

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**Naturaleza y Mecánica del Contrato
de Ahorro para la Vivienda**

T E S I S
QUE PARA OBTENER
EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
AGUSTIN LINARES VILDOSOLA

México, D. F.
1968



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.

**NATURALEZA Y MECANICA DEL CONTRATO DE
AHORRO PARA LA VIVIENDA**

A MIS PADRES

por su abnegación y cariño

A MIS MAESTROS

Con imperecedera gratitud, admiración y respeto

**La elaboración de la presente tesis profesional no hubiera
sido posible sin la colaboración de mis maestros Dr. Raúl
Cervantes Ahumada y Dr. Felipe de Jesús Gallegos Gon-
zález.**

CAPITULO I

UBICACION HISTORICA DEL CONTRATO DE AHORRO Y PRESTAMO

- I.- ANTECEDENTES HISTORICOS GENERALES**
- II.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO IN-
GLES**
- III.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO NOR-
TEAMERICANO**
- IV.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO ME-
XICANO**

I.- ANTECEDENTES HISTORICOS GENERALES.

Los diversos estudios de carácter teórico y práctico que a la fecha se han llevado acerca de la operación de ahorro y préstamo, han sido el resultado de tener que contestar la inquietante cuestión práctica acerca de cuáles pueden ser las consecuencias o resultados de dicha operación. Se explica entonces que las soluciones encontradas a través del tiempo hayan sido fundadas principalmente en base a conceptos comunes y corrientes acerca de las contingencias de éste y otros sistemas parecidos. Pero si bien es verdad que la forma en que se ha estudiado la operación de ahorro y préstamo hasta ahora, es compatible con la escasez de datos estadísticos experimentada, también es cierto que con la mira de implantar un método sistemático de previsión que haya de situarse muy adelante en la presente época para hacer frente a complejas situaciones que trae consigo la práctica.

La operación conocida con el nombre de ahorro y préstamo, constituye sin duda alguna, uno de los medios más eficientes para solucionar el inquietante problema de la habitación, preocupación de la mayoría de los países.

Las operaciones de ahorro y préstamo se han venido realizando desde hace muchos años, pues su origen data de hace casi dos siglos, pero esta operación se vió en un principio con desconfianza por las autoridades y público en general, desconfianza injustificada cuando esas operaciones fueron realizadas por sociedades bien organizadas fenómeno que se presentó en los países europeos

y latinoamericanos, pero una eficiente legislación puso término a los abusos que cometían personas con pocos escrúpulos y entidades que operaban con planes -- proyectados empíricamente.

Ante tal necesidad, en este estudio principiaremos por analizar -- las influencias que deteminaron la evolución histórica de la operación de aho-- rro y préstamo para la vivienda, a través de las primeras instituciones que lo -- llevaron a la práctica y leyes que lo regularon, partiendo de un exámen que -- iniciamos en la época antigua.

ROMA

Autores como Bruns Fontes nos dice que: "durante el segundo si-- glo después de Cristo, es decir en plena época clásica, hallamos, tanto en la-- provincia como en Italia misma, unas inscripciones que nos describen las coope-- rativas funerarias cuyas actividades consistían en que: A) los miembros de dichas cooperativas pagaban mensualmente cierta prestación (en vino o en dinero) y se aseguraban de este modo un entierro alegre y bien atendido. En cierto sentido se mezclan en estas cooperativas las ideas de un seguro y de un ahorro colecti-- vo para un fin determinado." (1)

En Roma "como casos especiales del depósito, se practicaba el -- depósito irregular, en el cual se daba al depositario el derecho de servirse de -- los bienes genéricos depositados e inclusive el derecho de consumirlos o de ven--

(1) Bruns Fontes Comentarios al Digesto. México 5a. edición., p. 315 y ss.

derlos, aunque en tal caso debería devolver su equivalente, operación casi --- siempre celebrada de bonae fidei." (2)

En realidad en el Derecho Romano no encontramos una reglamentación de la operación de ahorro y préstamo o de alguna que le fuere similar, sin embargo las operaciones que mencionamos tienen algún parecido con aspectos de la operación en la forma en que se ha venido desarrollando en los últimos años.

(2) Floris Margadant Guillermo. Derecho Romano. Ed. Stylo México p. 386.

EDAD MEDIA

Mantilla Molina nos dice que: "a la caída del imperio Romano de Occidente agravó las condiciones de inseguridad social creadas por las constantes incursiones de los bárbaros que la precedieron, no existiendo un poder político suficientemente fuerte e ilustrado que pudiese dar leyes con validez general, esta debilidad del poder público, dió lugar a que las personas dedicadas a una misma actividad se agruparan entre sí para la protección y defensa de sus intereses comunes. Entre los gremios así formados ocuparon lugar predominante los comerciantes.

Estos gremios llegaron a tener una importancia muy marcada dentro de su época, ya que se formaron corporaciones que tenían por objeto la mejor defensa de sus intereses y con fines de carácter eminentemente colectivos, como fueron las corporaciones de trabajadores, que implantaron sistemas de pago por cuotas mensuales como fondo para los casos de invalidez, vejez y muerte de los trabajadores agremiados, y cuya finalidad era no dejar a la familia sin el menor recurso para su subsistencia, finalidad mutualista que predominó durante esta época.

La organización interna de estos gremios o corporaciones fué la que el medio social de su época le impuso, en donde el maestro era el jefe y se allegaba miembros que después adquirirían la calidad de trabajadores, pero comenzaban en calidad de aprendices, hasta llegar a dominar el trabajo del maes

tro." (3)

En el Derecho Medioeval tampoco encontramos un sistema definido que reglamentara la operación de ahorro y préstamo para la vivienda, pero - si encontramos en los gremios o corporaciones algunas de las finalidades que se persiguen en la operación de ahorro y préstamo, como sus fines mutualistas.

II.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO INGLES.

En realidad para el tratamiento histórico de nuestra institución tenemos que hacer la búsqueda a partir del contrato de ahorro y préstamo que tiene su origen en: "Inglaterra el 3 de diciembre de 1781 cuando un grupo de habitantes de la aldea Deritend, en Birmingham, formaron una sociedad que tomó el nombre de "Friendly Society" (Sociedad de Amigos) y cuya finalidad fué el prolongar varias calles de la mencionada localidad.

Estas sociedades de amigos funcionaron al amparo de la ley de 1793, posteriormente fué necesario crear el primer banco de ahorro en el año de 1801, siendo esta institución un producto del agudizado problema de la vivienda creado por la industrialización y el éxodo de la clase campesina a las principales ciudades inglesas.

En el año de 1807 se fundó en la ciudad de Bingley otra sociedad constructora con fines de fraccionamiento y construcción, además se implantó el sistema de ahorro para construcción o adquisición de la vivienda propia."

(4) Es importante ver como en esta sociedad constructora se tenía por finalidad que el ahorro sirviera como base para construir su casa propia o la adquisición de una ya construída.

"La ley del 14 de julio de 1836 puso bajo estricto control del -

(4) Revistas de Derecho Comercial. "Sociedades Anónimas" Montevideo, Uruguay Nos. 190 y 191 correspondientes a los meses de Mayo, Junio, Julio y Agosto.

estado todas las sociedades que existían en ese momento, siendo esta ley la primera que disciplina a las llamadas Building Societes (Sociedades Constructoras).

El origen de la institución que estudiamos, sufre una gran transformación radicalmente en Inglaterra a mediados del siglo XVIII ya que en esta época se revolucionó la industria y la agricultura." (5)

Trevelyan al referirse a esta transformación nos dice que: "Aumenta la productividad de la tierra, la industria crea nuevas fuentes de trabajo, originando el éxodo del campo a la ciudad, la desaparición de la manufactura como una función de la vida rural, el desarrollo de industrias importantes en cada ciudad y el aumento de la demanda de habitaciones. Entonces surgen las modernas ciudades inglesas de barrios bajos y antihigiénicos.

Esta transformación social estuvo constituida por una clase media, por una población de medianos recursos económicos pero con pretensiones de una vida mejor." (6)

Algunos otros autores nos dicen que: "Las asociaciones de ahorro y préstamo inglesas recibieron su reglamentación del Parlamento Británico en los años de 1834, 1874, 1894 y 1939 año este último en que quedó configurado el régimen legal de ahorro y préstamo en Inglaterra.

El aumento considerable de asociaciones en el siglo XIX dió co-

(5) Galindo Guarneros Gustavo. Instituciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar. ed. Jus. México 1962 pag. 5.

(6) Trevelyan J. M. Historia Social de Inglaterra. Trad. S. Alvarez B México 1946.

mo resultado que prosperaran y se multiplicaran las asociaciones de ahorro y préstamo en Inglaterra, haciendo que aún subsistan con formidable grandeza, entre las que podemos mencionar, a The Halifax Building Societies (Sociedad Constructora de Halifax)." (7)

Galindo Guarneros nos dice que: "La segunda guerra mundial hizo disminuir considerablemente el número de instituciones. Por lo que el gobierno Inglés compensó los daños sufridos por la propiedad privada con motivo de la guerra, durante el período comprendido entre las dos guerras mundiales, las sociedades inglesas supieron adaptarse a las nuevas circunstancias, ayudadas por las eficientes medidas que se adoptaron." (8)

"Con la guerra, según comentaristas británicos, las asociaciones se adaptan a las nuevas circunstancias con su eficiencia tradicional se toma en cuenta lo difícil de los avalúos con los bombardeos se refuerzan los recursos efectivos y se limita la aprobación de nuevas solicitudes de créditos hipotecarios. El público inglés no retira sus fondos precipitadamente y refrenda su confianza en el sistema, depositando nuevamente dinero." (9)

"Ante esta situación y el apoyo general del gobierno como del pueblo inglés, hizo posible no solo la subsistencia tanto de las instituciones de ahorro y préstamo sino la restructuración de las ciudades inglesas que habían quedado destrozadas con motivo de la guerra." (10)

(7) Bodfish, M. and Theobald. Savings And Loan Principles. New York 1940.

(8) Galindo Guarneros Gustavo. Ob. cit. pag. 33.

(9) Galindo Guarneros Gustavo. Ob. cit. pag. 34.

(10) Lamas Adolfo. El Ahorro y Préstamo como Solución al Problema de la Vivienda de la Clase Media Modesta. Guatemala 1947.

El ahorro y préstamo para la vivienda familiar, como operación regulada por la ley, es o fué practicada por la mayoría de los países, tanto correspondientes al Continente Americano, como al Continente Europeo, entre los que podemos destacar a Alemania, Argentina, Brasil, Canadá, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, México, Nueva Zelanda, Panamá, Perú, El Salvador, Suiza, Trinidad, especialidad que siguieron estos países, de la Gran Bretaña, que como anotamos en líneas anteriores tuvo su origen.

El ahorro y préstamo para la vivienda familiar, como operación regulada por la ley, es o fué practicada por la mayoría de los países, tanto co rrespondientes al Continente Americano, como al Continente Europeo, entre los que podemos destacar a Alemania, Argentina, Brasil, Canadá, Estados Unidos, Francia, Holanda, Irlanda, México, Nueva Zelandia, Panamá, Perú, El Salva dor, Suiza, Trinidad, especialidad que siguieron estos países, de la Gran Breta ña, que como anotamos en líneas anteriores tuvo su origen.

III.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO NORTEAMERICANO

"En el año de 1831 se inició en los Estados Unidos de América el que habría de llegar a ser el magnífico movimiento que alcanzó el sistema de ahorro y préstamo en esa gran nación." (11)

"Su origen fué parecido al de Inglaterra, ya que el 3 de enero de 1831, los vecinos de una población llamada Frankford, pertenecientes al Estado de Pensylvania, fundan la Oxford Provident Association, siendo sus fundadores Samuel Pilling y Jeremías Horrocks, que siguió al sistema inglés." (12)

"Las principales bases con que operó esta asociación fueron:

- A).- Cada miembro debía ahorrar una suma determinada anualmente.
- B).- Con los fondos reunidos, se facilitaría un crédito amortizable a cada uno de los socios, con el fin de adquirir una casa cada vez que se acumulase una suma suficiente.
- C).- Para el otorgamiento del crédito era mediante subasta y se otorgaba a aquél que otorgara la prima más alta.
- D).- El préstamo se otorgaba a un interés determinado.
- E).- La cuota que cada miembro pagaba se acumulaba a cuenta de participación, hasta igualar el monto de su crédito.

Posteriormente en New Jersey donde se dictó una ley especial pa

(11) Revistas del Derecho Comercial "Sociedades Anónimas" cit. pag. 3.

(12) Hernández A. Octavio. Derecho Bancario Mexicano. Editorial Jus México, D.F., 1956 tomo II pags. 413 y sigts.

ra regir las operaciones de estas instituciones y para el año de 1854 en la ciudad de Conecticut había 34 asociaciones funcionando en toda forma." (13)

"Todas estas asociaciones que funcionaron en esa época adaptaron el sistema denominado "Terminating Plan" Plan terminal ya que su duración era por tiempo determinado liquidándose y disolviéndose estas asociaciones una vez que se adjudicaban el último préstamo.

Después surgió la idea de dar una organización permanente a estas sociedades que se desarrollaron en los años de 1855 a 1880, mediante la adaptación de nuevos sistemas, que fueron divididos y conocidos como Planes Serial y Dayton, y que se caracterizaron por:

PLAN SERIAL (SERIAL PLAN), que se caracterizó por la emisión de nuevas series de acciones que se distinguían de las ya existentes, de manera que se venía a constituir una agrupación de las sociedades de tipo primitivo "Terminating Plan".

Otra innovación importante fué la de permitir la admisión de socios ahorrantes que no se proponían hacer construcciones o como finalidad la de adquirir una casa propia, si no solamente una inversión segura de sus ahorros, para gozar de los dividendos que abonaban las sociedades.

PLAN DAYTON (DAYTON PLAN), tomó este nombre por haber tenido su origen en la ciudad de Dayton, perteneciente al Estado de Ohio; y -

(13) Revistas del Derecho Comercial "Sociedades Anónimas" cit. pag. 4. y 5.

cuyas modificaciones consistieron:

A).- Dejar más y mayor libertad a los ahorradores para efectuar sus inversiones.

B).- Admitió lo que se llamaron ahorradores facultativos, y estos invertían sus ahorros sin utilizar los préstamos acordados por la asociación lo -- que permitió a ésta disponer de las sumas necesarias para atender las solicitudes de préstamos que se le presentaron." (14)

"En los años de 1887 a 1897 se desarrollaron las sociedades llamadas "Nacionales" que tomaron este nombre por operar dentro de todo el territorio de los Estados Unidos. La actuación de las mencionadas sociedades causó un daño terrible al sistema en los años siguientes por el hecho de que sus fundadores, eran personas sin escrúpulos y perseguían un fin eminentemente de lucro para sus fundadores, cobrando primas altísimas de ingreso que no eran recuperables.

Para defender a estas asociaciones nacionales se creó la United States League Local Buildin and Loan Associations (Liga Americana de Asociaciones Locales de Construcción y Crédito) que más tarde se transformó en la -- United States Savings and Loan League., (Federación Americana de Ahorro y Préstamo), que ayudaron en forma muy considerable a dar unidad al sistema de ahorro y préstamo, estas asociaciones estaban reglamentadas por disposiciones federales y locales de lo más heterogéneo." (15)

(14) Revistas de Derecho Comercial "Sociedades Anónimas" cit. p. 6 y 7.

(15) Revistas de Derecho Comercial "Sociedades Anónimas" cit. p. 7.

Ante la crisis financiera de los años de 1929 y 1930 y con la necesidad de remediar lo mejor posible los daños causados a las empresas de ahorro y préstamo, se expidieron varias leyes que tendieron a unificar el sistema de dicho país.

Galindo Guarneros hace una relación de las principales leyes refiriéndose al sistema federal, y que seguimos en esta parte, y nos dice:

"El 22 de Junio de 1932 se crea el sistema Federal de Bancos — de Préstamo para Casas (Federal Home Loan Bank).

El 13 de Junio de 1933 se expide la Ley de Préstamos Para Casa Propia. (Home Owners Loan Act), que creó la Corporación de Préstamos Para la Vivienda (Home Owners Loan Corporation), bajo el sistema federal de préstamos para casas." (16)

"El 27 de Junio de 1934, se expide la Ley Nacional de la Habitación (National Housing Act); creándose la Administración Federal de la Vivienda (Federal Housing Administration), otorgándole autorización para asegurar a — otras instituciones entre otras las de ahorro y préstamo.

El Comité Consultivo sobre Legislación Estatal, de la Liga Americana de Asociaciones de Ahorro y Préstamo, elaboró un Código Modelo de Ahorro y Préstamo, que fué revisado en el año de 1937 por la misma liga, la Corporación Federal de Bancos de Préstamos Para Casas y los Supervisores Estatales, el 4 de Octubre de 1937 se creó otra Ley Modelo que fué sumamente interesan

(16) Galindo Guarneros Gustavo. Ob. cit. p. 33.

te." (17)

Podemos observar de lo antes expuesto, que tenían una legisla---
ción abundante, lo que demostraba el interés del Estado por controlar estas orga
nizaciones y además, podemos ver que las instituciones de ahorro y préstamo en
los Estados Unidos, como en Inglaterra todos los depositantes perseguían la ob--
tención de un préstamo; pero dichas sociedades en ningún caso celebraban un -
contrato con cada uno de ellos en el que se pactara que una vez hechos deter_
minados ahorros, tendría opción a un préstamo de un monto más o menos consi_
derable, en una fecha más o menos cierta, a diferencia de lo que ocurre en -
las instituciones Latinoamericanas y Europeas en donde si la finalidad es recibir
dinero de los ahorradores, los cuales contratan, conforme a un plan determinado
el derecho a un préstamo amortizable, que es conseguido mediante los menciona
dos depósitos y que sí quedan sujetos a una regulación contractual. La Ley --
Modelo para los Estados Unidos de la Unión Americana contenía principios bási_
cos para la constitución de estos organismos y así nos dice: "Son asociaciones -
de ahorro y préstamo toda sociedad o corporación que acepte dinero del públi-
co y que se ocupen en el financiamiento de viviendas." (18) Estas institucio--
nes angloamericanas obran principalmente con intermediarias entre personas que
desean invertir sus ahorros en forma segura y a un interés adecuado y otras per_
sonas que necesitan un préstamo para la construcción de una casa habitación.

(17) Galindo Guameros Gustavo. ob. cit. p. 34.

(18) Ley Modelo para los Estados Unidos de la Unión Americana.

El Sr. Lic. Octavio A. Hernández nos dice: "que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar es como los mismos bancos lo propagan, de muy reciente creación. La idea contractual, como forma acogida para dar vida al sistema, empezó a consolidar en Alemania hace apenas treinta años poco después de concluída la guerra mundial de 1914-1918." (19)

La forma contractual ya ha sido acogida por la mayoría de los países entre los que podemos destacar a Alemania, Argentina, Canadá, Holanda, Irlanda, México, Panamá, Perú, Suiza; países que se han preocupado por dar a la operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar una regulación estricta, tanto en lo que se refiere a su forma, como en su contenido adoptando como norma general la regulación de la operación por medio de un contrato.

(19) Hernández A. Octavio ob. cit. p. 414.

IV.- ANTECEDENTES HISTORICOS EN EL DERECHO MEXICANO .

La primera Ley General de Instituciones de Crédito vigente fué - la de 1897, y con base en ella encontramos las primeras aportaciones del ahorro y préstamo para la vivienda familiar, aparecen en los Estados de Nuevo León y Tamaulipas, con agencias y sucursales en otros Estados de la República por los años de 1922 a 1924. No obstante que la creación de estas empresas tuvo su origen en la ley antes mencionada, fueron reguladas por la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926. El artículo 133 de la citada ley, incorpora por primera vez las operaciones de ahorro y préstamo en México y dice: "los bancos de ahorro podrán emitir bajo la forma de títulos o contratos de ahorro, documentos cuyo importe haya de cubrirse en cuotas periódicas. En dichos contratos podrá ofrecerse a los suscriptores: II.- Préstamos a bajo interés, sea por orden numérico o cronológico de los contratos de la misma clase o tipo o por sorteo, y en todo caso mediante fondos constituidos al efecto, con la totalidad o parte de las cuotas periódicas pagadas por los suscriptores." (20)

Las instituciones de ahorro y préstamo en su concepción moderna fueron autorizadas para realizar operaciones de este tipo por la ley del 11 de Febrero de 1946, con su reglamento que fué expedido el 14 de Septiembre de ese mismo año, dichas disposiciones después fueron derogadas por la ley del 30-

(20) Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios. ed. oficial 1926.

de Diciembre de 1946, entrando estos artículos a formar parte de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, con su reglamento de 27 de Mayo de 1948. En el año de 1950 fué reformada la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, modificando dos aspectos importantes de la operación de ahorro y préstamo, relativo a los gastos y monto del crédito por adjudicarse, reformas que a su vez fueron derogadas el 27 de Diciembre de 1954, que reformó los artículos 46a al 46u inclusive que a su vez fueron reformadas en Diciembre de 1962. El artículo 46a nos dice: "las Instituciones de Ahorro y Préstamo deberán contar con un capital que fijará la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, al otorgar la concesión correspondiente, y el cual no podrá ser menor de \$ 3,000.000.00 cualquiera que sea la localidad donde operen."

"Los primeros bancos que operaron en México en este campo fueron por su importancia:

A).- Banco Internacional Inmobiliario, S.A., fundado el 13 de Noviembre de 1946.

B).- Banco del Patrimonio Familiar, S.A.

C).- Banco del Hogar, S.A. (aunque este último no llegó a realizar operaciones).

Después fueron autorizadas otras instituciones por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para iniciar operaciones en algunos Estados de la República, y tenemos entre los principales:

A).- Banco del Ahorro para la Propiedad, S. A.

B).- Banco del Ahorro y Préstamo de Veracruz, S. A.

C).- Banco Inmobiliario de Monterrey, S. A.

El objeto de estas instituciones fué obtener dinero de los particulares para prestarlo a sus adherentes con el fin de que adquirieran, reparan, o liberaran de gravámenes sus propiedades." (21)

La operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar en México, se realiza a través de las instituciones autorizadas y bajo la forma contractual, que se encuentra supervisada por la Comisión Nacional Bancaria, ya que como observamos desde las primeras operaciones que fueron llevadas a cabo en México se adoptó la forma contractual.

(21) Galindo Guarneros Gustavo, ob. cit.

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA

I.- IDEAS Y REGIMEN LEGAL

1.- Noción de Banco y Operación Bancaria

2.- Noción sobre el Depósito de Ahorro

3.- Nociones sobre el Depósito de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar.

II.- EL PROYECTO PARA EL CODIGO DE COMERCIO

III.- CLASIFICACION CONFORME A LA TEORIA GENERAL CONTRACTUAL

IV.- NATURALEZA REAL DE ESTE CONTRATO

1.- IDEAS Y REGIMEN LEGAL.

La operación de ahorro y préstamo se encuentra regulada por --- nuestra Ley desde el año de 1946 y es una operación típicamente bancaria, es decir, el sujeto realizador es un banco consecuentemente debemos abordar aunque sea previamente las nociones de banco, y operación bancaria para después pasar a los conceptos de: depósito de ahorro, y depósito de ahorro para la vivienda familiar.

1.- Noción de Banco y Operación Bancaria.

La noción de banco y operación bancaria en la doctrina ha sido expuesta por diversos autores tomando diferentes puntos de vista, los que mencionamos a continuación por su importancia:

Joaquín Cassasus nos expresa que: "Tienen un lazo común las instituciones de crédito consistente en la intermediación del crédito". De lo anterior desprendemos que para nuestro autor banco es la institución de crédito que funge como intermediaria del mismo crédito y considera respecto de las operaciones bancarias que: "solo respecto de los bancos de depósito, emisión y descuento, a las que atribuye operaciones de crédito propiamente dichas, mediación en los pagos, intermediación en el cambio y actividades conexas". (1) Creemos que para aclarar lo anterior se consideran como operación bancaria las operaciones de crédito propiamente dichas, y que son realizadas por una institución de

(1) Cassasus Joaquín. Las Instituciones de Crédito, México 1890 p. 19.

crédito cuya función consiste en la intermediación del mismo crédito.

Rodríguez Rodríguez nos dice que son: "Operaciones de banca las operaciones de crédito realizadas por una empresa bancaria es decir en masa y con carácter profesional". (2) Consideramos que las operaciones bancarias son las operaciones de crédito que necesariamente necesitan ser realizadas por una institución bancaria.

Joaquín Garrigues sostiene que: "Al concepto de bancos se llega por el de operación bancaria" pero "entre las operaciones que practican los bancos hay algunas que se realizan por quienes no son bancos ni banqueros" agregando que "ni aún con las operaciones de banca más genuinas acotadas por una lista llegaríamos a obtener un concepto de banco común a todos los países". (3)

Cervantes Ahumada nos dice: "No debe confundirse el término -- "operación de crédito" en sentido estricto con "operación bancaria". Propiamente hablando no puede decirse que existan jurídicamente operaciones bancarias, ya que tales operaciones consisten en un negocio jurídico de tipo general, que se califica solo de bancario por el sujeto". Al referirse a la función bancaria nos dice: "Lo que si es típico es la función de la empresa bancaria. Esta función consiste en la intermediación profesional en el comercio del dinero y del crédito". (4)

Para concluir siguiendo las autorizadas exposiciones de nuestros -

(2) Rodríguez Rodríguez, Joaquín. Derecho Bancario, México 1945. p. 19.

(3) Garrigues Joaquín. Tratado de Derecho Mercantil, Madrid p. 82.

(4) Cervantes Ahumada Raúl. Títulos y Operaciones de Crédito, México. --- 1966 Editorial Herrero p. 210.

distintos autores creemos que el concepto de operación bancaria es la ejecutada por un banco como intermediador en el comercio y el crédito. Y por banco entendemos que son las operaciones practicadas profesionalmente por los mismos como intermediarios entre ellas.

En nuestra legislación nos encontramos que la primera Ley General de Instituciones de Crédito vigente en México fué la de 1897; y en su artículo 2o. con respecto a los bancos nos dice: "Las instituciones de crédito tienen de común el carácter de intermediarias en el uso del crédito y se distinguen entre sí por la naturaleza de los títulos especiales que ponen en circulación". -

(5) De lo anterior consideramos que la función bancaria en la legislación de 1897 es de gran utilidad social siendo obligación y derecho del Estado el tutelar esa actividad bancaria, considerando que son bancos las instituciones autorizadas por el Estado y que tienen de común el carácter de intermediarios en el uso del crédito. Desde luego no consideró esta Ley como bancos que aún teniendo el carácter de intermediarias en el uso del crédito a las empresas que no estaban previamente autorizadas por el Estado.

En la Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924, se siguió el mismo criterio que la Ley anterior, con la salvedad de que la de 1924 si asimiló al régimen bancario los establecimientos que sin estar sometidos a los requisitos de los bancos, tenían por objeto practicar operaciones de crédito, o bien, practicar operaciones que afecten al públi-

co en general recibiendo depósito, emitiendo títulos pagaderos en abonos o destinados a su colocación en el público. (6)

La Ley General de Instituciones de Crédito de 1926 (7) siguió en rigor el mismo criterio que la Ley anterior, permitiendo realizar operaciones bancarias o de crédito a establecimientos que no son bancos, y considerando como operación bancaria a las que se realizaron conforme a la Ley, tanto las reservas exclusivamente a los bancos autorizados, como a establecimientos no bancarios - pero que operaban conforme a las disposiciones de esta Ley.

En la exposición de motivos de la Ley General de Instituciones de Crédito de 1932, (8) se hace mención por primera vez de lo que se entiende por operación de crédito y operación de banco y así nos dice: "Respecto de los individuos o sociedades que lleven a cabo operaciones de crédito y de banca, pero no efectúen las operaciones especialmente señaladas en la Ley para la tutela del Estado o no tengan como objeto exclusivo de su actividad la práctica de operación de crédito, la nueva Ley suprime toda intervención o vigilancia - del mismo Estado, porque la experiencia ha demostrado plenamente la ineficacia de esa intervención y su inconveniencia positiva. De esta manera se suprime - la categoría Establecimientos Bancarios y Asimilados que admite la Ley actual, - se suprime también respecto de los depósitos constituídos en poder de personas o

(6) Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios Edición Oficial 1924.

(7) Ley General de Instituciones de Crédito.. Edición Oficial 1926.

(8) Ley General de Instituciones de Crédito. Edición Oficial 1932. Exposición- de Motivos.

sociedades que sin concesión reciben habitualmente depósitos del público a plazo corto y no mantengan debidamente hecha la inversión de tales depósitos."

Para finalizar las nociones de banco y operación bancaria notamos que en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 31 de Mayo de 1941, se obtiene el resultado de la noción de banco y operación bancaria tanto de la doctrina como de derecho anterior, desprendiendo el contenido del artículo 1o. de la Ley citada que dice: "La presente Ley se aplicará a las empresas que tengan por objeto el ejercicio habitual de la banca y del crédito dentro del territorio de la República". (9) Concluimos que banco es toda empresa autorizada por la Ley y que operación bancaria es el ejercicio habitual del crédito dentro del territorio de la República que realizan las instituciones autorizadas para este efecto.

(9) Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Edición Oficial 1941.

sociedades que sin concesión reciben habitualmente depósitos del público a plazo corto y no mantengan debidamente hecha la inversión de tales depósitos."

Para finalizar las nociones de banco y operación bancaria notamos que en la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 31 de Mayo de 1941, se obtiene el resultado de la noción de banco y operación bancaria tanto de la doctrina como de derecho anterior, desprendiendo el contenido del artículo 1o. de la Ley citada que dice: "La presente Ley se aplicará a las empresas que tengan por objeto el ejercicio habitual de la banca y del crédito dentro del territorio de la República". (9) Concluimos que banco es toda empresa autorizada por la Ley y que operación bancaria es el ejercicio habitual del crédito dentro del territorio de la República que realizan las instituciones autorizadas para este efecto.

(9) Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares. Edición Oficial 1941.

2.- NOCIONES SOBRE EL DEPOSITO DE AHORRO.

Cervantes Ahumada al referirse al depósito regular nos dice: "Por el depósito, el depositario recibe una cosa mueble y contrae la obligación de - custodiarla y restituirla. El depósito será mercantil si las cosas depositadas son objeto de comercio, o si se hace a consecuencia de una operación mercantil -- (art. 332 del Código de Comercio).

El Código Civil ha pretendido enmarcar al depósito dentro de la categoría de los contratos consensuales; pero el depósito mercantil sigue considerándose, tradicionalmente, como un contrato real que se perfecciona por la entrega de las cosas al depositario". (10)

El artículo 18 de la Ley General de Instituciones de Crédito y - Organizaciones Auxiliares, nos dice sobre el depósito de ahorro que es el de-- pósito bancario de: "dinero con interés, hasta de \$100,000.00 y de los cuales - se puede disponer parcialmente a la vista en cualquiera de las formas o combi-- naciones que tengan a bien pactar estas instituciones (las de ahorro) con su --- clientela, siempre que la cantidad retirable a la vista de una sola vez, no exceda de la suma de \$1,000.00 o del 30% del saldo, y de que hayan transcurrido, por lo menos, 15 días del último retiro a la vista cuando éste haya sido su perior a \$1,000.00 y por lo menos 7 días cuando el retiro no haya excedido de esa suma.

Nuestra Ley General de Instituciones de Crédito y Organizacio--

(10) Cervantes Ahumada Raul. ob. cit. p. 236.

nes Auxiliares lleva a cabo una regulación de esta institución y en cuyas disposiciones encontramos que la cuenta de ahorro puede ser abierta a nombre de un menor y que se documenta por medio de una libreta en que se hacen las anotaciones, y la disposición de exención de impuestos hasta la cantidad de ----- \$ 15,000.00 y considera como patrimonio de familia hasta la cantidad de ----- \$ 50,000.00 que solo será embargable como consecuencia de créditos alimentarios.

3.- NOCIONES SOBRE EL DEPOSITO DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VI-- VIENDA FAMILIAR.

Cervantes Ahumada nos dice: "El contrato de ahorro para la vi--
vienda es un contrato de crédito propiamente dicho, de contenido complejo y --
cuyo mecanismo es el siguiente: el cliente se compromete con el banco a aho--
rrar periódicamente (generalmente por entregas mensuales) una cantidad, para --
formar en cierto tiempo un fondo de ahorro que se destinará exclusivamente a --
la construcción, reparación o adquisición de casas habitaciones o edificios mul--
tifamiliares, "o a la liberación de los gravámenes que pesen sobre dichos inmue--
bles" (art. 46-a LGICOA). El banco se obligará por su parte, a administrar --
los depósitos que se hagan en la cuenta de ahorro y, una vez formado el fondo
convenido a devolver dicho fondo para los fines establecidos y otorgar un prést--
amo para completar la inversión prevista". (11)

"El ahorrador, por medio de este contrato forma su fondo y obtie--
ne del banco un préstamo para adquirir, liberar o reparar su habitación. Técn--
icamente, el banco estará provisto para la concesión de los créditos, con los --
fondos que vayan proporcionando los ahorradores que aún no completan el fondo
requerido para obtener el préstamo.

Se ha dicho que "el objeto y la finalidad de este movimiento es--
la formación del capital necesario para financiar la edificación de la casa pro--
pia o extinguir los adeudos que la gravan.... El medio para obtener el capital

(11) Cervantes Ahumada Raul. ob. cit: p. 238.

es el ahorro, es decir, una continua y permanente acumulación de dinero con ese único destino". Se trata de un ahorro para una finalidad determinada.

Desde el punto de vista jurídico, el contrato se divide en dos aspectos fundamentales:

a).- El ahorro por medio de una traslación de dinero al banco, — que implica una concesión de crédito del cliente al mismo banco; y la concesión de crédito del banco al cliente, una vez formado el fondo de ahorro convenido. En su primera parte, el contrato no es obligatorio para el cliente, ya — que éste podrá, en cualquier momento, dejar de hacer las exhibiciones convenidas y el banco no tendrá acción para exigir tales exhibiciones, sino que deberá devolver su saldo al ahorrador, con una pequeña deducción por gastos (art. 46-c frac. IX LGICOA).

Por su parte, una vez constituido el fondo según el contrato, el ahorrador si tendrá acción contra el banco para exigirle, en los términos del contrato, no sólo la devolución de lo ahorrado, sino la concesión del crédito".

..(12)

Creemos que con la exposición de nuestro autor que seguimos casi íntegramente en esta parte, encontramos que tanto las nociones de ahorro, como de ahorro y préstamo para la vivienda familiar quedaron escritas en su contenido y mecánica general y que no dejan lugar a dudas.

(12) Cervantes Ahumada Raúl. ob. cit. p. 239.

II.- EL PROYECTO PARA EL CODIGO DE COMERCIO.

El proyecto para el nuevo Código de Comercio (13) en la parte relativa a Títulos y Operaciones de Crédito, en su libro Cuarto al referirse en su Sección Primera a los créditos encontramos que en su subsección segunda se refiere con mayor propiedad a esta figura llamándole "contrato de apertura de crédito diferido", o de ahorro y préstamo para la vivienda familiar y nos dice en su artículo 689. "En virtud del contrato de apertura de crédito diferido para la vivienda familiar, una institución de crédito autorizada se obliga a poner una determinada suma de dinero a disposición del acreditado, después de que éste haya ahorrado, mediante entregas periódicas a aquella cierta cantidad, en un plazo también prefijado.

Tanto la cantidad ahorrada por el acreditado, como el monto del crédito, se destinarán exclusivamente a la adquisición, construcción, o reparación en todo o en parte, de un inmueble destinado para habitación, a la adquisición de certificados fiduciarios inmobiliarios, o a la liberación de un gravamen que pese sobre la finca del acreditado". Del contenido de este artículo 689 -- desprendemos que la operación de ahorro y préstamo es una operación de crédito recíproco, en virtud de que una institución de crédito se obliga a poner a disposición del acreditado una suma determinada de dinero, operando en esta forma la apertura de crédito por parte del banco en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar. La reciprocidad del crédito opera según nuestro concepto por las entregas periódicas que el suscriptor o ahorrador hace al --

(13) Proyecto para el Nuevo Código de Comercio.

banco mediante cantidades fijas, en un plazo también prefijado.

El artículo 692 de dicho proyecto nos dice: "Sólo podrá estipularse a favor del banco, además de los réditos que en su oportunidad habrá de cubrir el acreditado, una comisión de apertura, o por gastos bancarios, cuyo máximo cualquiera que fuere el nombre con que se le designe, no excederá del tanto por ciento que señale el Reglamento". Notamos de inmediato que dicho artículo menciona indistintamente a los gastos bancarios como comisión de apertura de crédito. "Gastos bancarios son sumas que el suscriptor debe entregar al banco en pago del costo de la celebración del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar." (14)

La justificación de dichos gastos bancarios que el banco percibe son con el objeto de dar determinados servicios como el costo de la expedición del testimonio, el de la cobranza, de pago de comisiones de sus agentes, el de su personal, papelería, etc. El artículo 46-d de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares nos dice en su fracción cuarta: --- "Las instituciones cobrarán al ahorrador como único cargo, durante el período de ahorro, la cantidad que señale la Comisión Nacional Bancaria y que no será superior al 3.25% sobre el valor de la suma suscrita. Dicha cantidad se tomará de las primeras cuotas y se destinará a cubrir gastos bancarios. La propia Comisión tendrá facultad para modificar el porcentaje mencionado, cuando las circunstancias o la naturaleza de los planes así lo ameriten: "Dichos gastos ban

(14) Hernández A. Octavio ob. cit. p. 455.

carios representan para el suscriptor el costo del contrato que celebran, obteniendo del banco ciertos servicios de asesoramiento del departamento técnico del banco, con el objeto de aconsejarlo sobre todo aquello que sea necesario para el fin que se proponga.

La forma de pago de los gastos bancarios es variable ya que estos pueden ser cubiertos por el suscriptor de contado, o dependiendo de su período o plan de integración, o diferidamente durante el período de integración de sus cuotas. Nuestra Ley de Instituciones de Crédito al referirse en su fracción segunda del artículo 46 antes mencionado, a la retención de los gastos bancarios nos dice: "Durante el período de integración los ahorradores podrán rescindir sus contratos en cualquier momento sin obligación de hacer entregas posteriores, en cuyo caso la institución les devolverá dentro de los 60 días, a partir de la fecha del recibo de la solicitud, el importe de los ahorros más los intereses correspondientes, deducidas las cantidades a que se refiere la fracción IV de este artículo;" "Notamos que la retención de gastos bancarios es del 3.25% en virtud de que la experiencia demostró que esta limitación a la posibilidad de retención obligaba también a los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar a operar con pérdidas. Por esta razón los porcentajes de 2.75% y del 1.75% de la suma suscrita fueron elevados al 3.25% por la fracción II del artículo 46-d de nuestra Ley de Instituciones de Crédito vigente". (15) De lo antes expuesto concluimos que dicho porcentaje que la Ley establece por concepto de gastos--

(15) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 455.

bancarios o comisión de apertura de crédito es completamente justificable por la serie de gastos que la institución realice en cada una de las operaciones de ahorro y préstamo para la vivienda familiar.

III.- CLASIFICACION CONFORME A LA TEORIA GENERAL CONTRACTUAL.

El contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar lo encontramos ubicado dentro de varios conceptos doctrinales y legales, por lo que al tratar de hacer una clasificación del mismo conforme a la teoría debemos tomar en cuenta que:

A).- ES UN CONTRATO BANCARIO.

Se dice que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar es un contrato bancario por ser el resultado necesario de que una de las partes sea necesariamente un banco; ya que su misma actividad supone la celebración de dichos contratos, siendo el de ahorro y préstamo un contrato típicamente bancario.

B).- ES UN CONTRATO NOMINADO.

Gutiérrez y González nos dice: "Que contrato nominado es --- aquel que se encuentra regulado por la Ley" (16). Desde luego el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar debe contener las condiciones generales que son señaladas por la Ley General de Instituciones de Crédito; por lo que debemos considerar que el contrato que estudiamos es un contrato nominado.

C).- ES UN CONTRATO BILATERAL.

El mismo autor al referirse al contrato bilateral nos dice: "Que -

(16) Gutiérrez y González Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Edición Cajiga. México. 1965 p. 150.

es bilateral o sinalagmático el que hace nacer derechos y obligaciones recíprocas para las partes que intervienen en el mismo". (17) El Código Civil en su artículo 1836 nos dice: "El contrato es bilateral, cuando las partes se obligan recíprocamente. "De lo anterior desprendemos que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar es un contrato bilateral en virtud de que cada una de las partes está obligada a una prestación, y así tenemos la obligación de ahorrar a cargo del suscriptor y la obligación del banco de poner a disposición de éste la suma suscrita. Por lo que concluimos que el contrato objeto de nuestro estudio es un contrato bilateral.

D).- ES UN CONTRATO ONEROSO.

El artículo 1837 del Código Civil dispone: "Es contrato oneroso aquél en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos". Galindo Guarnos nos dice: "Es oneroso porque cada una de las partes recibe una cosa de la otra, sea bajo la forma de una dación inmediata, sea bajo la forma de una promesa en el futuro". (18) Luego entonces podemos decir que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar es un contrato oneroso ya que en este contrato se estipulan provechos y gravámenes recíprocos para las partes que intervienen en él, el hecho de que se cobren intereses y gastos bancarios en este contrato justifica aún más esta característica.

(17) Gutiérrez y González Ernesto. ob. cit. p. 151.

(18) Código Civil. Edición Oficial 1928.

E).- ES UN CONTRATO CONMUTATIVO.

"Es una subclasificación del contrato oneroso y no autónomo. El oneroso conmutativo es aquel contrato en donde las prestaciones, que se deben las partes, son ciertas desde que se celebra el acto, de tal suerte que en ella se puede apreciar de inmediato el beneficio o la pérdida que les causa la operación". (19) El artículo 1838 del Código Civil en su primera parte dispone: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que en ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste". De lo anterior desprendemos que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar es un contrato conmutativo en virtud de que las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato y ambas partes pueden conocer de inmediato el beneficio o pérdida que tengan a la firma de este contrato.

F).- ES UN CONTRATO PRINCIPAL.

"Contrato principal es el que para su validez y cumplimiento no requiere de un acto adlatere que lo refuerce. De existir ese acto no implica menoscabo en la fuerza propia del acto principal". (20)

Galindo Guarneros al referirse al contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar nos dice que: "Es principal respecto del contrato de ga

(19) Gutiérrez y González Ernesto, ob. cit. p. 156.

(20) Idem. ob. cit. p. 157.

rantía del crédito ejercido por el suscriptor". (21)

G).- ES UN CONTRATO DE TRACTO SUCESIVO.

"Contrato de tracto sucesivo es en el que, perfeccionado el acto, las partes se hacen prestaciones continuas o periódicas". (22) El contrato de -- ahorro y préstamo para la vivienda familiar decimos que es un contrato de tracto sucesivo en virtud de que las obligaciones en este contrato no son de ejecución instantánea sino por el contrario el tiempo se presenta como una nota individualizadora de las prestaciones de las partes que en él intervienen.

H).- ES UN CONTRATO FORMAL.

"Contrato formal es aquél en donde la Ley exige que la voluntad de las partes se externen bajo una cierta forma que ella dispone". (23) Desde-- luego debemos anotar que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda fa-- miliar es un contrato formal en virtud de que todas las operaciones de ahorro especializado se deben realizar mediante la celebración de contratos cuyos modelos impresos deberán ser aprobados por la Comisión Nacional Bancaria.

I). ES UN CONTRATO DE ADHESION.

Galindo Guameros al referirse al contrato de ahorro y préstamo - para la vivienda familiar nos dice que es un contrato de adhesión en virtud de - que: "Su contenido está minuciosamente regulado por la Ley, el particular sólo--

(21) Gutiérrez y González Ernesto. ob. cit. p. 157.

(22) Idem ob. cit. p. 157 y 158.

(23) Idem ob. cit. p. 158.

puede escoger algunos de los planes autorizados. El particular es parte de la — colectividad a la que se ofrecen los contratos, lo que no se debe interpretar co_ mo que éste quede perfeccionado en el momento que el particular suscribe un es_ queleto de contrato, sino que el efecto de la oferta al público se reduce a una- invitación a los particulares para que presenten al banco los contratos suscritos - a fin de su aceptación por el mismo; es hasta este momento que queda perfeccio_ nado el contrato; por consiguiente, el sistema seguido para la formación de uno- de estos convenios es el de la declaración". (24)

(24) Galindo Guameros Gustavo, ob. cit. p. 236.

IV.- NATURALEZA REAL DE ESTE CONTRATO.

El Lic. Octavio A. Hernández nos dice que: "El contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar ha sido escasamente estudiado. Su naturaleza, igual que la del contrato de capitalización fué erróneamente buscada en su semejanza, y hasta en su posible identificación con otras formas jurídicas. Pero su análisis hace ver que este contrato no es ni compra-venta, ni mandato, ni seguro, ni mero mutuo. En el fondo la naturaleza del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, es como la del contrato de capitalización, la de contrato de adhesión o guión administrativo. No obstante, este tipo de contrato está integrado en forma completa por varios contratos y por otros actos jurídicos que comúnmente existen de modo aislado y autónomo, pero que en el caso se suceden y mezclan entre sí con miras a la obtención de un fin económico, determinado por una necesidad social, también compleja" y agrega "que efectivamente, desde el punto de vista jurídico en el contrato que nos ocupa se percibe la presencia sucesiva e interfluída de:

A).- Un Contrato de Depósito de Ahorro, en su primer período.

B).- Una capitalización no contractual, sino en si misma objeto del ahorro invívita en el resultado final de éste, una vez integrada la garantía mínima y hasta antes de que sea ejercida.

C).- Un contrato de mutuo con interés que económicamente se -- apoya en la capitalización resultante del depósito de ahorro, y que cubre el segundo período del contrato.

D).- Un contrato accesorio de hipoteca que asegura al mutuante el cumplimiento del contrato de mutuo y que es, naturalmente, simultáneo a éste". (26)

Siguiendo las ideas y doctrinas antes expuestas, creemos que el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar es un contrato de adhesión, en virtud de que el elemento característico o esencialmente que nos permite determinar jurídicamente a este contrato es sumamente difícil de caracterizar, ya que el contrato de adhesión es un caso de oferta.

El contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar tiene caracteres propios que nos impiden encuadrarlo en los marcos clásicos del derecho e identificarlo con algunos de los contratos comprendidos en ellos. Su lugar y naturaleza debemos buscarlo en auxilio a ideas jurídicas nuevas que traten de dar forma de derecho a concepciones creadas para satisfacer necesidades sociales de más o menos reciente aparición como la del problema de habitación.

Podemos distinguir seis particularidades en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, que le dan un matiz y características propias como son:

A).- La oferta se hace por el banco a una colectividad. Sin duda alguna esta característica se presenta en el contrato objeto de nuestro estudio, cuando el banco hace la oferta al público para suscribir contratos, sujetos a determinados planes de ahorro, con la obligación de otorgar un crédito hipotecario

(26) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 416.

a un tiempo determinado.

B).- El contrato es obra exclusiva de una de las partes. La institución autorizada para celebrar operaciones de ahorro y préstamo es quién elabora el contrato a que quedan sujetas dichas operaciones, desde luego es la Comisión Nacional Bancaria quién supervisa y aprueba dichos contratos.

C).- La reglamentación del contrato es compleja. Decimos que es compleja porque en el mismo se infieren tanto disposiciones legales, como las características propias que tiene dicho contrato.

D).- La situación del que ofrece es preponderante. Se dice que es preponderante la posición del banco porque hay una imposibilidad de que entre en relación directa con cada uno de los individuos con quienes contrata diariamente. Esta imposibilidad los obliga a redactar de antemano el contrato que les han de proponer, por lo que parece ser que la preponderancia de la voluntad de uno de los contratantes, en este caso el banco, se imponen hasta cierto punto a la otra parte, denominada suscriptor o ahorrador, y es lo que creemos que caracteriza verdaderamente al contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar.

E). La oferta no puede ser discutida. Es evidente que en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar no hay una discusión de las cláusulas que contiene dicho contrato por lo tanto el ahorrador o suscriptor simplemente se adhiere a la voluntad del banco.

F).- Utilidad pública. El contrato de ahorro y préstamo obulio--

un servicio privado de gran utilidad pública por ser un medio eficiente para solu
cionar el agobiante problema de la habitación que aqueja a todos los países.

CAPITULO III

MECANICA DE LA OPERACION

I.- FORMA DE CREACION

II.- FORMA DE OPERACION

III.- FINALIDADES DE ESTE CONTRATO

I.- FORMA DE CREACION.

Creemos necesario que para nuestro estudio, es indispensable hacer una breve mención a los conceptos de apertura de crédito y su función dentro del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar siguiendo para el efecto la Ley, así como las autorizadas exposiciones de autores que han elaborado las diferentes teorías con el objeto de determinar la forma de creación y de operación de esta institución.

Nuestra Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito al reglamentar la apertura de crédito en su artículo 291 nos dice: "En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidas, quedando el acreditado obligado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrir oportunamente el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulan". (1)

Cervantes Ahumada al referirse a dicho artículo nos dice: "Para mayor claridad, anotamos desde hoy, que, conforme al contenido del artículo 291 en el contrato de apertura de crédito se producen dos efectos: uno inmediato que consiste en la concesión del crédito por el acreditante al acreditar; y un --

(1) Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Edición Oficial.

efecto futuro y eventual, que consiste en la disposición del crédito haga el acreditado al retirar las partidas puestas a su disposición por el acreditante". (2) En el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar la apertura de crédito funciona en primer término como efecto inmediato lo que en el lenguaje bancario se denomina "acreditadamente" que consiste precisamente en la obligación -- que el banco asume en el acto de firmar este contrato, y de dar crédito al acreditado en la forma que elija dentro de las formas previstas en el mismo contrato.

Existe un segundo momento que creemos que opera dentro del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, consistente en los actos de disposición o de utilización del crédito, actos que se presentan con un carácter de absoluta autonomía.

(2) Cervantes Ahumada Raúl. ob. cit. p. 253.

II.- FORMA DE OPERACION

A).- Descripción.- Por virtud de un contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar según se opera entre nosotros el sistema actualmente, el suscriptor adquiere el derecho a que la institución emisora le preste en determinada fecha, cierto porcentaje de un capital que él se ha propuesto invertir para la vivienda familiar, a cambio de la obligación de ahorrar entre tanto mediante pagos mensuales, el porcentaje faltante; dichos pagos o cuotas mensuales de ahorro devengan intereses y a semejanza con los planes de capitalización, los planes de ahorro causan ciertos recargos destinados a cubrir los gastos de las instituciones. Terminado el período de ahorro y después de disponer el suscriptor del crédito, el suscriptor pasa al período de amortización del préstamo, liquidando su adeudo también mediante pagos mensuales; con lo que el contrato se da por terminado.

Por lo anterior, se comprende que la colocación regular de contratos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, hacen que las instituciones de este tipo tengan como consecuencia futura una serie de compromisos de préstamos y también una acumulación de ahorros ordinarios de los suscriptores. Y aunque hay otros recursos con que cuentan las instituciones para hacer frente a sus obligaciones de préstamo resulta lógica la preocupación de si para una fecha futura cualquiera se tienen o no previstos los recursos que exigirán los compromisos correlativos; más todavía preocupan los resultados y deberá conocerseles en su cuantía, para poder corregirlos oportunamente y aprovechar al máximo los recursos de un sistema cuyas finalidades y servicio social es bien claro.

III.- FINALIDADES DE ESTE CONTRATO.

Las finalidades de este contrato son de diversa categoría mismas que podemos enumerar en:

- 1.- FINALIDAD ECONOMICA
- 2.- FINALIDAD MORAL
- 3.- FINALIDAD POLITICA
- 4.- FINALIDAD SOCIAL

1.- FINALIDAD ECONOMICA.- Como finalidad económica el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, se contribuye a incrementar desarrollar y aumentar la industria de la construcción aumentando la riqueza inmueble de la nación.

2.- FINALIDAD MORAL.- Esta finalidad la encontramos en los beneficios económicos que evitan la insalubridad y aseguran, en cambio la salud, la limpieza y la dignidad física y espiritual del núcleo familiar, como resultado de adquirir una nueva casa-habitación.

3.- FINALIDAD POLITICA.- El contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar representa para los Estados la posibilidad de resolver en parte el problema de la habitación, y es un instrumento que se deja a la iniciativa privada fijándole únicamente los cauces que debe seguir.

4.- FINALIDAD SOCIAL.- El Lic. Octavio A. Hernández al referirse a la utilidad social del sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar nos dice: "El provecho que el suscriptor obtiene del sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar trasciende de la esfera meramente personal, y

repercute mediatamente en el grupo social del que aquél forma parte." (3)

Y en líneas posteriores nos menciona las principales ventajas del sistema: "El sistema, al brindar a los grupos sociales de mediana capacidad económica el modo más o menos fácil de conseguir su propia habitación familiar, asegura la estabilidad social de los mismos grupos;

El sistema, cuya finalidad es el logro de casa habitación para la familia, dota de contenido concreto al esfuerzo ahorrativo, en sí mismo abstracto, y por ello estimula su frecuencia, su constancia y su regularidad;

El sistema educa a los grupos sociales para la regulación ponderada de su economía personal, enseñándolos a medir con precisión sus posibilidades económicas, a equilibrar ecuánimemente sus aspiraciones y sus deseos y a aquilatar el destino de sus inversiones, con miras a obtener resultados positivos y a evitar intentos fallidos;

El sistema fomenta la práctica del ahorro sistemático para aprovechar los recursos de los grupos demográficos que lo pueden efectuar, dotando de la debida amplitud a la distribución de los presupuestos de la economía privada."

..(4)

Para concluir diremos que el contrato de ahorro y préstamo sirve a las clases sociales de recursos muy limitados y a las clases sociales de recursos - medios para facilitarle la adquisición de una casa habitación, tratando así de re

(3) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 411.

(4) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 411.

solver el problema de la habitación familiar de la clase menesterosa, mediante la intervención del Estado para llevar a cabo programas generosos y que en algunos casos se llegue a una positiva labor de beneficencia. Para la clase media deben tomarse medidas para estructurar jurídicamente sistemas de financiamiento especializado complementarios del ahorro, que en este tipo de clase social si se puede efectuar.

CAPITULO IV

REQUISITOS FORMALES

I.- CONTENIDO DEL CONTRATO.

A).- ELEMENTOS PERSONALES.

B).- ELEMENTOS REALES.

C).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

D).- ELEMENTOS FORMALES.

II.- TERMINOLOGIA USADA EN EL CONTRATO .

III.- TERMINACION DEL CONTRATO:

IV.- CONSECUENCIAS JURIDICAS.

V.- OPINION PERSONAL.

I.- CONTENIDO DEL CONTRATO DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Siguiendo las autorizadas exposiciones del Sr. Lic. Octavio A. -- Hernández quién nos dice: "Las operaciones de ahorro y préstamo se llevan a cabo mediante la celebración del contrato de este nombre. El acto jurídico me--- diante el cual el banco de ahorro y préstamo para la vivienda familiar y el parti- cular concurren para determinar la forma en que se hará el ahorro por el suscrip- tor para integrar una suma determinada que sirva de base para que el banco de--- termine la forma y término en que será hecho el préstamo destinado a un fin es- pecífico y forma en que será pagado por el deudor; es el contrato de ahorro y - préstamo". (1)

De lo anterior pasamos a examinar los elementos del contrato de - ahorro y préstamo y tenemos:

A).- ELEMENTOS PERSONALES.- Presupone la presencia de dos- distintas declaraciones de voluntad emanadas del banco y del suscriptor o ahorr- dor, además intervienen en forma ocasional como elementos personales el benefi- ciario y el contratista.

B).- ELEMENTOS REALES.- Dentro de éstos se encuentra ubicado el objeto materia de este contrato como segundo elemento esencial del contrato y además las sumas suscritas, la garantía mínima, el crédito hipotecario, las cuotas y los plazos.

(1) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 418.

C).- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.- Entre los que tenemos la capacidad legal de las partes, ausencia de vicios del consentimiento, que su objeto, motivo o fin sea lícito, y que el consentimiento se manifieste en la forma que la Ley establece.

D).- ELEMENTOS FORMALES.- Como elementos formales tenemos la solicitud, los recibos de cuotas y el testimonio del contrato.

De lo anterior podemos decir que los elementos personales del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar son:

1.- EL BANCO DE AHORRO Y PRESTAMO.

Es la institución de crédito autorizada por el Estado para celebrar operaciones como los contratos de ahorro y préstamo.

2.- EL SUSCRIPTOR O AHORRADOR.

Se dice que es la contraparte del banco en los contratos a que -- hacemos referencia. "El suscriptor o ahorrador es persona que contrae con el -- banco la obligación de constituir en éste, mediante la aportación regular y pe-- riódica, durante el plazo que se convenga de cuotas fijas, una cantidad determi-- nada con garantía mínima; a cambio de que con base en ésta, el banco se obli-- gue a otorgar crédito a él o a los beneficiarios que designe, por la suma conve-- nida, que el suscriptor o ahorrador garantizará con hipoteca o fideicomiso, sobre los inmuebles en los que invierta el monto del crédito, y que amortizará en el-- plazo estipulado, mediante pagos mensuales, fijos o variables". (2)

(2) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 422.

3.- LOS BENEFICIARIOS.

"Beneficiarios son personas que el suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar designa para que en el caso de que él fallezca, reciba los beneficios derivados del contrato, de acuerdo con las disposiciones legales aplicadas y con las cláusulas contractuales estipuladas. El beneficiario puede ser:

a).- A TITULO GRATUITO. Es la que emana de la voluntad del suscriptor para obsequiar con los beneficios de título a aquél.

b).- A TITULO ONEROSO. Es la que el suscriptor hace en pago de una deuda contraída con el propio beneficiario o con tercero que a su vez, desea beneficiar a éste mediante dicha designación". (3)

Nuestra Ley Bancaria en su artículo 117, reglamenta para los casos en que muere el suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, así como los derechos del beneficiario que se le reconocen plenamente. La cláusula décima séptima del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar se refiere al beneficiario.

4.- EL CONTRATISTA.

El contratista es a quién el suscriptor encomienda la construcción, la reparación o ampliación de su inmueble, sin perjuicio de las normas reglamentarias aplicables y de la supervisión que corresponde a las instituciones para ma-

(3) Hernández A. Octavio ob. cit. p. 423.

por garantía del crédito otorgado.

A).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

1.- DEL BANCO

2.- DEL SUSCRIPTOR O AHORRADOR

3.- DE LOS TERCEROS.

Seguendo las autorizadas exposiciones del Lic. Octavio A. Hernández que nos dice al referirse a los derechos y obligaciones del banco lo siguiente: "Los derechos y las obligaciones del banco derivados del contrato correspondiente, son correlativos a los derechos del suscriptor, ya que a cada uno de los derechos del suscriptor corresponderá la obligación correlativa del banco, y a cada una de las obligaciones de aquél, el correlativo derecho de éste". (4) Los principales derechos y obligaciones que encontramos en este contrato en relación al banco son:

a).- EL DERECHO AL COBRO DE CUOTAS.

Una vez que se fija en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar la suma suscrita, según el plan a que sea sujeta la operación nace el derecho del banco a recibir por parte del suscriptor una cantidad por concepto de cuotas y cuyo equivalente deberá ser el 25% como mínimo de la suma suscrita. La justificación del derecho a percibir estas cuotas por parte del banco es para cubrir las obligaciones a que nos referimos, para integrar la garantía mínima y a que las primeras cuotas se apliquen íntegramente a cubrir los gas

(4) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 453.

tos bancarios si éstos no fueron cubiertos de contado por el suscriptor.

Creemos necesario hacer la aclaración de que el banco no tiene una acción legal para el cobro de estas cuotas.

b).- EL DERECHO A VIGILAR POR LA COMISION NACIONAL -
BANCARIA EN TODAS SUS FASES EL USO DEL CREDITO CONCEDIDO POR EL-
BANCO.

La Comisión Nacional Bancaria está facultada por nuestra Ley --- (art. 46-g-IX) cuando dice: "Podrá, en cualquier momento verificar el fiel y -- exacto cumplimiento de las condiciones concertadas para la ejecución de la obra debiendo proporcionarle las instituciones las facilidades necesarias para el efecto". El banco tiene derecho y obligación legal de vigilar el uso del crédito -- concedido, desde su otorgamiento hasta su recuperación. Una vez terminado el período de integración se concede por parte del banco el crédito garantizado hipotecariamente, con apego a lo dispuesto en el contrato de ahorro y préstamo en el que se estipula el modo de otorgamiento, el uso, y forma de pagar ese crédito concedido según disposiciones variables en cada contrato que se celebra.

c).- LA OBLIGACION DE PONER A DISPOSICION DEL SUS---
CRIPTOR EL CREDITO.

Una vez que el suscriptor ha llenado los requisitos que se establecen en el contrato, para integrar la garantía mínima, el banco tiene el derecho y la obligación de otorgar un préstamo hipotecario hasta por la cantidad que resulte que no deberá exceder del equivalente al 75% de la suma suscrita y por la suma que resulte a la liquidación correspondiente.

Siguiendo las exposiciones del Lic. Octavio A. Hernández (5) encontramos una relación de los principales derechos del suscriptor, según la doctrina y preceptos legales y reglamentarios que se encuentran en el texto del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, y nos dice que encontramos - los siguientes:

a).- LA INTEGRACION DE LA GARANTIA MINIMA.

Por deficiencia de redacción nuestra Ley no nos da un concepto - claro de este derecho, pero es fácil de deducir ya que es una nota esencial del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar y que se hace consistir - en el derecho que tiene el banco, de que con la suma de las cuotas de ahorro - del suscriptor integra la garantía mínima que sirve de base posterior al otorgamien - to del préstamo hipotecario.

b).- LA OBTENCION DEL CREDITO.

Una vez constituido el porcentaje y transcurrido el plazo mínimo - en los términos del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar celebrado, el ahorrador tiene derecho a obtener el crédito correspondiente cuyo concepto, garantía, objeto, límites de su monto, entrega, etc., fueron estudiados - en línea anteriores (art. 46d-X).

c).- EL ABONO DE INTERESES SOBRE CUOTAS DE AHORRO.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda -
(5) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 454.

familiar tiene derecho a que se le abonen intereses hasta del 4.5% anual sobre sus cuotas de ahorro, y sólo serán liquidados en caso de rescisión del contrato. En caso contrario, las instituciones los abonarán al ahorrador a cuenta de amortización de su crédito mediante una reducción equivalente en las últimas cuotas de amortización, y aunque la Ley no lo exige sería equitativo el derecho de capitalización de intereses que el banco determine sea hecho constar en el clausulado del contrato, y no dejar simplemente a que las instituciones puedan convenir con los ahorradores el período de capitalización de los intereses. (art. 46d-III)

d).- LA OBTENCION DE DESCUENTOS SOBRE GASTOS BANCARIOS.

En el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, el suscriptor tiene derecho a que el banco le otorgue descuento sobre gastos bancarios. (art. 46d-IV y V).

e).- EL PAGO DE CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar tiene derecho a entregar cuotas extraordinarias que no se encuentran sujetas a periodicidad. El pago de estas cuotas no libera al suscriptor de la obligación de cubrir regularmente las cuotas ordinarias, pero si obtiene los beneficios del régimen al que estas cuotas están sujetas (art. 46c-I, II y III).

f).- DERECHO A RESCINDIR EL CONTRATO.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo tiene derecho a --

que durante el período de integración se rescinda su contrato en cualquier momento sin la obligación de hacer entregas posteriores, la institución deberá devolver dentro de los 60 días, a partir de la fecha del recibo de la solicitud, el importe de los ahorros más los intereses correspondientes, deduciendo desde luego las cantidades que resultaren por concepto de gastos bancarios (art. 46d-II).

g).- LA DEVOLUCION DE FONDOS.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar tiene derecho a que mediante una solicitud se le devuelva dentro del plazo señalado en el inciso anterior el importe de sus ahorros deducidas las cantidades mencionadas.

h).- DERECHO A ELEGIR EL DESTINO DEL CREDITO.

Una vez que es otorgado el crédito por el banco, el suscriptor tiene derecho a destinar el crédito para comprar un terreno y construcción en él, - el valor del terreno no deberá exceder de un 35% del valor total de la propiedad (art. 46g-III). "La razón por la cual la Ley limita el monto del crédito -- que puede ser destinado a la adquisición de terrenos se halla en la finalidad misma para la cual fueron creados los bancos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar. Si mediante la celebración del contrato relativo, el suscriptor estuviera en actitud de obtener crédito cuyo importe pudiera destinar íntegramente a la adquisición del terreno, daría lo más probable que hiciera dicha adquisición para especular en el mercado con el propio valor del terreno y no para destinar --

éste, específicamente, a resolver el problema de habitación familiar". (6)

i).- DERECHO A EJERCER EL CREDITO.

El banco tiene la obligación y a su vez, es derecho del suscriptor de dar aviso por correo certificado al último domicilio registrado del suscriptor, - de la fecha en que éste tiene derecho al otorgamiento del préstamo respectivo - (art. 46g-V).

j).- DERECHO A AMORTIZAR ANTICIPADAMENTE SU ADEUDO

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda - familiar deberá amortizar el préstamo mediante pagos mensuales iguales, en los - que se incluyen capital e intereses pero podrá efectuar amortizaciones parciales o liquidar totalmente su préstamo en cualquier período de amortización, descontándo - le el banco en este caso, los intereses correspondientes (art. 46g-VI). Desde - luego este derecho de amortizar anticipadamente el crédito otorgado por el ban- co, debe constar en el texto del contrato.

k).- DERECHO A REHABILITAR EL CONTRATO.

Cuando procede la rescisión automática del contrato de ahorro y - préstamo para la vivienda familiar en virtud de que el suscriptor incurre en la - falta de pago de tres mensualidades consecutivas, podrá rehabilitar su contrato si entrega las cuotas periódicas vencidas dentro de los 30 días siguientes a la fecha

(6) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 455.

de vencimiento de la tercera cuota no cubierta (art. 46d-VI párrafos 1 y 2).

l).- INCONFORMARSE POR DIFERIMIENTO O DENEGACION DE CREDITO.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar tiene derecho a que en caso de que el banco le difiera o niegue el crédito, o en algún otro caso no previsto legalmente, el suscriptor deberá recurrir al procedimiento conciliatorio ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Si la resolución que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no fuere aceptada por alguna de las partes quedarán expeditos sus derechos para ocurrir ante los tribunales competentes, éstos no darán entrada a la demanda sin que previamente se haya agotado el procedimiento administrativo (art. 46ñ).

m).- DERECHO A CEDER EL CONTRATO.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo tiene derecho a ceder el contrato. Nuestra Ley Bancaria lo permite con la condición de que el banco lo consienta y que la transmisión se opere con sujeción a los medios que dicte la Comisión Nacional Bancaria (art. 46d-VII).

n).- DERECHO A LA CONVERSION DE PLANES.

El artículo mencionado en el inciso anterior nos dice: "Las conversiones de planes sólo podrán efectuarse a otros de mayor período de integración". Se justifica este derecho en función de que en un momento dado disminuya la capacidad ahorrativa del suscriptor, éste se ve obligado a variar el plan de ahorro-

de acuerdo con las condiciones de celebración del contrato. Debe ser mayor el período de integración porque en caso contrario se produciría un desequilibrio económico al banco que en cierto momento tendría que otorgar préstamos hipotecarios antes de las fechas planeadas.

n).- DERECHO A PAGAR INTERESES SOBRE LAS SUMAS ENTREGADAS POR EL BANCO ANTES DE LA TERMINACION DE LA OBRA.

El artículo 46g-XI nos dicen: "Se computarán intereses sobre las sumas entregadas durante el tiempo en que se realicen las obras de construcción, reparación o ampliación de inmuebles, desde el momento en que empiece a ejercerse el crédito, en la inteligencia de que las primeras entregas hechas a los contratistas, serán devolución de ahorros a los suscriptores. Los intereses correspondientes a las sumas entregadas por concepto de préstamo se capitalizarán a la terminación de las obras, y podrán ser pagadas por el suscriptor. El plazo máximo para la ejecución de obras será de seis meses para los efectos de iniciar la amortización. Si la obra no se concluye en los plazos señalados empezará a aplicarse a partir de la fecha de vencimiento de los mismos la cuota de amortización correspondiente y se suprimirá la cuota de ahorro.

o).- DERECHO A OBTENER DUPLICADO DEL CONTRATO.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo tiene derecho a que las instituciones de ahorro y préstamo le expidan a su solicitud y costa, duplicado del contrato respectivo, así como de las declaraciones hechas en la solicitud. En los casos de expedición por parte del banco del duplicado del contra

to de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, el título original quedará cancelado (art. 46m).

p).- DERECHO AL SEGURO DE VIDA.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar tiene derecho a que las instituciones en beneficio de sus deudores y con el consentimiento de ellos puedan contratar por cuenta de los mismos seguros de vida que permitan saldar su cuenta en caso de fallecimiento, de acuerdo con las normas que para el efecto dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (art.-46o-X).

q).- SER NOTIFICADO DE LA FECHA A PARTIR DE LA CUAL -- PUEDE DISPONER DEL CREDITO.

El suscriptor del contrato de ahorro y préstamo tiene derecho a -- que la institución le de aviso por correo certificado, a su último domicilio registrado, de la fecha en que tenga derecho al otorgamiento del préstamo respectivo.

Nuestra Ley señala que si el ahorrador en un plazo de 180 días a partir de la fecha de notificación no ejerce su derecho para hacer uso del crédito la institución ya no estará obligada al otorgamiento del mismo, e inclusive puede llegar a dar por rescindido el contrato (art. 46g-V).

r).- DERECHOS ADICIONALES.

Además de los derechos relacionados, derivados de las distintas --

disposiciones legales citadas, quedan algunos otros derivados del mismo texto del contrato que no pugnen o sean contrarios al espíritu en las normas legales. Para finalizar estos derechos quedan enunciados en forma enunciativa y no limitativa.

Los terceros beneficiarios a que nos referimos en la clasificación— de los elementos personales que intervienen en el contrato de ahorro y préstamo, sean a título gratuito o a título oneroso solamente adquieren derechos por las declaraciones emanadas del suscriptor, y cuando éste fallece pasa el beneficiario a recibir los beneficios del contrato de acuerdo con las disposiciones legales aplicadas y con las cláusulas contractuales estipuladas.

El tercero contratista a que también nos referimos en líneas ante— riores tienen intervención en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda - familiar con mucha mayor frecuencia en virtud, de que la reparación, construc - ción, o ampliación del inmueble 'debe ser contratada con éste; sin perjuicio de— las normas reglamentarias de supervisión para mayor garantía del crédito otorgado y de la supervisión que corresponda a la institución que otorga el préstamo. De lo anterior desprendemos que el contratista o constructor aunque sea tercero en - la celebración del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, con— trae obligaciones y adquiere derechos, con quien celebra el contrato de obra y - que en este caso es el ahorrador o suscriptor del contrato objeto de nuestro estudio.

Los elementos reales del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar son:

1.- EL OBJETO

El objeto del contrato es: "la creación o transmisión de obligaciones o derechos y el objeto de éstos es una prestación positiva o negativa: la dación de una cosa, el hecho que debe ejecutar el deudor o la abstención a que está sometido. El objeto de la obligación se considera también como el objeto indirecto o -mediato del contrato que la engendra."(7) Los derechos y obligaciones contraídos por el banco y por el ahorrador o suscriptor han sido estudiados en líneas anteriores por lo que para sintetizar que las obligaciones contraídas por el banco en resumen son: recibir y capitalizar durante el plazo convenido las cuotas fijas que periódicamente le entregue el ahorrador hasta que éste constituya la garantía mínima y otorgar el crédito hipotecario al suscriptor hasta que la suma convenida en el contrato, desde el momento en que quede constituida la garantía mínima que sirve de base a dicho crédito. Los compromisos del ahorrador en resumen son: ahorrar cierta suma o garantía mínima, mediante depósitos periódicos de cuotas fijas en el banco. Destinar el crédito concedido por el banco al logro del fin convenido en el contrato garantizándolo mediante hipoteca, y amortizando el mismo crédito en el plazo convenido mediante la entrega de cuotas fijas o variables.

(7) Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones. México 1944 tomo I p. 197.

2.- SUMA SUSCRITA

"Es elemento real del contrato, consistente en cantidad que se integra con el monto de la garantía mínima constituida con la cuota del suscriptor y con el monto del crédito hipotecario o fiduciario que el banco conceda a aquél".(8) -- De lo anterior desprendemos que suma suscrita es la cantidad total que se fija en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar.

3.- LA GARANTIA MINIMA.

"Es elemento real del contrato, consistente en la suma que el suscriptor debe constituir en el banco, en el plazo fijado en el contrato y mediante la entrega periódica de cuotas fijas, que al finalizar el período de ahorro debe servir de base o de garantía mínima para que el banco pueda otorgar a favor del suscriptor o de sus beneficiarios crédito hipotecario o fiduciario que será destinado al logro del fin previsto en el contrato, y cuyo monto será varias veces mayor que la garantía mínima".(9)

4.- EL CREDITO HIPOTECARIO O FIDUCIARIO

"Es elemento real del contrato, consistente en la suma que el banco pone a disposición del suscriptor, una vez integrada por éste la garantía mínima de dicha suma con objeto de que el propio suscriptor realice la finalidad inmediata del ahorro".(10) "El objeto del crédito hipotecario o fiduciario es que el banco --

(8) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 423.

(9) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 424.

(10) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 425.

ponga a disposición del suscriptor determinada cantidad de dinero que solo podrá ser destinada a: (la adquisición de casas habitación y de edificios multifamiliares. La construcción de los inmuebles indicados; la reparación de los inmuebles indicados; y la liberación de gravámenes que pesen sobre dichos inmuebles). La consistencia y ubicación de estos inmuebles deben encontrarse dentro de las localidades en la que expresamente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público haya autorizado al banco para operar. La elección del inmueble corresponde a los suscriptores del contrato - quienes pueden elegir libremente el inmueble que deseen comprar, construir, reparar (art. 46g-I y X). Los inmuebles deberán estar asegurados contra incendio, terremoto y explosión, por el valor destructible de la propiedad (art. 46g-VIII). En -- cuanto al límite del crédito nos encontramos que éste no podrá exceder el 75% de la suma suscrita, que no podrá ser superior al monto que fije la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo al Banco de México y a la Comisión Nacional Bancaria, pudiendo establecerse distintos montos para aplicación regional (art. 46g-IV. En lo que se refiere al diferimiento de negación del crédito debemos distinguir cuando opera por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público o por el banco. A requerimiento de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el banco diferirá el cumplimiento de sus obligaciones contractuales con el suscriptor cuando las condiciones financieras y económicas del país lo justifiquen, después de conocer la opinión de la Comisión Nacional Bancaria y del Banco de México. (art. 46q). El crédito puede ser diferido por el banco cuando el suscriptor no ofrezca suficiente garantía para la inversión del crédito, o hubiese efectuado sus pagos en forma irregular o cuya condi--

ción económica altere sustancialmente su capacidad de pago o por no haber usado el crédito en el tiempo señalado en el contrato.

5.- LAS CUOTAS

Las cuotas las podemos clasificar desde diversos puntos de vista:

Por su finalidad en cuotas de ahorro (que son cantidades fijas que el suscriptor entrega periódicamente al banco, durante el período de ahorro, a fin de integrar la garantía mínima que sirve de base a la institución para otorgar el crédito objeto del contrato al suscriptor o a sus causa-habientes). Cuotas de amortización (son cantidades fijas y variables que el suscriptor entrega directamente al banco durante el período de amortización a fin de amortizar y de pagar a éste el crédito concedido. Las cuotas de amortización fijas son cantidades invariables, mensuales, niveladas, que el suscriptor entrega al banco para amortizar y pagar su crédito y que incluyen capital e intereses).

Del momento en que el suscriptor entrega al banco en relación con el momento en que esté contractualmente obligado a hacerlo, en: cuotas ordinarias. (Son cuotas ordinarias aquellas que cubre el suscriptor por los períodos de ahorro o de amortización, en la cuantía y con la periodicidad convenidas en el contrato). Cuotas extraordinarias (Son cuotas extraordinarias las pagadas por el suscriptor en exceso de la cuantía, o con anticipación a la periodicidad, estipuladas en el contrato, así como aquellas que la Ley reputa como tales). Cuotas anticipadas (son cuotas anticipadas las cantidades que el suscriptor entrega al banco con anterioridad a la fecha del vencimiento correspondiente, para amortizar parcial o totalmente el-

crédito concedido por éste). (11)

6.- LOS PLAZOS

"Plazos son elementos reales del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar consistentes en lapsos que la Ley o el reglamento fijan para que dentro de ellos se realicen objeto del contrato y el banco y el suscriptor cumplan -- sus obligaciones y ejerciten sus derechos". Los plazos fijados por la Ley y por el reglamento son obligatorios para quienes intervienen en el contrato de ahorro y préstamo o en su ejecución, y solo los plazos no fijados en dichos ordenamientos pueden -- ser libremente determinados en el contrato". (12) Entre los plazos que fija la Ley y el reglamento tenemos:

a).- INTEGRAR LA GARANTIA MINIMA.

El plazo para integrar la garantía mínima queda sujeto al plan a que el suscriptor o ahorrador hubiesen convenido en el contrato de ahorro y préstamos y puede ser a un año, dos años o tres años.

b).- PLAZO PARA USAR EL CREDITO.

El suscriptor deberá disponer de la suma suscrita dentro de los 180 -- días, contados a partir de la fecha de notificación por correo certificado que hubiese hecho el banco.

(11) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 439-440.

(12) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 441.

c).- PLAZO PARA TERMINAR LA EJECUCION DE LA OBRA.

La entrega de la suma suscrita será hecha por el banco directamente a los contratistas cuando se trate de obras de construcción, ampliación o reparación de inmuebles, en el plazo que se hubiese fijado para la entrega de la construcción por el contratista. A los vendedores, cuando se trate de adquisiciones en el momento de la firma, y a los acreedores cuando se trate de liberación de gravámenes que también se hará a la firma de escrituras.

d).- PLAZO PARA LA RECUPERACION DEL CREDITO.

El suscriptor amortizará el préstamo hipotecario en cuotas mensuales de amortización no menores de la cantidad que se fija en el contrato respectivo, durante el período que no podrá ser mayor de 10 años, en las cuales se incluye la devolución del préstamo, más sus intereses.

e).- PLAZOS PARA PAGAR CUOTAS DE AHORRO.

El plazo para pagar las cuotas de ahorro es normalmente mediante pagos fijos y mensuales durante el tiempo o plan a que se ha obligado el suscriptor en el contrato de ahorro y préstamo.

f).- PLAZO PARA DEVOLVER CUOTAS DE AHORRO EN CASO --
DE RESCISION DEL CONTRATO.

El suscriptor previa notificación al banco puede rescindir su contrato, en cuyo caso el banco devolverá las cantidades recibidas en conceptos de ahorro ordinarios y extraordinarios, y los intereses correspondientes, dentro de los 60--

días siguientes a la notificación.

g).- PLAZO PARA DEVOLVER CUOTAS EN CASO DE RESCISION AUTOMATICA.

El contrato podrá ser rescindido por parte del banco en los casos en que el suscriptor falte al pago de 3 cuotas consecutivas de ahorro, el banco devuelve las cantidades entregadas por concepto de ahorro 30 días después al vencimiento de la tercera cuota no cubierta.

h).- PLAZO PARA REHABILITAR EL CONTRATO EN CASO DE RESCISION AUTOMATICA.

El suscriptor podrá rehabilitar el contrato si entrega una de las cuotas periódicas vencidas dentro de los 30 días siguientes al vencimiento de la tercera cuota no cubierta.

i).- PLAZO PARA COMPUTAR INTERESES SOBRE EL CREDITO HIPOTECARIO.

El suscriptor pagará al banco un interés del 8% anual sobre saldos insolutos mensuales del préstamo otorgado al plazo convenido que no podrá exceder de 10 años.

Entre los elementos de validez del contrato a contrario sensu de lo dispuesto en el artículo 1795 del Código Civil vigente tenemos: la capacidad de las partes, la ausencia de vicios del consentimiento, que su objeto motivo o fin sea lícito, y que el consentimiento se manifieste en la forma que la Ley establece.

El artículo 1795 del Código Civil vigente nos dice: El contrato pue

- I.- POR INCAPACIDAD LEGAL DE LAS PARTES O DE UNA DE -
ELLAS;
- II.- POR VICIOS DEL CONSENTIMIENTO:
- III.- PORQUE SU OBJETO, O SU MOTIVO O FIN, SEA ILICITO;
- IV.- PORQUE EL CONSENTIMIENTO NO SE HAYA MANIFESTA -
DO EN LA FORMA QUE LA LEY ESTABLECE.

1.- INCAPACIDAD.

La palabra incapacidad designa algunas veces a personas privadas de ciertos derechos. La misma expresión de incapacidad ordinariamente se aplica a -- personas que poseen todos sus derechos, pero que no tienen el libre ejercicio de -- ellos, como los menores de edad, los demás sujetos a interdicción, así, pues hay in capacidad de goce y de ejercicio. A contrario sensu la capacidad jurídica es la ac titud para ser sujetos de derechos y hacerlos valer. Hay pues dos especies de capa - cidad, la capacidad de goce y la de ejercicio.

a).- INCAPACIDAD DE GOCE.

Como ejemplo de esta especie de incapacidad citaremos el caso de - los extranjeros que no tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras y aguas y sus accesorios ni para obtener concesiones de explotación de minas etc. El Estado sin embargo puede concederles ese derecho siempre que convengan ante la Secreta - ría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de dichos bie - nes y en no invocar por lo mismo la protección de su gobierno por lo que se refiere - a aquellos, bajo la pena en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio a la

nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. Esta incapacidad de goce podría darse en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar en el supuesto de que un extranjero quisiera adquirir por medio de éste contrato una propiedad que quedara dentro de una faja de cien kilómetros a lo largo de la frontera, de cincuenta kilómetros en las playas; y que por ningún motivo pueden los extranjeros adquirir el dominio directo sobre dichas tierras según prohibición expresa del artículo 27 Constitucional.

b).- INCAPACIDAD DE EJERCICIO.

La capacidad de la regla y la incapacidad la excepción. Nuestros códigos civiles declaran expresamente que son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la Ley. (art. 1789 del Cód. Civ. vigente).

Tienen incapacidad general de contratar los menores de edad, los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo, o imbecilidad, aun cuando tengan intervalos lúcidos, los sordomudos que no saben leer ni escribir y por ellos deben contratar sus representantes a veces con autorización judicial. Un caso de incapacidad especial en función del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar lo tendríamos según el artículo 173 del Cod. Civ. vigente que dice: "El marido y la mujer, menores de edad, tendrán la administración de sus bienes, en los términos del artículo que precede, pero necesitarán autorización judicial para enajenarlos, gravarlos o hipotecarlos y un tutor para sus negocios judiciales". Dicha incapacidad operaría en la mujer casada menor de edad que tuviera que constituir una hipoteca como garantía del préstamo, una vez que hubiese integrado la suma --

suscrita y en virtud de la cual le diera derecho a un préstamo, de acuerdo con el -- contrato celebrado. Desde luego dicha incapacidad sería subsanable obteniendo la autorización judicial respectiva.

2.- VICIOS DEL CONSENTIMIENTO.

El código de 28 al enumerar las causas por las cuales puede ser inváli do el contrato, comprende en esa enumeración los vicios del consentimiento (art. -- 1795-II) además en su capítulo denominado contratos tiene una subdivisión que lle va por rubro "Vicios del Consentimiento" cuyo primer artículo el 1812, empleando la terminología del art. 1109 del Código de Napoleón dice que: "el consentimien to no es válido si se ha dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por -- dolo". De lo anterior pasamos a ver los conceptos de error así como sus diferentes -- especies, que se entiende por violencia, y que es el dolo, a reserva de ver su fun-- ción dentro del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar.

Error. Concepto. Tradicionalmente se ha dicho que el error es la -- falsa representación de la realidad, y puede ser:

a).- EL ERROR DE ARITMETICA O DE CALCULO.

Sólo da lugar a su reparación o sea que solo da lugar a su rectifica-- ción. Dicho error es muy posible que se de en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda siendo subsanable con su sola rectificación.

b).- ERROR DE HECHO.

Este error recae sobre hechos materiales y puede presentar tres gra--

dos de gravedad, según los cuales sus efectos varían, ya impide la formación del -- contrato, ya lo hace simplemente anulable ya carece de influencia sobre él. En el primer caso se dice que hay error obstáculo. En el segundo caso se dice que hay -- error nulidad; y en el tercero error indiferente.

(a).- EL ERROR OBSTACULO.

Es el que impide la formación del contrato y hay veces en que el -- consentimiento es solo aparente. Esto acontece principalmente en dos hipótesis: -- cuando hay un error en la naturaleza del contrato y cuando hay error en la identi-- dad del objeto.

Desde luego creemos que el error obstáculo no se daría en el contra-- to de ahorro y préstamo en virtud de que no da lugar a tener una equivocación en -- cuanto a su naturaleza, ya que el contrato es elaborado de antemano por el banco, tampoco se daría el caso de tener error en cuanto a la identidad del objeto por estar éste completamente claro en el contrato de ahorro y préstamo.

(b).- EL ERROR NULIDAD.

Es error de ambos contratantes o de uno de ellos, se ha discutido si -- el vicio del consentimiento no resulta sino de un error común a ambas partes o si bas-- ta con un error unilateral; el Código de 84 en su art. 1296 considera ambos casos -- cuando dice que: el error de hecho anula el contrato cuando: "si es común a am-- bos contratantes sea cual fuere la causa de que proceda" y "si recae sobre el motivo u objeto del contrato", esta segunda fracción se refiere sin duda al error de uno so

o de los contratantes ya que la fracción primera se refiere al error de ambos contrantes. El Código de 28 considera expresamente como vicio del consentimiento el error de cualquiera de los contratantes. Es sumamente difícil que en el contrato de ahorro y préstamo se de al error nulidad ya que el contrato se encuentra aprobado -- por la Comisión Nacional Bancaria una vez que el banco lo somete a su considera--ción y aprobación.

(c).- EL ERROR INDIFERENTE.

Este error es el que recae sobre cualidades secundarias del contrato, sobre motivos no determinantes de la voluntad. Este error no invalida el contrato -- por que la Ley no dispone que produzca su nulidad. Este tipo de error si se llegara a presentar en el contrato de ahorro y préstamo no tendría ninguna relevancia, ya -- que no produciría ningún efecto.

c).- ERROR DE DERECHO.

El error de derecho no anula el contrato dice el art. 1296 del Código de 84 al contrario, el Código de 28 en su art. 1813 dice: "el error de derecho -- o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan si en el acto de celebración se declara -- ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró -- en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa". Creemos que en el contra--to de ahorro y préstamo no se da éste tipo de error en virtud de que dicho contrato -- se encuentra regulado por la Ley en una forma específica que no daría lugar a que --

procediera el error de derecho.

Como vicios del consentimiento tenemos también el dolo y la mala fé el temor reverencial y la intimidación o violencia. Vicios del consentimiento que creemos nosotros no se dan en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, por lo que solamente haremos una simple referencia a los mismos.

d).- EL DOLO Y LA MALA FE.

El dolo son las maquinaciones o artificios de una de las partes para inducir a otra al error. La mala fé es la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido. La diferencia entre ambos es que el dolo es activo y la mala fé pasivo pero ambos importan siempre premeditación y propósito de engañar o de un desengañar cuando el error ha nacido naturalmente. Como se puede observar dichos vicios no tienen aplicación en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, en el supuesto de que el banco quisiera engañar a un cliente, cosa que desde luego queda deshechada por improcedente. Sin embargo si podría darse lo que ha llamado dolo bueno como decían los romanos Dolus Bonus a aquél cuando el proponente o anunciante faculta al examen de la cosa y lo lleva su astucia hasta suggestionar a la otra parte contraria, dicho de otro modo, el banco se puede valer de argucias y sugerencias para colocar sus contratos de ahorro, desde luego sin engañar al cliente, por que si lo engaña entonces es causa de invalidez del contrato.

e).- EL TEMOR REVERENCIAL.

Estos son los casos cuando se dice que no hay intimidación o violen-

cia. Cuando sólo hay abuso de autoridad, o el temor de desagradar a determinada persona a la que se debe sumisión y respeto. Vicio de la voluntad completamente irrelevante para el contrato de ahorro y préstamo ya que creemos es imposible de darse en nuestro medio.

f).- LA INTIMIDACION O VIOLENCIA.

Se dice que "hay intimidación o violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importe peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de sus bienes del contratante, de su cónyuge, de sus descendientes, de sus ascendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado". (art. 1819 Cód. Civ.). Dicho vicio del consentimiento no se da en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar en virtud de que el banco no puede por ningún motivo presionar a un cliente a que suscriba un contrato, y mucho menos que empleara la fuerza física.

3.- FIN O MOTIVO DE LA VOLUNTAD LICITO.

El Código Civil vigente en su artículo 1831 nos dice que: "el fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las Leyes de orden público ni a las buenas costumbres". En nuestro derecho, el fin o motivo de la voluntad que es ilícito da lugar a la invalidez del contrato".

Galindo Guameros (13) nos dice: "el fin o motivo por el que el subcriptor y el banco, esto es ambos contratan, celebran el contrato de ahorro y présta

(13) Galindo Guameros Gustavo. ob. cit. p. 207.

mo es: constituir en poder del banco la suma suscrita, con sus respectivas aportaciones, a fin de que sea puesta a disposición del suscriptor para adquirir su casa-habitación. Alrededor de esta finalidad tiene que coincidir las declaraciones de voluntad de ambos contratantes. Ni el suscriptor ni el banco pueden hacer caso omiso de este propósito, sino por el contrario, dichos contratantes tienen que tener presente la misma finalidad. Dicho en otras palabras, la causa final que determina a las partes a crear la relación jurídica es la misma para el suscriptor que para el banco. Ahora bien, el fin o motivo determinante por el cual el suscriptor contrae la obligación -- de ahorrar es el préstamo prometido por el banco; el fin o motivo determinante por el cual el banco contrae la obligación de prestar, es el ahorro al que se obliga el suscriptor". De lo anterior concluimos que en el contrato de ahorro y préstamo el fin o motivo determinante de la voluntad de ambos contratantes es una finalidad común.

Para el estudio de los elementos formales de la operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar el artículo 1795 del Código Civil vigente nos dice: "el contrato puede ser invalidado" y agrega en su fracción IV "porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece". En el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, además de ser estrictamente necesario que conste por escrito se deben contener los principales derechos y obligaciones de las partes.

Para el estudio del aspecto formal del contrato seguiremos las autorizadas ideas del Lic. Octavio A. Hernández quien nos dice: "los elementos formales

del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar son tres". (14)

1.- LA SOLICITUD.

La solicitud no creemos que sea jurídicamente esencial al contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, aunque la costumbre de las instituciones como preámbulo a la celebración del contrato la ha hecho indispensable. -- Por si misma la solicitud puede ser: a).- escrita y que tendría un carácter meramente probatorio b).- verbal si las instituciones de ahorro y préstamo la admitieran y que consistiría en una pura manifestación verbal de la voluntad del futuro suscriptor.

De lo anterior intentaremos dar un concepto de que es lo que se entiende por solicitud como preámbulo a la celebración del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar. Solicitud es instancia escrita o verbal que una persona hace ante una institución de ahorro y préstamo, para adquirir el carácter de suscriptor o titular y obtener de ésta determinados derechos, a cambio de contraer ciertas obligaciones para con ellas.

2.- LOS RECIBOS DE LAS CUOTAS.

El recibo es un elemento formal como documento probatorio, de primera importancia, puesto que en él queda asentada la cantidad y vencimiento que se paga. Son documentos que ante cualquier contingencia que se presentara en el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, servirían de base para determinar la procedencia o improcedencia en el caso de rescisión del contrato.

(14) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 127 y 444.

3.- EL TESTIMONIO DEL CONTRATO.

Nuestra Ley Bancaria determina con bastante precisión la forma del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar e indica que cláusulas debe contener así nos dice: "se perfeccionarán mediante la celebración del contrato respectivo, que contendrá todas las condiciones a que quedarán sujetas y en el que deberá constar la obligación de otorgar créditos a los ahorradores de acuerdo con el art. 46g (art. 46d-1). El artículo 461 de la Ley Bancaria dispone que la propia Comisión Nacional Bancaria aprobará todos los modelos impresos tanto de solicitudes y de recibos de cuotas, como de los contratos de ahorro y préstamo. De acuerdo con dichos modelos impresos y aprobados, los contratos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar deberán contener, además de los datos generales del banco (nombre, capital autorizado, capital exhibido, domicilio, etc.) Así como las cláusulas relativas a:

- a).- Monto de la suma suscrita.
- b).- Gastos bancarios.
- c).- Cuotas ordinarias de ahorro.
- d).- Derecho a la obtención del préstamo hipotecario.
- e).- Cuotas anticipadas.
- f).- Cuotas extraordinarias de ahorro.
- g).- Aplicación de ahorros y de intereses.
- h).- Uso de la suma suscrita.
- i).- Uso del crédito.

- j).- Rescisión del contrato.
- k).- Cesión y conversión de planos.
- l).- Seguro de vida del suscriptor.
- m).- Designación de beneficiario.
- n).- Privilegios del contrato. (15)

Las cláusulas relativas al contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar señaladas en los incisos anteriores, han sido estudiadas en los diversos puntos de este estudio y que son en resumen las principales en la estructura jurídica del contrato.

(15) Hernández A. Octavio. ob. cit. p. 449.

**TEXTO DEL CONTRATO DE AHORRO Y PRESTAMO PARA
LA VIVIENDA FAMILIAR QUE CELEBRA EL BANCO INTER
NACIONAL INMOBILIARIO, S.A., CON EL SUScriptor
O AHORRADOR. REPRODUCCION HECHA CON EL CON
SENTIMIENTO DEL SR. LIC. GUSTAVO GALINDO GUAR
NEROS GERENTE FIDUCIARIO DE DICHA INSTITUCION.**

BANCO INTERNACIONAL INMOBILIARIO, S.A.

INSTITUCION FIDUCIARIA Y DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA
VIVIENDA FAMILIAR 5 DE MAYO 19

CAPITAL AUTORIZADO
\$ 10.000.000.00

TELEFONO
21-89-00

CAPITAL EXHIBIDO
\$ 7.000.000.00

México, D.F.

SUMA SUSCRITA

CONTRATO DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA FAMILIAR que celebran por una parte el Banco Internacional Inmobiliario, S.A., que en lo sucesivo se denominará el "Banco" y por otra parte.....

.....
quien en lo sucesivo se designará el "Suscriptor", en los siguientes términos:

I.- El Banco está autorizado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para realizar operaciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar, en los términos del presente Contrato.

II.- Con sujeción al Capítulo VII del Título II de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares y su reglamento, el presente contrato tiene por objeto proporcionar al Suscriptor, mediante un préstamo hipotecario, los medios necesarios para la construcción, adquisición, reparación, ampliación y liberación de los gravámenes hipotecarios de una casa habitación, en un edi

ficio unifamiliar o multifamiliar de acuerdo con las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- SUMA SUSCRITA.- Se fija el monto total de la suma suscrita en \$..... según el plan..... por el cual el suscriptor integrará en el Banco, por concepto de cuotas de ahorro, la cantidad de -- \$..... equivalente al... 25...% como mínimo de la suma suscrita. Estos ahorros, así como los extraordinarios, ganarán un interés del 4% anual.

SEGUNDA.- GASTOS BANCARIOS.- El suscriptor pagará al Banco por concepto de Gastos Bancarios, la cantidad de \$..... equivalente al 3.25% de la suma suscrita. El suscriptor podrá pagar los Gastos Bancarios de con todo en una sola exhibición, o diferirlos durante todo el período de ahorro, en la in teligencia de que en esta segunda forma de pago, las primeras cuotas se aplicarán - íntegras a cubrir los Gastos Bancarios. En caso de rescisión, el Banco conservará - el importe correspondiente a estos Gastos Bancarios, devolviendo únicamente lo es pecificado en la Cláusula Décima Tercera.

TERCERA.- CUOTAS ORDINARIAS DE AHORRO.- Para cubrir las obligaciones a que se refieren las cláusulas anteriores y habiendo optado el suscriptor por anticipar, diferir el pago de los Gastos Bancarios, enterará en el Banco cuo tas mensuales de \$..... cada una, durante..... meses como mínimo, que pagará en las Oficinas del Banco dentro de los primeros cinco días de cada mes.

CUARTA.- DERECHO A PRESTAMO HIPOTECARIO.- Una vez que el Suscriptor llene los requisitos que señalan las cláusulas anteriores, el Banco con vie

ne en otorgarle un préstamo hipotecario hasta por la cantidad de \$.....
equivalente al...75...% de la suma suscrita, y precisamente por la suma que resu-
lte de la liquidación correspondiente.

El suscriptor amortizará dicho préstamo con cuotas mensuales de amor-
tización no menores de \$..... durante un periodo que no podrá ser ma-
yor de..... meses, en las cuales se incluye la devolución del préstamo, más-
sus intereses.

QUINTA.- CUOTAS ANTICIPADAS.- Cuando así convenga a sus-
intereses, el suscriptor podrá anticipar el pago de una o más Cuotas Ordinarias no -
Vencidas. En este caso el Banco se obliga a aplicarlas de inmediato, dándoles el -
tratamiento que corresponde a toda cuota ordinaria.

SEXTA.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS DE AHORRO.- Durante el
periodo de integración, el suscriptor podrá entregar al Banco cuotas extraordinarias
no sujetas a periodicidad. El pago de cuotas extraordinarias no liberará al suscrip-
tor de la obligación de cubrir regularmente las cuotas ordinarias.

Las cuotas extraordinarias podrán tener a opción del titular, las si-
guientes aplicaciones:

- a).- Cubrir cuotas atrasadas.- Podrá el suscriptor cubrir las cuotas no pagadas in-
mediatas anteriores a la fecha de la entrega, en la inteligencia de que serán
necesarias dos cuotas ordinarias para cubrir cada cuota atrasada, sin perjuicio
de lo dispuesto en el inciso a) de la Cláusula Décima Cuarta.
- b).- Reducir el periodo de amortización.- Las cuotas extraordinarias no aplicadas

en la forma prevista en el inciso a) acortarán el plazo de amortización.

En todo caso, los ahorros extraordinarios y los intereses de los ahorros ordinarios y extraordinarios con excepción de los importes destinados a complementar el porcentaje de integración, deberán aplicarse a la reducción del plazo de amortización, de manera que el suscriptor pague durante un plazo menor la misma mensualidad.

c).- Acortar el periodo de ahorro.- Podrán aportarse cuotas extraordinarias con el objeto de reducir el periodo de ahorro.

Para cada plan, sólo se tomarán en consideración las cuotas extraordinarias pagadas durante los meses que se especifican, debiendo entregar el suscriptor en cada caso y por cada mes de reducción, las cuotas por millar de suma suscrita anotadas en el cuadro siguiente:

PLAN	D-5	D-6	D-7	D-8
Primeros meses durante los cuales se aceptan pagos extras para este objeto.	20	24	28	32
Reducción máxima de periodo de ahorro en meses.	20	24	28	32
Cuota adicional por millar de suma suscrita y por mes de reducción.	\$ 9.50	\$ 7.10	\$ 6.60	\$ 5.80

SEPTIMA.- DEVOLUCION DE AHORROS E INTERESES.- El Banco devolverá las cuotas ordinarias de ahorros, las extraordinarias y los intereses correspondientes, cuando el suscriptor haga uso de la suma suscrita.

Dichas cuotas más sus intereses, sólo podrán retirarse anticipadamen

te en caso de rescisión del Contrato.

OCTAVA.- AVISO DE ADJUDICACION.- Una vez constituido el porcentaje de integración, mediante el pago regular de las cuotas de ahorro y transcurrido el plazo a que se refiere la Cláusula Tercera, el Banco notificará al suscriptor, por correo certificado al último domicilio registrado, que puede hacer uso de la suma suscrita.

NOVENA.- PLAZO PARA DISPONER DE LA SUMA SUSCRITA.- - El suscriptor deberá disponer de la suma suscrita dentro del plazo de 180 días contados a partir de la fecha de Notificación a que se refiere la Cláusula anterior.

Durante el tiempo en que el suscriptor no ejercite este derecho deberá continuar pagando las cuotas de ahorro establecidas. Las entregas hechas por este concepto se considerarán como pagos extraordinarios.

DECIMA.- USO DEL PRESTAMO.- Para obtener el otorgamiento del préstamo, el suscriptor deberá llenar los siguientes requisitos:

- a).- Destinará la suma suscrita a la adquisición, construcción, reparación y ampliación de una casa habitación, o de viviendas en edificios multifamiliares, o a la liberación de los gravámenes hipotecarios que pesen sobre inmuebles de esas características.
- b).- El préstamo deberá estar garantizado con hipoteca en primer lugar, sobre el inmueble objeto de la inversión.
- c).- El inmueble objeto de la inversión deberá estar ubicado en zonas que cuenten con todos los servicios de urbanización, y precisamente dentro de alguna de -

las poblaciones de la República en las que el Banco esté autorizado para operar, mismas que están listadas en el presente contrato.

- d).- El valor del inmueble deberá ser igual o superior al importe de la suma suscrita. La estimación del valor del inmueble o de la obra en construcción, ampliación o reparación, será practicada por los peritos señalados por el Banco.
- e).- En los casos de adquisición de terreno y construcción, podrá destinarse a la compra del terreno una cantidad que no exceda del 35% de la suma suscrita.
- f).- El suscriptor podrá suscribir uno o varios contratos, pero el valor conjunto del préstamo por los contratos suscritos, no podrá ser superior a la suma de \$60,000.00, los que podrá destinar para una o varias casa habitación, en edificios unifamiliares o multifamiliares. El crédito a que se refiere este inciso será por unidad familiar de habitación. (Ley del 30 de diciembre de 1954).
- g).- El suscriptor tiene plena facultad de elección respecto del inmueble que desea adquirir, o de la empresa constructora o contratista cuyos servicios desee utilizar, sin embargo, el Banco se reserva el derecho de aprobar planos, así como de imponer en el contrato de obras o de compra, las cláusulas que estime necesarias para garantizar la adecuada inversión de la suma suscrita, así como de aprobar el precio de la compra, la solvencia y competencia de quienes deban ejecutar la obra y cualquiera otra exigencia que tienda a mejorar y garantizar la inversión.
- h).- El banco se reserva el derecho de suspender el préstamo si la obra se inicia antes del otorgamiento del préstamo sin su autorización, o si el título de pro-

piudad no fuere perfecto a su juicio.

- i).- La entrega de la suma suscrita será hecha por el Banco directamente a los con-
tratistas cuando se trate de obras de construcción, ampliación o reparación de
inmuebles; a los vendedores, cuando se trate de adquisiciones y a los acreedo-
res cuando se trate de liberación de gravámenes.
- j).- El suscriptor pagará al Banco un interés del 8% anual sobre saldos insolutos --
mensuales del préstamo otorgado.
- k).- El suscriptor amortizará el préstamo por el sistema de pagos mensuales nivela-
dos, donde se incluye capital e interés. Estos pagos deberán efectuarse el --
día primero de cada mes en las Oficinas del Banco.

El suscriptor podrá efectuar amortizaciones parciales o liquidar totalmente su
préstamo, en cualquier momento del periodo de amortización, descontándole
el Banco, en este caso, los intereses correspondientes.

Igualmente podrá acumular fondos especiales durante el periodo de ahorro, o-
después de la adjudicación del préstamo, para ser destinados a amortizaciones
parciales con el fin de reducir el periodo de amortización, éstos fondos ten--
drán el mismo tratamiento, en cuanto a intereses y retiros, que las cuotas ex-
traordinarias de ahorro.

- l).- Durante el tiempo que duren las obras de construcción, reparación o amplia-
ción del inmueble, los intereses se computarán sobre la parte del préstamo --
que efectivamente se hubiere ejercido. Estos intereses podrán ser cubiertos a
la terminación de las obras o considerarse como parte accesoría del crédito. -

Se considerará que se ha utilizado el crédito, en la medida en que las entregas que el Banco haga por cuenta del suscriptor, excedan de los ahorros acumulados.

- m).- Los pagos de amortización deberán cubrirse cuando se trate de adquisición o liberación, a partir del mes siguiente en que se hubiere perfeccionado la operación; cuando se trate de construcción, ampliación o reparación, a partir del mes siguiente de la fecha en que la obra se hubiere terminado, o en su defecto, a partir del plazo de seis meses que se contará desde la fecha de otorgamiento del crédito.
- n).- El suscriptor deberá continuar cubriendo cuotas mensuales equivalentes a las ordinarias de ahorro, hasta que no empiece a cubrir su servicio de amortización. Estas cuotas se le computarán como pagos extraordinarios.
- o).- El inmueble deberá asegurarse contra el riesgo de incendio por su valor destructible. El pago de la prima será por cuenta del suscriptor.
- p).- Los gastos que deban hacerse por concepto de avalúo, inspección de obra, escrituración y pago de impuestos, serán por cuenta y cargo del suscriptor.

DECIMA PRIMERA.- DIFERIMIENTO DEL PRESTAMO.- El Banco podrá diferir el otorgamiento del préstamo, previo aviso al suscriptor, en los siguientes casos:

- a).- Si el suscriptor incurre en la falta de pago de su cuota mensual, el diferimiento en el otorgamiento del préstamo se computará a razón de un mes, por cada cuota no cubierta, salvo lo dispuesto en la cláusula 6a. inciso a).

- b).- Si la capacidad económica del suscriptor sufre modificaciones desfavorables - en relación a la que tenía a la fecha de celebración de este contrato, mientras no garantice a satisfacción del Banco la recuperación del préstamo que se le va a otorgar.

DECIMA SEGUNDA.- A requerimiento expreso de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Banco diferirá el cumplimiento de sus obligaciones contractuales con el suscriptor, cuando las condiciones financieras y económicas -- del país lo justifiquen.

DECIMA TERCERA.- RESCISION.- El suscriptor podrá rescindir es te contrato en cualquier momento de la vigencia del mismo, previa notificación al Banco, en cuyo caso el Banco devolverá las cantidades recibidas en concepto de -- ahorros ordinarios y extraordinarios, y los intereses correspondientes, dentro de los 60 días siguientes.

DECIMA CUARTA.- Este contrato podrá ser motivo de rescisión por parte del Banco en los siguientes casos.

- a).- Por falta de pago de tres cuotas consecutivas de ahorro, pero el suscriptor podrá rehabilitarlo si entrega una de las cuotas periódicas vencidas dentro de -- los treinta días siguientes al vencimiento de la tercera cuota no cubierta.
- b).- Cuando el suscriptor no disponga de la suma suscrita dentro del plazo de 180 - días a que se refiere la Cláusula Novena, o por las causas indicadas en el inciso b) de la Cláusula Décima Primera.
- c).- Cuando el suscriptor no cubra tres cuotas consecutivas del plazo en que debe-

disponer de la suma suscrita.

DECIMA QUINTA.- TRANSFERENCIAS Y CONVERSIONES.- El suscriptor podrá transferir este contrato, cambiar de plan y de suma suscrita, previa aprobación del Banco. Las conversiones de planes sólo podrán efectuarse a otros de mayor periodo de integración.

BENEFICIOS ADICIONALES

DECIMA SEXTA.- SEGURO DE VIDA.- El Banco gestionará a favor del suscriptor que así lo solicite, un seguro de vida que tienda a cubrir el saldo insoluto del préstamo otorgado.

DECIMA SEPTIMA.- BENEFICIARIO.- Para el caso de fallecimiento el suscriptor nombra beneficiario de este contrato a.....
.....

quien tendrá los siguientes beneficios:

- a).- En tanto no haya dispuesto el suscriptor de los ahorros acumulados con sus intereses retirar unos y otros, sin necesidad de autorización fiscal, siempre que no excedan de la cantidad de \$15,000.00, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 117 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares; o bien.
- b).- De común acuerdo con el Banco a continuar con el contrato en los términos estipulados por el suscriptor.
- c).- El suscriptor podrá cambiar el beneficiario cuantas veces lo desee, con sólo presentar al Banco una solicitud por escrito indicando el cambio requerido, y

el testimonio de este contrato para efectuar las anotaciones correspondientes.

DECIMA OCTAVA.- IMPUESTOS.- Este contrato así como los recibos que se expidan durante el periodo de ahorro y amortización no causarán impuestos del Timbre, de conformidad con el Art. 155 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares.

DECIMA NOVENA.- INEMBARGABILIDAD.- Los ahorros constituidos en virtud de este contrato y hasta por la cantidad de \$50,000.00 por titular son inembargables de conformidad con el Art. 118 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, excepto cuando se trate de hacer efectiva la obligación de ministrar alimentos o de solventar los créditos concedidos por el Banco.

DISPOSICIONES GENERALES

VIGESIMA.- Cualquier conflicto que se suscite con motivo de este Contrato, deberá someterse a un procedimiento conciliatorio ante la Srfa. de Hacienda y Crédito Público. Si la resolución que esta dicte no fuere aceptada por alguna de las partes quedarán expeditos sus derechos para ocurrir ante los Tribunales competentes, de acuerdo con el Artículo 46T, de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, los que no darán entrada a ninguna demanda sin que se haya agotado previamente el procedimiento administrativo.

Las partes convienen en que los Tribunales de México, D.F., serán competentes para resolver las diferencias que surjan con motivo de este contrato, renunciando a cualquier otra jurisdicción.

VIGESIMA PRIMERA.- El suscriptor de este contrato declara expre-

samente que conoce las Obligaciones y Derechos que le corresponden de conformidad con las Cláusulas del presente Contrato y que son de su entera satisfacción.

VIGESIMA SEGUNDA.- Este Contrato entrará en vigor al ser aceptado por el Banco y para su constancia y conformidad el Banco expedirá debidamente firmado, un Testimonio que reproduzca textualmente su contenido, y el cual se entregará al suscriptor en tanto que este original será conservado en los archivos del Banco.

_____ a _____ de _____ de 19 _____

BANCO INTERNACIONAL INMOBILIARIO, S. A.

EL SUSCRIPTOR

II.- TERMINOLOGIA USADA EN EL CONTRATO DE AHORRO Y PRESTAMO PARA LA VIVIENDA FAMILIAR.

Galindo Guarneros (16) nos dá una relación de la terminología usada en el contrato de ahorro y préstamo y que a continuación transcribimos:

SUMA SUSCRITA: el capital fijado por las partes para constituirse con sus respectivas aportaciones, que el suscriptor juzga adecuado para satisfacer sus necesidades de casa-habitación.

BANCO: institución de crédito autorizada por el Estado para celebrar los contratos de ahorro y préstamo.

SUSCRIPTOR: el particular que la contraparte del banco en los contratos a que hemos hecho referencia.

AHORRO: el conjunto de entregas periódicas de dinero que debe hacer el suscriptor al banco.

MONTO DEL AHORRO: el porcentaje mínimo de la suma suscrita que el suscriptor debe cubrir para que se repute cumplida su obligación de ahorrar.

PERIODO DE AHORRO: tiempo mínimo computado en meses o años durante el cual el suscriptor debe entregar sus cuotas de ahorro.

CUOTAS DE AHORRO: importe de la entrega mensual que debe hacer el suscriptor al banco para reunir, en el tiempo convenido, el monto del ahorro pactado.

INTEGRACION DEL AHORRO: el ahorro entregado en el tiempo y monto convenidos.

(16) Galindo Guarneros Gustavo. ob. cit. p. 204.

AHORROS EXTRAORDINARIOS: entregas de dinero por el particular al banco sin obligación previa y sin estar sujetas a periodicidad, en virtud de las -- cuales se pueden cubrir cuotas de ahorro no pagadas en su oportunidad, acortar el -- periodo de ahorro dentro de ciertos límites y acortar el periodo de la amortización -- del préstamo, descontando las últimas cuotas que por este concepto correspondan.

PRESTAMO: el importe de dinero que el banco entregará al suscriptor, para ser restituído por éste.

MONTO DEL PRESTAMO: la diferencia que hay entre el importe -- de la suma suscrita y el importe de los ahorros.

DERECHO DEL SUSCRIPTOR A PRESTAMO HIPOTECARIO: momento en que surge para el banco la obligación de otorgar un crédito con garantía de -- hipoteca en primer lugar.

AMORTIZACION: cuotas de dinero entregadas mensualmente por el suscriptor para cubrir el importe del préstamo y los intereses correspondientes.

PERIODO DE AMORTIZACION: lapso de tiempo durante el cual -- se entregarán las cuotas mensuales a que hemos hecho referencia.

DERECHO A DISPONER DE LA SUMA SUSCRITA: facultad del sus-- criptor de utilizar sus ahorros y el préstamo.

OBLIGACION DE PONER A DISPOSICION DEL SUSCRIPTOR LA -- SUMA SUSCRITA: obligación del banco, una vez constituidos los ahorros en la for-- ma convenida, de poner a disposición del suscriptor la suma suscrita.

OTORGAMIENTO DEL PRESTAMO: este es el acto de cumplimien--

to de la obligación correspondiente al derecho a préstamo hipotecario del suscriptor.

GASTOS BANCARIOS: porcentaje de la suma suscrita que el suscriptor debe pagar adicionalmente a la entrega de las cuotas de ahorro, para cubrir gastos de producción y administración.

PLAN: determinado período de ahorro con su correspondiente período de amortización.(17)

(17) Galindo Guarneros Gustavo. ob. cit. p. 205 y 206.

III.- TERMINACION DEL CONTRATO.

El contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar se extingue por:

1.- CUMPLIMIENTO DE SUS TERMINOS.

Al estudiar los elementos reales del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, nos referimos a los plazos que operan en dicho contrato por lo que el cumplimiento del mismo queda sujeto a los plazos explicados con anterioridad, no creemos necesario volver a hacer una repetición casuística de los mismos.

2.- POR RESCISION.

Dentro de nuestra Ley se dan dos casos en que opera la rescisión del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, si durante el periodo de integración el ahorrador puede rescindir su contrato en cualquier momento sin obligación de hacer entregas posteriores, en cuyo caso el banco está obligado a devolver dentro de los 60 días a partir de la fecha del recibo de la solicitud, el importe de los ahorros más los intereses correspondientes, deduciendo desde luego el 3.5% sobre el valor de la suma suscrita, para cubrir los gastos bancarios, tomando dicha cantidad de las primeras cuotas. (art. 46d-II y IV). En el segundo caso las cuotas ordinarias de ahorro serán por cantidades iguales durante el periodo de integración. La falta de pago de tres cuotas consecutivas traerá como consecuencia la rescisión automática del contrato, teniendo derecho el ahorrador a rehabilitar su contrato si entrega las cuotas que se vencieron dentro de los 30 días siguientes a la fecha de --

vencimiento de la tercera cuota no cubierta y reteniendo desde luego los gastos bancarios de que nos habla la fracción II y IV de este mismo artículo 46d.

Se justifica la retención del 3.5% de la suma suscrita en los casos de rescisión expuestos con anterioridad ya que el banco realiza gastos tanto de comisión de agentes, como de administración (principalmente gastos de cobranza). Cuando un suscriptor abandona la operación el banco resiente una pérdida importante al perder los gastos de administración pagados. Por otra parte cuando la institución devuelve los ahorros cuya recaudación le ha costado una elevada suma, además de que, para substituirlos por ahorros de otro suscriptor tendrá que gastar otra vez considerables sumas.

3.- POR CONVERSION DE PLAN.

Al referirnos a los derechos del suscriptor en nuestro estudio, hicimos mención al derecho que tiene éste a hacer la conversión de planes y para el efecto hicimos el estudio del artículo 46d-VII de nuestra Ley Bancaria. Por lo que para la terminación del contrato opera en los mismos términos que estudiamos.

4.- POR CESION DE DERECHOS.

También fué estudiado con anterioridad el derecho que tiene el suscriptor a ceder el contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, en los mismos términos del artículo mencionado en el inciso anterior. Únicamente nos referimos a la forma en que opera la transmisión de dicho contrato, y que es conforme al derecho común que dispone que la cesión de créditos civiles que no sean a la or-

den o al portador puede ser hecha en escrito privado que firmarán cedente y cesionario y dos testigos; y solamente cuando la Ley exija el título conste en escritura pública, la cesión deberá hacerse en esta clase de documentos (art. 2033 del Cód. Civ.-vigente).

5.- POR MUERTE DEL SUSCRIPTOR.

Cuando el suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vida familiar muere, el contrato se da por terminado salvo en el caso de que el beneficiario mencionado para el efecto en el contrato o los herederos, si aquél no fué designado, no deseen continuar como suscriptores.

IV.- CONSECUENCIAS JURIDICAS.

La posibilidad de que se presentare cualquier conflicto entre el suscriptor del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar y el banco, éste deberá someterse a un procedimiento conciliatorio ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Si la solución que ésta dicte no fuere aceptada por alguna de las partes quedarán expeditos sus derechos para ocurrir ante los tribunales competentes, de acuerdo con el artículo 46^o de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, los que no darán entrada a ninguna demanda sin que se haya agotado previamente el procedimiento administrativo.

Por lo regular en los contratos de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, las partes convienen en que los tribunales de México, D.F., serán los competentes para resolver las diferencias que surjan con motivo de éste contrato, renunciando a cualquier otra jurisdicción y fuero de sus domicilios o futuros domicilios.

V.- OPINION PERSONAL.

En consideración a lo dispuesto por la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, a fin de regular el funcionamiento del contrato de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, haremos las siguientes observaciones:

a).- Que es, y ha sido uno de los problemas principales y más graves de los países, la falta de habitaciones cuya resolución ha preocupado a los Gobiernos de las Naciones.

b).- Que la construcción de viviendas en las cantidades que exige el interés público, solo es posible mediante la intervención del Gobierno Federal adoptando una sana política crediticia que sirva de cauce a los recursos proyectados hacia ésta finalidad.

c).- Creemos que los recursos de que dispone el Estado son insuficientes para solucionar el inquietante problema de la vivienda familiar en toda su amplitud, por lo que es indispensable aceptar, coordinar y fomentar la intervención y colaboración de la iniciativa privada mediante la ayuda que pueda prestar al Gobierno en la magna y difícil tarea de construir habitaciones populares, para las clases de recursos muy limitados como son los obreros, artesanos, campesinos y oficinistas.

d).- Creemos que la institución del ahorro y préstamo es una de las principales fuentes de recursos económicos que lo constituyen, la capacidad de ahorro del pueblo mexicano, que disfrutan de modestos ingresos regulares, y

que crean en el individuo el deseo de ahorrar para adquirir una casa habitación.

e).- Los países extranjeros han demostrado con base en la experiencia practicada desde hace muchos años, la eficacia de los sistemas bancarios de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, contribuyendo a solucionar en parte el grave problema de la habitación aprovechando la capacidad ahorrativa de las clases populares, tratando de satisfacer uno de los anhelos más arraigados en el hombre, como es el de disfrutar en familia de un hogar.

f).- Creemos necesario que la operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar exigen una regulación técnica y adecuada por nuestra Ley y necesariamente una mayor vigilancia constante por parte del Estado, con la finalidad de otorgar a los individuos amplia seguridad y liquidez de las instituciones bancarias autorizadas para el efecto, así como los intereses del público en general.

g).- El sistema, de acuerdo con las observaciones expresadas, contribuye a elevar las condiciones materiales de la vida familiar, enseñándola a disfrutar amplia y racionalmente de la amplitud, cuidado, higiene y belleza de la casa habitación que con sus esfuerzos pudo lograr.

CONCLUSIONES

Las presentes conclusiones tienen el propósito de expresar algunas observaciones y conclusiones sobre el sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar en México, sin pretensión de sentar tesis.

Considerando que la institución del ahorro y préstamo ha sido objeto de innumerables ataques, que han tratado de desvirtuar en esta forma dicha operación, son el resultado de las fallas constantes de este sistema a través de los años que quizá en un tiempo o época se trataron de corregir pero que dichos esfuerzos han sido en vano dejando en la actualidad casi sin aplicación este sistema. El más reciente de éstos lo encontramos en la publicación de la revista "Negocios y Bancos" del mes de enero de 1968, siendo su autor el Sr. Alfredo Ferguson Reed que en sus comentarios del mes nos dice: "antes de entrar en el tema central de estos comentarios, debo dar otra manifestación de nuestro individualismo y poca serenidad ante nuestros numerosos y graves problemas. Hace poco más de veinte años, un grupo de empresarios mexicanos visitaron Argentina. Tuvieron contacto con algunos financieros que con experiencias europeas implantaron un sistema de "ahorro y préstamo" tendiente a la solución del problema de la vivienda familiar, y no obstante que el sistema estaba fracasando, tuvieron la genialidad de importarlo a nuestro país. Ante las muestras palpables del fracaso en Argentina, se arguyeron así mismo y a nuestras autoridades hacendarias, que nosotros no cometeríamos los mismos errores. Han pasado 20 años y el sistema fracasó, llevándose las ilusiones y el dinero de millones de gentes".

Creo que dicho artículo al referirse a la operación de ahorro y -- préstamo hace alusión a la misma en un tono despectivo y que no revela más que un completo desconocimiento de dicha institución. Un sistema que ha perdurado durante un siglo y 20 años en nuestro país no es un fracaso, sino por el contrario el sistema ha sido bueno en nuestro medio. En realidad las necesidades sociales -- en aumento de una población carente de habitaciones populares ha impulsado al -- Estado y banca privada a mejorar sistemas y crear otros nuevos.

A los veinte años de que el sistema ha sido implantado en México el Estado ha reconocido que las instituciones de ahorro y préstamo no pueden ser dejadas a su propia suerte en ningún aspecto, asistiendo a las instituciones con -- recursos adicionales, que solo eventualmente se han hecho necesarios ya que dicho sistema ha subsistido por sí mismo.

El Estado en nuestro país, está conciente de que la operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, su integración y su supervisión, están ampliamente conectados con el pueblo necesitado de habitaciones, coadyuvan -- do a obtener una rápida recuperación de sus inversiones inmobiliarias y habitacio -- nales, permitiendo mayores inversiones y ampliando la realización de sus progr -- mas. La intervención del Estado en el sistema es fundamentalmente reguladora, -- y es el mismo Estado quien puede hacer estéril o convertirla en un instrumento -- imponente para realizar el bien común.

Una actitud del Estado que aproveche, como en México hay el -- propósito de hacerlo, las organizaciones formadas y la experiencia adquirida; --

una actitud del Estado que confíe en su poder para introducir cambios en el sistema, así como para controlar cambios y suprimirlos cuando no funcionen; una actitud del Estado estimuladora de la iniciativa privada es, indudablemente, lo que necesita el sistema de ahorro y préstamo. Tales actitudes del Estado serán positivas y el Estado revolucionará y no aniquilará este sistema.

En la actualidad el sistema de ahorro y préstamo, está siendo --- abandonado en virtud de implantación de sistemas nuevos que vienen a revolucionar y a facilitar la adquisición de una casa habitación como son, los préstamos hipotecarios de interés social.

Es interesante hacer mención a la mecánica general del préstamo hipotecario para el interés social y darnos cuenta de su importancia en la actualidad.

Considerando que un individuo desea adquirir una casa habitación cuyo valor real no debe exceder de la cantidad de \$ 80,000.00 debe integrar - por concepto de enganche el 20% de dicha operación, que además notamos que es alto el enganche, o sea la cantidad de \$16,000.00. Por consiguiente el préstamo hipotecario concedido por una institución autorizada para el efecto deberá ascender a la cantidad de \$ 64,000.00 en un plazo de recuperación de 15 años máximo. Independientemente de esto una vez concedido el préstamo hipotecario los gastos de escrituración (notariales, avalúos, inspecciones de crédito, etc.) ascienden a la cantidad aproximada de \$ 3,500.00 que el cliente deberá cubrir en el momento de la firma de sus escrituras. Esto creo debe suprimirse y buscar tí

tivos otorgados por el Estado para no encarecer la operación.

En la operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar la integración de la suma suscrita deberá ser del 25%, y el valor del préstamo hipotecario que conceda la institución no deberá exceder de un 75% según disposiciones de nuestra Ley estudiadas con anterioridad, y cuya recuperación deberá ser para la integración de la suma suscrita un plazo fijado de antemano en el contrato de ahorro y préstamo celebrado entre el suscriptor y el banco. La recuperación del préstamo hipotecario en este sistema es hasta de 10 años que creo debe ampliarse a 15 o 20 años. Los gastos de escrituración ascienden en la misma cantidad que la señalada con anterioridad y que el cliente también cubre en el momento de la firma de sus escrituras lo que encarece también esta operación.

Examinadas en general la mecánica de estas dos operaciones nos encontramos que en relación al porcentaje de integración por concepto de enganche o garantía mínima son menores los de interés social, así como el plazo para integrarlos. En el sistema de ahorro y préstamo no sucede tal eventualidad en virtud de que la integración es total y con anterioridad al otorgamiento del préstamo hipotecario.

En cuanto al préstamo hipotecario para el interés social no debe exceder por ningún motivo de la cantidad de \$ 64,000.00 en cambio, en el sistema de ahorro y préstamo dicha cantidad puede ser variada en relación al contrato que se hubiese celebrado pero sin excederse en el 75% que fija la Ley.

Estas dos figuras examinadas en nuestras consideraciones tienen -

una finalidad común, la de resolver el problema de la vivienda familiar, sin embargo ni una ni otra lo resuelven, no obstante que el público en general se ha ido adaptando a este nuevo sistema que a su vez se encuentra en decadencia y que ha tenido una vida corta de cuatro años aproximadamente y que resulta actualmente inaplicable por el incremento en el valor de las construcciones y terrenos que no hacen posible su adquisición en la cantidad fijada.

Hablar de mayores préstamos hipotecarios que dejan de ser de interés social es agravar mucho más la situación económica de los núcleos familiares a los que se destina el préstamo hipotecario de interés social y la operación de ahorro y préstamo para la vivienda familiar.

A pesar de todo y con una sana política crediticia tendremos la seguridad de que vienen muchos años de progreso económico para el país, sobre bases financieras sólidas que justifiquen el propósito de mejorar estos dos sistemas en beneficio de la clase social de menores recursos económicos.

Para finalizar, expresamos nuestra convicción de que, la institución de ahorro y préstamo al igual que todas las instituciones, para tener éxito, dependen no de uno o varios aciertos como los de compensar sus insuficiencias inherentes, sino de una gran cantidad de aciertos que tiendan a lograr el equilibrio y después la expansión del sistema, aciertos que no deben permitir sean en cantidad insuficiente para lograr la supervivencia del ahorro y préstamo en México.

La organización y experiencia que se ha tenido de esta institución

constituye sin duda alguna en nuestro país una riqueza incalculable, que puede ser mejorada con solo aciertos que están al alcance del gobierno y pueblo mexicano, de lo anteriormente expuesto nos permitimos hacer las siguientes conclusiones:

1.- Se puede proponer la abolición total del actual sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar, creando desde luego un nuevo sistema o actualizando el de préstamos hipotecarios para el interés social.

2.- Se puede seguir dejando funcionar el sistema de ahorro y préstamo para la vivienda familiar pero desde luego, deberá ser renovada totalmente nuestra legislación.

3.- Se puede equipar o fusionar a ambos sistemas de ahorro y préstamo, con el préstamo hipotecario de interés social para evitar entre estos dos sistemas una ruinoso competencia.

4.- Los planes económicos a que quedan sujetas ambas operaciones deben ser razonablemente bajos, especialmente en lo que se refiere a:

- a).- Enganche (que debe ser bajo a un 10% del valor total).
- b).- Plazos de pago (deberán ser ampliados hasta 20 años).
- c).- Mensualidades (que deben ser bajas).

5.- Las casas obtenidas mediante sistemas de ahorro y préstamo deberán ser dadas previo y riguroso estudio social a las siguientes personas:

- a).- Clase humilde.
- b).- Clase media modesta.
- c).- Profesionistas libres.

6.- Creemos que convendría suprimir el ahorro y solo dejar el ---
préstamo para que el cliente no pierda el tiempo ahorrando, ya que a los benefi-
ciarios de estos contratos les urge más comprar, habitar y pagar que ahorrar.

7.- Hay que hacer resaltar que la finalidad de las instituciones es,
que el Estado debe quitarse toda idea de lucro y tratar de perseguir fines "estric
tamente sociales", ya que de otra manera nunca será posible fomentar la vivienda
popular.

8.- Debe por parte del Estado, tratarse de suprimir los gastos que-
graven la operación, como los gastos de escrituración de notaría, etc., buscando
desde luego la expedición de títulos de propiedad que resulten más baratos.

LEYES CITADAS.

- Ley Inglesa de 1874. (Ley del 30 de Junio de 1874 sobre las Sociedades Inmobiliarias, Pub. y Trad., ----- B.I.I.S.A.)
- Ley Inglesa de 1894. (Ley de 1894, sobre Sociedades Inmobiliarias, Pub. y Trad. B.I.I.S.A.).
- Ley Modelo (De EE.UU.) (Ley que contiene las disposiciones del Reglamento para las Asociaciones de Ahorro y Préstamo Estatales, Pub. y Trad. ----- B.I.I.S.A.)
- Proyecto para el Nuevo Código de Comercio. (En la parte relativa a Títulos y Operaciones de Crédito. (Revisado en 1960 por la Comisión de Legislación y Revisión de Leyes de la Secretaría de Industria y Comercio).
- Ley General de Instituciones de Crédito de 1897.
- Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924.
- Ley General de Instituciones de Crédito de 1926.
- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1932.
- Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941.
- Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal de 1928.

OBRAS Y PUBLICACIONES CITADAS

- Bodfish M. and Theobald, Savings And Loan Principles, New York, 1940.
- Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, México, 1944.
- Bruns Fontes, Comentarios al Digesto, México, 5a. Edición.
- Cassasus Joaquín, Las Instituciones de Crédito, México, 1890.
- Cervantes Ahumada Raúl, Títulos y Operaciones de Crédito, México, 1966.
- Floris Margadant Guillermo, Derecho Romano, México, 1963.
- Galindo Guarneros Gustavo, Instituciones de Ahorro y Préstamo para la Vivienda Familiar, México, 1962.
- Garrigues Joaquín, Curso de Derecho Mercantil, Madrid, 1940.
- Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las Obligaciones, México, 1965.
- Hernández A. Octavio, Derecho Bancario Mexicano, México, 1956.
- Lamas Adolfo, El Ahorro y Préstamo como Solución al Problema de la Clase Media Moesta, Guatemala, 1947.
- Mantilla Molina L, Roberto, Derecho Mercantil, México, 1965.
- Revistas de Derecho Comercial "Sociedades Anónimas", Montevideo Uruguay, Nos. 190 y 191 Mayo, Junio, Julio y Agosto 1964.
- Rodríguez Rodríguez, Joaquín, Derecho Bancario, México 1945.
- Trevelyan J. M., Historia Social de Inglaterra, Trad. S. Alvarez B. México, - 1946.

INDICE

Pág.

CAPITULO I

UBICACION HISTORICA DEL CONTRATO DE AHO-
RRO Y PRESTAMO. 1

- I.- Antecedentes Históricos Generales.
- II.- Antecedentes Históricos en el Derecho Inglés
- III.- Antecedentes Históricos en el Derecho Nortea-
mericano.
- IV.- Antecedentes Históricos en el Derecho Mexica-
no.

CAPITULO II

NATURALEZA JURIDICA. 20

- I.- Ideas y Régimen Legal.
 - A).- Noción de Banco y Operación Bancaria
 - B).- Nociones sobre Depósito de Ahorro.
 - C).- Nociones sobre Depósito de Ahorro para
la Vivienda Familiar.
- II.- El Proyecto para el Código de Comercio
- III.- Clasificación conforme a la Teoría Contractual
- IV.- Naturaleza real de este Contrato

CAPITULO III

MECANICA DE LA OPERACION. 43

- I.- Forma de Creación
- II.- Forma de Operación
- III.- Finalidades de este Contrato

CAPITULO IV

REQUISITOS FORMALES.

50

I.- Contenido del Contrato.

- A).- Elementos Personales.
- B).- Elementos Reales.
- C).- Elementos de Validez del Contrato.
- D).- Elementos Formales.

II.- Terminología usada en el Contrato.

III.- Terminación del Contrato.

IV.- Consecuencias Jurídicas.

V.- Opinión personal.

CONCLUSIONES.

104