cuyo valor no exceda de \$ 200,000.00". No será mayor del 80% del valor de los inmuebles cuando se otorguen para la construcción o adquisición de viviendas de interés social; este límite podrá ampliarse con autorización de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, cuando en los contratos se pacten garantías adicionales. "En todo caso, los

préstamos deberán garantizarse con hipoteca en primer lugar sobre los bienes para los que se otorgue el préstamo o sobre otros bienes inmuebles o inmovilizados”.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **MECANICA DE CREACION Y EMISION DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS**

- 1. Creación de las cédulas.**
- 2. Contenido de la escritura de creación.**
- 3. Personas que deben intervenir. Facultades y obligaciones.**
- 4. Emisión de las cédulas.**

Ya se indicó en la parte correspondiente del anterior capítulo lo que son y lo que debe entenderse por cédulas hipotecarias, pasando por lo tanto en el presente capítulo, a tratar de hacer un estudio sobre la manera como se crean y se emiten estos títulos, es decir, lo que denominaremos la mecánica de creación y emisión de las cédulas hipotecarias.

1. CREACIÓN DE LAS CÉDULAS. Una persona que necesita dinero puede obtenerlo, si ofrece garantía suficiente de que lo restituirá y cumplirá con las demás prestaciones a que se hubiere obligado. La garantía que ofrecen los bienes inmuebles está considerada como la que proporciona la mayor seguridad, tanto por la calidad material de estos bienes como por los procedimientos jurídicos para hacer efectiva la responsabilidad garantizada por ellos. Entonces lo más adecuado y fácil para obtener ese dinero es hipotecar sus bienes inmuebles, pero si además quiere obtener otras ventajas como pagar esa hipoteca a largo plazo, ir cubriendo periódicamente parte del capital para que al final no se le haga tan pesado, abonar un pequeño interés, además de algunas otras, nada más recomendable que obtener ese préstamo hipotecario mediante la creación de cédulas hipotecarias.

Ahora bien, este proceso examinado desde un punto de vista práctico consiste en lo siguiente: la persona que tiene la disposición de un bien inmueble y quiere obtener un crédito con emisión de cédulas hipotecarias, acude al banco hipotecario el cual le proporciona el dinero que necesita a cambio de la garantía hipotecaria del inmueble, estableciéndose que ese crédito hipotecario queda dividido en tantas porciones como cédulas hipotecarias se creen. De esta manera el crédito hipotecario que es inmueble por naturaleza, se incorpora en los títulos mercantiles que son bienes muebles, adquiriendo de este modo gran movilidad ese crédito hipotecario, poniendo en movimiento numerosos capitales.<sup>1</sup> Por su parte el banco coloca estas cédulas entre sus clien-

---

<sup>1</sup> RAÚL CERVANTES AHUMADA, *ob. cit.*, p. 182.

tes que quieren invertir de esta manera su dinero, obteniendo ese cliente una parte alícuota del crédito hipotecario concedido que representan las cédulas, además de la garantía complementaria que otorga el banco, institución de solvencia reconocida, al convertirse en avalista del deudor; por otro lado el comprador de una cédula no tiene que esperar el vencimiento del plazo para recuperar su dinero, ya que por medio de endoso o simple tradición, según se trate de títulos al portador o nominativos, transmite su calidad de acreedor y recupera su dinero; lo que le ha dado gran aceptación a las cédulas hipotecarias, que son consideradas como los mejores valores de inversión.

2. CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE CREACIÓN. De acuerdo con el artículo 123 fracción I de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, las cédulas que garanticen las sociedades de crédito hipotecario serán emitidas mediante declaración unilateral de voluntad del deudor, que se hará constar en *escritura pública*, la que deberá contener además las condiciones de la emisión, las cuales deben ser previamente aprobadas por la Comisión Nacional Bancaria.

La ley no señala de manera expresa cuál debe ser el contenido del acta de creación de las cédulas hipotecarias, pero teniendo en cuenta los preceptos legales que rigen estos títulos, los requisitos que debe contener el acta de creación de las obligaciones comunes (artículo 213 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito), y las escrituras que en estos casos se vienen levantando en nuestra práctica bancaria, se hará a continuación un esbozo de una escritura de creación de cédulas hipotecarias, con los comentarios y explicaciones pertinentes.

En la escritura debe constar el nombre del deudor o deudores; el acta de la asamblea general de accionistas que haya autorizado la emisión y el acta del Consejo de Administración en el que se haya hecho la designación de la persona que debe suscribir la emisión, cuando el suscriptor sea una sociedad anónima; la denominación de la sociedad hipotecaria garantizadora y el nombre y carácter de la persona que la represente; y el nombre del inspector de la Comisión Nacional Bancaria que interviene.

Sus cláusulas contendrían los siguientes datos, y quedarían de la siguiente manera:

1. La cantidad por la que el deudor o deudores constituyen a su cargo un crédito hipotecario, que estará representado por cédulas hipo-

tecarías que emiten por declaración unilateral de su voluntad y que sujetan en todo a las disposiciones contenidas en los artículos 36, 37, 38 y 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. El número que lleva la emisión, el número de cédulas de que consta dicha emisión, y el valor de cada una de las cédulas.

2. El tipo de interés que causará el capital representado por las cédulas (en la actualidad el tipo de interés en la práctica bancaria mexicana es del 10% anual), estipulándose que ese interés será pagadero por mensualidades vencidas desde la fecha en que el deudor firme esta escritura y hasta el completo pago de las cédulas, calculado sólo sobre saldos anuales insolutos, haciendo constar la fecha (día, mes y año) en que debe vencer la primera mensualidad y el día de cada mes en que venzan las subsiguientes mensualidades. Estipulándose además, que el abono anual que se cubra en la fecha de su vencimiento, dejará de causar intereses desde la misma fecha.

3. El interés que tendrán derecho de percibir los tenedores de las cédulas, y el que tendrá derecho a percibir el banco a fin de remunerarle su intervención y garantía en la emisión y pago de las cédulas, del interés total estipulado en la cláusula anterior (en la práctica bancaria mexicana, en la actualidad, el interés que perciben los tenedores de cédulas es del 8% anual, y el 2% restante lo percibe el banco). En consecuencia, al pagar el banco a los tenedores de las cédulas, sólo entregará contra el cupón respectivo el interés mensual correspondiente al 8% anual y retendrá para él el 2% restante.

Asimismo se estipula que si los deudores cancelan totalmente la emisión que en esta escritura se hace, antes de cumplir dos años, por ese sólo hecho deberán pagar al banco el interés mensual correspondiente al 2% anual, por todo el tiempo que falte para completar dos años.

4. Los datos relativos al bien sobre el cual el deudor o los deudores constituyen la hipoteca para garantizar el pago de las cédulas creadas, de los intereses estipulados, intereses vencidos, intereses moratorios, y de gastos y costas en caso de juicio.

5. Antecedentes del bien hipotecado a que se hace referencia en la cláusula anterior, esto es, la manera como el deudor adquirió dicho bien, así como los datos de inscripción del mismo en el Registro Público de la Propiedad.

6. La manera y plazo en que el deudor o deudores van a hacer el pago del crédito que constituyen a su cargo y de las cédulas que lo representan.

Respecto al plazo, el artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares establece que “las cédulas hipotecarias podrán ser emitidas en plazo máximo de veinte años. . .”.

Por lo que hace a la manera como ha de efectuarse el pago, de acuerdo con la fracción IV del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, cuando las cédulas sean pagaderas a plazos superiores a tres años, deberán ser objeto de amortización por periodos no mayores de un año, con o sin sorteo, por pagos fijos iguales que comprendan capital e intereses conforme a una tabla de amortización formulada de acuerdo con la cuantía de la emisión, o por pagos iguales para amortización del capital. En caso de sorteo amortizarán por cada serie una cantidad proporcional de cédulas. Sin embargo, se puede pactar, cuando la naturaleza de la inversión lo justifique, el aplazamiento de las amortizaciones y de los intereses durante los tres primeros años.

Por lo general, se establece que el pago se hará en un determinado número de anualidades de X cantidad cada una de ellas, estableciéndose en su caso el número de cédulas que se sortearán en cada anualidad, fijando cuándo deben vencer éstas. Así por ejemplo: se constituye un crédito hipotecario por \$ 40,000.00 con emisión de 20 cédulas por valor de \$ 2,000.00 cada una. Se establece que el deudor se obliga a pagar el crédito de \$ 40,000.00, que constituye a su cargo y las cédulas que lo representan, en diez anualidades de \$ 4,000.00 cada una, sorteándose en cada una de ellas dos cédulas de \$ 2,000.00 cada una, debiendo vencer la primera anualidad el día 30 de mayo de 1966 y las subsiguientes los días 30 de mayo de cada año.

También se estipula que el plazo es en beneficio del deudor o deudores únicamente, pero al cubrir éstos anticipadamente la totalidad de su adeudo, deberán pagar el mes de intereses que vaya corriendo al firmarse la escritura de cancelación y dos meses adicionales para que el banco tenga tiempo de devolver a los inversionistas el importe de las cédulas de que sean tenedores. Se puede estipular también que el banco tendrá derecho a exigir al deudor o deudores en lugar de los dos meses adicionales antes mencionados, los intereses correspondientes

a todo el tiempo que falte para que el capital pagado se amortice en el sorteo más próximo que verifique el banco.

7. Se puede establecer la obligación del deudor o deudores, sin perjuicio de la obligación que contraen en la cláusula anterior, de depositar mensualmente en la oficina del banco, para el servicio de amortización del capital, la dozava parte del importe de cada anualidad, fijándose el día de cada mes en que debe hacer los pagos y la fecha en que se hará el primer pago; con la indicación de que estos depósitos no causarán interés alguno en favor de los depositantes.

8. El lugar en que se verificarán los pagos que conforme a esta escritura están obligados a realizar el deudor o los deudores, estableciéndose generalmente que lo verificarán precisamente en las oficinas del banco, sin necesidad de previo cobro, o en las instituciones de crédito que el banco designe.

9. Se establece en que invertirán el deudor o los deudores los fondos provenientes de esta emisión.

De acuerdo con la fracción IV del artículo 36 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares a que nos remite el artículo 38 de la misma ley, “sólo podrán ser otorgados los créditos a que se refiere este artículo para su inversión en bienes inmuebles, obras o mejoras de los mismos, o en cualquier otra clase de inversión rentable o productora”.

10. Se establece que el banco, de conformidad con la Ley General de Instituciones de Crédito vigente, interviene en la emisión de cédulas de que trata esta escritura como representante común de los tenedores de cédulas y tendrá todos los derechos y obligaciones a que estos concede la citada ley, garantizando solidaria e ilimitadamente con los deudores, el pago del capital representado por las cédulas y de los intereses respectivos, así como las demás obligaciones derivadas de la emisión.

11. Se establece que, si al vencimiento de cada anualidad de amortización del capital o si al vencimiento de cada mensualidad de intereses, el banco tuviere que suplir dinero para pagar a los tenedores de las cédulas, sin haber recibido de los deudores fondos suficientes para ello, quedará el banco subrogado en los derechos de los tenedores e independientemente del reembolso tendrá derecho de cobrar a los deudores intereses a razón del uno por ciento mensual sobre todas las

cantidades suplidas, incluyendo y amparando dentro de lo convenido en esta cláusula, todas las cantidades que se viere obligado a pagar por gastos judiciales o cualquier otro gasto o suplencia similar.

12. Como de acuerdo con el artículo 36 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares a que remite, en todo lo referente a las condiciones del crédito y de la garantía, el artículo 38 de la misma ley, la garantía debe constituirse "con hipoteca en primer lugar sobre los bienes para los que se otorgue el préstamo o sobre otros bienes inmuebles o inmovilizados", los deudores declaran bajo protesta de decir verdad, que el bien que hipotecan en esta escritura no reporta gravamen ni responsabilidad alguna, y se agrega al legajo de esta escritura, certificado del Registro Público de la Propiedad en el que se haga constar que el bien no reporta ningún gravamen. También se hace constar que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto, como es de verse de las boletas respectivas de las que se tomará razón al margen de este instrumento.

13. Se hace constar que cuando el banco cancele parcial o totalmente la emisión que en esta escritura se hace, se depositará previamente en el Banco de México, en cuenta especial, una cantidad suficiente para garantizar el pago íntegro de las cédulas y los cupones que en esa fecha no se hubieren presentado al cobro por sus tenedores.

14. Se establecen los casos en que el banco tendrá derecho a dar por vencido el plazo fijado para el pago del capital. Los casos que generalmente se establecen son los siguientes: I. Si los deudores no aseguran contra incendio la finca que por la presente hipotecan. II. Si en cualquier mes dejaren de hacer alguno de los depósitos estipulados en la cláusula séptima de esta escritura. III. Si no verifican el pago de los intereses con toda puntualidad. IV. Si dejaren de presentar, siempre que fueren requeridos para ello, las boletas de contribuciones que acrediten que la propiedad hipotecada se encuentra al corriente en el pago de todos sus impuestos y derechos. V. Si el predio hipotecado en esta escritura, cambiare de dueño por cualquier título o se le impusiere en todo o en parte un gravamen sin el consentimiento del banco. VI. Si el predio hipotecado disminuyere de valor haciéndose insuficiente para seguridad de la deuda, con o sin culpa de los deudores, quienes renuncian al derecho que les concede el artículo 2,909 del Código Civil, según el cual sólo cuando el deudor no mejora la hipoteca procederá el cobro anticipado del crédito. VII. Si por investiga-

ción ulterior de la Comisión Nacional Bancaria se comprobara que los fondos provenientes de la emisión no se invirtieron en la forma estipulada en la cláusula novena de esta escritura.

15. Se establece si la amortización de las cédulas se efectuará por medio de sorteos, y en su caso, la fecha en que se celebrarán éstos, lo mismo que el número de cédulas que se sortearán en cada ocasión, todo de acuerdo con lo estipulado en la cláusula sexta de esta escritura. Del resultado de cada sorteo se hará una publicación en el Diario Oficial. Las cédulas designadas en el sorteo dejarán de ganar intereses desde la fecha en que se verifique éste. El día de cada mes en que los tenedores de las cédulas hipotecarias tendrán derecho a cobrar el capital y los intereses en las oficinas del banco. Si cualquier tenedor demorare el cobro de alguna cédula que en el sorteo hubiere salido amortizada o de un cupón y a la presentación de la cédula o del cupón recibiere el pago correspondiente no podrá exigir intereses moratorios. Las cédulas y las acciones que de ellas se deriven prescribirán de acuerdo con lo que dispone la parte final del artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito vigente.

16. Se hace constar la certificación que hace el banco de que ha adoptado todas las precauciones necesarias para asegurarse de que la emisión se ajusta a la ley; que el bien hipotecado ofrece a los tenedores de las cédulas hipotecarias y al mismo banco las garantías que las cédulas expresan; que tiene constituido el depósito de garantía a que se refiere la fracción quinta del artículo 37 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; y que los datos esenciales de esta escritura constan en las cédulas.

17. Se hace constar que la emisión de cédulas hipotecarias que se contiene en esta escritura, quedó aprobada por la Comisión Nacional Bancaria, transcribiéndose al efecto el oficio respectivo que dirigió la Comisión Nacional Bancaria al banco aprobando dicha emisión.

18. Se estipula que, como consecuencia de la emisión los emisores se obligan a tomar por su cuenta y a favor del banco y de los propios emisores, en cualquiera de las sociedades mexicanas autorizadas para el efecto por la Ley General de Instituciones de Seguros, en proporción a los intereses que el banco o los emisores representen, una póliza de seguro contra incendio sobre el bien hipotecado, por valor de X cantidad de dinero, fijado como mínimo por la Comisión Nacional

Bancaria. Esta póliza estará en vigor todo el tiempo que permanezca insoluto el adeudo. En caso de que los emisores no refrenden oportunamente, al vencerse la correspondiente anualidad, la póliza de seguro contra incendio, el banco lo hará por cuenta de los emisores, en la sociedad aseguradora que en este caso designe el propio banco. En este último caso los emisores reintegrarán las primas pagadas más el interés del nueve por ciento anual mientras permanezcan insolutas, computándose este interés, a partir de los treinta días siguientes a la fecha en que la institución haga el pago.

19. Se establece, por lo general, que los jueces y tribunales de esta capital (o del domicilio de la institución), serán los únicos competentes para conocer y fallar en todas sus instancias las cuestiones que se susciten con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento de esta escritura, a cuyo efecto los otorgantes renuncian a cualquier otro fuero de domicilio o residencia presente o futuro. Igualmente convienen los deudores en someterse expresamente a los procedimientos establecidos por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares vigente, y se fija la cantidad o precio que servirá de base para la primera almoneda o para la venta en su caso, si el inmueble hipotecado hubiere de sacarse a remate o de venderse en la forma prevista por el artículo 141 del ordenamiento antes citado.

20. Se establece que los gastos y honorarios que esta escritura origine son a cargo de los emisores, así como los de cancelación en su oportunidad.

Esta escritura de creación de cédulas hipotecarias debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda según la ubicación de los bienes hipotecados, así como en el Registro de Comercio cuando el emisor sea una sociedad o un comerciante individual, tomando en cuenta lo dispuesto por el artículo 213 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y lo establecido en la fracción XIV del artículo 21 del Código de Comercio en vigor.

3. PERSONAS QUE DEBEN INTERVENIR. FACULTADES Y OBLIGACIONES. Después de ver cuál es la mecánica y el contenido de la escritura de creación, y teniendo en cuenta las diversas disposiciones legales que rigen a las cédulas, vamos a examinar qué personas físicas o morales intervienen en el proceso de creación y emisión de las cédulas hipotecarias y cuáles son sus facultades y obligaciones.

a) *El notario*. Debido a que se trata de una escritura pública, se debe hacer constar ante un notario, el que cuidará, bajo su responsabilidad, de que las características de la emisión correspondan a las autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria, y está obligado a transcribir en la escritura el oficio aprobatorio correspondiente.

b) *El deudor*. El particular que constituye un crédito hipotecario a su cargo, y quien será el *creador* de las cédulas, ya que el artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares dispone que las cédulas que garanticen las sociedades de crédito hipotecario serán *emitidas* mediante declaración unilateral de voluntad del deudor, que se hará constar en escritura pública.

Al respecto conviene señalar que la ley en este caso como en algunos otros, usa de un modo equívoco el término *emisión* por las siguientes razones: de acuerdo con los diccionarios de la lengua española, por emisión debe entenderse: a) Acción y efecto de emitir, es decir, el acto de poner en circulación los títulos; y b) El conjunto de los títulos. De manera que cuando el término *emisión* se utiliza dándole otro significado como en el caso que nos ocupa para designar la creación de los títulos, está mal empleado.

Por lo anteriormente expresado es que en el desarrollo de esta tesis se ha tratado de hacer la distinción entre creación y emisión de las cédulas, empleando estos términos como he creído es su debido significado, y así se expresó “acta o escritura de creación” en lugar de “acta de emisión” a que alude la ley, creación y emisión de cédulas en lugar de la simple emisión de cédulas, etc., y lo mismo se seguirá haciendo.

c) La sociedad de crédito hipotecario debidamente representada de acuerdo con sus estatutos y reglamentos.

Ahora bien, hay que establecer cuál es la posición en que se encuentra la institución de crédito hipotecario con motivo de la creación de las cédulas hipotecarias, y cuáles son los derechos y obligaciones que tiene.

La institución de crédito hipotecario debe ser considerada como garantizadora o avalista, ya que así lo establece el artículo 34 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares al señalar que las sociedades de crédito hipotecario estarán autorizadas para garantizar la emisión de cédulas representativas de hipoteca; se afirma en la fracción IV del artículo 37 de la misma ley, al señalar

que las instituciones hipotecarias que garanticen la emisión de cédulas hipotecarias responderán solidariamente del importe de la suerte principal, intereses y demás derechos derivados de las cédulas en los mismos términos que el deudor; se repite en el artículo 38 del mismo ordenamiento legal al establecerse que las cédulas hipotecarias darán a su tenedor derecho a deducir individualmente acción en la vía ejecutiva mercantil, contra el deudor o contra la institución que garantice la emisión para reclamar las cantidades debidas, previo protesto que se levante contra la institución garantizadora; y se reitera en la fracción V del artículo 123 de la misma ley, que señala que los títulos y sus cupones serán títulos de crédito exclusivamente a cargo del emisor y de la institución que garantice las cédulas.

Entonces la sociedad de crédito hipotecario es garantizadora o avalista de los deudores, pero como hemos visto, la ley también hace referencia a una responsabilidad solidaria de la institución hipotecaria por el importe de la suerte principal, intereses y demás derechos derivados de las cédulas en los mismos términos que el deudor. Por lo tanto vamos a ver si es lo mismo garantizar o avalar que responder solidariamente, y si en el presente caso la institución de crédito hipotecario tiene una obligación solidaria, lo que la convierte en deudor solidario, o está mal empleado el término por la ley.

El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en vigor, establece en sus artículos 1,984, 1,987, y primero y segundo párrafos del 1,999 respectivamente que: “Cuando hay pluralidad de deudores o de acreedores, tratándose de una misma obligación, existe la mancomunidad”; “Además de la mancomunidad, habrá solidaridad activa cuando dos o más acreedores tienen derecho para exigir, cada uno de por sí, el cumplimiento total de la obligación; y solidaridad pasiva cuando dos o más deudores reporten la obligación de prestar, cada uno de por sí, en su totalidad, la prestación debida”; y “El deudor solidario que paga por entero la deuda, tiene derecho de exigir de los otros codeudores la parte que en ella les corresponda. Salvo convenio en contrario, los deudores solidarios están obligados entre sí por partes iguales”.

De lo anterior se deduce que existe solidaridad pasiva cuando hay pluralidad de deudores en una misma obligación, cada uno está obligado a cumplirla en su totalidad y, entre ellos, la obligación se divide por partes iguales o de la manera que hayan convenido.

En el presente caso, con la institución de crédito hipotecario no ocurre lo mismo, su obligación es autónoma en relación con la obligación del deudor y por lo tanto no existe una sola obligación sino dos obligaciones independientes y distintas una de la otra, la de la sociedad garantizadora y la del deudor; además de que entre ellos la obligación no se divide por partes iguales ni en ninguna otra porción, ya que si la institución paga a los tenedores de cédulas hipotecarias sin recibir para ello dinero del deudor, le cobrará posteriormente la totalidad de la obligación, y más aún, hasta intereses por las cantidades que ella haya tenido que suplir.

Podemos ver claramente también esta diferencia, en caso de que existan varios deudores o suscriptores de las cédulas. Estos deudores sí quedarán obligados solidariamente entre sí, y si uno de ellos paga, repetirá de los otros sólo la porción que les corresponda como deudores solidarios, pero su relación y obligación será independiente y distinta de la contraída por la institución garantizadora, y repito, si ésta se ve en la necesidad de cubrir la obligación sin haber recibido dinero para ello de parte de los deudores, sí podrá cobrarles posteriormente la totalidad de la obligación.

Por lo tanto, podemos decir que en las operaciones de crédito hipotecario con emisión de cédulas hipotecarias, en estricto rigor, no existe obligación solidaria de los deudores y la sociedad de crédito hipotecario garantizadora, y que si se exige el pago de la obligación de cualquiera de ellos, es porque cada uno está obligado, pero no solidariamente, sino con obligaciones distintas, diferentes, autónomas.

En conclusión, la ley confunde al decir que las instituciones de crédito hipotecario que garanticen la emisión de cédulas hipotecarias responderán solidariamente del importe de la suerte principal, intereses y demás derechos derivados de las cédulas en los mismos términos que el deudor, por las razones que se han dado anteriormente. Y si podemos establecer que la sociedad de crédito hipotecario es un avalista, ya que se obliga en la medida en que pudiera resultar obligado el avalado, y naturalmente al pagar tendrá acción en contra de la persona por la que prestó la garantía o el aval.

Por último, veremos cuáles son los derechos y obligaciones que tiene la institución de crédito hipotecario garantizadora en su intervención:

1. Tendrá todas las facultades necesarias para comprobar si los bienes que se afectan en garantía de las cédulas han sido estimados correctamente; para intervenir en la determinación de los linderos y demás especificaciones del objeto de la hipoteca; para revisión de titulación y registro de los bienes; para comprobar que el crédito reúna las condiciones exigidas por la ley; para cerciorarse que la inversión se ajusta a lo establecido en el acta de emisión y autorizado por la ley; para asegurarse que existe la debida proporción entre crédito y garantía; para comprobar la correcta creación de las cédulas; y en general para adoptar las medidas necesarias a efecto de que la emisión se ajuste en todo a las condiciones exigidas por la ley, y que los bienes hipotecados ofrecen al tenedor de cédulas y a la institución las garantías que en el título se expresan (fracción I del artículo 37 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

2. Podrá exigir a los deudores que sin su autorización no arrienden los bienes hipotecados a plazo mayor de un año si se trata de finca urbana, o de dos si de finca rústica, ni reciban anticipos de renta por más de dos años o seis meses respectivamente (fracción II del mismo artículo 37).

3. Podrán, en caso de incumplimiento del deudor, retirar las cédulas de la circulación, depositando su importe en el Banco de México o en una institución fiduciaria, subrogándose en todos los derechos o acciones de los tenedores (parte final de la fracción VII del mismo artículo 37).

4. Responderá del importe de la suerte principal, intereses y demás derechos atribuidos a las cédulas en los mismos términos que el deudor (fracción IV del citado artículo 37).

5. Deberá constituir un depósito, en efectivo y en cuenta especial, en el Banco de México, dentro de los límites del 3% y el 10% del importe de las cédulas garantizadas en circulación (fracción V del mismo artículo 37).

6. Representará, con las responsabilidades del mandatario, a todos los tenedores de las cédulas para todo los actos y contratos que corresponda ejecutar como acreedor hipotecario (fracción VI del mismo artículo 37).

7. Está obligada, cuando no se haga el pago de la suerte principal o intereses de las cédulas, a ejercitar contra el deudor las acciones

procedentes, sin perjuicio del derecho de los tenedores de cédulas de ejercitar su acción individual contra el deudor o contra la institución garantizadora; pero la acción colectiva entablada por la institución será atractiva de cualquier otra acción promovida por los tenedores de cédulas (fracción VII del mismo artículo 37).

8. Estará obligada a amortizar las cédulas en circulación en el momento de recibir el dinero obtenido en el remate o de adjudicarse ella el bien hipotecado, a menos que se mantenga el gravamen en favor de los tenedores de las cédulas, caso en que la institución seguirá haciendo el pago del servicio, y redimirá las cédulas que haya en circulación en el momento en que se realice la venta de los bienes hipotecados (fracción VIII del tan citado artículo 37).

d) Un inspector de la Comisión Nacional Bancaria para comprobar que la creación de los títulos y la emisión se ajusta a los términos previstos por la ley.

Como el proyecto del acta de creación debe ser aprobado antes de su otorgamiento en escritura pública por la Comisión Nacional Bancaria, la intervención del inspector de dicha comisión es únicamente con el propósito de asegurarse que en el acta se cumple con las condiciones que fueron previamente aprobadas por la Comisión Nacional Bancaria y con los demás requisitos exigidos por la ley.

4. EMISIÓN DE LAS CÉDULAS. De acuerdo con la aclaración hecha con anterioridad, al referirnos a la emisión de las cédulas estaremos hablando del acto de ponerlas en circulación, de tal manera que en este apartado veremos las maneras como estos títulos se lanzan al mercado o son puestos en circulación.

Al respecto conviene señalar que existen dos situaciones: cuando desde antes de la creación de los títulos o en el momento de crearse éstos se cuenta ya con los compradores de todas las cédulas; y cuando la sociedad de crédito hipotecario garantizadora poco a poco va colocando, mediante una propaganda adecuada, las cédulas hipotecarias creadas.

Es conveniente señalar que las instituciones garantizadoras nunca hacen propaganda de una emisión de cédulas en particular, sino del conjunto de cédulas hipotecarias que en general se encuentran garantizadas por ellas. Y que en el mercado las cédulas se conocen como de tal o cual institución, sin importar gran cosa quién es el deudor y

cuál es el bien que las garantiza, ya que lo que interesa realmente al comprador es la garantía que le ofrece el mismo banco, porque además de saber que se trata de instituciones de solvencia económica reconocida, tienen la seguridad de que el banco les cubrirá oportunamente su crédito, es decir, intereses y capital que representan cada una de las cédulas, ya que el banco por cuestiones de prestigio y conveniencia así lo hace.

También es conveniente indicar que, como ya se dijo, a los tenedores o posibles compradores de cédulas no les interesa cuál es el bien hipotecado, y que este bien dado en hipoteca constituye más bien una garantía para la sociedad garantizadora.

Otra situación que se da con frecuencia en nuestra práctica bancaria, sobre todo en aquellas instituciones hipotecarias que gozan también de concesión para operar como fiduciarias, es el constituir fideicomisos con el objeto de adquirir y custodiar cédulas hipotecarias, esto es, una persona lleva su dinero al banco fiduciario e hipotecario para que éste le compre cédulas hipotecarias, se las administre y le entregue mensualmente los intereses correspondientes; evitándose así esa persona toda molestia, teniendo su dinero siempre invertido por el plazo en que se constituya el fideicomiso y cobrando oportunamente sus intereses; y beneficiándose también el banco dado que le permite saber con el dinero que cuenta para realizar préstamos hipotecarios con emisión de cédulas y tener colocadas esas cédulas desde el momento en que son creadas.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **LA CEDULA HIPOTECARIA MEXICANA**

- 1. Naturaleza de la cédula.**
- 2. Contenido formal de la cédula.**
- 3. Derechos que incorpora.**
- 4. Sistemas de amortización y pago.**
- 5. Acciones derivadas de la cédula.**
- 6. Acciones del banco avalista.**
- 7. Prescripción de las acciones.**

Habiendo visto ya los antecedentes de las cédulas hipotecarias y la manera como aparecen en México; y el procedimiento de creación y emisión de las mismas, sólo nos resta hacer un estudio en particular sobre la cédula hipotecaria mexicana que tiene características muy sui géneris, problema al que nos avocaremos en este último capítulo.

I. NATURALEZA DE LA CÉDULA. En principio las cédulas hipotecarias pertenecen o se encuentran dentro del grupo de títulos denominados *títulos de crédito*, desprendiéndose dicha afirmación de los preceptos legales que rigen a las cédulas, como son la fracción V del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares que nos indica que “los títulos y sus cupones serán títulos de crédito exclusivamente a cargo del emisor, y de la institución que garantice cuando se trate de cédulas”; y el artículo 38 del mismo ordenamiento legal que comienza diciendo que “Las cédulas hipotecarias tendrán el carácter de títulos de crédito”; además de encontrarse comprendidas en la definición que de los títulos de crédito nos da el artículo 5 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito por tratarse de documentos necesarios para ejercitar el derecho literal que en ellos se consigna.

Con base en lo anterior, intentaremos hacer una clasificación de la cédula hipotecaria siguiendo la doctrina general de los títulos de crédito, de acuerdo con lo expuesto por el maestro Cervantes Ahumada,<sup>1</sup> y así diremos que las cédulas hipotecarias pertenecen al género de los títulos de crédito como se ha afirmado, y dentro de este género se trata de: TÍTULOS NOMINATIVOS O TÍPICOS por encontrarse reglamentados en forma expresa en la ley; su reglamentación particular se encuentra en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, y en lo general se les aplica la Ley General de Títulos y Opera-

---

<sup>1</sup> RAÚL CERVANTES AHUMADA, *ob. cit.*, pp. 27 y sig.

ciones de Crédito. En relación con el derecho que incorporan, podemos decir que son TÍTULOS OBLIGACIONALES o títulos de crédito propiamente dichos, cuyo objeto principal es un derecho de crédito y, en consecuencia, atribuyen a su titular acción para exigir el pago de las obligaciones a cargo de los suscriptores; pero se trata también de TÍTULOS REALES, por incorporarse en cada cédula una porción de un crédito hipotecario, y en consecuencia representar un crédito hipotecario. Por la forma de su creación, diremos que se trata de TÍTULOS SERIALES, es decir, que se trata de títulos que no se crean de uno por uno en cada acto de creación sino que se crean en forma múltiple, o sea en serie. Debido a la sustantividad del documento, se puede clasificar a la cédula hipotecaria como un TÍTULO PRINCIPAL, y a los cupones que lleva anexos para el cobro de intereses como títulos accesorios. Por su forma de circulación, pueden ser NOMINATIVAS, AL PORTADOR, O NOMINATIVAS Y CON CUPONES AL PORTADOR; son nominativas las que designan a una persona determinada como su titular, y al portador cuando no se designa a una persona determinada como titular sino que la simple tenencia produce el efecto de legitimar a su poseedor y se transmiten por simple tradición. Debido a la eficacia procesal de las cédulas, se trata de TÍTULOS DE EFICACIA PROCESAL PLENA ya que no necesitan hacer referencia a otro documento o acto externo para hacer efectivos los derechos que incorporan. Por la función económica del título, se trata de TÍTULOS DE INVERSIÓN porque con estos títulos se obtiene una renta asegurada y con apropiada garantía, el riesgo es mínimo y la ganancia segura y estable, además de reunir las características de seguridad en su valor y en su renta, ser fácilmente negociables, y tener un plazo razonable. En cuanto a la persona creadora de las cédulas, se trata de TÍTULOS PRIVADOS por ser creados por particulares. Por último, también podemos decir que se trata de TÍTULOS CONCRETOS porque derivan del acta de creación, y en caso de discrepancia entre el texto de la escritura de creación y la cédula, prevalecerá el de la escritura, y la nulidad de ésta acarreará la ineficacia del título; que son TÍTULOS DE RENTA FIJA porque producen intereses a una tasa preestablecida; y que son VALORES MOBILIARIOS por ser objeto de negociaciones en la bolsa de valores.

2. CONTENIDO FORMAL DE LA CÉDULA. Si bien es cierto que es importante el contenido jurídico de una cédula, su contenido formal desde el punto de vista práctico también es interesante, razón por la que procederemos a hacer la descripción gráfica de una cédula, con-

cluyendo con la enumeración de los requisitos que por exigencia de la ley deben contener estos títulos.

Las cédulas hipotecarias son presentadas al público en un pliego de papel de aproximadamente 23 cm. de alto por 33 cm. de ancho, doblado por la mitad, y que contiene en su primera plana exterior que le sirve de portada: el nombre del banco interventor, la indicación de la escritura según la cual se encuentra constituida dicha institución, la mención de ser cédula hipotecaria, el número de la cédula, el valor de la misma y el número de la emisión. Y en las esquinas el valor de la cédula expresado con el signo de pesos y sobrepuesto al número.

En la segunda plana contiene: en la primera esquina superior el número de la cédula y en la segunda esquina superior el número de la emisión. La anotación de que la cédula hipotecaria se expide a la orden de determinada persona o al portador, y acredita que dicha persona tiene una participación de X cantidad de dinero (el valor de la cédula) en la emisión que con importe total de \$. . . hace. . . (el nombre del deudor) a plazo de X años con intervención del banco. . . y de la Comisión Nacional Bancaria en los términos del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares con hipoteca en primer lugar sobre el bien. . . (se indica cuál es el inmueble y cuál el valor del avalúo practicado). La indicación del número de cédulas de que consta la emisión y sus valores. La manera como van a amortizarse las cédulas. Cuándo se celebrarán los sorteos, en su caso. El tipo de interés que percibirá el legítimo tenedor y cuándo y dónde deberá cobrarlo. La indicación de que el banco. . . garantiza ilimitada y solidariamente la obligación del emisor y cuidará de su efectivo cumplimiento, así como que certifica que la hipoteca queda constituida en primer lugar y la indicación de la escritura pública en que constan los datos de la presente cédula. Y la firma del deudor y la del banco garantizador.

En la tercera plana contiene: el extracto del acta de emisión aprobado por la Comisión Nacional Bancaria, que ocupa media plana, y en la otra media plana se inserta una serie de cuadros que sirven para efectuarse los endosos.

En la cuarta plana, o sea al reverso de la cédula, se transcriben los artículos relativos de la Ley General de Instituciones de Crédito.

Al anterior documento se le anexan, mediante grapas, tiras que contienen los cupones necesarios para el cobro de intereses. Estos cu-

pones llevan, al frente, el nombre del banco interventor, el número de emisión y de la cédula a que pertenecen, el valor que le corresponde a cada cupón y el vencimiento de éste, y el número del cupón; y al reverso, la indicación de ser cupón de interés, si se expide a la orden o al portador, y el nombre del banco garantizador.

Lo anterior no es la forma obligatoria o la única forma en que pueden presentarse las cédulas hipotecarias, sino que es una de las tantas formas que han aparecido en la práctica, y por considerarla como una de las más usadas y completas, me permití tomarla como modelo para hacer una descripción con el objeto de darnos una idea más clara del contenido objetivo de estos títulos.

Según lo preceptuado por la fracción VI del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y el primer párrafo del artículo 209 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito a que nos remite la fracción primeramente citada, las cédulas hipotecarias pueden ser nominativas, al portador o nominativas y con cupones al portador; serán creadas en denominaciones de \$ 100.00 o de sus múltiplos; y deben contener los siguientes datos:

a) La denominación, el objeto y el domicilio de la institución hipotecaria garantizadora, el capital pagado de la misma, y sus reservas de capital;

b) El importe de la emisión, con especificación del número y el valor nominal de cada cédula, y el tipo de interés que devengarán;

c) Los plazos para el pago de intereses y de capital;

d) Las condiciones y formas de amortización;

e) El lugar de pago.

f) La especificación de las garantías especiales que se constituyen para la emisión, con expresión de las inscripciones correspondientes en el Registro Público.

g) Expresarán los plazos o términos y condiciones del acta de creación; y

h) Llevarán la firma del deudor y de la entidad garantizadora.

Serán creadas en serie; estarán redactadas en español, y podrán además incluir su traducción en cualquier idioma; y tendrán anexos

los cupones necesarios para el pago de intereses y, en su caso, para las amortizaciones parciales.

3. DERECHOS QUE INCORPORA. Debido al carácter literal que tienen las cédulas hipotecarias como títulos de crédito que son, deben expresar en su texto los derechos que atribuyen, como se desprende de los diversos preceptos legales que rigen estos títulos.

Las cédulas hipotecarias confieren a sus titulares los mismos derechos que cualquiera de las otras obligaciones, esto es, el cobro de intereses y el del capital o valor del título. Son títulos incorporadores de una parte alicuota de un crédito hipotecario productor de una renta fija.

La ley da completa libertad por lo que hace a la fijación de los plazos para el pago de los intereses. En la práctica bancaria mexicana el pago de los intereses se hace mensualmente.

Por lo que hace al tipo de intereses que perciben los tenedores de cédulas hipotecarias, en la actualidad en nuestra práctica bancaria se fija el 8% anual que se entrega, como ya se dijo, mensualmente y contra el cupón respectivo.

En cuanto al pago del capital o valor de las cédulas, como vimos con anterioridad, la ley fija como máximo el de veinte años (párrafo segundo del artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Sin embargo, existen dos casos en que las cédulas hipotecarias pueden liquidarse antes del plazo establecido: cuando los deudores cancelan anticipadamente el crédito constituido a su cargo, efectuando el pago total del mismo, ya que como se indicó al estudiar el contenido del acta de creación, generalmente se estipula que el plazo es en beneficio únicamente de los deudores; y, cuando el banco interventor da por vencido anticipadamente el plazo fijado para el pago del capital, por colocarse los deudores en alguno de los supuestos establecidos en el acta de creación que dan ese derecho al banco.

4. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN Y PAGO. La suerte principal o capital que representan las cédulas hipotecarias debe ser restituido una vez que llega el plazo del vencimiento previsto o anticipadamente en los plazos, condiciones y maneras en que se ha convenido serán amortizadas.

Al respecto, recordemos que la fracción IV del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares dispone que cuando las cédulas sean pagaderas a plazos superiores a tres años, deberán ser objeto de amortización por periodos no mayores de un año, con o sin sorteo, por pagos fijos iguales que comprendan capital o intereses conforme a una tabla de amortización formulada de acuerdo con la cuantía de la emisión, o por pagos iguales para amortización del capital. En caso de sorteo se amortizarán por cada serie una cantidad proporcional de cédulas. Sin embargo, se puede pactar el aplazamiento de las amortizaciones y de los intereses durante los tres primeros años, cuando la naturaleza de la inversión lo justifique.

Entonces, podemos señalar dos grandes sistemas de llevarse a cabo el reembolso, a saber (no quiere decirse que sean los únicos modos de efectuarse el reembolso, sino que son las formas principales y de ellas se pueden deducir múltiples variantes):

*Primer sistema.* Por medio de una reducción progresiva y anual de todas las cédulas de una determinada emisión, con lo cual cada una de las cédulas obtiene año con año parte de su capital, quedando totalmente pagadas al cabo de cierto número de años que es el plazo de vencimiento previsto.

*Segundo sistema.* Se amortiza totalmente un cierto número de cédulas designadas por sorteos que se celebrarán anualmente, de tal manera que el total de las cédulas de la emisión quedan pagadas en un cierto número de años que es el plazo por el que fueron creadas.

Cuando se utiliza el primer sistema, se fija en el acta de creación de las cédulas la suma que se pagará anualmente y el día y mes en que se harán estos pagos; así se va realizando progresivamente el reembolso de las cédulas, y se reducen a la vez los intereses que deben pagarse. Este sistema es muy poco usado, pudiendo decirse que en la práctica actual no se utiliza, debido quizá a ser poco atractivo para el inversionista o por su complicación, pues requiere efectuar constantemente una serie de operaciones para determinar el interés que devengarían las cédulas, ya que esta cantidad varía año con año.

El segundo sistema es el más usado en la práctica bancaria mexicana. En el acta de creación de las cédulas se establece el número de cédulas que se amortizarán en cada sorteo y la fecha en que se realizarán éstos; procediéndose de la siguiente manera, de acuerdo con

el segundo párrafo de la fracción IV del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares: los sorteos serán públicos presidiéndolos un inspector de la Comisión Nacional Bancaria; se anunciarán por medio de avisos que se publicarán en el periódico oficial del domicilio de la institución o en el de mayor circulación de la localidad cuando no exista periódico oficial, con ocho días de anticipación a la celebración del sorteo; el sorteo se hará constar en un acta y se publicará nota de los números favorecidos, indicándose la fecha a partir de la cual pueden presentarse para su cobro.

Pero al lado de los anteriores sistemas que se pueden denominar formas previstas o normales de realizarse el pago de las cédulas hipotecarias, existen excepciones que, como ya vimos, se dan cuando se realiza el pago anticipado de todas las cédulas, y son, cuando en el acta de creación se establece la posibilidad de que el deudor haga el pago anticipado del crédito concedido, y él hace uso de ese derecho; y cuando la institución garantizadora da por vencido anticipadamente el plazo para el pago del crédito, por haber realizado el deudor algún acto u omisión que se ha establecido en el acta de creación que será sancionado de tal manera.

Una vez que se efectúa el pago de las cédulas hipotecarias, éstas deben ser canceladas. El pago de las cédulas se hace contra la entrega de éstas, a las que se les pone la anotación de canceladas, lo que les impide seguir circulando.

5. ACCIONES DERIVADAS DE LAS CÉDULAS. Si bien es cierto que en la práctica nunca se ha dado el caso de que un tenedor de cédulas hipotecarias se vea en la necesidad de ocurrir ante los tribunales para obtener el cobro forzado de los derechos que le conceden estos títulos, porque ninguna de las sociedades de crédito garantizadoras ha dejado de pagar los intereses, las amortizaciones y demás prestaciones pactadas, aun en el caso de no haber recibido el dinero suficiente para ello de parte de los deudores, dado que en el supuesto de no hacerlo así, dicha institución de crédito comprometería gravemente su prestigio con los consiguientes efectos que la podrían llevar hasta la quiebra (cosa tampoco vista en la época moderna) ya que prestigio es lo que más necesita una de estas instituciones para su buen funcionamiento, la ley prevé este caso y señala las acciones de las que se pueden valer los tenedores de cédulas para obtener el cobro forzado de los derechos incorporados en dichos documentos.

El titular de una cédula hipotecaria se encuentra frente a dos obligados, el deudor y la institución de crédito hipotecario garantizadora. Tomando en cuenta lo anterior y para el caso de que no se le cubran los derechos que le confieren dichos títulos, el tenedor de una cédula podrá ejercitar acción individual en contra del deudor o en contra de la institución de crédito hipotecario garantizadora.

Entonces, el tenedor de una cédula hipotecaria puede ejercitar acción cambiaria directa, en la vía ejecutiva mercantil en contra del deudor o en contra de la institución garantizadora, de acuerdo con lo establecido por los artículos 38 párrafo primero y 123 fracción V, ambos de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, que respectivamente indican: “Las cédulas hipotecarias. . . conferirán al tenedor respectivo el derecho a deducir individualmente acción en la vía ejecutiva mercantil, contra el deudor o contra la institución que garantice la emisión, para reclamar las cantidades debidas, previo protesto levantado, en todo caso, contra la institución garantizadora”; y “Sin perjuicio de las acciones a que den lugar las garantías adicionales si las tuvieran, los títulos y sus cupones serán títulos de crédito exclusivamente a cargo del emisor, y de la institución que garantice cuando se trate de cédulas; y producirán acción ejecutiva respecto a los mismos, previo requerimiento de pago ante notario, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito”.

Una novedad la encontramos en el protesto que es necesario hacer para ejercitar esta acción, en todo caso, contra la institución garantizadora. Digo que existe novedad, porque para ejercitar la acción cambiaria directa (contra el aceptante o sus avalistas) no es necesario el protesto, y en segundo lugar porque se ordena que el protesto debe levantarse siempre contra la institución garantizadora, aun cuando la acción se vaya a ejercitar contra la misma institución. No obstante encontramos situaciones parecidas en el caso de tratarse de una letra de cambio domiciliada, en que de acuerdo con el artículo 163 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito la acción cambiaria de cualquier tenedor de la letra contra el aceptante de las letras domiciliadas caduca por no haberse levantado debidamente el protesto por falta de pago; y en el caso del pagaré domiciliado en el que se señale domiciliario, ya que de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 173 del mismo ordenamiento legal antes citado, “el protesto por falta de pago debe levantarse en el domicilio fijado en el doc

mento, y su omisión, cuando la persona que haya que hacer el pago no sea el suscriptor mismo, producirá la caducidad de las acciones que por el pagaré competen al tenedor contra los endosantes y contra el suscriptor”.

Sin embargo, encuentro acertadas las exigencias de la ley en el caso de que se intente la acción cambiaria contra el deudor, porque se establece generalmente como lugar de pago el domicilio de la institución garantizadora y ésta como la que hará el pago, y es necesario que se justifique de una manera fehaciente que la institución no lo hizo para que se pueda iniciar acción en contra del deudor.

Para el caso de que la acción se intente contra la institución garantizadora, tenemos por un lado, que si no se estableciera este requisito del protesto, cualquier tenedor de cédulas hipotecarias con el fin de perjudicar a la institución, ejercitaría la acción causándole una merma en su prestigio aun cuando la institución no fuere condenada, y además por tratarse de establecimientos dedicados a prestar ese servicio al público, y ser de reconocida solvencia y seriedad, es lógico que primero se justifique que no hizo el pago para poder ejercitarse dicha acción. Pero por otro lado nos encontramos con el inconveniente de que para aprovechar la garantía representada por la institución hipotecaria garantizadora, los tenedores de cédulas deben estar al pendiente del día en que vencen sus cédulas o quedan amortizadas por medio de sorteo para poder efectuar el protesto dentro del término legal, ya que de otra manera perderían su acción cambiaria contra dicha institución y sólo les quedaría la acción hipotecaria en contra del deudor o la acción colectiva que el banco garantizador debe ejercitar contra el deudor. Si bien es cierto que la institución garantizadora en la práctica, como ya se ha indicado, nunca deja de pagar los derechos incorporados en las cédulas aun cuando no hubiere recibido dinero para ello de parte del deudor, porque eso la perjudicaría por causarles un desprestigio a ella en lo personal y en general a todas las instituciones de este tipo, por crearse un desconcierto entre el público, dejando las cédulas hipotecarias de tener la gran aceptación de que gozan; también lo es, que en la misma práctica los tenedores de cédulas no se presentan a cobrar la suerte principal o los intereses el día del vencimiento, ni mucho menos en el caso de las cédulas amortizadas, por medio de sorteos, en el que el tenedor de una de esas cédulas amortizadas en muchas ocasiones no se entera de ello sino hasta cuando se presenta al banco a cobrar el supuesto mes de intereses que

le corresponde, lo que daría lugar en estos casos a que la institución garantizadora se negara a efectuar los pagos, sin podersele obligar a ello por haber perdido ya el tenedor de la cédula toda acción en su contra, haciendo la garantía prestada por la institución garantizadora muy relativa. También se pueden dar, al lado de las razones de tipo práctico dadas en pro y en contra de que exista el protesto para poder ejercitar la acción cambiaria en contra del banco, razones de tipo legal que serían, por un lado, que va contra toda lógica jurídica el que se tenga que justificar de una manera indubitable que una persona no cumplió con su obligación para poder seguir acción en su contra, ya que el haber hecho el pago sería materia de excepción, o a lo más, la institución garantizadora que nunca se ha negado a efectuar el pago puede hacerlo en el momento de ser requerida judicialmente para ello; por otro lado, se puede decir que los tenedores de cédulas deben estar al pendiente del vencimiento para poder hacer uso de esa garantía, y en el caso de amortización de cédulas por medio de sorteos, a los resultados se les da la debida publicidad, sin encontrarse en ningún caso el tenedor de cédulas en la imposibilidad de conocer la fecha en que debe hacer uso de su derecho, y su negligencia o falta de atención no está justificada. Entonces, haciendo un balance de las razones esgrimidas, creo que la exigencia del protesto para poder ejercitar acción contra la institución garantizadora no se justifica, además de que el quitar ese requisito no perjudica o perjudica de una manera mínima a las instituciones garantizadoras y en cambio da gran impulso a estos títulos; y si se deja este requisito, el castigo es muy severo contra el que no realiza el protesto, dado que lo deja sin acción contra la institución garantizadora.

Además de la acción cambiaria a que nos hemos venido refiriendo, el tenedor de una cédula hipotecaria también cuenta con una acción hipotecaria, que puede ejercitar en la vía sumaria hipotecaria, en contra del deudor, y derivada de la garantía concedida a su favor, ya que como se recordará, la fracción V del artículo 123 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares comienza diciendo: "Sin perjuicio de las acciones a que den lugar las garantías adicionales si las tuvieren. . .", lo que quiere decir que también se pueden ejercitar las acciones derivadas de las garantías concedidas.

Por último, nos encontramos con el artículo 462 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, que es-

tablece que “Si el crédito que se cobra está garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario”; de lo que deducimos que el tenedor de una cédula hipotecaria también cuenta con el juicio ordinario, que se tramitará en la vía civil, para intentar cobrar su crédito.

En conclusión, podemos indicar que las acciones derivadas de las cédulas hipotecarias son de tres naturalezas: cambiaria directa contra el deudor o contra el banco garantizador, hipotecaria contra el deudor, y ordinaria contra el mismo deudor.

6. ACCIONES DEL BANCO AVALISTA. La institución de crédito hipotecario garantizadora como representante común de los tenedores de cédulas tiene la obligación de ejercitar acción colectiva en caso de falta de pago de la suerte principal, de las amortizaciones, o de los intereses (artículo 37 fracción VII de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

Esta acción colectiva que realizan los tenedores de cédulas por medio de su representante común, no perjudica en nada el derecho de los tenedores de cédulas de ejercitar sus acciones individuales en contra del deudor o de la misma institución garantizadora; pero la mencionada acción colectiva será, en todo caso, atractiva de cualquier otra acción que se hubiere promovido o que se promueva más adelante por los tenedores de cédulas hipotecarias, con la sola excepción del caso en que se hubiere llegado al remate de los bienes hipotecados en alguna de esas acciones individuales (párrafo segundo de la misma fracción VII del artículo 37 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

La acción colectiva se ejercitará, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares a que remite la fracción VII del artículo 37 del mismo ordenamiento legal, en cualquiera de las formas siguientes, a elección de la institución garantizadora que es la que materialmente la ejercita:

I. En la vía ejecutiva mercantil.

II. En la vía hipotecaria, y

III. Haciendo vender, mediante corredor, al precio que se hubiere convenido en el acta de creación de las cédulas, o mediante remate al martillo, los inmuebles dados en garantía.

Los juicios ejecutivos mercantiles se tramitan conforme a las reglas establecidas por el Título III del Código de Comercio, que se denomina precisamente *De los Juicios Ejecutivos* y comprende de los artículos 1,391 a 1,414.

Los juicios hipotecarios se tramitarán en la vía sumaria de acuerdo con lo establecido por la fracción X del artículo 430 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, y siguiendo las reglas del capítulo III del mismo ordenamiento legal antes citado, denominado *Del Juicio Hipotecario* y que comprende de los artículos 468 a 488.

Cuando se opta por la tercera de las formas antes citadas, la institución garantizadora deberá notificar al deudor, por medio de notario o en jurisdicción voluntaria, su intención de sacar a remate el bien hipotecado o la venta que en su caso tenga propalada. El deudor goza de un término de tres días posteriores a la notificación para oponerse a la venta, acudiendo al efecto ante el juez de primera instancia del lugar en que se encuentren ubicados los bienes, o ante el Juez competente del domicilio de la institución garantizadora. El deudor podrá oponer ante el juez las excepciones que tuviere, mandándose correr traslado con el escrito de oposición y por el término de tres días a la institución garantizadora. Si hubiere pruebas, se desahogarán éstas en un término que no podrá pasar de veinte días, después de lo cual el juez citará a una junta que se verificará dentro de los tres días siguientes y en la cual las partes expresarán sus alegatos, dictándose resolución dentro de los cinco días siguientes. Si la oposición resultó improcedente, la institución garantizadora podrá proceder a efectuar la venta o el remate, y el deudor será condenado a pagar las costas y, además, se le impondrá una multa del 5% del interés del pleito, que se adjudicará a la Beneficencia Pública. La resolución que dicte el juez será apelable sólo en el efecto devolutivo (fracción III del artículo 141 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares).

A efecto de poderse realizar el remate, en su caso, el que tendrá verificativo en el local de la institución garantizadora, deberá hacerse publicación de tres avisos en el Diario Oficial de la Federación y en uno de los periódicos de mayor circulación en la capital de la República y en el Estado en que se encuentren ubicados los bienes. Entre la fecha de la última publicación en el Diario Oficial y la fecha

del remate deben transcurrir por lo menos cinco días. El remate se efectuará al martillo ante notario o corredor. Del remate se levantará acta, la que se enviará al juez competente del domicilio de la institución garantizadora, para el efecto de que se proceda a otorgar la escritura correspondiente, si el deudor estuviere en rebeldía, y a mandar hacer las inscripciones o cancelaciones que procedan.

El banco hipotecario garantizador también puede ejercitar acción individual contra el deudor, en los casos en que hubiere realizado el pago de la suerte principal o de los intereses sin haber recibido dinero para ello de parte del deudor, o en el caso previsto por el último párrafo de la fracción VII del artículo 37 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, o sea, en el caso de incumplimiento del deudor, en que queda a facultad de la institución retirar las cédulas de la circulación, depositando su importe en el Banco de México o en una institución fiduciaria, quedando subrogada en todos los derechos o acciones de los tenedores de cédulas.

El banco hipotecario garantizador podrá proceder a su elección para obtener el cobro del crédito, en la vía ejecutiva mercantil; en la vía hipotecaria; o, haciendo vender, mediante corredor, al precio señalado en la escritura de creación de las cédulas, o mediante remate al martillo, los inmuebles dados en garantía, de acuerdo con lo señalado en el artículo 141 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, por disposición de la fracción V del mismo artículo. Valiendo por lo tanto todo lo dicho al respecto en relación con la acción colectiva.

7. PRESCRIPCIONES DE LAS ACCIONES. En relación con la prescripción, el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares establece que: "Las cédulas y las acciones que de ellas deriven prescribirán a los tres años, a partir de la fecha del vencimiento cuando se trate de los cupones de intereses y capital representado en el mismo cupón; y a los cinco años, contados desde la fecha de su respectivo vencimiento o desde aquélla en que haya sido publicada la lista de las cédulas designadas en el sorteo, cuando se trate de cédulas vencidas o sorteadas."

## CONCLUSIONES

## PRIMERA

Las cédulas hipotecarias mexicanas, como nos hemos podido dar cuenta, tienen su antecedente remoto en los títulos creados en Alemania y en Francia; y derivan directamente de los bonos hipotecarios mexicanos.

Por lo que hace a los títulos alemanes, es conveniente hacer notar la distinta trayectoria que han seguido en relación con la trayectoria de los títulos de crédito hipotecario en México. En Alemania aparecen primero las cédulas hipotecarias (*Landschaftliche Pfandbriefe*) emitidas por las *Landschaften* (especies de bancos hipotecarios) que gravan directamente a una determinada finca, pasando posteriormente a las cédulas hipotecarias de nuevo tipo emitidas por estos mismos institutos y a las cédulas hipotecarias (ya con esta denominación) emitidas por los bancos hipotecarios, en que no se grava ya directamente a la finca sino únicamente conceden derecho de crédito en contra de la institución de crédito que las creó, teniendo como cobertura el fondo hipotecario del banco. O sea, que evolucionan a la inversa que en el Derecho Mexicano en que aparece primero el bono hipotecario y posteriormente la cédula hipotecaria, ya que las antiguas cédulas hipotecarias alemanas o *Landschaftliche Pfandbriefe* se pueden equiparar a nuestras cédulas hipotecarias, y las cédulas hipotecarias de nuevo tipo creadas por las *Landschaften* y las cédulas hipotecarias creadas por los bancos hipotecarios alemanes se pueden equiparar a nuestro bono hipotecario.

Por lo que hace a las *lettres de gage* que son títulos puestos en circulación por las instituciones de crédito hipotecario francesas, llamadas sociedades de *Crédit Foncier*, le sirven de antecedente a nuestro bono hipotecario, y en la ley de 28 de febrero de 1852 que reglamentó las *lettres de gage* podemos ver un cuadro esquemático de

las condiciones de emisión de los actuales bonos hipotecarios mexicanos.

En las instituciones mexicanas aparece por primera vez el bono hipotecario en el año de 1822 con la aparición del Banco Hipotecario Mexicano que estaba autorizado para realizar, como la principal de sus operaciones, la emisión de bonos hipotecarios.

En el año de 1932 en la Ley de Instituciones de Crédito aparece por vez primera la cédula hipotecaria en una ley mexicana, derivando como ya se indicó del bono hipotecario, al que ha venido substituyendo en nuestra práctica bancaria.

## SEGUNDA

Dentro de la categoría de documentos denominados títulos de crédito nos encontramos con las obligaciones, que son títulos en los que se incorpora una porción alícuota de un crédito colectivo a cargo de una sociedad anónima.

Pero al lado de las obligaciones que podemos denominar comunes, tenemos las obligaciones de tipo especial, que reciben este nombre debido al sujeto que interviene en su creación. Así nos encontramos con los bonos del Estado en los que el sujeto que crea estas obligaciones es el Estado; con los bonos bancarios que son obligaciones creadas por instituciones de crédito, dentro de las que tenemos a los bonos de ahorro creados por los bancos que realizan operaciones en depósito de ahorro con concesión especial para este fin, los bonos financieros creados por sociedades financieras, y los bonos hipotecarios creados por sociedades de crédito hipotecario; y con las cédulas hipotecarias que son obligaciones con garantía hipotecaria creadas por una persona que tenga la disposición de un bien inmueble y garantizadas por una sociedad de crédito hipotecario.

Entonces, la cédula hipotecaria mexicana pertenece al grupo de títulos denominados obligaciones, y concretamente, dentro de este grupo, a las obligaciones de tipo especial.

## TERCERA

Las cédulas hipotecarias son títulos de crédito, creados por declaración unilateral de voluntad del deudor y garantizados por una

institución de crédito hipotecario, que representan un crédito hipotecario con garantía de un inmueble. El crédito hipotecario quedará dividido en tantas porciones como cédulas hipotecarias se creen, y en consecuencia, en cada cédula hipotecaria se incorporará la respectiva porción de ese crédito hipotecario.

El tenedor de una cédula hipotecaria tiene una doble garantía: la representada por la responsabilidad del banco hipotecario avalista, y la representada por los bienes inmuebles hipotecados a su favor.

#### CUARTA

Las cédulas hipotecarias que garantizan las sociedades de crédito hipotecario serán creadas mediante declaración unilateral de voluntad del deudor que se hará constar en escritura pública, la que deberá contener las condiciones de la emisión, las cuales deben ser previamente aprobadas por la Comisión Nacional Bancaria.

También es conveniente señalar que consideramos que la ley en algunos casos usa el término *emisión* de una manera equívoca, esto es, cuando lo usa como sinónimo de creación; y llegamos a la conclusión que sólo está bien empleado cuando se utiliza para designar el acto de poner en circulación los títulos o para designar el conjunto de los títulos.

#### QUINTA

Después de ver cuál es el contenido de la escritura de creación y teniendo en cuenta las diversas disposiciones legales que rigen a las cédulas, dijimos que en el acta de creación de las cédulas hipotecarias intervienen las siguientes personas:

a) El notario, que es el funcionario público ante el cual se debe levantar la escritura, y el que cuidará, bajo su responsabilidad, que las características de creación correspondan a las autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria, y estará obligado a transcribir en la escritura el oficio aprobatorio correspondiente.

b) La persona a la que se le concede el crédito hipotecario, o sea, el deudor, que es el que crea mediante declaración unilateral de voluntad las cédulas hipotecarias.

c) La sociedad de crédito hipotecario, como garantizadora de las cédulas; como representante común de los tenedores de cédulas; y certificando que ha adoptado todas las precauciones necesarias para asegurarse de que la emisión se ajusta a la ley, y que el bien hipotecado ofrece a los tenedores de las cédulas y al mismo banco las garantías que en los títulos se expresan.

Vimos que la ley también le atribuye el carácter de deudor solidario, llegando a la conclusión, según los razonamientos expuestos, que la institución garantizadora ni es deudor ni su obligación es solidaria en relación con la obligación del deudor, sino que actúa únicamente como avalista y su obligación es autónoma y distinta a la obligación del deudor.

d) Un inspector de la Comisión Nacional Bancaria, para comprobar que la creación de los títulos y la emisión se ajusta a los términos previstos por la ley.

## SEXTA

Las cédulas hipotecarias se ponen en circulación de dos maneras: cuando desde antes de la creación de los títulos o en el momento de crearse éstos, se cuenta ya con los compradores de todas las cédulas; y cuando la sociedad de crédito hipotecario garantizadora va colocando poco a poco, mediante una propaganda adecuada, las cédulas hipotecarias creadas.

Al respecto vimos que las instituciones garantizadoras nunca hacen propaganda de una emisión de cédulas en particular, sino del conjunto de cédulas hipotecarias que en general se encuentran garantizadas por ellas. Y que en el mercado las cédulas se conocen como de tal o cual institución, sin importar quién es el deudor y cuál es el bien que las garantiza, ya que a los compradores de cédulas les interesa casi exclusivamente la garantía que les ofrece el banco, y el inmueble hipotecado es más bien una garantía para la sociedad de crédito hipotecario garantizadora.

## SEPTIMA

Otra situación que se da mucho en la práctica, sobre todo en aquellas instituciones hipotecarias que gozan también de concesión pa-

ra operar como fiduciarias, es la constitución de fideicomisos de custodia sobre cédulas hipotecarias, en el que el fideicomitente y fideicomisario a la vez, lleva su dinero al fiduciario para que éste le compre cédulas hipotecarias, se las administre y le entregue mensualmente los intereses correspondientes, teniendo así su dinero siempre invertido por el plazo en que se constituye el fideicomiso; obteniendo beneficios tanto el particular como el banco.

## OCTAVA

Las cédulas hipotecarias pertenecen a la categoría de documentos denominados títulos de crédito, y dentro de este género, dijimos, se trata de títulos nominativos o típicos, títulos obligacionales y reales, títulos seriales, títulos principales, títulos nominativos o al portador, títulos de eficacia procesal plena, títulos de inversión, títulos privados, títulos concretos, títulos de renta fija y son valores mobiliarios.

Las cédulas hipotecarias confieren a sus titulares el derecho al cobro de intereses y al cobro del capital o valor del título.

## NOVENA

En relación con la manera de llevarse a cabo la amortización de la suerte principal o capital que representan las cédulas, vimos que existen dos grandes sistemas, a saber:

*Primer sistema.* Por medio de una reducción progresiva y anual de todas las cédulas de una determinada emisión; y

*Segundo sistema.* Se amortiza totalmente un cierto número de cédulas designadas por sorteo.

De los anteriores sistemas, el más usado en nuestra práctica bancaria es el segundo, o sea, la amortización de cédulas por medio de sorteos.

Existiendo también, al lado de los anteriores sistemas o formas normales de realizarse el pago de las cédulas, excepciones que se dan cuando se realiza el pago anticipado de las cédulas, y son, cuando en el acta de creación se establece la posibilidad de que el deudor haga el pago anticipado del crédito concedido, y él hace uso de ese derecho; y cuando la institución garantizadora da por vencido antici-

padamente el plazo para el pago del crédito por haber realizado el deudor algún acto u omisión que se ha establecido en el acta de creación será sancionado de esa manera.

## DECIMA

Las acciones derivadas de las cédulas hipotecarias son de tres naturalezas: cambiaria directa contra el deudor o contra el banco garantizador; hipotecaria contra el deudor; y ordinaria contra el deudor.

Al respecto vimos que la ley exige que para ejercitar la acción cambiaria directa contra el deudor o contra la institución garantizadora, se debe levantar previamente el protesto, en todo caso, contra la institución garantizadora. Concluyendo que está justificada esta exigencia para el caso en que la acción se ejercite contra el deudor, mas no se justifica cuando la acción se ejercita contra la institución garantizadora.

Por lo que hace al banco avalista, debe de ejercitar, en caso de incumplimiento del deudor, acción colectiva en representación de los tenedores de cédulas, acción que se ejercitará: 1. En la vía ejecutiva mercantil; 2. En la vía sumaria hipotecaria; o 3. Haciendo vender, mediante corredor, al precio estipulado en el acta de creación de las cédulas, o mediante remate al martillo, los inmuebles dados en garantía. Pero también cuenta el banco con acción individual en contra del deudor, la cual ejercitará utilizando cualquiera de las vías que se señalaron para el ejercicio de la acción colectiva.

Las acciones para el cobro de los derechos incorporados en las cédulas prescriben, en tres años, a partir de la fecha del vencimiento, cuando se trate del cobro de los cupones de intereses; y a los cinco años, desde la fecha de su vencimiento o desde la fecha en que haya salido publicada la lista de cédulas designadas por sorteo, cuando se trate del cobro de la suerte principal o valor de las cédulas.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.—JOAQUÍN D. CASASÚS. *Las instituciones de crédito, estudio de sus funciones y organización*. Oficina Tip. de la Secretaría de Fomento. México, 1890.
- 2.—ARTHUR NUSSBAUM. *Tratado de Derecho Hipotecario Alemán*. Traducido de la 2a. edición alemana por W. Roces. Madrid, 1929.
- 3.—JOAQUÍN RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ. *Derecho bancario*. 2a. edición. Editorial Porrúa, S. A. México, 1964.
- 4.—WALTER FLAVIUS MCCALEB. *Present and past banking in Mexico*. New York, 1920.
- 5.—MANUEL BORJA COVARRUBIAS. "Emisión de bonos u obligaciones en Derecho Privado Mexicano". Trabajo publicado por la *Revista de Derecho y Jurisprudencia*. México, 1930. Tomo I.
- 6.—L. PETIT y R. DE VEYRAC. *El crédito y la organización bancaria*. Traducción de Luis Nuevamena. Editorial América. México, 1945.
- 7.—RAÚL CERVANTES AHUMADA. *Títulos y operaciones de crédito*. 4a. edición. Editorial Herrero, S. A. México, 1964.
- 8.—ENRIQUE MARTÍNEZ SOBRAL. *Estudios elementales de legislación bancaria*. Tipografía de la Oficina Impresora de Estampillas. Palacio Nacional. México, 1911.

## LEYES CITADAS

- 1.—Ley General de Instituciones de Crédito de 1897.
- 2.—Ley General de Emisión de Obligaciones y Bonos de 1897.
- 3.—Ley de Crédito Agrícola de 1926.
- 4.—Ley General de Instituciones de Crédito de 1926.
- 5.—Ley General de Instituciones de Crédito de 1932.
- 6.—Ley de Crédito Agrícola de 1932.
- 7.—Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito de 1932.
- 8.—Ley General de Instituciones de Crédito de 1941.
- 9.—Código de Comercio de 1854.
- 10.—Código de Comercio de 1889.
- 11.—Código Civil para el Distrito y Territorios de 1932.
- 12.—Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios de 1932.

# INDICE GENERAL

## CAPÍTULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS MEXICANAS

	Pág.
1. Instituciones y operaciones en el régimen alemán. Cédulas hipotecarias emitidas por las Landschaften. Las cédulas de los bancos hipotecarios .....	13
2. Prácticas francesas .....	19
3. Bono hipotecario mexicano .....	24
4. Cédula hipotecaria mexicana .....	25

## CAPÍTULO II

### LAS OBLIGACIONES

1. Las obligaciones de tipo especial .....	30
2. Bonos del Estado .....	30
3. Bonos bancarios: a) bonos de ahorro, b) bonos financieros, c) bonos hipotecarios .....	31
4. Cédulas hipotecarias .....	39

## CAPÍTULO III

### MECANICA DE CREACION Y EMISION DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS

1. Creación de las cédulas .....	43
2. Contenido de la escritura de creación .....	44
3. Personas que deben intervenir. Facultades y obligaciones ..	50
4. Emisión de las cédulas .....	55

## CAPÍTULO IV

### LA CEDULA HIPOTECARIA MEXICANA

	Pág.
1. Naturaleza de la cédula . . . . .	59
2. Contenido formal de la cédula . . . . .	60
3. Derechos que incorpora . . . . .	63
4. Sistemas de amortización y pago . . . . .	63
5. Acciones derivadas de la cédula . . . . .	65
6. Acciones del banco avalista . . . . .	69
7. Prescripción de las acciones . . . . .	71
CONCLUSIONES . . . . .	73
BIBLIOGRAFÍA . . . . .	81
LEYES CITADAS . . . . .	83

*Esta tesis se acabó de imprimir el día  
26 de agosto de 1966, en los talleres  
de Imprenta Arana, S. A., Av. del  
Taller 29, México 8, D. F.*