

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

BONOS Y CEDULAS HIPOTECARIAS

T E S I S

Que para obtener el título de :
LICENCIADO EN DERECHO

p r e s e n t a :
JORGE GONZALEZ ORTEGA

México, D. F.

1968



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 mi madre a quien todo se lo debo.

A la memoria de mi padre.

A mis hermanos.

**Agradezco al Sr. Lic. Don Fernando Ojedo su
acertada dirección para el desarrollo de
esta tesis.**

Agradezco también a los Sres:

Lic Genaro Góngora,

Lic. Luis G. Ortega y

Roberto Pelayo, la ayuda prestada.

I N D I C E

	Pág.
C A P I T U L O I	
ANTECEDENTES HISTORICOS	1
C A P I T U L O II	
BONO HIPOTECARIO	11
C A P I T U L O III	
CEDULA HIPOTECARIA	29
C A P I T U L O IV	
COMPARACION ENTRE EL BONO Y LA CEDULA HIPOTECARIA	50
CONCLUSION	61
BIBLIOGRAFIA .	63

C A P I T U L O I

ANTECEDENTES HISTORICOS.

Es conveniente expresar que la primera Institución emisora de cédulas hipotecarias se fundó en Silesia en el año de 1770 después de la Guerra de los 7 años y bajo el patrocinio de Federico El Grande, al aceptar las ideas de un comerciante de Berlín llamado Burin, a quien se debe el mérito de haber introducido en Alemania la cédula hipotecaria - idea que según algunos autores es de origen Irlandes. (1)

El Rey Federico El Grande crea en agosto de 1769 la primer Institución de crédito inmobiliario que empezó a funcionar en Silesia en el año de 1770 bajo el nombre de Instituto Regional Colectivo para el sostenimiento del crédito público, abreviado más tarde por el de Landschafat Silesianas, surge posteriormente otra Landschaften en otras regiones - -

(1) Joaquín D. Casasús. Las Instituciones de Crédito, estudio de sus funciones y organizaciones. México 1890 Pág. 177.

alemanas. (2)

En el último tercio del siglo XVIII, Alemania tomó participación activa y preeminente en la llamada Guerra de los 7 años. Consecuencia de esta contienda fué que los agricultores Germanos se vieron imposibilitados de cubrir oportunamente créditos que habían recibido para fomentar la agricultura, y que estaban garantizados hipotecariamente con la tierra que cultivaban.

Para aliviar esta situación y buscando beneficiar a los agricultores deudores, Federico Guillermo de Prusia autorizó en 1763, que se prorrogara el plazo para saldar las deudas hipotecarias. La medida surtió efectos contraproducentes. Los agricultores contaron con lapso mayor para cubrir sus adeudos, pero quienes les facilitaban dinero perdieron la confianza en la bondad del otorgamiento de crédito a la agricultura. Así, la agricultura alemana se vió privada del beneficio o de crédito privado y tuvo que recurrir al usurero.

Hubo, pues, necesidad de dictar otra medida que contrarrestara los efectos de la primeramente adoptada, bajo el patrocinio de Federico Guillermo, ya citado, quien deseoso de beneficiar la situación de la agricultura así como de los agricultores aceptó crear instituciones hipo-

(2) Arthur Nussbaum. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, traducido de la segunda edición alemana por W. Roces. Madrid 1929 Págs. - 293 y 294.

tecarias que operaran como intermediarias entre el capital de los prestamistas y la propiedad territorial destinada a garantizar los préstamos - que se concebieran.

En esta forma aparece la primera Landschaftn, las bases sobre las cuales funcionaria esta Institución son las siguientes:

1. Participarían obligatoriamente como miembros de esta - Institución todos los propietarios que fueran nobles.
2. Quedarían impedidos para poder participar los propietarios no señoriales (el objeto de esta medida fue para que la clase campesina no contrajera deudas con las cuales - no podrían cumplir.
3. La Landschaftn obtenía fondos necesarios para efectuar préstamos a los agricultores, emitiendo obligaciones que quedaban garantizadas con las propiedades territoriales - de todos los nobles de la provincia.
4. Todos los miembros de este género de instituciones deberían responder solidariamente por las obligaciones territoriales que aquella emitía, y por tanto tendrían derecho a recibir empréstitos de la sociedad, a bajos tipos de interés y con garantía hipotecaria.
5. El monto de los créditos facilitados por la Landschaften -

no podría exceder del 75% del valor de las fincas que sirviesen de garantía.

6. Generalmente el prestatario recibía las obligaciones emitidas por la Institución como consecuencia de la hipoteca constituida, obligaciones que él se encargaría de colocar, pero también existían algunas ocasiones en que la institución prestaba el dinero en efectivo cobrando por ello un pequeño interés. A cambio de esto recibía la Institución el interés necesario para cubrir sus gastos de organización y de funcionamiento así como para afrontar las pérdidas que pudiere llegar a tener.
7. Si quien recibía el crédito no cumplía oportunamente con las obligaciones derivadas del mismo, la Institución podría intervenir la finca y percibir los frutos de la misma hasta cubrir las anualidades vencidas.

En caso de incumplimiento irremediable tenía la - - -
Landschaften acción para pedir la adjudicación de la finca, misma que debía enajenar dentro de un término prudente.

Resumiendo las ventajas obtenidas del funcionamiento de esta institución fueron las siguientes: a) Proporcionaba garantía segura a los dueños de capitales. b) Procuraba

dinero a los propietarios. c) Facilitaba la circulación de títulos representativos de garantía inmueble, mediante el fraccionamiento de las obligaciones emitidas. d) Garantizaba el pago del capital y de los intereses. (3)

EL CREDITO HIPOTECARIO EN FRANCIA

En Francia en donde se presentaron problemas de crédito agrícola semejantes a los que hubo que afrontar en Alemania, se aplicaron - también soluciones semejantes, esto fue mediante las sociedades de crédito rural (crédit Foncier) que emitían títulos de crédito garantizados con hipotecas constituidas en favor de la Institución. (4)

Es así como vemos que la época moderna del régimen hipotecario francés se encuentra a partir de la ley del 9 Messidor año III que establece las bases de la organización hipotecaria. Las características de estos títulos eran las siguientes: 1.- Se trataba de títulos representativos de crédito que se encontraban garantizados con hipoteca. 2.- Se transmitían por vía de endoso y al reverso de los mismos los derechos amparados por el mismo, los cuales podían ser bien a nombre de persona determinada o bien al portador, teniendo como única particularidad que el primer endoso era firmado por el propietario, emitiendo de esta manera el -

(3) Octavio Hernández Derecho Bancario, Porrúa, México 1956 tomo II - Págs. 9 y 10.

(4) Octavio Hernández - Obra ya citada. Pág. 11

título ya que en tanto conservaba en sus manos la cédula no existían acreedores propiamente dichos. (5)

Otra de las características de las cédulas hipotecarias es la de que no pagaban intereses (6) así como de que no se trataba de auténticas obligaciones en el sentido moderno de la palabra sino que eran pagarés con garantía hipotecaria cuya empresa estriba en haber establecido el proceso de la movilización de la hipoteca incorporada en un título valor. (7)

El sistema antes seguido durante la época moderna del régimen hipotecario francés no tuvo éxito, porque carecía de garantía suficiente y además porque debido a las mismas facilidades que se daban a las cédulas tendían a una exagerada multiplicación con lo cual estaban perdiendo valor. (8)

Con objeto de solucionar el problema antes expuesto de depreciación en las cédulas los economistas Franceses proponen que el estado sea intermediario entre los capitalistas y los propietarios, para que respondiera a los primeros del valor real de sus créditos y además exigiese a los seguidores el pago de los intereses y amortización de su deuda. (9)

(5) Rodríguez y Rodríguez. Derecho Bancario, segunda edición, Porrúa 1964 Págs. 404, 405.

(6) Joaquín de Casasús. Pág. 182.

(7) Rodríguez y Rodríguez. Pág. 405.

(8) Joaquín de Casasús. Pág. 182.

(9) D. Casasús, Pág. 183.

Por los problemas antes expuestos diversos economistas de la época formularon opiniones a este respecto, así encontramos: a Petit que pedía el establecimiento de un nuevo impuesto a favor del propietario que quisiera pagarle y capitalizador anual al tipo de interés de céntimo - por día. El propietario que quisiera obtener capital, recibía 20 obligaciones anuales equivalentes al valor, el 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 20 títulos representaban e iba haciendo posteriormente una incesante e ininterrumpida amortización. (10)

Courtel de l'Isle, critica el sistema propuesto por Petit, proponiendo la creación de un establecimiento que protegiera los intereses de los propietarios y que estaría en continua relación con el estado. Este establecimiento recibiría los capitales que quisieran darse en préstamo y los daría a los propietarios del inmueble que los solicitara con carácter de renta perpetua y solo redimible a voluntad del deudor. A los capitalistas se les entregaría un título de renta a 4%. (11)

De todo lo antes expuesto el gobierno no aceptó tan pesada carga como significaba responder por toda la deuda hipotecaria del País. (12) Fue así que el gobierno se vió en la necesidad de presentar una ini-

(10). D. Casassús. Pág. 183

(11) D. Casassús. Pág. 184.

(12) D. Casassús. Pág. 185.

ciativa la que posteriormente con algunas modificaciones que le fueron efectuadas llegó a ser la ley del 28 de febrero de 1852.

Dicha iniciativa de ley autorizaba la creación de Sociedades Comerciales quienes fungirían como intermediarios entre los capitalistas que desearan colocar su dinero ocioso y los propietarios que tuvieren necesidad de sus capitales; estas sociedades deberfan emitir obligaciones Hipotecarias que fueran reembolsables por anualidades a un plazo más ó menos largo, y dar el préstamo del dinero obtenido de la venta de sus obligaciones, recibiendo en cambio las Hipotecas de los propietarios. Los préstamos debían otorgarse sobre primer 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 sumario que le diera la administración de la propiedad Hipotecada.

Así es como aparecen en Francia las Instituciones de Crédito Hipotecario.

EL CREDITO HIPOTECARIO EN ESPAÑA.

La legislación española sobre cédulas Hipotecarias está fun--

damentalmente contenida en el Código de Comercio de 1885. Sin embargo, las prevenciones de este ordenamiento legal quedaron en suspenso, en cuanto se refiere a la libertad de emisión de estos documentos, mientras subsiste el monopolio concedido al banco Hipotecario de España.

Esta Institución fué creada por la ley de 2 de diciembre de 1872, su privilegio de negociar las Cédulas Hipotecarias arranca del real decreto de 2 de julio de 1875, por decreto de ley de 4 de agosto de 1882 se aprobó el estatuto de dicho banco y de la caja para el fomento de la pequeña propiedad, que vino a modificar ligeramente y a completar los estatutos aprobados por real decreto del 12 de octubre de 1875.

La legislación reciente marca una amplia intervención del estado en la administración del banco y la utilización de este en ciertos aspectos, como un instrumento de política social, en compensación al privilegio de emisión al que antes nos hemos referido.

Los preceptos del Código de Comercio Español básicos sobre este punto son: En principio de la emisión de las Cédulas Hipotecarias solo por una suma igual al importe total de los préstamos sobre inmuebles (Art. 206 C. de C. Español), estos documentos pueden ser nominativos ó al portador con amortización ó sin ella, a corto ó a largo plazo, con prima ó sin prima y ellos sus cupones y las primas producirán acción ejecutiva.

Las Cédulas Hipotecarias lo mismo que sus intereses ó cupo-

nes y las primas tendrán por garantía, por preferencia sobre todo otro -
acreditor u obligación, los Créditos y préstamos a favor del Banco o Cía.
que las haya emitido y en cuya representación estarán creados quedando,
en consecuencia efectos especiales y singularmente a su pago esos mis-
mos préstamos y Créditos (Art. 209 C. de C. Español).

Se trato por lo expuesto, de auténticos Bonos Hipotecarios se-
mejantes a los que hemos encontrado en el derecho Francés, Alemán y -
en el Mexicano. (13)

(13) Rodríguez y Rodríguez. Pág. 411.

C A P I T U L O I I

BONO HIPOTECARIO.

INTRODUCCION. -

Para mejor precisión de nuestro estudio, al hacer referencia a los bonos y a las cédulas hipotecarias en el derecho mexicano, dividiremos los antecedentes en dos partes la primera en relación a los bonos y la segunda en referencia a las cédulas hipotecarias.

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL BONO HIPOTECARIO EN MEXICO.

El primer banco hipotecario creado dentro del país se fundó - en marzo 21 de 1882, sin embargo la concesión otorgada por el gobierno para el efecto de que se pudieran realizar operaciones, se llevó a cabo el 22 de mayo de 1882. La denominación que se otorgó a dicha institución - fué la del Banco Hipotecario Mexicano quedando autorizado para realizar - las siguientes operaciones: La Emisión de Bonos Hipotecarios los cuales

podrían ser nominativos o bien al portador, debiendo ser garantizados - con el capital exhibido y las escrituras hipotecarias que el Banco poseyera.

Sin embargo, podemos encontrar una referencia indirecta del Banco Hipotecario en el artículo 26 de la Ley Minera de 4 de junio de - - 1892. También la Ley de Instituciones de Crédito de 1897 reglamentó en sus artículos 55 a 72 los bonos hipotecarios, de manera semejante a las seguras en los estatutos del Banco Hipotecario Mexicano; en la ley citada de 1897 se hace especial mención del bono hipotecario al conceder a las empresas de ferrocarriles, de minas y de obras públicas, así como a las sociedades anónimas o en comandita por acciones, la facultad de - emitir 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, también se reglamento sobre bonos reglamentarios y de - ellas tomaron sus disposiciones fundamentales la Ley General de Instituciones de Crédito de 29 de julio de 1932. (14)

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 General 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 (15)

(14) Manuel Borja Covarrubias. Emisión de Bonos u obligaciones en derecho privado mexicano, trabajo publicado por la revista de derecho y jurisprudencia. México, 1930 tomo lo. Pág. 363.

(15) Rodríguez y Rodríguez. Pág. 413.

CONCEPTO. -

Bonos Hipotecarios. -

Vamos a tratar los títulos hipotecarios los cuales de acuerdo con De Pina ⁽¹⁶⁾ podemos considerar como aquellos que emiten las instituciones bancarias profesionalmente, con objeto de obtener créditos. En primer lugar trataremos el bono hipotecario.

Para el maestro de Pina el bono hipotecario es el título de crédito emitido por una institución de crédito hipotecario y que está cubierto con activos de la institución emisora que consisten en el préstamo o crédito, con garantía para su inversión en bienes inmuebles u obras o mejoras de los mismos o en cualquier otra clase de inversión rentable y productiva a plazo no mayor de 20 años, o en cédulas o bonos hipotecarios emitidos por otra Institución.

Para Octavio Hernández ⁽¹⁷⁾ el bono hipotecario es el título de crédito que representa parte de un crédito colectivo constituido a cargo de la emisora (que siempre deberá ser una institución de crédito), - emitido por declaración unilateral de voluntad de ésta y cubierto con garantía preferente: sobre créditos hipotecarios constituidos a favor de la misma emisora en los términos y en las condiciones que indica la ley so

(16) Rafael De Piña. Vara - Elementos de Der. Merc.Mex. Porrúa 1967. Pág. 373.

(17) Octavio Hernández. Pág. 13 título 2do.

bre cédulas y bonos hipotecarios garantizados o emitidos por otras instituciones hipotecarias o sobre bienes entregados a la emisora o a institución fiduciaria, en fideicomiso de garantía para asegurar préstamos hipotecarios hechas por ella.

La opinión del maestro Rodríguez y Rodríguez ⁽¹⁸⁾ es: el bono hipotecario consiste en una obligación emitida por una Institución de Crédito Hipotecario con garantía preferente sobre los créditos hipotecarios constituidos a favor de la misma sobre ciertos bienes dados en fideicomisos de garantía, o cédulas y bonos hipotecarios entregados con tal fin,

Ahora bien ya dentro de nuestra legislación la Ley General de Instituciones de Crédito en su artículo 35 establece que se denominarán bonos hipotecarios aquellos que estén cubiertos con activos de la institución emisora que consisten en préstamos o créditos con garantía hipotecaria a favor de la sociedad en cédulas y bonos creados o garantizados por otras instituciones de la misma clase. ⁽¹⁹⁾

PROCEDIMIENTO DE EMISION.

Su consideración como obligación. - Se trata de obligaciones, porque los bonos hipotecarios son documentos representativos de fraccio

(18) Rodríguez y Rodríguez. Pág. 428.

(19) Ley General de Instituciones de Crédito. (Art. 35). Pág. 201.

nes de crédito colectivo concedido a la emisora. Los bonos hipotecarios por definición son títulos a plazo. La institución emisora de bonos no puede entregarlos a nadie ni aún emitirlos, sin que previamente se haya inscrito a su favor la hipoteca que garantice ampliamente el crédito concedido y sus accesorios. De acuerdo a la opinión del maestro Rodríguez y Rodríguez.

Los que emiten las sociedades hipotecarias se conoce como bonos hipotecarios perteneciendo al género de las obligaciones emitidas por instituciones de crédito y siendo regulados por la ley bancaria al lanzar los bonos al mercado y al ser estos adquiridos por inversionistas estas instituciones especializadas obtienen dinero del público y a su vez invierten ese mismo dinero en créditos inmobiliarios, desarrollando en esta forma las sociedades hipotecarias su medio normal de actividad. (20)

Para el maestro Cervantes Ahumada: Los bonos hipotecarios son obligaciones a cargo de una sociedad de crédito hipotecario, que está crea por declaración unilateral de voluntad. (21) Los bonos hipotecarios son verdaderas obligaciones en cuanto representan un crédito colectivo a cargo de la institución emisora. Son títulos emitidos en serie, por cuanto su creación deriva de una única declaración de voluntad. (22)

El procedimiento de emisión de los bonos hipotecarios seña-

(20) Rodríguez y Rodríguez. Derecho Bancario. Pág. 428.

(21) Cervantes Ahumada. Títulos y Operaciones de Crédito 4ta. Edición- Editorial Herrera S.A., Méx. 1964, pág. 182

(22) Ley de Instituciones de Crédito, artículo 123 fracción VI.

• lado por la ley podemos resumirlo en los siguientes puntos: Artículos - 36 y 123 de la Ley Bancaria. 209, 210 y 213 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

a).- Proyecto de acta de emisión.- La sociedad de crédito hipotecario recaba los elementos técnicos y le gales necesarios con la intervención de la Comisión Nacional Bancaria.

b).- Opinión del Banco de México sobre proyecto. Este interviene cuando la emisión de bonos hipotecarios es de \$ 100,000.00.

c).- Estudio sobre el proyecto.- La Comisión Nacional Bancaria formula los estudios sobre el proyecto. -
1.- Estudio Jurídico.- Se limita a verificar que el proyecto de acta de misión se ajusta a los mandatos de la ley.
2.- Estudio Técnico.- Persigue determinar la co rrección o la incorrección de la garantía de los créd itos propuestos para servir de coovertura a los bo nos hipotecarios, consiste en hipoteca fideicomiso o en cédulas hipotecarias.

"D".- Registro del acta.- Debe ser hecho en el lugar en el que tenga su domicilio la sociedad emisora. (23)

FORMAS DE CREACION. -

Aún cuando la ley habla de formas de emisión; pueden ser los bonos objeto de una suscripción simultanea a su emisión o de una suscripción sucesiva.

El acta de creación. -

La creación será hecha mediante declaración unilateral de voluntad de la institución emisora que se haga constar en escritura pública, la cual deberá contener las condiciones de la emisión, las que deben ser aprobadas previamente por la comisión bancaria. Los notarios-cuidarán bajo su responsabilidad de que las características de la emisión correspondan a las autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y transcribirán en escritura respectiva el oficio aprobatorio correspondiente. ⁽²⁴⁾

El procedimiento de creación de los bonos hipotecarios:-

El acta notarial en la que conste las condiciones de la creación de bonos hipotecarios debe ser estudiada previamente por la Comisión Nacional Bancaria para el efecto de que esta compruebe que se lleve a cabo en los términos prevenidos por la ley. (Art. 123, Fracción la. de la Ley Bancaria).

El acta de creación debe satisfacer los requisitos generales exigidos para toda acta de creación de obligaciones, pero no será ne-

(24) De Pina. Obra citada. Pág. 373 - 375.

cesario que especifique el estado del activo y del pasivo de la sociedad emisora a que se refieren los artículos 210 fracción 2a. y 213 fracción la. de la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito, puesto que el límite máximo de la creación de bonos hipotecarios no es fijado en función del activo neto de la sociedad, como en el caso de las obligaciones, sino en atención al capital pagado y a las reservas del capital de la propia emisora.

Características Formales del Título, -

Pueden ser nominativos o al portador, si bien en la práctica existe un predominio de estos últimos, hasta el punto de que los bonos hipotecarios nominativos son prácticamente desconocidos en el mercado de valores.

Deberán redactarse en español aunque podrán llevar su traducción en cualquier idioma deberán estar enumerados en serie. Además figurara en el título una breve razón de las principales disposiciones legales, un extracto de la acta de emisión y los necesarios cupones para el pago de intereses y en su caso de las amortizaciones.

En la práctica, los bonos nunca llevan la firma del representante común de los tenedores lo que parece constituir una derogación injustificada y sin base de una exigencia legal. (25)

(25) Rodríguez y Rodríguez. Pág. 428 a 438.

Garantía de los Bonos Hipotecarios.-

Tiene un triple carácter: En primer lugar figura la garantía directa y objetiva de la hipoteca o del fideicomiso o de las cédulas y bonos hipotecarios poseídos por el emisor. Es decir los bonos hipotecarios tendrán preferencia en todos los derechos derivados de los mismos respecto a las demás obligaciones de la institución, sobre los activos de la misma institución, sin perjuicio de la preferencia de los depósitos de ahorro si es que la institución realiza operaciones de esta clase también.

La segunda garantía consiste en el establecimiento de una proporción adecuada entre el crédito concedido y las garantías afectadas y por último en la inversión en créditos seguros, además de la garantía general constituida por todo el patrimonio del sujeto emisor. (26)

Garantías y preferencia.-

Estos bonos estarán garantizados con los activos de la institución emisora que consisten en préstamos o créditos con garantía hipotecaria o fiduciaria, para su inversión de bienes inmuebles obras o mejoras de los mismos o en cualquier otra clase de inversión rentable o productiva.

Los bonos hipotecarios tendrán preferencia en todos los derechos derivados de los mismos, respecto a las demás obligaciones de la -

(26) Rodríguez y Rodríguez. Pág. 428 - 438.

institución, sobre los activos que constituyen su garantía y sobre los demás activos de la institución por el resto no satisfecho, sin perjuicio de la preferencia de los depósitos de ahorro, cuando la institución emisora disfrute también de autorización para realizar operaciones de depósito - de ahorro. (27)

La garantía directa de los bonos hipotecarios descansa en la cobertura legal de los mismos. Consistente en fideicomiso de garantía y su cobertura consistirá en activos de la sociedad consistentes en Crédito Hipotecarios a favor de la misma o en Cédulas y Bonos creados o garantizados por otras Instituciones de la misma especie.

Debe considerarse repetido lo dicho en relación con la naturaleza de la cobertura. Los Bonos Hipotecarios son quizá los Títulos más antiguos en la vida comercial mexicana.

Cupones . -

Los Bonos Hipotecarios deberán llevar anexos los cupones necesarios para el pago de intereses que en su caso, pagan las amortizaciones parciales.

Los cupones al igual que los Bonos son Títulos de Crédito y atribuyen a su tenedor acción ejecutiva para su cobro a la Institución emisora, previo requerimiento notarial. Pueden ser Nominativos o al Portador, aunque el Bono Hipotecario sea Nominativo el Cupón puede ser al --

(27) De Piña. Pág. 373-375.

Portador.

Requisitos.-

Pueden ser Nominativos, al portador o Nominativos con Cupones al Portador y serán emitidos en denominaciones de \$ 100.00 o de sus múltiplos.

Estos Bonos deberán contener los requisitos siguientes:

- 1.- La denominación objeto y domicilio de la Institución emisora.
- 2.- Su capital pagado y sus reservas de capital.
- 3.- El importe de la emisión, con expresión del número de Bonos emitidos y del valor nominal de cada uno.
- 4.- El tipo de interés que devengarán.
- 5.- Los plazos para el pago de intereses de capital.
- 6.- Las condiciones y la forma de amortización.
- 7.- El lugar de pago.
- 8.- La firma de la Institución emisora. (28)

Los Bonos Hipotecarios y sus Cupones.- Son Títulos de Crédito a cargo de la Institución emisora y producirán acción ejecutiva respecto a la misma, previo requerimiento de pago hecho ante notario. (Art. -- 123 Fracción V Ley.Gral. de Inst. de Crédito).

(28) Cervantes Ahumada. Obra citada. Pág. 183.

El artículo 36 de la Ley de Instituciones de Crédito, en su --
fracción IV dice que el destino que se de a los créditos otorgados por ins-
tituciones de crédito hipotecarios que sirvan de cobertura a bonos emiti-
dos, por ésta, solo podrán dedicarse a inversión en bienes inmuebles, - -
obras o mejoras de los mismos o en cualquier otra clase de inversión ren-
table o productiva. (29)

Octavio Hernández dice, en relación con este artículo: Que la
Secretaría de Hacienda a dispuesto que los créditos procedentes de bonos
hipotecarios deben ser designados a:

- a) Adquisición, construcción o reparación de inmuebles.
- b) Actividades productivas agrícolas o industriales siempre
que sea solo el 50% del monto del préstamo y que el pasi-
vo se relacione con la construcción o reparación del inmue-
ble que garantice la emisión (cuarta regla para las opera-
ciones de crédito hipotecario de 10 de agosto de 1951.

El objetivo de las anteriores imposiciones obedece al propóst
to del legislador de poder limitar la actividad de las sociedades de crédi-
to hipotecario, a la creación y fomento de la propiedad inmueble y así im-
pedir que invadan el campo reservado a las sociedades financieras que --
persiguen, otro fin.

(29) Ley de Instituciones de Crédito. artículo 36 Fracción IV.

La hipoteca que constituye la garantía directa de la emisión de los bonos debe ser en 1er. lugar sobre los bienes para los que se otorgue el préstamo o sobre otros bienes inmuebles o inmovilizados.

Cuando se trate de créditos conseguidos para obras o servicios públicos no es necesario hipotecarlos ya que la ley en este caso previene la entrega de los mismos bienes, libres de hipoteca o de otra carga semejante en fideicomiso de garantía.

Los bonos en la actualidad tienden a ser sustituidos por la cédula hipotecaria. (30)

Su amortización. - Son emitidos como ya se expuso a plazo máximo de 20 años, y la institución emisora se podrá reservar su reembolso anticipado. Cuando sean pagaderos a plazos superiores de 3 años - deberán ser objeto de amortización por períodos no mayores de 1 año, con o sin sorteo, por pagos fijos iguales para amortización del capital.

En caso de sorteo se amortizarán por cada serie una cantidad proporcional de bonos hipotecarios. Los sorteos serán públicos y prestados por un inspector de la Comisión Nacional Bancaria, serán anunciados mediante avisos publicados en el periódico del domicilio de la institución emisora, con 8 días de anticipación a la fecha del sorteo. El sorteo se hará constar en una acta y se publicará otra de los números favorecidos, indicando la fecha a partir de la cual deberán ser presentados al co
(30) Octavio Hernández, obra citada. Pág. 24 Tomo II.

bro los bonos sorteados. Los títulos designados para su amortización de
jarán de devengar intereses desde la fecha fijada para su cobro, lo que -
en todo caso será dentro del mes que siga a la celebración del sorteo.

Se podrá pactar, cuando la naturaleza de la inversión respec-
tiva lo justifique el aplazamiento de las amortizaciones y de los intereses
durante los 3 primeros años.

De Pina ⁽³¹⁾ dice:

- 1.- Deberán amortizarse en un plazo no mayor de 20 años.
- 2.- El derecho que consigne será preferente a las demás obli-
gaciones de la institución, sobre el activo que constituye-
su cobertura y en su caso sobre el resto del activo no afec-
tado específicamente al pago de las obligaciones ajenas a -
la emisión de bonos hipotecarios.
- 3.- Podrán servir como cobertura parcial o total de las emisio-
nes de bonos inmobiliarios que hagan las instituciones de -
ahorro y préstamo para la vivienda familiar. Arts. 18 y -
20 fracción la. de la Ley Orgánica del Banco Nacional Hipo-
tecario.

CLASIFICACION DE LOS BONOS HIPOTECARIOS. -

Se clasifican desde luego el triple punto de vista: A. - Del tér-

(31) De Pina. Págs. 373 a 376.

mino para su pago. B. - Del término para su amortización. C. - De la forma de Amortización.

No es aplicable a los Bonos Hipotecarios la clasificación efectuada de los Bonos Financieros desde el punto de vista de la utilidad a la que el titular de esta clase de Bonos tiene derecho, porque la ley no autoriza que los tenedores de los Bonos Hipotecarios puedan, como los tenedores de Bonos Financieros, participar en las utilidades que obtenga la Sociedad emisora o en el regimiento o en la negociación de los valores o de los créditos que sirven de garantía específica a las emisiones de Bonos Financieros.

Tampoco autoriza la Ley que los Bonos Hipotecarios sean emitidos con primas a la emisión o al reembolso o con premios adicionales como cuando se trata de bonos financieros. (32)

PRESCRIPCIÓN. -

La ley no fija un término de prescripción de las acciones del tenedor de bonos hipotecarios, para ejercer sus derechos de cobro del capital e intereses, sin embargo puede aplicarse lo que rige a los títulos u obligaciones y en especial lo dispuesto por el artículo 227 fracción 2a. - Ley de Títulos y Operaciones de Crédito que señala que las acciones para el cobro de las obligaciones prescribirán en 5 años a partir de la fecha -

(32) Octavio Hernández, pág. 44 Tomo II.

en que se venzan los plazos estipulados para ser la amortización, o en caso de sorteo a partir de la fecha en que se publique la lista correspondiente; y en cuanto a los cupones, creemos aplicable el párrafo lo. que señala un plazo de 3 años. Sin embargo el problema interesante de la prescripción no se encuentra resuelto en forma expresa, o sea a favor de quien prescribe. Si aplicamos los principios generales debemos concluir que el deudor, en este caso el Banco emisor es quien se beneficia con la prescripción, pero esta solución repugna a la idea de justicia pues el banco, lucro por el hecho de la emisión y no es correcto, que la prescripción sea a su favor, debe reformarse la ley para establecer que la prescripción sea a favor de la beneficencia pública. (33)

CANCELACION. -

La institución emisora esta obligada a cancelar los bonos, cuando lo recupere por: a) reembolso, b) reembolso anticipado, c) devolución de préstamos, d) adquisición directa en el mercado.

a). - Reembolso por cancelación. - El reembolso del capital que los Bonos Hipotecarios representan puede ser originado en el hecho de que estos hayan sido amortizados a su término o de que hayan salido sorteados.

b). - Cancelación por reembolso anticipado. - El reembolso an

(33) Octavio Hernández, pág. 44. Tomo II

anticipado se motiva en la facultad que la ley concede a las Sociedades de Crédito Hipotecario para reservarse el de recho de reembolsar anticipadamente el importe de los Bonos, cuando así convenga a sus intereses (Art. 124 párrafo IV Ley Gral. de Inst. de Créd.)

Puede suceder que la sociedad emisora juzgue que la garantía o cobertura de los Bonos Hipotecarios no es suficientemente sólida y que decida, por tal motivo, cancelar el Crédito otorgado o bien que no es costeable a sus intereses, ni la realización de la operación pasiva que supone la emisión de Bonos (Por dificultad para colocarlos en el mercado) ni la de la operación activa que implica el otorgamiento de Crédito que sirva de cobertura a aquéllos (por imposibilidad de cobrar buenos intereses) En tales hipótesis o en otras semejantes obtará por reembolsar anticipadamente el importe de los Bonos.

c).- Cancelación por devolución de Bonos. - También debe la Sociedad Hipotecaria cancelar los Bonos cuando tenga de revolución de préstamos. Si el préstamo operación activa concedido por la Sociedad Hipotecaria a determinado --- deudor, destinado a cubrir la emisión de Bonos Hipotecarios, es satisfecho por el deudor antes del plazo antes -convenido, la sociedad deberá al recibir el pago de dicho

adeudo, cancelar los Bonos correspondientes, que de otra manera quedarían sin cobertura.

d). - Cancelación por adquisición en el mercado.- Puede resolver la Sociedad de Crédito Hipotecario adquirir directamente en el mercado los Bonos emitidos por ella (Art. 123 Fracción III Ley de Inst. de Créd.), en cuyo caso, lógicamente tendría que cancelarlos. (34)

(34) Octavio Hernández. Pág. 45 Tomo II.

C A P I T U L O III

LA CEDULA HIPOTECARIA.

La Cédula Hipotecaria Mexicana tiene como antecedentes los títulos emitidos primeramente por las Lanchafated alemanas.

En época reciente en la Ley de Instituciones de Crédito de 1932, se estableció la cédula hipotecaria con caracteres análogos a los actuales, dentro de su artículo 153.

Ya dentro de esta reglamentación puede considerarse como 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, o una institución fiduciaria.

Eran pues las cédulas hipotecarias, títulos valores cuyos caracteres pueden establecerse como sigue:

- 1.- Representaban un crédito con cedido al emisor (párrafo - 10 del artículo 153 Ley Gral. de Insts. de Créd. de 1932.)
- 2.- Eran emitidas por instituciones o asociaciones de crédito, o por sus asociados o sociedades fiduciarias, pero por medio de aquellas - tenían una garantía hipotecaria (fracción 4o. artículo 150 Ley Gral. de - Insts. de Créd.)
- 3.- Eran emitidas por voluntad unilateral del deudor que se ha - cía constar ante el Notario, expresándose las convicciones de la emisión , que eran aprobadas por la Comisión Nacional Bancaria.
- 4.- Ya dentro de nuestra actual Ley General de Instituciones - de Crédito y Organizaciones auxiliares de 31 de mayo de 1941, se regla - menta en forma semejante a las cédulas hipotecarias; siendo la principal diferencia el hecho de que en la actualidad se emiten exclusivamente por - conducto o con la intervención de sociedades de crédito hipotecario (35)

NATURALEZA JURIDICA. - Las Cédulas Hipotecarias son tí - tulos ejecutivos y cambiarios, la acción producida por ellos puede endere - zarse insintamente en contra del emisor ó en contra de la Institución de crédito garantizadora.

La naturaleza jurídica de la cédula hipotecaria difiere de la -

(35) página 444 Rodríguez y Rodríguez obra citada.

del Bono porque a más de los derechos personales contra el emisor y la institución avalista, los tenedores tienen un derecho real de garantía.

NATURALEZA DE LA CEDULA. - Con fundamento en la fracción 5a. del artículo 123 de la ley general de instituciones de Crédito y organizaciones auxiliares, así como del Art. 38 de la misma ley y por último del Art. 5 de la ley de Títulos y Operaciones de Crédito puede ser considerada dentro de los Títulos denominados "Títulos de Crédito".

De acuerdo con lo expuesto por el maestro Cervantes Ahumada podemos decir que las Cédulas pertenecen al género de los títulos de Crédito, como ya ha sido afirmado, y dentro de este género se trata de Títulos nominativos ó típicos, por encontrarse reglamentados en forma expresa dentro de la ley tanto de las Instituciones de Crédito como supletoriamente de la de Títulos y Operaciones.

Por cuanto al derecho que incorporan podemos decir que se trata de Títulos Obligorios. Podemos hablar también de Títulos reales por quedar incorporado dentro de cada una de las Cédulas, una porción de un Crédito Hipotecario.

Diremos que se trata de Títulos Seriales, en virtud de que no se van creando de una por una. Son Títulos principales ya que los cupones que llevan anexos son Títulos accesorios, y por lo que se refiere a su forma de circulación pueden ser nominativas, al portador, ó nominativas con cupones al portador.

Son nominativas las que designan a una persona determinada como su titular, y al portador en el caso opuesto con la característica de que son transmitidas por simple tradición.

Por lo que se refieren a su función económica se trata de Títulos de inversión, ya que se obtiene una renta asegurada.

En lo que se refiere a su creación, son títulos privados ya que pueden ser creados por particulares.

También podemos decir por último que se trata de Títulos concretos porque derivan del acta de creación, que son de renta fija porque los intereses producidos han sido pre-establecidos, y que son valores mobiliarios por ser objeto de negociaciones dentro de la bolsa de valores - (36).

Como complemento a lo antes expuesto puede decirse que las Cédulas Hipotecarias son también Títulos ejecutivos, la acción producida por ellos puede enderezarse indistintamente en contra del emisor ó en contra de la Institución de Crédito garantizadora. (37)

La ley de Instituciones de Crédito habla de las Cédulas Hipotecarias como Títulos representativos de Hipoteca, emitidos en serie y tienen el carácter de verdaderas obligaciones por lo que representan - -

(36) Cervantes Ahumada pág. 27. Obra citada.

(37) Rodríguez y Rodríguez pág. 445. Obra citada.

partes fraccionarias de un Crédito colectivo constituido a cargo del emisor.

DEFINICIONES, DIVERSOS CONCEPTOS SOBRE LA CEDULA HIPOTECARIA.

Las Cédulas Hipotecarias son Títulos de Crédito creados por declaración unilateral de voluntad del deudor y garantizados por una Institución de Crédito Hipotecario que representa al Crédito Hipotecario con la garantía de un inmueble.

Existen sin embargo, otros conceptos para definir la Cédula - entendiéndose como un Título de Crédito que representa parte de un Crédito colectivo constituido a cargo del emisor emitido por declaración unilateral de voluntad de éste y de la Sociedad de Crédito Hipotecario que inter venga en la emisión, cubierto con Hipoteca constituida sobre bienes del propio emisor ó de terceros y garantizado ó avalado solidariamente por una Sociedad de Crédito Hipotecario. (38)

También existe la opinión de que se trata de obligaciones emitidas por una institución de Crédito Hipotecario con la garantía de una Hipoteca directamente constituida por el acreditado. (39).

Moreno Castalleda dice que la Cédula Hipotecaria debe ser -

(38) Octavio Hernández, obra citada pág. 48

(39) Rodríguez y Rodríguez, pág. 439

considerada como una venturosa realización del derecho moderno con lo cual estamos totalmente de acuerdo. (40).

GARANTIA .- Es conveniente expresar que 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. Pero en realidad la garantía esta integrada:

1. - Por la hipoteca que el emisor de este título constituye a favor del tenedor del mismo.

2. - Por la garantía o aval de la Sociedad de Crédito Hipotecario que interviene en la emisión.

3. - Por el fondo especial de garantía que la ley prescribe.

La garantía de las cédulas hipotecarias comprende a diferencia de la garantía de los bonos:

- a). - Las acciones naturales del bien hipotecado.
- b). - Las mejoras hechas por el propietario de los bienes gravados.
- c). - Los objetos muebles incorporados a la finca en que no puede separar sin menoscabo de ésta.
- d). - Los nuevos edificios que el propietario pueda construir sobre el terreno hipotecado.

- e. - Los frutos industriales de los bienes hipotecados siempre que se produzcan antes de que el acreedor exiga el pago de su crédito, ésto si así se pacto.
- f). - Las rentas vencidas al tiempo de exigirse el cumpli - - miento de la obligación garantizada. (41) .

EMISION DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS. -

Las reglas especiales que rigen el procedimiento de emisión de Cédulas han sido dictadas por el Banco de México en oficio del 27 de Febrero de 1956 dirigido a la Comisión Nacional Bancaria y aplicadas por esta. Tales reglas son las siguientes :

1. - Cada Institución de Crédito Hipotecario mantendrá el volumen total de las Cédulas en circulación en cuya emisión haya intervenido, más el de los Créditos Hipotecarios que haya otorgado, dentro de - los siguientes límites.

El arancel establecido por el Banco de México va estableciendo todas y cada una de las situaciones posibles de presentarse en lo que se refiere a emisiones y Créditos. (42) .

2. - Por cuanto a la emisión de las Cédulas queda establecido que puede ser hecha bien por personas físicas o morales, es decir por -

(41) Octavio Hernández Tomo II Pág. 49

(42) Octavio Hernández Tomo II, pág 56 y 57.

individuos ó por Sociedades, pero en el caso de que estas se realicen por el primero se requiere de un acto volitivo del individuo y de una declaración de la voluntad de parte de la persona moral, por sus órganos competentes (43).

Formas de emisión. - Técnicamente caben las dos formas de emisión de todos los documentos similares (a).- Emisión en firme; - - cuando previamente a la redacción del acta de emisión ó en el mismo momento existe un grupo de personas que suscribe los Títulos que hayan de emitirse.

(b).- Emisión sucesiva.- Cuando se efectúe sin las circunstancias antes expuestas y es entonces la Institución de Crédito Hipotecario la que poco a poco y mediante una propaganda adecuada va colocando entre el público los Títulos emitidos. (44)

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA INSTITUCION. -

La institución tiene las facultades siguientes :

1. - 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, para registro de los bienes, para compro

(43) Moreno Castalleda.

(44) Rodríguez y Rodríguez, pág. 451.

bar que el crédito reúna las condiciones exigidas por la ley, para asegurarse que existe la debida proporción entre el crédito y la garantía, para asegurarse que los bienes hipotecados ofrecen al tenedor de las cédulas y a la institución las garantías que en el título se expresan.

2. - Por otra parte la Institución puede exigir a los deudores que sin su autorización no arriende los bienes hipotecados a plazo mayor de un año si es finca urbana o de dos si es finca rústica.

3. - Podrá en caso de incumplimiento del deudor retirar las cédulas de la circulación.

4. - Contraera la obligación de responder del importe de la suerte principal, intereses y demás derechos atribuidos a las cédulas en la misma forma que el deudor.

5. - Deberá otorgar un depósito en el Banco de México entre el 3 y el 10% del importe de las cédulas garantizadas en circulación.

6. - Será representante de todos los tenedores de las cédulas para todos los actos y contratos que corresponda ejecutar como acreedor hipotecario.

7. - Quedará obligada cuando no se realicen el pago de la - -
suerte principal o interés de las cédulas, a ejercitar contra los deudores las acciones procedentes, sin perjuicio del derecho que disfrutaban los tenedores de cédulas para poder ejercitar su acción individual contra el -

deudor o contra la institución.

8. - Queda obligada a llevar a cabo la amortización de las cédulas en circulación en el momento de recibir el dinero obtenido en el remate o de adjudicarse el bien hipotecario salvo cuando mantenga el gravamen en favor de los tenedores en este caso la institución redimirá las cédulas que haya en circulación en el momento en que se realice la venta de los bienes hipotecarios. - (Artículo 37 Ley Gral. de Insts. de Créd.)

POSICION JURIDICA EN LA INSTITUCION DE CREDITO HIPOTECARIO.

La institución parece asumir la posición de un deudor solidario por un lado; por otro aspecto la de representante común de los obligacionistas, y por último, la de acreditante del particular que suscribe las cédulas.

Situación como Acreditante. En la práctica la Institución de Crédito Hipotecario anticipa al suscriptor de los títulos, el importe del crédito hipotecario. De acuerdo al artículo 34 de la ley de instituciones de crédito establece que la institución de crédito hipotecario no actúa como mediadora, sino como autentica emisora de los títulos, cuyo importe anticipa, recibiendo en cambio garantía hipotecaria directa del acreditado y el importe de los documentos de las personas a las que en un momento posterior trasmite las cédulas emitidas.

La institución de crédito considerada como deudora solidaria-

con el emisor. El artículo 37 de la Ley de Instituciones de Crédito afirma que las instituciones que garantizan la emisión de cédulas hipotecarias responderán solidariamente del importe del principal de los intereses y demás derechos derivados de las cédulas, en los mismos términos que el deudor. (45).

Responsabilidad Solidaria. - Que la institución responda solidariamente con el emisor, es una consecuencia lógica de la responsabilidad solidaria de un firmante cambiario. La institución considerada como emisora de las Cédulas. El papel de la Institución no es de avalista, sino el de un auténtico emisor.

Como representante común de los obligacionistas: Es el representante común de los tenedores común de los obligacionistas. La Ley no dice que sea un mandatario, sino que responde como si lo fuera.

Las facultades legales que le compete se distribuyen en la siguiente forma:

- a) antes de la emisión
- b) con motivo de la emisión
- c) después de la emisión. (46)

CREACION. - Pues bien quien precisa obtener un crédito-

(45) Ley General de Instituciones de Crédito Artículo 37.

(46) Rodríguez y Rodríguez.- pág. 453.

acude al Banco Hipotecario quien le proporciona el dinero que necesita pre via garantía. El Banco suministra dinero obtenido de sus Clientes con la finalidad de que éste sea invertido, procediendo a serlo una vez que el - acreditado ha dado garantías suficientes, representadas por hipotecas - constituidas directamente a nombre de las personas que den máxima sig- nificación, ya que el Banco se compromete con el acreditado. Es este el mecanismo del crédito hipotecario, en efecto, el que va a recibir el dine ro y a dar hipoteca en garantía suscribe unos documentos (Cédulas Hipotecarias) en los que se incorporan todas sus obligaciones, como deudor - hipotecario. Al mismo tiempo el Banco le esta entregando dinero a cambio de dichos documentos los que coloca entre sus Clientes interesados - en inversiones de esta naturaleza. De este modo aparecen unos títulos - valores en los que se incorporan los derechos de los Acreedores Hipoteca rios, que hacen posible que sean muchos los que participen en una sola - operación, ya que cada título representa una parte fraccionaria igual al - crédito total concebido además de que cada uno de los que a cambio de su dinero reciben una fracción de crédito hipotecario incorporada en un títu lo no tienen que esperar a que llegue el vencimiento del mismo para recu perar su capital, sino que por el sencillo procedimiento del endoso ó de - la simple tradición según se trate de Títulos nominativos ó al portador, - transmitirá su calidad jurídica de acreedor y rescatará su dinero.

CEDULAS HIPOTECARIAS. - Dentro del derecho mexicano tie ne sus propias características.

El artículo 34 de la Ley General de Instituciones de Crédito - dice que las sociedades de crédito hipotecario estaran autorizadas para - garantizar la emisión de cédulas representativas de hipotecas. El meca- nismo de creación es el siguiente:

Una persona que tenga la disposición de un bien inmueble, - - constituye, por declaración unilateral de voluntad que se debe hacer cons- tar en acta notarial, un crédito hipotecario a su cargo, con garantía hipo-otecaria del inmueble. Se establece en el acta que el crédito hipotecario - quedará dividido en tantas porciones como cédulas Hipotecarias se creen, y en cada una de ellas quedará incorporada la respectiva porción del cré- dito Hipotecario. En esta forma, el crédito Hipotecario, y mobiliario por su naturaleza se atomiza y se incorpora en cosas mercantiles muebles, - como son los títulos de las cédulas. En esta forma se dá al crédito hipo-otecario gran movilidad, que hace fácilmente circulantes grandes capitales por lo que es considerada como el mejor valor de inversión.

La sociedad o Banco Hipotecario intervendrá en el acta de crea- ción, para certificar la existencia y valor de las garantías y para prestar su aval en cada una de las Cédulas. El Banco tiene, consecuentemente, la calidad de avalista; pero su situación de intermediario entre el deudor hi- potecario creador de las cédulas y el tomador de estas, tiene especial - - perfil. Se constituye en representante común obligado del conjunto de te- nedores y debe velar por los intereses de éstos.

Para mayor seguridad de los presuntos tomadores de cédulas - en cada acta de creación interviene la Comisión Bancaria, que vigila la - existencia y la debida proporción del valor de la garantía hipotecaria.

Los tenedores de cédulas no se constituyen en asamblea por-- que el Banco, como ya se dijo, es su representante obligado, y tienen contra él acción de cobro por su calidad de avalista. Al pagar el Banco a - los tenedores se subroga, en sus derechos para cobrar al deudor Hipote- cario.

El Art. 34 de la Ley General de Instituciones de Crédito declara que las Sociedades de Crédito Hipotecario estarán autorizadas para la- creación de cédulas.

CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE CREACION: El funda- - mento de ésta se encuentra en el artículo 123 fracción primera de la Ley- General de Instituciones de Crédito que manifiesta: Las Cédulas que ga- ranticen las Sociedades de Crédito Hipotecario seran emitidas mediante - declaración unilateral de voluntad del deudor debiendo hacerse constar - en escritura pública.

(COMPLEMENTO DEL ARTICULO YA CITADO ES EL 213 DE LA MISMA LEY).

Dentro de la Escritura deberá 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, la denomina -

ción de la Sociedad Hipotecaria garantizadora, así como el nombre del representante de la misma, el nombre del Inspector de la Comisión Nacional Bancaria que interviene.

PRINCIPALES CLAUSULAS DE ESTA ACTA :

1.- La cantidad por la que el deudor o deudores constituyen a su cargo un Crédito Hipotecario, mismo que estará representado por Cédulas Hipotecarias, el número que lleva la emisión así como también el número de cédulas en que consta dicha emisión y su valor de cada una de ellas.

2.- El tipo de interés que causara el capital, en la actualidad en México es del 10% anual.

3.- El interés que tendrán derecho de percibir los tenedores de las cédulas, y el que tendrá derecho a percibir el Banco. En la actualidad los tenedores de cédulas perciben el 8% anual y el 2% restante lo percibe el Banco.

4.- Todos los datos que sean relativos al bien sobre el cual el deudor o los deudores constituyen la hipoteca para garantizar el pago de las cédulas creadas.

5.- Deberan manifestarse también los antecedentes de la manera en que el deudor adquirió dicho bien, así como de su inscripción en el Registro Público de la propiedad.

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

que lo representan. El artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones auxiliares marca como término de emisión el plazo de 20 años como máximo,

7.- También debe establecerse el día en que deberán efectuarse los pagos así como la fecha en que se hará el primero de ellos.

8.- El lugar en que se llevarán a cabo.

9.- Deberá quedar establecido la forma en que deberán invertir el deudor, o los deudores los fondos provenientes de la emisión. A este respecto establece la fracción cuarta del artículo 36 de la Ley General de Instituciones de Crédito el que solo podrán ser otorgados los créditos para su inversión en bienes inmuebles, obras o mejoras de los mismos, o en cualquier otra clase de inversión rentable o productiva.

10.- Se establece que el Banco intervendrá en la emisión de cédulas con el carácter de representante común de los tenedores de las mismas cédulas.

11.- También deberá quedar manifestado que si al vencimiento de cada anualidad de amortización del capital o bien al vencimiento de cada mensualidad de intereses, el Banco tuviere que suplir dinero para poder 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.

12.- Deberá la garantía constituirse con hipoteca en primer lugar sobre los bienes para los que se otorga el préstamo o bien sobre otros bienes inmuebles o inmovilizados.

13.- Se pondrá de manifiesto que cuando el Banco cancele - - parcial o totalmente la emisión que en esta escritura se hace, se depositará previamente en el Banco de México una cantidad suficiente para garantizar el pago íntegro de las cédulas así como de los cupones.

14.- Se prevén los casos en que el Banco tiene derecho a dar por vencido el plazo fijado para el pago del capital.

15.- Quedará establecido si la amortización de las cédulas se llevara a cabo por medio de sorteos, así como la fecha en que éstos deberán de efectuarse.

16.- Quedará establecido que el bien hipotecado ofrece a los tenedores de las cédulas y al mismo Banco las garantías que las mismas cédulas expresan.

17.- Deberá figurar que la emisión de cédulas quedó aprobada por la Comisión Nacional Bancaria.

18.- Quedará establecido que los emisores se obligaran a tomar una póliza de seguro contra incendio sobre el bien hipotecado.

19.- Se establece también la jurisdicción a que deberan someterse las partes en caso de controversia (generalmente es el domicilio de la Institución).

20.- Por último, queda previsto que los gastos y honorarios que esta escritura origine son a cargo de los emisores así como la cancelación de la misma llegado el momento.

ACCIONES DERIVADAS DE UNA CEDULA HIPOTECARIA.

Se clasifican en: A) Acciones individuales de los tenedores, comprendiendo:

1. - Acciones individuales de los tenedores contra el emisor.

Cada tenedor de cédula hipotecaria puede intentar acción cambiaria directa en contra del emisor. Procede en la vía ejecutiva mercantil, previo requerimiento de pago ante notario y protesto contra la sociedad garantizadora.

Mediante la acción cambiaria directa el tenedor de las cédulas hipotecarias podrá reclamar al emisor:

- a) El importe de la cédula.
- b) Los intereses moratorios desde el día del vencimiento del título.
- c) Gastos de protestos.

2. - Acción individual de los tenedores contra la sociedad de crédito hipotecario garantizador de la cédulas. Es poco común que se presente la oportunidad de que el tenedor de cédulas ejercite acción directa en contra de la institución garantizadora.

3. - Acción individual hipotecaria. Cada uno de los tenedores de cédulas puede ejercitar la acción hipotecaria derivada de la propia garantía de las cédulas.

B).- Acción colectiva de los tenedores. Esta acción podrá ejercitarse por la vía ejecutiva, o por la vía hipotecaria. (Art. 141 Ley Bancaria.)

Esta acción puede ser ejecutada por la institución garantiza-

dora sin necesidad de que tenga en su poder las cédulas hipotecarias pues bastará para ello el acta de emisión. (Art. 37 Fracción VII Ley Bancaria)

C).- Acción individual de la Sociedad de Crédito Hipotecario Garantizadora. En el caso de que el emisor de cédulas no cumpla con las obligaciones que tal emisión impone, la sociedad de crédito hipotecario - que intervino en la emisión podrá retirar las cédulas de la circulación. - Para ello será necesario que deposite el importe de las mismas en el Banco de México o Institución Fiduciaria. (47)

PRESCRIPCIÓN DE LAS CEDULAS.

Las acciones para cobrar capital e intereses representados - en cupones prescriban en tres años a partir de la fecha de vencimiento, y las acciones para cobrar el importe de las cédulas vencidas o sorteadas, prescriban en cinco años, contados a partir de la fecha de vencimiento - o de la publicación.

Las cédulas tendrán un vencimiento máximo de 20 años y los derechos incorporados prescriban como los de las obligaciones: En 3 años los cupones de intereses y en 5 el principal.

Surge el problema de los efectos de la prescripción que se -- agrava cuando, suele suceder; el deudor hipotecario ha entregado al Ban-

(47) Octavio Hernández. Tomo II. Pág. 66.

co el valor de las cédulas, y dicho valor no ha sido reclamado por los tenedores. La prescripción aprovecha al deudor hipotecario creador de la cédula, aún en el caso de que haya entregado al Banco el importe de las cédulas en cuyo caso, al producirse la prescripción, el Banco deberá devolver el importe al deudor. No aprovecha el Banco la prescripción porque el papel de este es el de intermediario entre el deudor hipotecario y los tenedores de las cédulas y cuando recibe el importe de éstas no lo recibe en pago para sí, sino para pagar por cuenta del deudor al tenedor del título. Consecuentemente, obra por cuenta del deudor y debe equipararse al mandatario para los efectos de la prescripción, y como el mandatario, no puede prescribir para sí, ni apropiarse los dineros que haya recibido para efectuar a terceros el pago de las cédulas por cuenta del deudor hipotecario.

Lo anterior debe entenderse conforme a la ley vigente. Pero es oportuno observar que, por la naturaleza de los títulos (Títulos de Mercado, para obtención y movilización de capitales) la prescripción de las cédulas debería tener un plazo más largo y no debería beneficiar ni al deudor ni al Banco intermediario, que ya obtuvieron su beneficio con la creación y colocación de los títulos, sino el beneficio debiera ser a favor de la Asistencia Pública. Esta idea, proveniente del sistema francés ha sido acogida por el proyecto para el nuevo código de comercio. (48)

(48) Cervantes Ahumada. - Obra citada. Pág. 184.

CANCELACION DE LAS CEDULAS HIPOTECARIAS:

- 1.- En los casos de amortización normal.
- 2.- Por recisión del Crédito concedido al emisor por la Sociedad garantizadora.
- 3.- Por falta de pago del capital e intereses por parte del emisor.
- 4.- Por reembolso anticipado parcial o total, hecho en los términos del Acta de Emisión.

Por cuanto al Sistema de Amortización y Pago existen dos medios: A) A través 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.

B). Se amortiza totalmente un cierto número de Cédulas designadas por sorteos que se celebran 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.

C). - Cuando se efectúa su pago anticipadamente. (49)

C A P I T U L O IV

COMPARACION ENTRE EL BONO Y LA CEDULA HIPOTECARIA.

Es conveniente expresar las diversas semejanzas y diferencias que nos encontramos al analizar el Bono y la Cédula Hipotecaria.

Para poder hacer un estudio de lo antes señalado es conveniente expresar el concepto de cada uno de estos Títulos:

Bono Hipotecario. - Es Título de Crédito que representa parte de un Crédito Colectivo constituido a cargo de la emisora (que siempre deberá ser una Institución de Crédito), emitido por declaración unilateral de voluntad de esta y cubierto con garantía preferente: Sobre créditos Hipotecarios constituidos a favor de la propia emisora en los términos y en las condiciones que indica la ley sobre Cédulas y Bonos Hipotecarios garantizados ó emitidos por otras instituciones Hipotecarias ó sobre bienes entregados a la emisora ó a la Institución fiduciaria, ó en fideicomiso de garantía para asegurar préstamos Hipotecarios hechos por ella.

Cédula Hipotecaria. - Es título de Crédito que representa parte de un Crédito Colectivo constituido a cargo del emisor emitido por declaración unilateral de voluntad de ese y de la Sociedad de Crédito Hipotecario que interviene en la emisión, cubierto con la Hipoteca constituida sobre bienes del propio emisor ó de tercero y garantizado ó avalado solidaria -- mente por una Sociedad de Crédito Hipotecario (50)

SEMEJANZAS ENTRE BONO Y CEDULA.

Las cédulas y los bonos hipotecarios tienen como característica comunes :

- A. - La de ser títulos de crédito
- B. - La de emitirse por declaración unilateral de voluntad
- C. - Y la de ser representativos de un crédito colectivo.

A. - Son títulos de crédito. - Porque con fundamento en el artículo 38 de la Ley General de Instituciones de Crédito y organizaciones auxiliares queda expresado que las cédulas hipotecarias tendrán el carácter de títulos de crédito y el artículo 123 fracción 5o. de la misma Ley, señala que tanto los bonos como las cédulas serán títulos de crédito. Vivante, define el título diciendo: Papel valor es aquel que es necesario para el ejercicio de los derechos contenidos en el mismo. (51)

(50) Octavio Hernández. Págs. 15-48

(51) Vivante. Tratado de Derecho Mercantil. Traducción de Fco. Blanco, Ed. Madrid S, A. pág. 123

En el mismo sentido el artículo 1o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Los bonos y cédulas hipotecarias reúnen los requisitos que establece la doctrina, de incorporación, literalidad y autonomía.

De incorporación.- Porque son documentos en los que se expresa el derecho de su tenedor o titular a una cantidad de dinero representada en un valor nominal de \$ 100.00 y a un interés, sobre su valor nominal, pagadero contra la entrega de los respectivos cupones.

La fracción 6a. del artículo 123 ⁽⁵²⁾ dispone: Que los bonos y cédulas expresaran, entre otros datos, su valor, el plazo para el pago de intereses, la tasa de los mismos, la forma de pago, etc. La fracción quinta de dicho precepto legal señala que los títulos producirán acciones efectivas previo requerimiento ante notarios conforme a lo dispuesto por la ley general de títulos y operaciones de crédito. Debe exhibirse el título para ejercitar el derecho contenido en el mismo, condición procesal que es común a todo título de crédito.

Dada su naturaleza de título de crédito es aplicable a los bonos y cédulas y lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley antes citada, que dispone la entrega del documento al emisor, al efectuarse el pago-

(52) Ley General de Instituciones de Crédito (art. 123)

de su valor o importe.

Literalidad. - De acuerdo con lo presupuestado por el artículo octavo de la Ley General de Títulos y Operaciones de crédito los sujetos de la relación jurídica deberán atenerse al texto del documento mismo que deberá ser redactado en español en los términos que señala la Ley Bancaria. Es decir, su texto no queda al arbitrio de los emisores sino que debe reunir los requisitos del artículo 123 fracción 6a. de la Ley General de Instituciones de Crédito y organizaciones auxiliares, el artículo 38 de la misma ley el artículo 209 de la ley general de títulos y operaciones de crédito.

Autonomía. - Las emisiones de bonos y cédulas hipotecarias son por su género, emisiones y obligaciones y por tanto deberá aplicarse el artículo 167 y 8o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. El titular de dichos documentos puede ejercitar su derecho independientemente de las relaciones jurídicas que tengan los bancos hipotecarios con sus acreditados.

- B. - Declaración unilateral de voluntad. - Esta característica de la emisión por un acto unilateral plantea una cuestión jurídica que no podemos pasar por alto: La relativa a la obligatoriedad del acto que da nacimiento a derechos sin que exista sujeto activo de los mismos, pues un concepto jurídico universalmente admitido es el de que toda obligación es correlativa de un derecho y viceversa.

El precedente más activo que respecta a obligaciones no derivadas de contrato ni delito que conocemos es la pollicitación Romana, o simple promesa de quien ofrece, sin la aceptación correlativa.

Pero la pollicitación no obligaba sino era aceptada, en cuyo caso no daba lugar a ninguna acción para exigirla, pero se convertía en obligación contra actual cuando era aceptada pues entonces existía ya el consentimiento expreso del sujeto activo de la obligación.

Otro precedente en el derecho clásico nos lo depara las obligaciones nacidas cuasi ex contractu, es decir los cuasi contratos conocidos en el derecho romano como fuente de obligaciones, pero que no quedaron regulados de una manera precisa; pero los juriconsultos romanos impregnados de un sentido de equidad, como Gallo en el libro 30. -88 de la instituta que, al apreciar la existencia de múltiples relaciones intermedias entre el contrato y el delito, únicas fuentes de las obligaciones en los primeros tiempos del derecho romano, de las que resultaban distintos vínculos jurídicos fundados en hechos varios, las agrupó con el título de "Ex variis Causarum Figuris" diciendo, que si bien no tenían su origen en ningún contrato, nacían cuasi ex contrato, o sea como de un contrato o como Ulpiano quien en el libro 10 Ad Edictum, refiriéndose a esta fuente de obligaciones habla de su utilidad, cosa indiscutible ya que como dice el juriconsulto español don Mariano Ro-

yer, por medio de ella se atiende a un sin número de necesidades - de la vida social que no podrían proveerse a faltas de reglas (53)

Pero ¿qué son los cuasi contratos?. ¿cual es el concepto jurídico de los mismos y en qué se funda su fuerza de obligar?

En primer lugar, en cuanto a su denominación, el cuasi contrato es una especie de galimatías, (54) pues de un adverbio y un ablativo - (quasi ex contractu: como si fuera de un contrato) se ha formado un - substantivo que resulta un absurdo etimológico y gramatical pero - que, en el orden lógico tiene un sentido de equiparación y en el jurf - dico viene a llenar un vacío.

En realidad, como dice el jurisconsulto español antes citado, no exis - te teoría científica alguna para justificar el fundamento racional y ju - rdico de los cuasi contratos. Unos autores han recurrido al consen - timiento tácito, cuando éste ni siquiera se vislumbra. Otros han - -

(53) Cuasi contrato. Enciclopedia jurídica española.

(54) Según B. Waree (Curiosités Judiciaires-Garnier Freres, París), -- Huet, obispo de Avranches, explica el origen de la palabra "Galimatías" del siguiente modo: "Esta palabra, a mi juicio, nació como la - palabra "aliborum" y tiene su origen en los informes forenses cuando se hacían en latín. Se trataba de un gallo que pertenecía a uno de los litigantes, cuyo nombre era Matías. El abogado, afuerza de repetir con frecuencia las palabras gallus y Mathías, se confundió y, en vez de decir gallus Mathiae (el gallo de Matías) dijo galli Mathias - (Matías del gallo); lo cual motivó que, en adelante, se diese el nombre de galimatías a los discursos embrollados.

pretendido encontrar el fundamento jurídico de la fuerza de obligar- de los cuasi contratos en el consentimiento presunto; pero, como di- ce Georgi: ⁽⁵⁵⁾ "Quedaría por investigar el fundamento de la fic- ción, los casos a que debería aplicarse y el uso que de ello había he- cho el legislador".

Otros han recurrido a la equidad; otros a la aplicación de principios generales como: nadie debe enriquecerse en perjuicio de otro. Más estos principios podrían aplicarse a la gestión de negocios, por --- ejemplo, pero no tendrían aplicación alguna a la obligación contraí- da por un emisor de cédulas hipotecarias y bonos.

En cuanto al concepto, los romanos no nos dejaron una definición. - Puede servir como tal, la que da Sánchez Román en su Estudios de Derecho Civil. t. IV, al definir los cuasi contratos como: "ciertos - hechos lícitos generalmente voluntarios que, a virtud de principios - de la justicia y por el ministerio de la ley, producen relaciones obli- gatorias. "Más clara nos parece la definición que da Pothier en su - Tratado de las Obligaciones, al decir que son "hechos permitidos - que obligan al que los ejecuta a favor de otro... sin que intervenga - convenio alguno".

Sea cual fuere el concepto exacto, así como sea cual fuere el funda-

(55) Georgi: Teoría de las obligaciones en el Derecho Civil moderno, to- mo V, Págs. 17 y sigs.

mento de su fuerza de obligar, los cuasi contratos surgieron en el derecho romano tanto por razones de justicia y equidad como atendido a su utilidad, pues llenaban un vacío jurídico.

El Código Civil mexicano no habla de los cuasi contratos, pero establece y regula los actos unilaterales como fuente de derechos y obligaciones. ¿Cuál es el fundamento de la fuerza de obligar de los actos unilaterales?

La policitación consistía en un acto jurídico. Los actos unilaterales de voluntad son actos jurídicos.

Bonnetcase (56) define el acto jurídico como "una manifestación exterior de voluntad, bilateral o unilateral, cuyo fin directo es engendrar, fundándose en una regla de Derecho, en contra o en provecho de una o varias personas, un estado, es decir una situación jurídica general y permanente que conduce a la formación, a la modificación o la extinción de una relación de Derecho.

El maestro Borja Soriano (57) nos da el siguiente concepto:

"Es una manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir modificar o extinguir una obligación -

(56) Bonnetcase Sepp. t. II No. 251 págs. 349, 366.

(57) Borja Soriano. Teoría General de las Obligaciones, T. I y II Porrúa. pág 98.

o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor, -
porque el derecho sanciona esa voluntad".

Planiol ⁽⁵⁸⁾ sostiene que en definitiva sólo hay dos fuentes de
obligaciones:

La Ley y los Contratos.

Nuestro Código Civil ha reconocido la declaración unilateral de vo--
luntad como fuente de obligaciones y la Ley General de Títulos y - -
Operaciones de Crédito desarrollo la forma de ellas.

C.- Representativos de un crédito colectivo. - Los bonos representan un
crédito colectivo correlativo a las obligaciones del banco emisor, el
cual ha dividido sus obligaciones en tantas partes o unidades de - -
acuerdo a sus necesidades de crédito. Cada bono representa una -
parte de las obligaciones de la institución emisora.

Las cédulas hipotecarias representan a su vez parte de un crédito hipo
tecario que de acuerdo con lo establecido por el artículo 2926 del -
Código Civil puede estar representado por obligaciones.

PRINCIPALES DIFERENCIAS ENTRE EL BONO Y LA CEDULA.

Mientras que los bonos hipotecarios solo pueden ser emitidos por -

(58) Planiol. Tratado Elemental de Derecho Civil. Editorial Cajica Pue-
bla. pág. 488.

una sociedad de crédito hipotecario, especialmente autorizada para hacerlos. La cédula, en cambio es emitida por un particular.

Constituyen la garantía de los bonos los bienes del banco emisor en forma genérica y difusa. No está constituida por una hipoteca en particular, sino por el conjunto de créditos hipotecarios incorporados al dominio de la institución como consecuencia de las inversiones de crédito operadas.

La cédula está garantizada por una hipoteca expresamente constituida para ese fin, otorgada por el mismo emisor y afecta a un inmueble-determinado.

Por lo que se refiere a los fines existe también diferencias, ya que mediante la emisión de bonos, la institución de crédito esta solicitando capitales del público para invertirlos posteriormente en lo que a ella le - - plazca sin más limitaciones que las legales.

En cambio, en la cédula lo que se obtenga por su colocación ya tiene un fin predestinado. Irá a cubrir precisamente el crédito colectivo - que justifica sus salidas al mercado.

El bono es una forma genérica de capitalización, mientras que la cédula no es más que un medio de satisfacer una demanda concreta e individualizada de crédito. (59)

(59) Garcíaadiego - Operaciones Bancarias - Porrúa 1967 pág. 204.

Por lo que se refiere a la calidad del sujeto emisor también -
existen distinciones mismas que a continuación expondremos:

En la emisión de bonos hipotecarios la relación jurídica se es
establece entre la institución de crédito emisora y el adquirien-
te del bono emitido.

La causa o finalidad de la institución emisora es la de obtener
recursos monetarios a un determinado costo y la del adquirien-
te o tenedor es la de invertir un capital a un interés dado. Por
lo tanto coinciden en sus intereses económicos.

Las cédulas pueden ponerse en circulación en un solo acto.

El préstamo que el banco emisor haga a terceras personas no -
puede influir en nada en la relación que se establece con los te-
nedores de los bonos.

C O N C L U S I O N .

Considero que en realidad se establece una sola relación jurídica entre el banco emisor y los tenedores y por tanto la obligación siempre será causal.

En cuanto a la cédula hipotecaria nos encontramos que son dos sujetos los que se encuentran en relación con el tenedor a saber: El emisor y la Institución de Crédito que otorgó el aval a su vez por regla general tiene el carácter de primer adquiriente de las cédulas emitidas progresivamente.

¿Puede el emisor o la institución de crédito oponer al tenedor de las cédulas excepciones de pago derivadas del contrato que han celebrado y mediante el cual él va con interventor a otorgado su aval?

O viceversa. ¿Puede el tenedor de las cédulas exigir el pago

de los títulos anticipadamente por no haber el emisor dado cumplimiento con sus obligaciones con la institución interventora?

En definitiva, ¿Es la obligación causal o abstracta?.

Vivante nos da la solución. Prevalece el contrato original, - es decir, la obligación es causal cuando la relación jurídica se establece entre el deudor y el primer adquirente de los títulos y, por lo contrario, la obligación es abstracta cuando la relación se refiere a los anteriores tenedores de buena fé.

La relación entre el banco interventor y el emisor tendrán - siempre la característica de ser causal. (60)

(60) Tratado de Derecho Mercantil. Obra citada. Pág. 334 a 336.

B I B L I O G R A F I A .

- 1.- JOAQUIN D. CASASUS. - 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. Rocés. Madrid, 1929.
- 3.- OCTAVIO HERNANDEZ. - Derecho Bancario. Porrúa. México, 1956. Tomo II.
- 4.- RODRIGUEZ y RODRIGUEZ. - Derecho Bancario. 2da. edición. Porrúa 1964.
- 5.- RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ. - Tratado de Sociedades Mercantiles.
- 6.- 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.
- 7.- RAFAEL DE PINA VARA. - Elementos de Derecho Mercantil Mexicano. Porrúa.
- 8.- RAUL CERVANTES AHUMADA. - Títulos y operaciones de crédito. 4a. edición. Editorial Herrero, S. A. México, 1964.
- 9.- GARCADIIEGO. - Operaciones Bancarias. Porrúa 1967.
- 10.- VIVANTE. - Tratado de Derecho Mercantil. Traducción de Francisco Blanco. Editorial Madrid, S. A.
- 11.- GEORGI. - Teoría de las obligaciones en el Derecho Civil Moderno, Tomo V.
- 12.- BORJA SORIANO. - Teoría general de las obligaciones. - Porrúa.