

608
24.



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL**

**"EL CRÉDITO HIPOTECARIO CON OBLIGACIONES DE PAGO
DENOMINADAS EN UNIDADES DE INVERSIÓN"**



QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

ENRIQUE ABEL REYNOSO CASTAÑEDA

MÉXICO, CIUDAD UNIVERSITARIA 1997.



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEÑOR LICENCIADO
DON OSCAR VASQUEZ DEL MERCADO
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL
DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA U.N.A.M.
P R E S E N T E .

Muy Distinguido Maestro.

El alumno ENRIQUE ABEL REYNOSO CASTAÑEDA, con número de cuenta en esta casa de estudios 8841249-0, ha concluido bajo la asesoría del suscrito, la investigación de Tesis profesional intitulada: "El Crédito Hipotecario con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión", que ha elaborado para ser admitido a sustentar el correspondiente exámen profesional de la Licenciatura en Derecho.

La monografía en cuestión aborda un tema de trascendente interés en virtud de la creciente demanda de vivienda y el medio para obtenerla a través de un crédito hipotecario, aunado a la actual perspectiva bancaria de otorgar este tipo de créditos a través de obligaciones de pago denominadas en Unidades de Inversión, así como la actual redocumentación de créditos en la referida Unidad de Cuenta.

Cabe señalar, que el alumno Reynoso Castañeda, durante el desarrollo de su investigación demostró dedicación, trabajo, estudio y esfuerzo.

Aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo, quedando a su disposición para cualquier comentario o aclaración al respecto, protestando a Usted las seguridades de mi más amplia y distinguida consideración.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPÍRITU".
Ciudad Universitaria, D. F., a 3 de abril de 1997.


LIC. JOSÉ ANTONIO ALMAZÁN ALANIZ



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MERCANTIL

SR. ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN ESCOLAR.
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO.
P R E S E N T E.

El alumno **REYNOSO CASTAÑEDA ENRIQUE ABEL**, realizó bajo la dirección de este Seminario y con la asesoría del Lic. José Antonio Almazán Alaniz, el trabajo intitulado **"EL CREDITO HIPOTECARIO CON OBLIGACIONES DE PAGO DENOMINADAS EN UNIDADES DE INVERSIÓN."** que presentará como tesis para obtener el título de Licenciado en Derecho.

El mencionado asesor nos comunicó que el trabajo realizado por dicho alumno, reúne los requisitos reglamentarios aplicables, para los efectos de su aprobación formal.

En vista de lo anterior, comunico a usted que el trabajo de referencia puede ser sometido a la consideración del H. Jurado que habrá de calificarlo.

Atentamente

"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Ciudad Universitaria, a 7 de mayo de 1997.
El Director del Seminario.

LIC. OSCAR VASQUEZ DEL MERCADO.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO MER.

c.c.p.- Secretaría General de la Facultad de Derecho.
c.c.p.- Sr. Lic. José Antonio Almazán Alaniz.
c.c.p.- El alumno.
SMH.

DEDICATORIAS

*A Dios como testimonio de gratitud
por las bendiciones recibidas.*

*A mi padre Sr. Lic. Abel Reynoso Arizmendi, quien
infundió en mí la vocación por el estudio del Derecho
y a quien quiero y admiro profundamente.*

*A mi madre Sra. Elvira Castañeda Mejía de Reynoso,
pilar en la enseñanza de mis primeras letras y quien es
sinónimo de amor, ternura y comprensión.*

*A mis hermanos Oscar, Nelly, Héctor
y David, lazo consanguíneo de unidad.*

*A la Universidad Nacional Autónoma de México.
Máxima Casa de Estudios. de la que estoy
orgullosa de formar parte.*

*A la Gloriosa Facultad de Derecho.
cuna de los más grandes juristas de México.*

*A mis grandes maestros, quienes me han
transmitido sus conocimientos y experiencias y
me vieron nacer en el aprendizaje del Derecho.*

*Al gran jurista y maestro.
Don Raúl Cervantes Ahumada
por su reciente y lamentable deceso.*

*Al Lic. José Antonio Almazán Alanís
por su dirección e invaluable consejos en el
desarrollo de este modesto trabajo.*

*A Banca Serfin S.A. por brindarme la oportunidad
de colaborar en el grupo y especialmente a la directiva
del área de crédito hipotecario.*

*A mis familiares, amigos y compañeros, con quienes
he compartido la oportunidad del estudio del Derecho.*

ÍNDICE

"EL CRÉDITO HIPOTECARIO CON OBLIGACIONES DE PAGO DENOMINADAS EN UNIDADES DE INVERSIÓN"

Pag.

PRÓLOGO.....	IV
INTRODUCCIÓN.....	V
ADVERTENCIA Y ABREVIATURAS.....	VIII

CAPÍTULO I

1.1 DESARROLLO HISTÓRICO DEL CRÉDITO

1.1.1 El Crédito en la Antigüedad	1
1.1.2 El Crédito en Roma	3
1.1.3 El Crédito en la Edad Media	5
1.1.4 El Crédito en la Edad Moderna	7
1.1.5 El Crédito en la Época Contemporánea	8

1.2 EL CRÉDITO

1.2.1 Concepto de Crédito.....	11
1.2.2 Clasificación del Crédito.....	13

CAPÍTULO II

2.1 LA APERTURA DE CRÉDITO

2.1.1 Concepto de la Apertura de Crédito	15
2.1.2 Naturaleza Jurídica de la Apertura de Crédito	17
2.1.3 Clases de Apertura de Crédito.....	20
2.1.4 Elementos del Contrato de Apertura de Crédito	21
2.1.5 Obligaciones de las Partes en el Contrato de Apertura de Crédito	27
2.1.6 Formalización del Contrato de Apertura de Crédito	29

2.2 LA HIPOTECA

2.2.1 Concepto de Hipoteca	32
2.2.2 Naturaleza Jurídica de la Hipoteca	33
2.2.3 Principios Fundamentales de la Hipoteca en México	34
2.2.4 Clasificación y Formalidad del Contrato de Hipoteca	38
2.2.5 Clases de Hipoteca.....	39
2.2.6 Extinción de la Hipoteca	40

CAPÍTULO III

3. EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO (BANCA MÚLTIPLE)

3.1 El Crédito Hipotecario Otorgado por las Instituciones de Banca Múltiple	42
3.2 Lineamientos Fundamentales para el Otorgamiento del Crédito.....	43
3.3 Clases de Créditos Hipotecarios	45
3.4 Destinos de Créditos Hipotecarios	46
3.5 Principales Requisitos para el Otorgamiento de una Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria	49
3.6 Flujo Operativo en el Otorgamiento de Crédito Hipotecario	51
3.7 Principales Políticas Crediticias de las Instituciones de Banca Múltiple, en el Otorgamiento del Crédito Hipotecario	54

CAPÍTULO IV

4.1 LAS UNIDADES DE INVERSIÓN

4.1.1 Antecedentes de la Unidades de Inversión	60
4.1.2 Naturaleza Jurídica y Concepto de la Unidad de Inversión.....	63
4.1.3 Forma de Solventar las Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión	67
4.1.4 Cálculo y Publicación del Valor en Moneda Nacional de la Unidad de Inversión.....	68

4.2 EL CRÉDITO HIPOTECARIO CON OBLIGACIONES DE PAGO DENOMINADAS EN UNIDADES DE INVERSIÓN

4.2.1 El Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión	70
4.2.2 El Crédito Hipotecario Otorgado por las Instituciones de Crédito con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión	77
4.2.3 Críticas y Comentarios Personales respecto a la Redocumentación de Créditos en Unidades de inversión.....	82

CONCLUSIONES	87
---------------------------	-----------

ANEXOS

ANEXO I.- Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adicióna diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta.....	95
ANEXO II.- Procedimiento para el Cálculo y Publicación del Valor en Moneda Nacional de la Unidad de Inversión.....	96
ANEXO III.- Modelo de un Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria con Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión.....	97
ANEXO IV.- Convenio Modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria que establece las obligaciones de Pago en Unidades de Inversión.....	98
BIBLIOGRAFÍA	99

PRÓLOGO

Dentro del gran número de problemas que existen en nuestra sociedad, destaca por su importancia jurídica, económica y social, la imposibilidad de la mayoría de los mexicanos de contar con una vivienda propia, aspiración consagrada por el legislador en el artículo cuarto de nuestra Carta Magna, sin embargo, este derecho, en la realidad, esta fuera del alcance de la mayoría, en razón a la situación económica de nuestro País, agudizada en los últimos años.

Por lo anterior, existe un gran número de personas, que con el objeto de satisfacer la necesidad de vivienda y por no contar con los recursos y la liquidez suficiente, se ven obligados a solicitar crédito; es por este motivo que los créditos para adquisición de vivienda obtienen una importancia determinante.

El crédito en muchas ocasiones es muy costoso, alejándose inclusive de la realidad y del objeto del mismo, ya que sólo unos cuantos tienen la posibilidad de obtenerlo, circunstancias que traen aparejados diferentes efectos de gran repercusión.

Las circunstancias referidas con anterioridad aunadas al nacimiento de la unidad de cuenta, han dado pauta a que en este período de crisis, los bancos otorguen como único tipo de crédito, aquél que se instrumente en unidades de inversión, así como a un proceso de redocumentación de créditos en la misma unidad de cuenta; tales circunstancias son de suma importancia e interés por lo que se pretende analizar el crédito hipotecario con obligaciones de pago denominadas en unidades de inversión, desde la perspectiva bancaria.

INTRODUCCIÓN

Producto de una inadecuada estrategia económica del Gobierno Salinista, aunado a una serie de acontecimientos políticos y sociales trágicos, dieron como resultado entre otros, la devaluación en el tipo de cambio del peso, así como la gradual y sostenida salida de flujos de inversión de la cartera de capitales.

En razón de la incertidumbre económica, política y social, los inversionistas dejan de demandar instrumentos financieros, por lo que las tasas de interés tienen que ser lo suficientemente atractivas para cubrir el riesgo de la posible pérdida del poder adquisitivo del capital invertido.

Con el objeto de hacer atractiva la inversión de capitales, las tasas nominales sufren un incremento, debido a la adición de una prima de riesgo, dicha adición de la prima de riesgo se traslada a los usuarios del crédito, llegando las tasas nominales de las operaciones activas de los bancos a cifras estratosféricas.

Lo anterior trajo como consecuencia en el sistema financiero mexicano, un cierre automático en el otorgamiento de créditos, simplemente porque con las tasas nominales tan altas, los créditos se vuelven impagables.

Ahora bien, el problema fundamental que a la fecha enfrenta el sistema financiero mexicano, es la cartera vencida, en virtud de que los deudores, entre otras cosas por la crisis económica y por las referidas tasas nominales tan elevadas, no cuentan con los recursos para solventar sus obligaciones. El Ejecutivo Federal con el objeto de tratar de remediar lo anterior, a propuesta de la Asociación de Banqueros de México A. C., expide un decreto a través del cual se establece una unidad de cuenta de valor real constante, a la que se llamó "Unidad de Inversión", cuyo valor en pesos lo da a conocer el Banco de México.

En base a lo expuesto con anterioridad, las instituciones de crédito a la fecha, dentro de las pocas operaciones activas que celebran, se encuentra el crédito hipotecario con obligaciones de pago denominadas en unidades de inversión.

Debido a la función económico-social que representa el crédito hipotecario aunado a la circunstancia de que los bancos sólo están otorgando este tipo de crédito instrumentado en unidades de inversión, se considera de importancia el desarrollar el tema denominado: *"El Crédito Hipotecario con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión"*, para lo cual se ha dividido en cuatro capítulos.

En el capítulo primero se esboza el desarrollo histórico del crédito, desde la Antigüedad, en Roma, en la Edad Media, en la Época Moderna y en la Época Contemporánea, así mismo, en la segunda parte de este capítulo, se habla del crédito, haciendo referencia a su concepto y a las principales clases del mismo.

En el capítulo segundo se desarrolla la apertura de crédito, haciendo mención del concepto de la misma, de su naturaleza jurídica, de las clases de apertura de crédito, de los elementos del contrato de apertura de crédito, de las obligaciones de las partes en el contrato de apertura de crédito y de la formalización del contrato de apertura de crédito.

En la segunda parte del mismo capítulo segundo, el tema a tratar es la hipoteca, desarrollando el concepto de ésta, su naturaleza jurídica, los principios fundamentales de la hipoteca en México, la clasificación del contrato de hipoteca, las clases de hipoteca y la extinción de la hipoteca.

En el capítulo tercero, el tema a tratar es el referente al otorgamiento del crédito hipotecario en las instituciones de crédito (banca múltiple), mencionando los lineamientos fundamentales para el otorgamiento del mismo, las clases de créditos hipotecarios, los destinos de créditos hipotecarios, los principales requisitos para el otorgamiento de una apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, a su vez, se desarrolla un flujo operativo en el otorgamiento del crédito hipotecario y por último, se mencionan las principales políticas crediticias de las instituciones de banca múltiple en el otorgamiento del multicitado crédito hipotecario.

En el cuarto y último capítulo, se hace referencia en la primera parte a las unidades de inversión, mencionando sus antecedentes, su naturaleza jurídica, su concepto, sus principales características, la forma de solventar las obligaciones de pago en dicha unidad de cuenta y por último, a la forma de calcular y publicar el valor en moneda nacional de la unidad de inversión.

En la segunda parte de este último capítulo, una vez que se ha desarrollado el crédito, la apertura de crédito, la hipoteca, las características más sobresalientes del crédito hipotecario otorgado en las instituciones de crédito (banca múltiple) y los puntos más relevantes de la unidad de inversión, se habla de la esencia de mi tesis, *El Crédito Hipotecario con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión*; para lo cual se desarrolla el contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria con obligaciones de pago denominadas en unidades de inversión; posteriormente, se menciona el crédito hipotecario otorgado por las instituciones de crédito (banca múltiple), con obligaciones de pago en la referida Unidad de Cuenta y por último, se hace brevemente mención de algunas críticas y comentarios respecto a la redocumentación de créditos en la misma unidad de cuenta.

ADVERTENCIA

Cada vez que se haga mención al Código Civil para el Distrito Federal, se hace la aclaración, de que se habla del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

ABREVIATURAS

Art.	Artículo
Arts.	Artículos
C.C.	Código Civil para el Distrito Federal
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor
UDI	Unidad de Inversión
UDI'S	Unidades de Inversión

CAPÍTULO I

DESARROLLO HISTÓRICO DEL CRÉDITO

1.1.1 El Crédito en la Antigüedad

El papel del crédito en la antigüedad parece haber sido un tanto limitado entre la mayoría de los pueblos, sin embargo, aún antes de la invención y utilización de la moneda que hiciera desaparecer el trueque directo, se realizaban créditos en especie.¹

Uno de los antecedentes más antiguos del crédito (3400 a 3200 A. de C.), se encuentra documentado en tablas de contabilidad, en donde los sacerdotes del Templo Rojo de Uruk, en la Mesopotamia, otorgaban créditos a los agricultores y comerciantes de la región, así mismo se otorgaban adelantos a los esclavos para redimirlos y a los guerreros prisioneros para ser liberados.²

Los Mercaderes Sumerios usaban los sellos de sus anillos como símbolo de buena fe, creando el crédito, que ayudaba a la producción e intercambio de mercancías.

La civilización Babilónica Caldeos -Asirios, era un pueblo ampliamente dedicado al comercio, el cual en virtud de las características propias de su tiempo, como los riesgos que implicaba el traslado de valores metálicos, idearon la forma de pago sin llevar consigo valores, encontrando así en sus instituciones, los lineamientos del título de crédito; crearon un sistema que consistía en tabletas que representaban o mas bien tenían un equivalente a metálico en tanto que implicaba una orden de pago en un determinado lugar, diverso de aquél en que se habían preparado.

¹ L. Petit y R. de Veyrac. *El Crédito y la Organización Bancaria*. p.38.

² Giorgiana Frutos Víctor Manuel. *Curso de Derecho Bancario y Financiero*. p.21.

En el Código de Hamurabi (siglo XX a. C.), se consagraron varios artículos que regulaban el préstamo con interés, aún cuando en forma muy rudimentaria y de curiosa manera, pues consistía en que el acreedor entregaba semillas al deudor quien las restituía después de la cosecha.³

En esta época, la divinidad ocupaba un lugar central, los templos eran los lugares en que se depositaban los valores; encontramos así por ejemplo el templo de Delfos, Atenas, Delos, Olimpia, en donde los sacerdotes recibían depósitos sin intereses y realizaban operaciones de crédito agrario.⁴

Los créditos en esta época eran destinados a gastos no productivos, por lo cual, los prestamistas corrían un alto riesgo de no recuperar lo prestado; es por esta razón, que las leyes en la antigüedad presentan como característica común la severidad para sancionar a los deudores que incumplían con sus obligaciones.

Los créditos a su vez se caracterizaron por los altos intereses, cayendo en la usura; esta circunstancia aplicada a los préstamos de consumo, se convirtió en el azote de los deudores, siendo casi imposible el cumplir con sus obligaciones.

Una de las sanciones más comunes en las leyes de esta época, era la adquisición de la calidad de esclavo al momento de que el deudor se encontraba imposibilitado en el cumplimiento de su obligación.

Seguramente las operaciones de crédito se dieron en forma más cotidiana y frecuente, cuando los hombres de la antigüedad adquirieron la capacidad de utilizar en sus cambios signos convencionales que representaban un valor utilizable en la adquisición de bienes de cualquier género y especie.

³ Vásquez del Mercado Oscar. *Contratos Mercantiles*. pp. 2 y 3.

⁴ Barbosa Luis Guillermo. *Contratos Bancarios*. p. 2.

1.1.2 El Crédito en Roma

En el origen del préstamo de dinero, la forma de contraer obligaciones era por medio del *nexum*, mismo que se realizaba a través del cobre y la balanza, " a esta solemnidad iba unida una declaración del acreedor o *nuncupatio*, que fijaba la naturaleza del acto y contenía una *domnatio*: esto era la equivalencia a una verdadera condena, que autorizaba el empleo de la *manus injectio* contra el deudor que no pagaba. La persona misma del obligado (*corpus*) estaba, pues, comprometida y respondía del pago de la deuda."⁵

La ley de las XII Tablas, ordenaba que el deudor que confesaba o hubiese sido condenado por sentencia judicial, se le daba un plazo de 30 días para pagar, transcurrido el cual, si no cumplía con su obligación, se le podría prender y llevar a juicio, si no pagare lo juzgado u otro lo hiciere por él, el acreedor tenía derecho a ponerlo preso en su casa y cargarle cadenas y grilletes, teniendo derecho a retenerlo hasta por 60 días, durante los cuales por espacio de 27 seguidos sería llevado al pretor en los comicios y allí se pregonaría la cantidad por la que había sido condenado, si eran muchos los acreedores podían a los 27 días hacer pedazos el cuerpo del deudor e incluso si querían, lo podían vender.

Las penas tan severas que imponía el *nexum*, hizo evolucionar el derecho Romano, creándose la "*Ley Paetelia Papiria*," la cual declaró libres a los ciudadanos *nexi*, en el momento de su promulgación , a su vez prohibió encadenar en el futuro a los deudores, estableciendo que los mismos no podían comprometer su persona en provecho del acreedor, pudiendo únicamente ser objeto de compromiso los bienes de su propiedad.

El *nexum* poco a poco fue cayendo en desuso, por lo que el préstamo se hizo mediante la *estipulatio*, es decir, una estipulación entre el acreedor y el deudor, aunado a la entrega de las especies, posteriormente ya no fue necesario para obligarse la estipulación, ya que el préstamo se formó *re*, bastando que el prestatario hubiese

⁵ Petit Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. p. 319.

recibido la cantidad prestada; es así como de las ruinas del *nexum*, nace el *mutuum*, el cual "es un contrato por el cual una parte transfiere a la otra la propiedad de cierta cantidad de cosas que se aprecian al peso, al número o la medida, con obligación de restituir al cabo de cierto tiempo la misma cantidad de cosas de la misma especie y calidad."⁶

Es muy importante destacar el *Nauticum Fenus*, que es un *mutuum* de naturaleza especial, en virtud del cual se financiaba el comercio marítimo; este préstamo estaba condicionado a la suerte del navío, el deudor no estaba obligado a devolver el importe del crédito si dicho navío perecía en la travesía, pero si arribaba a salvo a su destino debía restituir lo prestado, aunado al pago de intereses, los cuales eran superiores a los del *mutuum* ordinario en virtud del riesgo que se corría en este tipo de créditos.

Otro *mutuum* especial era el *Contractus mohatrae*, en donde el mutuuario recibía una cosa específica con derecho a venderla y utilizar el producto de esa venta, como préstamo de consumo. Si la cosa específica se perdía por causa de fuerza mayor, después de la entrega al mutuuario, pero antes de la venta por éste, la pérdida perjudicaba al mutuuario.⁷

Al préstamo de dinero, se le liga naturalmente los intereses *usurae*, que representaban el equivalente del uso del *mutuum*, ya que el acreedor se privaba de utilizar estos recursos; en los principios del Derecho Romano, el importe de los intereses no fue regulado, dejándose al arbitrio de los acreedores, posteriormente se adicionó a la Ley de las XII Tablas el *Unicarum Fenus* que era la expresión de una tasa máxima de interés.

"Justiniano redujo drásticamente el máximo de los intereses, diferenciando según la calidad social del acreedor. Lo pagado en exceso de lo previsto en estas medidas protectoras al deudor, se aplicaba, primero al capital y si resultaba que los réditos pagados en exceso, importaban inclusive más que el monto de la deuda, la diferencia debía devolverse al deudor como 'pago de lo indebido'. La época romanística nos

⁶ *Ibidem*. p. 377.

⁷ Margadant Floris Guillermo. *El Derecho Privado Romano*. p.394.

muestra una lucha contra la usura, inclusive en la época de Teodosio II se castigaba al acreedor que estipulaban intereses excesivos con multas e inclusive con la pérdida de su crédito; se prohibió el anatocismo, los réditos atrasados y acumulados, no debían exceder del importe del capital".⁸

1.1.3 El Crédito en la Edad Media

Durante este período de la historia, la Iglesia extendía su predominio sobre los Gobiernos, los cuales se sometían a sus doctrinas, una de las cuales consistía en la prohibición de celebrar préstamos con interés entre cristianos, por lo que la evolución del crédito se vió severamente afectada.

"Así lo disponen el Capítulo 22, Versículo 25 del Génesis; el Capítulo 25, Versículos 35, 36 y 37 del Levítico; y del Deuteronomio que al respecto reza 'No prestarás a usura a tu hermano, ni dinero, ni granos ni otra cualquier cosa sino al extranjero: más a tu hermano le prestarás sin usura aquello que ha de menester.'

Asimismo San Lucas en el Evangelio expresa: 'Si prestáis a aquellos de quienes esperáis recibir, ¿qué mérito tenéis? También los pecadores prestan a los pecadores para recibir lo correspondiente' (Lucas Cap.6, V.34)".⁹

Esta doctrina de la iglesia, tuvo como fundamento el pensamiento filosófico de Aristóteles, Platón, Catón y Séneca, que condenaron como injusto el cobro de intereses,¹⁰ en razón de constituir un abuso, una explotación de la necesidad, de la ignorancia. "Aristóteles al hablar del dinero, aseguraba que éste era incapaz de reproducirse *pecunia non pare pecuniam* (el dinero no hace nacer dinero). Esto es, que el dinero no produce frutos naturales, motivo por el cual no debe recibirse más dinero por el hecho de tenerlo."¹¹

⁸ *Ibidem.* p. 389.

⁹ Pérez Fernández del Castillo Bernardo. *Contratos Civiles.* p.172.

¹⁰ Barbosa Luis Guillermo. *Contratos Bancarios.* Ob. Cit. p. 5.

¹¹ Pérez Fernández del Castillo. Ob. Cit. pp. 172 y 173.

Otra justificación parcial se encuentra en que las únicas formas de producción eran la agricultura y la artesanía, por lo que los créditos solicitados eran destinados al consumo; es así que los caballeros solicitaban créditos para ir a las cruzadas, las comunidades religiosas para construir un monasterio o una capilla, el campesino y el artesano para subsistir durante un período de hambre.

La iglesia instituyó como sanción al que incumpliera la prohibición de prestar con interés, la excomunión y la negativa a la cristiana sepultura. En base a estas penas que para todo cristiano eran sumamente graves, los únicos prestamistas durante la edad media fueron los judíos a quienes no les importaba la sanción ni mucho menos la prohibición de prestar con intereses.

Los judíos durante todo este período, practicaron de manera ejemplar la usura, por ser los únicos que se encontraban en posibilidades de otorgar crédito, el poder civil no tuvo otra salida mas que tolerarlos, ya que inclusive los mismos soberanos cristianos cuando no podían obtener más ingresos provenientes de impuestos al pueblo, se velan en la necesidad de pedir préstamos a los judíos.

Cabe mencionar, que con respecto a los intereses, los teólogos aceptaban una indemnización cuando el prestamista no recibía el importe de la deuda en la fecha fijada, sufriendo con ello un perjuicio cierto, modalidad que recibía el nombre de *damnum emergens*, (daño emergente) que sería lo que ahora conocemos como intereses moratorios, por lo que se fue haciendo común, el insertar en los contratos el monto de la pena para el caso de incumplimiento, esta pena convencional era fijada de manera proporcional al capital prestado y al tiempo transcurrido después de la fecha fijada para el vencimiento, pagándose a partir de dicha fecha y el prestatario tenía que comprobar una pérdida real como consecuencia del incumplimiento del deudor. Los canonistas llegaron a reconocer que el prestamista tendría derecho a una reparación cuando a resultas de no haber recuperado su dinero en la fecha de vencimiento, perdiese una oportunidad de ganancia. Este caso recibía el nombre de *lucrum cessan*.

Los casos de *damnum emergens* y de *lucrum cessans* se hicieron cada vez más comunes.¹²

Uno de los pocos créditos en la Edad Media que no fue restringido por la Iglesia, fue el Préstamo a la Gruesa, que operaba cuando el dueño de un barco necesitaba financiarse obteniendo un crédito, dando en hipoteca el navío en que iba a realizar el viaje y si la nave llegaba al puerto de destino a salvo, el deudor tenía que pagar el préstamo más una prima, la cual era fijada con anterioridad; en caso de que el barco feneciera en la travesía el deudor no estaba obligado a restituir el importe de lo prestado, encontramos que este tipo de crédito tiene su antecedente en el *Nauticum Fenus*, del Derecho Romano. La Iglesia no condenó esta forma de contrato en virtud de que el prestamista corría un alto riesgo en este tipo de operaciones, lo que compensaba el interés convenido a su favor.

En el siglo XVI, La Iglesia empezó a perder el dominio e influencia en los gobiernos, debido principalmente a la evolución política y a las ideas de la Reforma, empezando a desaparecer los impedimentos que la doctrina canónica estableció para el desenvolvimiento del crédito, dando así origen a un nuevo derecho comercial basado en los preceptos del Derecho Romano.

1.1.4 El Crédito en la Época Moderna

Durante esta época, el crédito va adquirir un gran auge, en el siglo XV y el XVI, la estructura económica del Viejo Continente sufre transformaciones medulares, teniendo como una de las causas fundamentales la decadencia y paulatina desaparición del Feudalismo, aumentando el poder central, atribuyéndole nuevas obligaciones, las cuales cumplían a través de la solicitud de recursos financieros considerables, apareciendo así el Crédito Público.

¹² L. Petit y R. de Veyrac. Ob. Cit. pp.42 y 43.

Otro acontecimiento trascendental fue el descubrimiento de América. Las empresas colonizadoras requerían de grandes créditos, para financiar las travesías al nuevo mundo.

En el siglo XV surgen grandes bancos, en Florencia los Médicis, banqueros oficiales del papado; en Alemania en el siglo XVI los Fugger; el Banco de Venecia, el de San Jorge en Génova; el Banco de Amsterdam; en Inglaterra los Goldsmiths; el Banco de Hamburgo. El surgimiento de estos Bancos contribuyó enormemente en el desarrollo del crédito, a pesar de que "El Objeto principal de estos bancos no fue en un principio el llevar a cabo operaciones de crédito, sino recibir los depósitos, realizar las transferencias de crédito y ofrecer al comercio una moneda estable"¹³

"En los siglos XVII y XVIII se registran nuevos progresos en las operaciones de crédito. En esta época es cuando los bancos empezaron a descontar como cosa corriente las letras de cambio y a emitir billetes que pudieran hacer las veces de moneda. La práctica del descuento comenzó a difundirse cuando las letras de cambio se hicieron transmisibles por endoso, eliminando así las complicadas formalidades de la cesión de crédito."¹⁴

Otra situación sumamente importante que se desarrolló en este periodo, es que los billetes de Banco comenzaron a convertirse en instrumentos de cambio, la emisión de billetes propició el desarrollo del crédito, además, permitió adaptar la circulación monetaria a las necesidades comerciales.

1.1.5 El Crédito en la Época Contemporánea

A partir del siglo XIX y la primera parte del siglo XX, el crédito toma un desarrollo vertiginoso, teniendo como una de las principales causas la demanda de grandes suministros de capitales, para la producción y creación de empresas, como

¹³ *Ibidem* p. 48.

¹⁴ *Ibidem* p.50.

consecuencia de la revolución industrial, con lo que el crédito empieza a denotar rasgos característicos dentro de los que destacan los enunciados por L. Petit y R. de Veyrac, los cuales son:

- a) Constitución de los Grandes Bancos de Depósito.
- b) Generalización en el empleo de Títulos de Crédito.
- c) Difusión de los Valores Mobiliarios.
- d) Internacionalización de las Operaciones de Crédito.

A finales de la segunda década de este siglo, el crédito reflejó el lado negativo, como consecuencia de su abuso inmoderado, sobre todo por los Gobiernos Europeos que habían estado solicitando a los Estados Unidos de Norteamérica cantidades estratosféricas de capitales, en 1927, los Bancos Norteamericanos desconcertados por los montos considerablemente excesivos, empezaron a restringir e incluso negaron el otorgamiento de nuevos créditos.

La disminución de los préstamos exteriores y la consecuente disminución del poder adquisitivo de las naciones deudoras, generó la reducción de los mercados a la producción norteamericana, por lo que se fueron a la baja los precios de los productos agrícolas y de las materias primas.

Los directores de la política económica de los Estados Unidos de Norteamérica, pretendieron frenar la reducción de los precios de sus productos por medio de una expansión del crédito. La masa de los capitales creados por los anticipos bancarios se encaminó a la bolsa, en la que provocó una alza vertiginosa de las acciones industriales en el preciso momento en que la prosperidad económica iniciaba su declinación. La reacción inevitable se produjo en el otoño de 1929 cuando los bancos ingleses, inquietos, comenzaron a repatriar los capitales que tenían situados en el mercado neoyorquino, las cotizaciones de valores se desplomaron; su baja, que determinó la ruina de los especuladores, reduciendo inmediatamente el poder adquisitivo de una gran parte de la población, la industria y la agricultura empezaron a perder su mercado de

forma abrupta y los precios se fueron en picada, esta crisis se reflejó casi de forma inmediata en el mundo.¹⁵

Como consecuencia de esta crisis tan aguda, el crédito se vio quebrantado e incluso en los Estados Unidos de Norteamérica y Alemania la Organización Bancaria estuvo a punto del derrumbe, a su vez, los mecanismos de crédito internacional se rompieron, quedando los capitales apesados en algunos Estados, suspendiéndose el pago de las deudas internacionales.¹⁶

Paulatinamente se fue superando esta crisis, dando un nuevo auge al crédito, mismo que impulsó el fortalecimiento y desarrollo de los Bancos, después de la Segunda Guerra Mundial, se creó el Fondo Monetario Internacional, que pretende ayudar a mantener las mismas condiciones de cambio de las monedas, vendiendo divisas extranjeras contra la moneda de un país y financia los déficits temporales en la balanza de pagos de los países miembros. En 1946 se creó el Banco Mundial, que da créditos a planes debidamente proyectados que requieren divisas extranjeras, por su naturaleza. En 1959 bajo los auspicios de la OEA, surgió el Banco Interamericano de Desarrollo, entre otros organismos internacionales similares.¹⁷

¹⁵ *Ibidem* p. 63.

¹⁶ *Loc. Cit.*

¹⁷ Giorgiana Frutos. *Ob. Cit.* p.26.

1.2 EL CRÉDITO

1.2.1 Concepto de Crédito

La palabra crédito se deriva del latín *creditum* cuya connotación significa tener confianza, Paolo Greco dice que "en sentido moral crédito es la buena reputación de que goza una persona. En sentido jurídico, crédito indica el derecho subjetivo que deriva de cualquier relación obligatoria y se contrapone 'al débito' que incumbe al sujeto pasivo de la relación. En sentido económico-jurídico significa cuando en una relación de dar o poseer existente entre dos sujetos, se dan en un primer tiempo para recobrar después en segundo tiempo lo que se ha dado"¹⁸

Macleud señala que " crédito es el nombre de una institución que, en derecho y en economía, así como en la práctica comercial, recibe el nombre de 'obligación' y que , vista su posible compraventa y transferencia ha sido clasificada entre los bienes."¹⁹

Arwed Koch expresa que "entiendo por crédito, la disposición desde el punto de vista del acreditado y la posibilidad, desde el punto de vista del acreditante, de efectuar un contrato de crédito, esto es, un contrato cuya finalidad es la producción de una operación de crédito, mientras que por operación de crédito debe entenderse, por parte del acreditante, la cesión de propiedad, regularmente retribuida, de capital (concesión de crédito), y por parte del deudor , la aceptación de aquel capital con la obligación de pagar intereses y devolverlo en la forma pactada."²⁰

Con respecto al crédito, Wilhelm Lexis nos dice que "según la idea habitual de la palabra, suele comprenderse bajo la denominación de crédito la confianza de que goza la persona obligada a una prestación futura en el ánimo de aquel que tiene derecho a

¹⁸ Citado en el Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto De Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. A-CH. p. 772.

¹⁹ Citado en la Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo V. Cost-Defe. p. 39.

²⁰ Koch Arwed. *El Crédito en el Derecho*. p.21.

ella, es decir, la confianza que otorga el acreedor al deudor. Pero la experiencia diaria enseña que el acreedor más bien suele abrigar desconfianza que confianza respecto a la capacidad de pago del deudor y, en consecuencia, exige de éste determinadas garantías para protegerse lo más cumplidamente posible contra pérdidas emanadas de la relación fiduciaria. Por lo tanto la confianza del acreedor no es elemento de importancia decisiva en la esencia del crédito. En realidad, el crédito estriba en una prestación que se hace a otra persona , bajo la condición de una prestación recíproca en el futuro. La prestación se refiere únicamente a la entrega de una cosa."²¹

Joaquín Garrigues con respecto al tema, dice que "hay una transmisión de bienes en propiedad a la que se le contrapone una promesa de prestación futura por quien recibe esa propiedad. El elemento característico reside, pues, en la transmisión actual de la propiedad de una cosa del acreedor al deudor, quedando diferida la contrapartida económica. La transmisión de la propiedad en la operación de crédito puede ser actual, como en el mutuo, o prometida, como en la apertura de crédito."²²

Encontramos así como el crédito puede tener varias connotaciones, desde el punto de vista moral, económico, jurídico-económico, siendo el sentido jurídico sobre todo el que nos interesa en el cual encontramos sumamente acertada la definición expresada por Paolo Greco al manifestar que crédito "*es el derecho subjetivo que deriva de cualquier relación obligatoria y se contrapone 'al débito' que incumbe al sujeto pasivo de la relación*". En dicha definición, se puede observar, que se contemplan a los sujetos del crédito, así como al vínculo jurídico existente entre el acreedor y deudor, además, dicha definición comprende el universo del crédito, sin apearse estrictamente a las características particulares de un mutuo, de un crédito mercantil o de una apertura de crédito.

²¹ Lexis Wilhelm. *El crédito y la Banca*. p.7.

²² Garrigues Joaquín. *Contratos Bancarios*. p. 36 y 37.

1.2.2. Clasificación del Crédito

Existen diferentes clasificaciones del crédito planteadas por los diversos autores de la materia, coincidiendo por lo general en dichas clasificaciones, las que se mencionarán a continuación, con la aseveración que será en un carácter indicativo, por lo cual el crédito se clasifica en:

A) Según su Objeto:

- Créditos de Consumo
- Créditos Productivos

B) Según las Entidades Pasivas del Crédito:

- Crédito a la Industria
- Crédito al Comercio
- Crédito a la Agricultura
- Crédito a la Ganadería

C) Según la Entidad Activa del Crédito:

- Crédito Gubernamental
- Crédito Bancario
- Crédito Privado

D) Según el Destino del Crédito:

- Créditos para la Construcción
- Créditos para la Adquisición de Inmuebles
- Créditos de Liquidez
- Créditos de Consumo Duradero

E) Según el Plazo:

- Créditos a Corto Plazo
- Créditos a Mediano Plazo
- Créditos a Largo Plazo

F) Según la Garantía que se Otorga:

- Créditos Personales
 - a) Créditos Personales Puros
 - b) Créditos Personales con Garantía Simple
 - c) Créditos Personales con Obligación Solidaria
- Créditos Reales
 - a) Créditos con Garantía Hipotecaria
 - b) Crédito con Garantía Prendaria
 - c) Créditos con Garantía Fiduciaria

Cabe destacar que con referencia a esta clasificación del crédito, en los capítulos subsecuentes se analizará el crédito otorgado por las instituciones de crédito con garantía hipotecaria, en particular, aquellos con obligaciones de pago denominadas en Unidades de Inversión.

CAPÍTULO II

2.1 LA APERTURA DE CRÉDITO

2.1.1 Concepto de la Apertura de Crédito

Para Barbosa, la apertura de crédito es "aquel contrato en virtud del cual el banco (acreditante) se obliga, hasta una cantidad determinada y durante cierto tiempo, a satisfacer las órdenes de pago que le dirija la otra parte (acreditado), y también, aunque no necesariamente, a asumir frente a terceros obligaciones crematísticas en cumplimiento de las órdenes que le imparta el acreditado; éste se compromete al pago de una comisión y a la restitución del dinero que haya utilizado, más los intereses devengados desde el momento de la efectiva disposición de las sumas".²³

Garrigues define a la Apertura de Crédito como "aquel contrato por el cual el Banco se obliga, dentro del límite pactado y mediante una comisión que percibe del cliente, a poner a disposición de éste, y a medida de sus requerimientos, sumas de dinero o a realizar otras prestaciones que le permitan obtenerlo al cliente".²⁴

Joaquín Rodríguez Rodríguez nos dice al respecto que: "La apertura de crédito es un contrato mediante el cual una persona (el acreditante, banco o particular) se obliga con otra (el acreditado) a poner a su disposición una cantidad de dinero determinada, o a emplear su crédito en beneficio de aquel".²⁵

Con respecto a las definiciones anteriores cabe destacar que Garrigues y Barbosa definen a la apertura de crédito, desde el punto de vista específico de los contratos que

²³ Barbosa Luis Guillermo. Ob. Cit. pp. 215 y 216

²⁴ Garrigues Joaquín. *Contratos Bancarios*. p. 188.

²⁵ Rodríguez Rodríguez Joaquín. *Curso de Derecho Mercantil*. Tomo II. p.75.

celebran como acreditantes los bancos, y en razón a la naturaleza de sus obras, dejan fuera de su definición a las aperturas de crédito celebradas entre particulares.

A su vez, las definiciones dadas por Garrigues y por Joaquín Rodríguez Rodríguez, me parecen incompletas, en virtud de no mencionar la obligación del acreditado de restituir en cierto tiempo, el importe de las cantidades dispuestas, así como el importe de los intereses respectivos.

El Autor Dávalos Mejía da la siguiente definición:

"El contrato de apertura de crédito es aquel en virtud del cual un sujeto (acreditante), se obliga a poner a disposición de otro (acreditado), una determinada cantidad de dinero, o bien a contraer durante ese tiempo, una obligación a su nombre; y, por su parte, el acreditado se obliga a restituir ese dinero o a pagar la obligación contratada, en el término pactado".²⁶

Como se señaló con anterioridad, algunos autores, (Garrigues y Barbosa) definen a la apertura de crédito desde el punto de vista específico de los contratos que celebran como acreditantes los bancos y dejan fuera aquellas operaciones celebradas entre particulares; otros autores, (Garrigues, Joaquín Rodríguez Rodríguez, Dávalos) no mencionan en su respectivas definiciones, la obligación del acreditado de restituir en cierto tiempo, el importe de las cantidades dispuestas, así como el importe de los intereses respectivos y demás comisiones; en base a lo anterior, me parece acertada y completa la definición de la Apertura de Crédito, que establece el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, estableciendo:

ART. 291.- 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 convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la

²⁶ Dávalos Mejía Carlos Felipe. *Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras . Tomo II. Derecho Bancario y Contratos de Crédito*. p. 254.

obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

2.1.2 Naturaleza Jurídica de la Apertura de Crédito

La Apertura de Crédito, es un contrato estructurado en la práctica bancaria y relativamente, de reciente reglamentación en los ordenamientos positivos; en nuestro derecho se reglamentó por primera vez en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (1932). En la práctica bancaria norteamericana, se le denomina "*line of credit*", este término de línea de crédito, ha sido adoptado a su vez por la banca mexicana.²⁷

Es importante hacer mención, de la postura atinada de la mayoría de los autores al señalar que las llamadas "operaciones" por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, son técnicamente contratos, como se estipula en varios artículos de la misma ley de mención; sin lugar a dudas el legislador dió por sobrentendido un concepto difuso, con el cual además, calificó a toda una categoría mercantil. Las figuras que nuestra Ley denomina como operaciones, el Código Francés, el Italiano, el Español, el Alemán, y el Estadounidense las denominan como Contratos Mercantiles.²⁸

Una vez señalado lo anterior, haré referencia a las principales teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de La Apertura de Crédito, sustentadas por Garrigues, Barbosa y Donadio, expuestas a su vez por el Maestro Cervantes Ahumada²⁹, mencionando las siguientes:

A) Teoría del Contrato de Mutuo

La postura de esta teoría, en la actualidad superada, trata de enmarcar a la apertura de crédito dentro del mutuo; esta postura, se vió apoyada por la jurisprudencia francesa al señalar que la apertura de crédito es un préstamo condicional. Esta postura es

²⁷ Cervantes Ahumada, Raúl. *Títulos y Operaciones de Crédito*. p. 251.

²⁸ Dávalos. Ob. Cit. p.249.

²⁹ Cervantes Ob. Cit. pp. 252 y 253.

Incorrecta, en virtud de que en la apertura de crédito no se da la condición de la transmisión de la propiedad, al menos en la primera etapa, ya que la obligación del acreditante es la de poner a disposición del acreditado una determinada cantidad de dinero, además de que el acreditante se puede obligar a asumir obligaciones por cuenta del acreditado, situación completamente diferente en el préstamo mercantil o en el mutuo, ya que en ambos se da la transmisión de propiedad, siendo contratos reales, además de no existir la posibilidad de que el prestamista o el mutuante cumplan obligaciones por cuenta del prestatario o mutuuario.

B) Teoría del Contrato Preliminar

Esta teoría, trata de asimilar la apertura de crédito con un contrato de promesa de mutuo, teoría errónea, en virtud de que la promesa de un contrato, trae como efecto el derecho a exigir la celebración en el futuro del contrato definitivo y en la apertura de crédito se adquieren obligaciones, dentro de las que destacan para el acreditante el poner a disposición del acreditado cierta suma de dinero o bien, el cumplir obligaciones por cuenta de la parte acreditada y por la otra parte, las obligaciones del acreditado, son las de restituir en cierto tiempo las cantidades dispuestas, así como el pago del importe de las comisiones y de los intereses.

C) Teoría del Contrato Especial, Autónomo y Definitivo, de Contenido Complejo

Esta postura, que en la actualidad es la más acertada, considera que "el contrato de apertura de crédito es un contrato especial, diverso de otros y que por sí mismo produce sus propios efectos y de contenido complejo, que produce doble efecto ' el primero inmediato y esencial, que consiste en que el acreditante pone una cantidad a disposición (todavía no en propiedad) del acreditado (obligación de hacer)' y el segundo efecto que consiste en las posteriores disposiciones que del crédito haga el acreditado".³⁰

³⁰ *Ibidem* p. 253.

Clasificación del Contrato de Apertura de Crédito

Considero que el contrato de Apertura de Crédito se puede clasificar como un contrato Consensual, Autónomo, Especial, Bilateral, y Oneroso.

Es consensual, porque para el perfeccionamiento del contrato no es necesario la entrega de la cosa, basta con el simple acuerdo de voluntades de las partes.

Es autónomo porque por sí mismo produce todos sus efectos, sin la necesidad de la existencia de otro contrato.

Es especial, porque no existe ningún otro contrato con las características y efectos de la apertura de crédito ya que por sí mismo produce sus propios efectos.

Es bilateral, porque existen prestaciones a cargo de ambas partes; para el acreditante, el poner a disposición del acreditado una suma de dinero o el contraer por cuenta de éste una obligación; la obligación a cargo del acreditado es la de restituir al acreditante las sumas de que disponga o a cubrirle oportunamente el importe de la obligación que contrajo por su cuenta el acreditante y en todo caso pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

“Es oneroso, porque cada parte sufre un sacrificio económico, al cual corresponde una ventaja, de la parte acreditante va a salir de su patrimonio una suma de dinero por determinado tiempo y, en contrapartida, recibe un interés, el acreditado por la ventaja que le representa la disponibilidad temporal del capital, se obliga a cumplir por su parte el pago de intereses”.³¹ Cabe agregar que también representa una carga económica al acreditante, el contraer por cuenta del acreditado una determinada obligación.

³¹ Barbosa. Ob. Cit. p. 217.

2.1.3 Clases de Apertura de Crédito

Seguiremos al maestro Cervantes Ahumada acerca de las diversas clases de apertura de crédito, estableciéndolas de la siguiente forma:³²

A) Atendiendo al Objeto de la Apertura de Crédito:

a) De Dinero

Será de dinero, cuando el acreditante, se obligue a poner a disposición del acreditado, una suma determinada de dinero, para que el acreditado disponga de ella en los términos pactados.

b) De Firma

Será de firma, cuando el acreditante, ponga a disposición del acreditado, su capacidad crediticia, para contraer por cuenta de éste una obligación.

B) Atendiendo a la Forma de Disposición:

a) Simple

La apertura de crédito será simple, cuando el crédito se agota por la simple disposición que de él haga el acreditado y cualquier cantidad que éste entregue al acreditante, se entenderá dada como abono al saldo, sin que el acreditado tenga derecho, una vez que ha dispuesto del crédito, a volver a disponer de él, aunque no se haya vencido el término pactado.

³² Cervantes. Ob. Cit. p. 254.

b) En Cuenta Corriente

Será una apertura de crédito en cuenta corriente, cuando el acreditado, pueda disponer del crédito, en los términos y condiciones convenidos, teniendo la facultad de realizar remesas en abono del saldo, obteniendo así la opción de volver a ejercer el importe en disposición, dentro del plazo estipulado.

2.1.4. Elementos del Contrato de Apertura de Crédito

I.- Elementos de Existencia

A) Consentimiento

El consentimiento, según Capitant y Bonnetcase, consiste en "El acuerdo de dos o mas voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior"³³

En el contrato de Apertura de Crédito, no existen reglas especiales para que opere este elemento, basta con el simple acuerdo de voluntades de las partes, sin ser necesario para el perfeccionamiento del contrato la entrega de la cosa.

B) Objeto

Al analizar el objeto, en primer término, se debe establecer que para la existencia de un contrato, se requiere consentimiento y *objeto que pueda ser materia del contrato* (Art. 1794 C.C.).

³³ Citado por Borja Soriano Manuel. *Teoría General de las Obligaciones* .No. 108. p. 121.

La doctrina ha clasificado al objeto en dos especies: en objeto directo y objeto indirecto.³⁴

El Objeto directo consiste en crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones.

El Objeto indirecto consiste en la cosa o en el hecho que el obligado debe dar o ejecutar, lo anterior se desprende del artículo 1824 del C. C. que señala:

Son Objeto de los Contratos:

I.- La cosa que el obligado debe dar;

II.- El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

"Es preciso distinguir el tratamiento que se da al objeto elemento del acto jurídico, del que se da al objeto como elemento de la definición de obligación, a pesar de los puntos coincidentes que existen entre ambos objetos, pues el objeto como elemento de la obligación, consiste en la conducta del deudor que puede tener tres modalidades: de dar, de hacer o de no hacer.

Tratándose de las obligaciones de dar, éstas se refieren a las cosas y respecto a las de hacer o no hacer, se refieren a hechos, ya sea en un sentido positivo o negativo, es decir como acción o como abstención; en consecuencia, las cosas o los hechos relacionados con las obligaciones de dar, de hacer o de no hacer, constituyen el objeto indirecto del acto jurídico y también son objeto de la obligación según sea de dar, hacer o no hacer."³⁵

Objeto Directo del Contrato de Apertura de Crédito

El objeto directo del contrato de apertura de crédito consiste en la creación de obligaciones.

³⁴ Borja Soriano, Rojina Villegas.

³⁵ Martínez Alfaro, Joaquín. *Teoría de las Obligaciones*. pp. 30 y 31.

Para el acreditante, se *crea la obligación de poner a disposición* cierta cantidad de dinero a favor del acreditado o bien el *contraer una obligación por cuenta de éste*.

Para el acreditado, se *crea la obligación de restituir las sumas que disponga o a cubrirle oportunamente el importe* de la obligación que contrajo por su cuenta el acreditante y en todo caso pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

Objeto Indirecto del Contrato de Apertura de Crédito

El objeto indirecto consiste en la cosa o en el hecho que el obligado debe dar o ejecutar.³⁶

El objeto indirecto, consiste para el acreditante *en el monto de la línea de crédito* que pone a disposición del acreditado (obligación de hacer y de dar), o bien, *el tipo de obligación que suscribe* para su cumplimiento por cuenta del acreditado (obligación de hacer).

Para el acreditado el objeto indirecto, consiste en el *monto de dinero que debe restituir*, así como el importe que debe cubrir al acreditante por concepto de intereses, comisiones y gastos del crédito dispuesto (obligación de dar), o bien, el *importe del pago de la obligación suscrita por el acreditante (obligación de dar)*.

II.- Elementos de Validez del Contrato de Apertura de Crédito

A).- Capacidad Jurídica

El Maestro Borja Soriano define a la capacidad jurídica como: "La aptitud para ser sujeto de derechos y hacerlos valer".³⁷

³⁶ Martínez Alfaro. Ob. Cit. p. 30.

³⁷ Borja Soriano. Ob. Cit. p. 274.

La capacidad jurídica de las partes para la celebración del contrato de apertura de crédito, es la ordinaria, desde el punto de vista civil, pero se debe tener en cuenta la capacidad en materia mercantil, es decir, no deben estar disminuidos en sus capacidades de ejercicio en el comercio, en los términos del derecho mercantil y bancario.³⁸

A este respecto el artículo 3o. de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito señala:

Art. 3º.- Todos los que tengan capacidad legal para contratar , conforme a las leyes que menciona el artículo anterior, podrán efectuar las operaciones a que se refiere esta ley, salvo aquellas que requieran concesión o autorización especial.

B) Formalidad

Al tratar este punto, considero pertinente mencionar la postura del Maestro Bernardo Pérez Fernández del Castillo, al señalar que la palabra forma, provoca confusión por tener diversas acepciones dentro de las doctrinas generales, ya que en ocasiones se entiende por forma, el continente del acto jurídico, como si fuera un elemento extraño a él; en otras se le considera como un elemento inherente al acto, ya sea de existencia o de validez; y en algunas se le refiere simplemente como un medio de prueba.³⁹

Este autor define a la forma como: "El signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o los agentes de un acto jurídico y del contrato" y los formalismos o formalidades como: "El conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato" Al analizar estas definiciones se establece claramente la distinción entre forma y formalidad, la primera como un elemento de existencia del contrato y la segunda como un elemento de validez del mismo.⁴⁰

³⁸ Dávalos. Ob. Cit. p. 256.

³⁹ Pérez Fernández del Castillo. *Derecho Notarial*. p.59.

⁴⁰ *Ibídem*. p.60.

Tomando la postura anterior, analizaremos las formalidades que se requieren en la celebración del Contrato de Apertura de Crédito.

En primer término, cabe destacar que el Código de Comercio y el Código Civil para el Distrito Federal establecen el principio del consensualismo, específicamente el Código de Comercio señala en los artículos 78 y 79 que en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados, excepto en los casos en donde los contratos que con arreglo a este Código o a otras leyes deban reducirse a escritura o requieran formas o solemnidades necesarias para su eficacia; así como en los contratos celebrados en país extranjero en que la ley exige escrituras, formas o solemnidades determinadas para su validez, aunque no las exija la ley mexicana. En uno y otro caso, los contratos que no llenen las circunstancias respectivamente requeridas, no producirán obligación ni acción en Juicio.

A su vez el Código Civil para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a los actos de comercio establece en los artículos 1796 y 1832 el referido principio del consensualismo en base al cual, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley. Así mismo, en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.

En base a lo anterior y en virtud de que no existe disposición alguna que establezca algún requisito en la formalidad del Contrato de Apertura de Crédito, se puede concluir que éste no requiere para su validez formalidad alguna especial.

C) Ausencia de Vicios en el Consentimiento

Uno de los elementos de validez del Contrato de Apertura de Crédito, es que el consentimiento de las partes para la celebración de dicho acto jurídico, se otorgue conforme a lo siguiente:

- a) Que el consentimiento sea otorgado apegado a la verdad, respecto a la materia del mismo, es decir que las partes al haber manifestado su consentimiento no se encuentren en un error.
- b) Que el consentimiento no haya sido arrancado con violencia.
- c) Que el consentimiento no se sorprenda por dolo.

Lo anterior se desprende de lo que señala el artículo 1812 del Código Civil del Distrito Federal, que literalmente dice lo siguiente:

ART. 1812.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo.

D) Licitud en el Objeto, Motivo o Fin del Contrato.

El Maestro Rojina Villegas, señala que la licitud es un elemento de validez del acto jurídico y cuya ausencia, que consiste en la ilicitud, viene a ser una causa de nulidad.⁴¹

A este respecto el Código Civil para el distrito Federal señala:

*ART. 1827.- El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, debe ser:
...II.- Lícito*

⁴¹ Citado por Martínez Alfaro. Ob. Cit. p. 107.

ART. 1830.- Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

ART. 1831.- El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes del orden público ni a las buenas costumbres.

2.1.5. Obligaciones de las Partes en el Contrato de Apertura de Crédito

Es importante destacar que las obligaciones recíprocas de las partes nacidas de la celebración del contrato de apertura de crédito son por lo general, convencionales y no tienen otro límite legal que la autonomía de la voluntad de las partes.⁴²

Por lo anterior, me he permitido clasificar a las obligaciones de las partes en el contrato de apertura de crédito de la siguiente forma:

A).- Obligaciones Primarias

Son las obligaciones esenciales que tienen las partes, las cuales por su naturaleza no faltarán en ningún contrato de apertura de crédito, así encontramos las siguientes:

a) Obligaciones del Acreditante

a) Poner a disposición del acreditado una suma de dinero (ya sea en forma simple o en cuenta corriente).

b) "Contraer por cuenta del acreditado, una obligación que debe ser cuantificable o cuantificada, obligación para la cual , el acreditado puede constituir su previsión

⁴² Dávalos. Ob. Cit. p. 256.

previamente, o bien el acreditante la asume con su propio peculio y se la cobrará al acreditado junto con los intereses pactados, al término del plazo.”⁴³

b) Obligaciones del Acreditado

a) Restituir, ya sea en una sola entrega o varias remesas el importe de las cantidades dispuestas del crédito que le fue otorgado, junto con los intereses, comisiones y gastos consecuencia de la disposición del crédito.

b) Pagar al acreditante los recursos suficientes por concepto de la obligación asumida por éste por cuenta de aquel, más el importe de intereses, comisiones y gastos generados.

B) Obligaciones Secundarias

Este tipo de obligaciones, son todas aquellas que contraen las partes en ejercicio del principio de autonomía de voluntad de las partes y que debido a su naturaleza, se van a estipular condiciones y términos en el contrato, cuya variabilidad puede ser sumamente numerosa, atendiendo a las características objetivas y subjetivas de las partes e incluso a los eventos económicos, políticos y sociales del momento.

Sin embargo, en los Contratos de Apertura de Crédito es necesaria la estipulación de obligaciones que señalen cuando menos:

- a) Forma de Disposición del Crédito.
- b) Destino del Crédito.
- c) Forma de Pago.
- d) Composición del Pago.
- e) Tasa de Interés.
- f) Monto y Forma del Cálculo de Intereses Moratorios.

⁴³ *Ibíd.*, p. 257.

- g) Comisiones por Apertura de Crédito.
- h) Plazo del Crédito.
- i) Condiciones para Pagos Anticipados.
- j) Causales de Rescisión del Contrato.
- k) Condiciones para la Cesión de Deuda.
- l) Sometimiento a Jurisdicción y Competencia.

A su vez, dependiendo de varios factores crediticios, el acreditante puede condicionar el crédito, al otorgamiento de ciertas garantías, tanto reales como personales, por la naturaleza de este trabajo, el tipo de garantía que más nos interesa es la constitución del derecho real de hipoteca, mismo que por lo general se constituye sobre el inmueble que se adquiere, se construye o se remodela, atendiendo al destino del crédito.

2.1.6. Formalización del Contrato de Apertura de Crédito

El término de instrumento, proviene del latín *instruere*, que significa instruir, enseñar, dar constancia y se refiere a todo aquello que sirve para fijar un acontecimiento.⁴⁴

"Se denomina monumentos a los instrumentos expresados en imágenes , como estatuas, películas, fotografías, e inclusive las cintas magnetofónicas. Cuando el instrumento consiste en signos escritos se le llama documento"⁴⁵.

Los documentos a su vez se clasifican en documento públicos y documentos privados.

A).- Documento Público

"Documentos públicos son aquellos otorgados por autoridades o funcionarios públicos dentro del límite de sus atribuciones, o por personas investidas de fe pública dentro del ámbito de su competencia en legal forma."⁴⁶

⁴⁴ Pérez Fernández del Castillo. Ob. Cit. p. 81.

⁴⁵ Loc. Cit.

⁴⁶ De Pina Vara Rafael y José Castillo Larragoña, *El Proceso Civil en México*. p.304.

El Código Federal de Procedimientos Civiles en su artículo 129 señala que son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos, en el ejercicio de sus funciones.

A su vez el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece en su artículo 327, que son documentos públicos las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos, así como los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.

Dentro de los documentos públicos de mayor importancia encontramos a la *escritura pública*, que se define como: "El documento original asentado en el protocolo por medio del cual se hace constar un acto jurídico, que lleva la firma y sello del notario."⁴⁷

B).- Documentos Privados

Serán documentos privados aquellos que no reúnan las características antes señaladas, así mismo el Código Adjetivo del Distrito Federal señala en el artículo 334 que son documentos privados los vales, pagares, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionarios competentes.

Consideraciones Sobre la Formalización del Contrato de Apertura de Crédito en documento privado y en documento público

Como se mencionó en el apartado de formalidad, el contrato de apertura de crédito, para su validez no necesita formalidad alguna especial, sin embargo, se debe de señalar las ventajas que representa el estipular en escrito privado todas las obligaciones contraídas por las partes en la celebración del contrato de apertura de crédito, en virtud

⁴⁷ Pérez Fernández del Castillo. Ob. Cit. p. 114.

de la conveniencia que representa como medio de prueba y como medio que impide interpretaciones subjetivas de las partes que pueden desencadenar diversos conflictos.

Ahora bien, atendiendo al monto de la apertura de crédito puede ser conveniente sobre todo cuando dicho monto sea considerable, el otorgar el contrato de apertura de crédito en instrumento público, concretamente ante notario público, debido a la eficacia probatoria y de ejecución que la misma ley le otorga a los instrumentos públicos. A este respecto la Ley del Notariado para el Distrito Federal señala en su artículo 102 que en tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que notario dio fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes.

A su vez, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el artículo 403 establece que los documentos públicos, tendrán valor probatorio pleno y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

LA HIPOTECA

2.2.1 Concepto de Hipoteca

Para Planiol "La hipoteca es una seguridad real que sin desposeer actualmente al propietario del bien hipotecado, permite al acreedor apoderarse de él al vencimiento, para hacerlo vender, en cualesquiera manos que se encuentre y hacerse pagar con el precio de preferencia a otros acreedores"⁴⁸

Rojina Villegas define magistralmente a la Hipoteca como: "Un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago, para el caso de incumplimiento de la obligación."⁴⁹

El Código Civil para el Distrito Federal, siguiendo a Planiol,⁵⁰ define a la hipoteca como sigue:

ART. 2893.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.

⁴⁸ Citado por Rojina Villegas Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo Sexto. Contratos. Volumen II p. 350.

⁴⁹ Loc. Cit.

⁵⁰ *Ibidem* p. 360.

2.2.1. Naturaleza Jurídica de la Hipoteca

La hipoteca es un derecho real de garantía, el cual nace ordinariamente a través del acuerdo de voluntades, es decir de un contrato, pero también puede nacer a través de una declaración unilateral de voluntad o por una resolución judicial.

La forma de nacimiento que a nosotros nos interesa es la que nace de la relación contractual y a este respecto Sánchez Medal define al contrato de Hipoteca como:

"Contrato por el que el deudor o un tercero, concede a un acreedor el derecho de realizar el valor de un determinado bien enajenable, sin entregarle la posesión del mismo, para garantizar con su producto el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago"⁵¹

Borja Soriano da la siguiente definición: "El contrato de hipoteca es aquel por virtud del cual nace un derecho real que afecta a un inmueble generalmente, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago"⁵²

Ahora bien, independientemente de la forma en que nazca el derecho real de hipoteca, nacen una serie de derechos a favor del acreedor hipotecario, los cuales son:

A) Derecho Eventual y Diferido de la Posesión de la Cosa

El acreedor con garantía hipotecaria tiene un derecho diferido de la posesión de la cosa, pues su "jus possidendi" comienza hasta que la obligación garantizada se hace exigible y se incumple por el deudor, facultando al acreedor a intentar la acción hipotecaria.⁵³

⁵¹ Sánchez Medal Ramón. *De Los Contratos Civiles*. Número 292 p. 477.

⁵² Borja Soriano Manuel. *Ob. Cit.* Número 103. p. 118.

⁵³ Sánchez Medal *Ob. Cit.* Número 301. pp. 490 y 491.

La no desposesión de la cosa en la hipoteca, tiene una importancia medular en el fomento al crédito inmobiliario. El dueño de la cosa hipotecada sigue poseyéndola, pudiendo explotar dichos bienes y obtener todos los beneficios inherentes a ella, sin perjudicar la garantía que ha constituido, multiplicándose los valores por el mecanismo sutil e inteligente del crédito.⁵⁴

B) Derecho a la Enajenación de la Cosa

Consiste en el derecho del que goza el acreedor hipotecario, " *jus distrahendi*", a pedir la venta de la cosa hipotecada para realizar el valor de ésta.⁵⁵

C) Derecho de Preferencia en el Pago

Consiste en el derecho del que goza el acreedor hipotecario de ser pagado con preferencia a los demás acreedores del deudor, sobre el valor realizado del valor de la cosa hipotecada o sobre el precio obtenido del remate, de conformidad con la legislación adjetiva. En el caso de existir varios acreedores hipotecarios, sobre el mismo bien, la preferencia en el pago se va a decidir en base al título de crédito de mayor antigüedad que haya quedado debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, o bien, aquel acreedor hipotecario al que los demás acreedores hipotecarios le hubieren reconocido expresamente preferencia.⁵⁶

2.2.3 Principios Fundamentales de la Hipoteca en México

Siguiendo a Sánchez Medal, mencionaremos los tres principios fundamentales que rigen la hipoteca en nuestro derecho positivo, existiendo una correlación entre el bien

⁵⁴ Rojina Villegas. Ob. Cit. p. 357.

⁵⁵ Sánchez Medal. Ob. Cit. Número 301. p.492.

⁵⁶ *Ibidem*. Número 301. p. 493.

hipotecado y el crédito garantizado, desprendiéndose así tales principios, mismos que son:

A) Principio de Especialidad de la Hipoteca

La hipoteca no garantiza todos los adeudos en general que puedan resultar a cargo de una persona, sino sólo los créditos, que al efecto se especifiquen y determinen, recayendo dicha hipoteca sobre bienes especial y expresamente determinados y no sobre la generalidad de los bienes del deudor.

A este respecto el Código Civil para el Distrito Federal señala:

ART. 2895.- La hipoteca sólo puede recaer sobre bienes especialmente determinados.

B) Principio de Indivisibilidad de la Hipoteca

Por lo que se refiere al crédito garantizado y al bien hipotecado, en nuestra legislación existe la regla general de que la hipoteca subsistirá íntegra aunque se reduzca la obligación garantida y gravará cualquier parte de los bienes hipotecados que se conserven, aunque la restante hubiere desaparecido.(Art. 2,911 C.C.)

Este principio de indivisibilidad de la hipoteca contempla dos excepciones contenidas en los artículos 2912 y 2913 del Código Civil para el Distrito Federal los cuales disponen:

ART. 2912.- Cuando se hipotequen varias fincas para la seguridad de un crédito, es forzoso determinar por qué porción del crédito responde cada finca, y puede cada una de ellas ser redimida del gravamen, pagándose la parte del crédito que garantiza.

ART. 2913.- Cuando una finca hipotecada susceptible de ser fraccionada convenientemente se divida, se repartirá equitativamente el gravamen hipotecario entre las fracciones. Al efecto, se pondrán de acuerdo el dueño de la finca y el acreedor

hipotecario, y si no se consiguiere ese acuerdo, la distribución del gravamen se hará por decisión judicial, previa audiencia de peritos.

Las excepciones consagradas en los artículos precedentes al principio de indivisibilidad de la hipoteca, en la práctica son muy utilizados por las Instituciones de Crédito y por las grandes empresas dedicadas a la construcción de vivienda y por los Organismos Estatales que promueven dicha construcción.

Dicho principio de indivisibilidad, lo vemos operar prácticamente en la celebración de un Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria; en donde el acreditado, es propietario de una extensión de terreno, con el crédito otorgado construye sobre dicho terreno casas o departamentos, dichos inmuebles son garantía hipotecaria del mencionado crédito. El propietario de estos inmuebles, los ha construido con el objeto de una vez terminados poderlos enajenar, para obtener una ganancia. Para que dicho propietario y a su vez acreditado, pueda proceder a la venta de una determinada casa o departamento, es necesario que previamente se constituya sobre dichos inmuebles un Régimen de Propiedad en Condominio y a su vez se otorgue la División de Crédito e Hipoteca. Lo anterior se realiza con la finalidad de que el propietario quien a su vez es acreditado pueda vender determinada casa o departamento libre del gravamen hipotecario, lo cual será posible en virtud de la referida división de crédito e hipoteca, procediendo el mencionado acreditado a liquidar al acreedor el importe parcial del crédito correspondiente. A este tipo de crédito, también se le conoce como "Crédito Puente".

Con lo anterior se fomentan dos aspectos fundamentales, la construcción de vivienda y el crédito.

C) Principio de Publicidad de la Hipoteca

Para que la hipoteca pueda surtir efecto contra tercero, su constitución, modificación, transmisión, ampliación, ratificación y extinción, deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, así lo señala expresamente el Código Civil para el Distrito Federal en el

artículo 2919 al disponer que la hipoteca nunca es tácita ni general, **para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro**, así mismo todo hecho o convenio entre las partes que puede modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior no surtirá efectos contra tercero si no se hace constar en el Registro por medio de una inscripción nueva; de cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.

La inscripción de la hipoteca es primordial para el caso de ejercitar el derecho de preferencia que tiene el acreedor hipotecario sobre el bien propiedad del deudor.

En el caso de existir concurso entre acreedores hipotecarios, es en donde entra una de las funciones más importantes de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, ya que tendrá preferencia el acreedor que primero haya inscrito su título. Al respecto el Código Civil para el Distrito Federal en el artículo 2982 establece que si hubiere varios acreedores hipotecarios garantizados con los mismos bienes, pueden formar un concurso especial con ellos, y serán pagados por el orden de fechas en que se otorgaron las hipotecas, si éstas se registraron dentro del término legal, o según el orden que se hayan registrado los gravámenes, si la inscripción se hizo fuera del término de la ley.

La inscripción de la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad, tiene tal efecto, que aún liquidada la obligación que garantiza, si no se cancela la inscripción en dicho Registro, sigue produciendo todos sus efectos legales contra tercero.(Art. 2940 C.C.)

La inscripción de la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad, es de vital importancia para el acreedor, en el caso de las Instituciones de Crédito, existen departamentos especializados en el otorgamiento de créditos hipotecarios, encargados entre otros aspectos del control de los títulos de crédito de dichas Instituciones; en concreto se verifica cuidadosamente que el primer testimonio de la escritura que contiene el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, cuente con todas las condiciones, que ampara la inscripción de la hipoteca en el Registro correspondiente.

2.2.4 Clasificación y Formalidad del Contrato de Hipoteca

Clasificación del Contrato de Hipoteca

El contrato de hipoteca se puede clasificar como un contrato accesorio y de garantía⁵⁷

A) Accesoriedad del Contrato de Hipoteca

Es un contrato accesorio, en razón de que su existencia depende de una obligación principal y por regla general no subsiste, si dicha obligación principal se extingue.

B) Contrato de Garantía.

Es un contrato de garantía porque su existencia tiene como finalidad el asegurar el pago de un crédito y su preferencia respectiva.

Formalidad en el Contrato de Hipoteca.

Por lo que respecta a la formalidad en el contrato de hipoteca, se aplica lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que a la letra dice:

*ART. 78.- Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la **constitución o transmisión de derechos reales** estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura ante notario, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317, y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal.*

En caso de que la hipoteca no garantice como monto mínimo la cantidad de treinta mil pesos, podrá ser otorgado en documento privado, firmado por los contratantes ante dos

⁵⁷ *Ibidem.* Num. 293. Ob.Cit. p. 477.

testigos, cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

2.2.5 Clases de Hipoteca

Según nuestra legislación civil positiva, existen dos clases de hipotecas, la voluntaria y la necesaria.

A) Hipoteca Voluntaria

La hipoteca voluntaria se *contrae por voluntad, en los convenios y con las formalidades establecidas por la ley.(Arts. 2919 y 2920 C.C.)*

B) Hipoteca Necesaria

La Hipoteca necesaria existe cuando se constituye por disposición de la ley.

Cuando la ley le impone al deudor la obligación de constituir este tipo de hipoteca y aquel no la otorga, se puede solicitar al juez que la constituya o bien que firme en sustitución del deudor por rebeldía, a este tipo de hipoteca en la doctrina suele llamársele *hipoteca judicial*.

El Código Civil para el Distrito Federal señala:

ART. 2931.-. Llámase necesaria a la hipoteca especial y expresa que por disposición de la ley están obligadas a constituir ciertas personas para asegurar los bienes que administran o para garantizar los créditos de determinados acreedores.

2.2.6 Extinción de la Hipoteca

Existen dos formas en general de extinguir la hipoteca:

Cuando se extingue la obligación y consecuentemente se cancela el derecho accesorio de hipoteca que la garantizaba y cuando se extingue el derecho real de hipoteca independientemente de la subsistencia de la obligación que garantizaba.

A) Extinción de la Obligación y Consecuente Cancelación del Derecho Accesorio de Hipoteca que la Garantizaba

Esta clase de extinción opera cuando se cumple con la obligación que garantiza la hipoteca, extinguiéndose por consecuencia la misma. Las formas son todas aquellas con las cuales se cumple una obligación, tales como el pago, la novación, la compensación, la confusión, la remisión, la prescripción negativa, la nulidad y demás causas de extinción de la obligación⁵⁸

El Código Civil para el Distrito Federal señala:

ART. 2941.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

...II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;...

...VI. Por remisión expresa del acreedor;...

Cabe destacar que, existe una excepción a este principio, el cual dispone que la hipoteca extinguida por dación en pago, revivirá si el pago queda sin efecto, ya sea porque la cosa dada en pago se pierde por culpa del deudor y estando todavía en su poder, ya sea porque el acreedor la pierda en virtud de la evicción. (Art. 2942 C.C.)

⁵⁸ Sánchez Medal. Ob. Cit. Número 302. p. 493.

B) Extinción del Derecho Real de Hipoteca Independientemente de la Subsistencia de la Obligación que Garantizaba

Este tipo de extinción de hipoteca señalados en el Código Civil para el Distrito Federal, opera en los siguientes casos,

ART. 2941.- Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

I. Cuando se extinga el bien hipotecado;

...III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;...

...IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910;

V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325;

VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.

Por último, debe hacerse notar como ya se mencionó con anterioridad, que la extinción de la hipoteca debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, para que tenga efecto contra tercero.

CAPÍTULO III

3. EL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO EN LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITO (BANCA MÚLTIPLE)

3.1 El Crédito Hipotecario Otorgado por las Instituciones de Banca Múltiple

Es de medular importancia el papel que desempeña la Banca Múltiple, dando pauta a que una sola persona jurídica pueda realizar operaciones de captación de ahorro del público, (operaciones pasivas); operaciones crediticias, (operaciones activas); una gama de servicios bancarios conexos, (operaciones neutras o de servicio); con la capacidad de ofrecerlas al público en una forma integral.

El maestro Acosta Romero define a la Banca Múltiple como "Una Sociedad Anónima a la que el Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, le ha otorgado autorización (a partir de julio de 1990) para dedicarse al ejercicio habitual de banca y crédito en los ramos de depósito, ahorro, financiero, hipotecario, fiduciario, y servicios conexos"⁵⁹

La Ley de Instituciones de Crédito a este respecto establece en sus artículos 2º, 8º y 9º, los lineamientos y requisitos fundamentales que debe reunir aquella sociedad anónima que pretenda obtener la autorización para operar como institución de banca múltiple; señalándose que el servicio de banca y crédito sólo podrá prestarse por instituciones de crédito, que podrán ser Instituciones de banca múltiple e Instituciones de banca de desarrollo; para organizarse y operar como institución de banca múltiple se requiere autorización del Gobierno Federal, que compete otorgar discrecionalmente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de

⁵⁹ Acosta Romero Miguel. *El Nuevo Derecho Bancario*. p. 425.

la Comisión Nacional Bancaria y que por su naturaleza estas autorizaciones serán intransmisibles.

A su vez se establece que sólo gozarán de autorización las sociedades anónimas de capital fijo, organizadas de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles, en todo en lo que no este previsto en la Ley de Instituciones de Crédito y específicamente que cumplan entre otros los siguientes requisitos:

I. Tendrán por objeto la prestación del servicio de banca y crédito, en los términos de la presente ley.

II.- La duración de la sociedad será indefinida.

III.- Deberán contar con el capital social y el capital mínimo que corresponda conforme a lo previsto en la Propia Ley de Instituciones de Crédito.

IV.- Su domicilio social estará en el territorio nacional.

La escritura constitutiva y cualquier modificación a la misma, deberá ser sometida a la aprobación de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Una vez aprobada la escritura o sus reformas deberán inscribirse en el Registro Público de Comercio sin que sea preciso mandamiento judicial.

En el artículo 46 fracción Sexta de la misma Ley de Instituciones de Crédito, se faculta a las instituciones de crédito a otorgar préstamos o créditos.

3.2 Lineamientos Fundamentales para el Otorgamiento de Créditos

Los lineamientos fundamentales que deben observar las Instituciones de Banca Múltiple, para el otorgamiento de crédito, se encuentran establecidos en la Ley de Instituciones de Crédito, que establece lo siguiente:

ART. 65.- Para el otorgamiento de sus financiamientos, las instituciones de crédito deberán estimar la viabilidad económica de los proyectos de inversión respectivos, los plazos de recuperación de éstos, las relaciones que guarden entre sí los distintos conceptos de los estados financieros o la situación económica de los acreditados, y la calificación administrativa y moral de estos últimos, sin perjuicio de considerar las garantías que, en su caso, fueren necesarias. Los montos, plazos, regímenes de amortización, y en su caso, períodos de gracia de los financiamientos, deberán tener una relación adecuada con la naturaleza de los proyectos de inversión y con la situación presente y previsible de los acreditados.

La Comisión Nacional Bancaria vigilará que las instituciones de crédito observen debidamente lo dispuesto en el presente artículo .

De lo anterior se deducen los lineamientos fundamentales o la normatividad esencial para el otorgamiento del crédito, a los cuales deberá sujetarse toda Institución de Crédito, dichos lineamientos son los siguientes:

- 1.- Estimación de la viabilidad económica de los proyectos de inversión respectivos.
- 2.- Estudio de los plazos de recuperación de los mencionados proyectos.
- 3.- Valoración de la relación que guarden entre sí los distintos estados financieros de los acreditados.
- 4.- Calificación administrativa y moral de los propios acreditados.
- 5.- Consideración de adicionar las garantías que fueren necesarias.
- 6.- Estudio de los montos, plazos, regímenes de amortización y, en su caso los períodos de gracia de los financiamientos, para que tengan una relación adecuada con la naturaleza de los proyectos de inversión y con la situación presente y previsible de los acreditados.

3.3 Clases de Créditos Hipotecarios

En la práctica bancaria, se observan principalmente dos divisiones del crédito hipotecario, mismas que atienden principalmente a la correlación existente entre el acreditado y el destino del crédito, encontrando así, al crédito personal y al crédito inmobiliario.

A) Crédito Personal

Esta clase de crédito, está enfocado a las personas físicas (acreditados), en donde el objeto de la obtención del crédito es el adquirir, construir, remodelar un bien inmueble o en su caso contar con liquidez, en donde dicho acreditado otorga en garantía hipotecaria un inmueble, el cual por regla general, es de su propiedad y cuyo uso principal es el de casa habitación, existiendo en un menor número los destinados al comercio.

B) Crédito Inmobiliario

En esta división, los acreditados son personas jurídico-colectivas o excepcionalmente personas físicas, siendo el objeto de la obtención de crédito, el de construir desarrollos habitacionales e inclusive comerciales, que posteriormente enajenarán.

Cabe destacar que tanto en el crédito personal como en el inmobiliario, vamos a encontrar diferentes tipos de crédito que van a depender principalmente del monto solicitado, en relación al valor del inmueble que se otorga en garantía hipotecaria.

Los créditos más usuales son:

- Créditos de Interés Social.
- Créditos de Tipo Medio.
- Créditos de Tipo Residencial.

- **Créditos de Tipo Residencial Plus.**

Cada tipo de crédito cuenta con requisitos específicos, que deberán ser cubiertos por el solicitante, para la procedencia y desarrollo de dicho crédito.

3.4 Destinos de Créditos Hipotecarios

Atendiendo a las dos principales clases de crédito hipotecario, el inmobiliario y el personal, se presentan los siguientes supuestos:

a) Destino del Crédito Inmobiliario

En el crédito inmobiliario el principal destino del crédito se enfoca a la construcción de viviendas, con el objeto de una vez concluidas se proceda a la enajenación de éstas, ya sea a través de una enajenación directa o través de la individualización del crédito puente, operando esta última cuando una Institución de Crédito tiene contratado con una persona física o jurídica-colectiva una apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, cuyo destino es la construcción de un determinado número de viviendas; una vez concluida la construcción de dichas viviendas, el constructor las enajena a un tercero, y este tercero a su vez, obtiene de la misma Institución de Crédito financiamiento para la adquisición del inmueble, operando en primer término respecto del deudor constructor una extinción de obligaciones y naciendo una nueva relación contractual (apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, cuyo destino es el de adquisición) con dicho tercero o adquirente del inmueble.

Considero que es de suma importancia el papel que juega en este rubro, los créditos que se otorgan a empresas dedicadas a la construcción de la vivienda, fomentándose este sector con el financiamiento otorgado por las instituciones de crédito y por otros organismos públicos como por ejemplo el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Cabe destacar, la importancia que representa en el renglón a la vivienda de interés social, la labor que realizan organismos públicos como el Fideicomiso de Vivienda Desarrollo Social y Urbano, (FIVIDESU) o el Fideicomiso Casa Propia (FICAPRO).

b) Destino del Crédito Personal

En el crédito personal, el objeto principal del crédito es el de cubrir el importe del precio del inmueble que se pretende adquirir por el solicitante, siendo dicho inmueble por lo general una casa o un departamento, mismo que será objeto de la garantía hipotecaria constituida a favor del acreedor, a este destino del crédito se le denomina de adquisición.

En estas operaciones, se celebran por lo general tres actos jurídicos, los cuales son:

- a) La transmisión de propiedad.
- b) El contrato de apertura de crédito.
- c) La constitución del derecho real de hipoteca.

No obstante lo anterior, el destino de las aperturas de crédito con interés y garantía hipotecaria pueden ser:

Para Construcción

El objeto del crédito, como su nombre lo indica es el de construcción; el acreditado con el monto del crédito que se le concedió, procede a la edificación de su casa habitación; en este supuesto, el acreditante se reserva el derecho de realizar una supervisión sobre las construcciones que ejecute el acreditado, con la finalidad de verificar que efectivamente el monto del crédito se destine precisamente a la construcción del inmuebles proyectado, así como el cumplimiento de las estipulaciones contractuales.

En estas operaciones, el acreditado debe ser por regla general propietario del terreno sobre el cual se pretende construir determinado inmueble, celebrándose necesariamente los siguientes actos jurídicos:

- a) Contrato de apertura de crédito.
- b) Constitución del derecho real de hipoteca, sobre el terreno y sobre el inmueble que ahí se construirá.

Para Remodelación

El objeto de este crédito es que el acreditado cuente con los recursos necesarios para poder realizar en el inmueble de su propiedad, remodelaciones destinadas a cubrir sus gustos o necesidades. En estas operaciones se establece la obligación a cargo del acreditado de invertir en dichas remodelaciones el monto del crédito concedido.

En este supuesto, el acreditado ya es propietario del inmueble que se otorga en garantía, celebrándose necesariamente:

- a) Contrato de apertura de crédito.
- b) Constitución del derecho real de hipoteca, sobre el inmueble en remodelación.

Para Uso Personal o de Liquidez

El objeto de estos crédito es el de proporcionar liquidez al solicitante, existiendo la condición de que dicho solicitante sea propietario de un inmueble, para que sobre éste se pueda constituir el derecho real de hipoteca.

En este tipo de créditos por regla general, no se exige al acreditado que destine a un fin específico el importe del crédito.

Así mismo, necesariamente se celebrarán:

- a) Contrato de apertura de crédito.
- b) Constitución del derecho real de hipoteca, sobre un inmueble propiedad del acreedor.

3.5. Principales Requisitos para el Otorgamiento de una Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria

Es importante mencionar que los requisitos para el otorgamiento de crédito son variables, dependiendo de cada una de las instituciones de crédito de acuerdo a sus intereses, situación financiera, proyecciones, políticas y factores externos diversos, pudiendo ampliar o disminuir los requisitos que en forma general son solicitados por la mayoría de las mencionadas instituciones de crédito; ante tales circunstancias y al hacer referencia a los mismos, se hará en forma genérica.

Requisitos mas Usuales para el Otorgamiento de Crédito

A) Cuando el Solicitante es Persona Física

Cuando el solicitante del crédito es una persona física, se le requiere en primer término, que cuente con la capacidad legal para contratar, aunada entre otros, a los siguientes requisitos:

- Solicitud firmada en original.
- Comprobantes de ingresos.
- Título de propiedad y documentación complementaria, como régimen de propiedad en condominio, etc.
- Comprobantes de domicilio.

- Identificación oficial con fotografía y firma.
- Comprobante de antigüedad laboral.
- Acta de nacimiento.
- Documentación que acredite su estado civil, cuando declare que no es soltero.
- Copias de boletas prediales y de agua del inmueble que se pretende dar en garantía.
- Planos arquitectónicos.

B) Cuando el Solicitante es Persona Jurídico-Colectiva

En el caso de que el solicitante del crédito sea una persona jurídico-colectiva, se le solicitarán además de los documentos mencionados para las personas físicas y que le sean propios, los siguientes:

- Estados financieros.
- Acta constitutiva de la empresa.
- Personalidad jurídica de su representante.

Requisitos Adicionales para Créditos Destinados a la Construcción y Remodelación

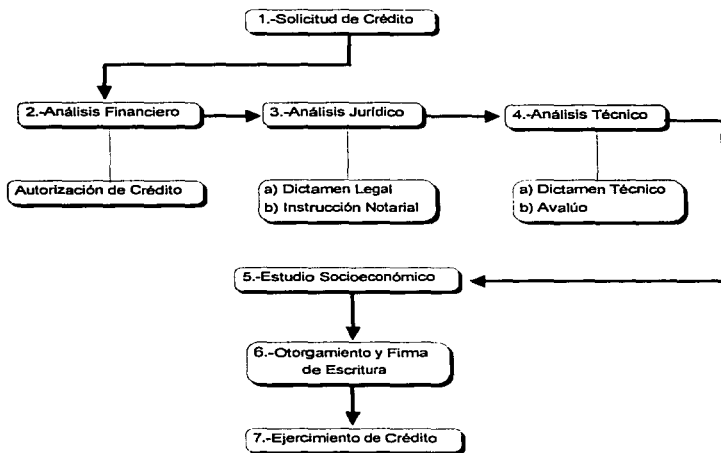
Cuando se solicita un crédito para destinarlo a la construcción o remodelación, además de los requisitos mencionados para las personas físicas o jurídico-colectivas según sea el caso, se necesitan entre otros los siguientes documentos:⁶⁰

- Presupuestos; especificaciones, tales como mecánica de suelo, memoria de cálculo; planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones.
- Licencia de construcción.
- Licencia de uso de suelo.
- Calendario de obra.

⁶⁰ Fuente: La Dirección Técnica de Crédito Inmobiliario de Banca Serfin, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin.

3.6 Flujo Operativo en el Otorgamiento de Crédito Hipotecario.

El procedimiento operativo en el otorgamiento de un crédito con garantía hipotecaria por las Instituciones de Banca Múltiple, tiene varias etapas, las cuales se tratan de plasmar en el siguiente flujo operativo:



1.- Solicitud de Crédito

En el número uno del cuadro, encontramos a la solicitud de crédito, documento que es de vital importancia, ya que en él se concretizan todos los datos personales del solicitante, ingresos, estado civil, términos y condiciones del crédito que se pretende,

entre otros, datos que le servirán al acreditante como base para todos los estudios que debe realizar, mismos que se aluden más adelante.

2.- Análisis Financiero

El Análisis Financiero, comprende un estudio minucioso y detallado de los ingresos y egresos del solicitante, en relación con el monto, plazo y esquema financiero del crédito solicitado, cuyo resultado determinará si el solicitante es o no sujeto de crédito y en caso de serlo, se autorizará dicho crédito, pero sólo desde el punto de vista estrictamente financiero, quedando condicionado a los resultados del análisis jurídico, del análisis técnico y del estudio socioeconómico.

3.- Análisis Jurídico

El análisis jurídico consiste en verificar primordialmente dos situaciones:

a) Personalidad Jurídica del Solicitante.

En este apartado, se verifican todos los atributos de la persona, principalmente el nombre, la nacionalidad y el estado civil.

b) Situación jurídica del inmueble que se pretende dar en garantía.

Aquí se verifica el entorno jurídico de la propiedad del inmueble que se pretende dar en garantía, principalmente a través de:

- El Título de Propiedad, con la documentación correlacionada cuando exista, como regímenes de propiedad en condominio, etc.
- Existencia o inexistencia de gravámenes o limitaciones de dominio, con el respectivo certificado expedido por el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Del análisis de lo anterior emanan dos documentos:

El Dictamen Legal, es como su nombre lo indica, un resumen de los puntos más importantes de la personalidad jurídica del solicitante y del inmueble que pretende dar en garantía.

Si el resultado del dictámen legal es viable, se procede a instruir al Notario Público designado, para que inicie el trámite de escrituración.

La Instrucción Notarial, es un documento en el que se consignan los datos necesarios, proporcionando al notario los elementos indispensables por lo que hace al crédito y a la situación personal del solicitante, para la formalización de los actos jurídicos correspondientes.

4.- Análisis Técnico

En este punto, se estudia todo lo concerniente al inmueble que se pretende dar en garantía, comprendiendo diversos factores, tales como el tipo de construcción, la antigüedad del mismo, la ubicación, etc.; lo anterior principalmente para determinar el valor del inmueble, ya que dependiendo de éste, se podrá otorgar el monto solicitado de crédito o disminuirse en su caso. Dicho monto siempre comprenderá una cantidad menor a la del valor comercial de la garantía, pudiendo variar los aforos dependiendo del tipo de crédito de que se trate.

Del estudio anterior se derivan dos documentos:

El avalúo, que es el documento oficial bancario en el cual quedan asentados todos los factores que determinan el valor comercial del inmueble que se ofrece en garantía; dicho valor sirve de base para el dictamen técnico y es de suma importancia para el otorgamiento de la escritura correspondiente.

El Dictamen Técnico, da a conocer principalmente el valor de la garantía, con el objeto que éste sea mayor que el del importe del crédito.

5.- Estudio Socioeconómico

El estudio socioeconómico, comprende una investigación que tiene por objeto verificar que todos los datos asentados en la solicitud sean fidedignos, entre otras cosas se comprueban domicilios, particulares y laborales, ingresos, estado civil, referencias personales e inclusive antecedentes crediticios con otras instituciones de crédito.

6.- Otorgamiento y Firma de Escritura

El Notario Público, teniendo como antecedente la Instrucción Notarial, otorga la escritura en su protocolo, la cual una vez revisada y autorizada por el área jurídica bancaria, se procede a la firma del instrumento público por las partes, con lo cual, quedan debidamente formalizados los actos jurídicos que se otorgaron.

7.- Ejercicio del crédito

Una vez que ha quedado debidamente firmada la escritura que contiene el crédito hipotecario, se procede a dar de alta en la contabilidad interna de la institución de crédito la operación activa recién formalizada.

3.7 Principales Políticas Crediticias de las Instituciones de Banca Múltiple, en el Otorgamiento del Crédito Hipotecario

Como se ha expuesto, las instituciones de crédito, tienen la obligación de verificar en forma exhaustiva, la viabilidad de los créditos que otorgan, con la finalidad de lograr la máxima seguridad posible y un sano desenvolvimiento, así como la recuperación total del crédito; para alcanzar dicho objetivo, cada institución desarrolla términos y condiciones específicos, llamadas también políticas crediticias.

Las variantes en las políticas crediticias, en el caso que nos ocupa, es decir en la apertura de crédito con garantía hipotecaria, van a depender de que el solicitante sea persona física o persona jurídico-colectiva.

I.- Algunas Políticas Crediticias Para Personas Físicas

A) Cobro de Comisiones

La mayoría de las instituciones de crédito, cobran una comisión por concepto de la apertura de crédito; esta cantidad se cobra de acuerdo al importe del crédito puesto a disposición del solicitante, se hace notar que en algunos casos, existe la posibilidad del financiamiento de tal comisión, siendo en este caso más elevado el importe de la misma, precisamente por el costo del financiamiento.

B) Contratación de Seguros

Al celebrar un contrato de apertura de crédito, se obliga al acreditado a contratar un seguro de vida del propio acreditado y otro por daños que pueda sufrir el inmueble, tales como terremoto, erupción volcánica, e incendio, cuyo monto asegurado es igual al saldo insoluto del crédito, al momento de que llegase a ocurrir el siniestro.

En estos contratos de seguro, el beneficiario es el acreedor, con la condición de que en el caso de ocurrir el siniestro, el monto asegurado será aplicado al pago del crédito.

C) Obligación Solidaria

En ocasiones, cuando la persona física solicitante del crédito no cumple satisfactoriamente todos los requisitos para ser considerado como sujeto de crédito, el acreditante exige la constitución de una obligación solidaria respecto de todas y cada una de las obligaciones contraídas a cargo de la parte acreditada, buscando el acreedor de este modo mayor seguridad en el crédito que va a otorgar; dicha garantía personal la

puede hacer efectiva el acreedor en el momento en que su deudor incumpla con sus obligaciones de pago.

Inclusive, algunas instituciones de crédito, solicitan que dicho obligado solidario, tenga determinado parentesco, con el acreditado, ya sea el padre, la madre, el hijo o el cónyuge.

D) Nacionalidad

A este respecto, cuando se es nacional, no existe problema; algunas instituciones de crédito para otorgar crédito a un extranjero, le exigen la calidad migratoria de inmigrado.

II.- Principales Políticas Crediticias Para Personas Jurídico-Colectivas

Las principales políticas crediticias impuestas a las personas jurídico-colectivas, en el otorgamiento del crédito hipotecario, son las siguientes:

A) Pago de Comisiones

En este rubro, existen principalmente tres tipos de comisiones, que en la práctica se cobran por la mayoría de los Bancos, tomando como base para el cálculo de las mismas, el importe del crédito otorgado, así encontramos las siguientes comisiones:

a) Comisión por Apertura de Crédito

Al igual que en el crédito personal, el acreditado tiene que pagar un importe de comisión por el simple hecho de disponer del crédito que le ha otorgado la institución de crédito.

b) Comisión por Factibilidad

Consiste en el pago que realiza el acreditado, en virtud del costo operativo que le representa al Banco el análisis de la solicitud de crédito, en relación a la viabilidad y recuperación que representa el otorgamiento del crédito.

c) Comisión por Supervisión de Obra

Esta comisión consiste en el pago que realiza el acreditado, por concepto de la supervisión que ejerce el Banco sobre el destino de los recursos de que ha provisto al cliente. Este tipo de comisión, se cobra en los créditos destinados a la construcción, con el objeto de vigilar que las disposiciones de crédito sean invertidas precisamente en la construcción de los inmuebles objetos del crédito.

B) Obligación Solidaria

Es el mismo supuesto que en el crédito personal, en donde el acreditante exige la constitución de una obligación solidaria, ya sea de una persona física o de una persona jurídico-colectiva, respecto de todas y cada una de las obligaciones contraídas a cargo de la parte acreditada, con el objeto de contar con una garantía personal para el caso de incumplimiento de obligaciones por parte del acreditado.

C) Limitación al Reparto de Dividendos.

Se condiciona al acreditado para el otorgamiento del crédito a que el reparto de dividendos se haga siempre que se cumplan entre otros los siguientes requisitos:

- a) Que esté al corriente en los servicios de pagos de intereses y amortizaciones del crédito otorgado;
- b).- Que el dividendo repartido no exceda de cierto porcentaje anual y en caso de existir sobranes después de cubrir este dividendo, dichos sobranes se destinarán a la constitución de una reserva para cubrir los intereses y amortizaciones del crédito concedido.

D) Con Respecto a la Situación Financiera del Acreditado

El Banco podrá solicitar la entrega de estados financieros trimestrales o anuales, incluyendo balance general, estado de resultados y flujo de efectivo correspondiente.

c) Comisión por Supervisión de Obra

Esta comisión consiste en el pago que realiza el acreditado, por concepto de la supervisión que ejerce el Banco sobre el destino de los recursos de que ha provisto al cliente. Este tipo de comisión, se cobra en los créditos destinados a la construcción, con el objeto de vigilar que las disposiciones de crédito sean invertidas precisamente en la construcción de los inmuebles objetos del crédito.

B) Obligación Solidaria

Es el mismo supuesto que en el crédito personal, en donde el acreditante exige la constitución de una obligación solidaria, ya sea de una persona física o de una persona jurídico-colectiva, respecto de todas y cada una de las obligaciones contraídas a cargo de la parte acreditada, con el objeto de contar con una garantía personal para el caso de incumplimiento de obligaciones por parte del acreditado.

C) Limitación al Reparto de Dividendos.

Se condiciona al acreditado para el otorgamiento del crédito a que el reparto de dividendos se haga siempre que se cumplan entre otros los siguientes requisitos:

- a) Que esté al corriente en los servicios de pagos de intereses y amortizaciones del crédito otorgado;
- b).- Que el dividendo repartido no exceda de cierto porcentaje anual y en caso de existir sobrantes después de cubrir este dividendo, dichos sobrantes se destinarán a la constitución de una reserva para cubrir los intereses y amortizaciones del crédito concedido.

D) Con Respecto a la Situación Financiera del Acreditado

El Banco podrá solicitar la entrega de estados financieros trimestrales o anuales, incluyendo balance general, estado de resultados y flujo de efectivo correspondiente.

Así como la información relativa a su situación financiera, operativa o de mercado. Para verificar tal información, la acreditada, permitirá la inspección de sus libros o instalaciones.

Adicionalmente, podrá obligarse al acreditado a informar su condición financiera, incluyendo la existencia de cualquier litigio o procedimiento en su contra, así como la existencia de cualquier problema, que pueda afectar en forma sustancial y adversa a su condición financiera.

E) Contratación de Seguros

Otra obligación usual que se exige al acreditado, es la de asegurar su empresa y mantener sus activos asegurados por compañías aseguradoras de reconocido prestigio por las cantidades contra los riesgos usualmente cubiertos, de acuerdo a una prudente práctica administrativa de empresas operando en la misma rama.

Asimismo, tendrá que asegurar los inmuebles objeto de la garantía hipotecaria, contra daños, tales como terremoto, erupción volcánica, e incendio, cuyo monto asegurado será el saldo insoluto del crédito que exista en el momento de ocurrir el siniestro.

F) Crédito No dispuesto

En algunos créditos, en el supuesto de que por causas imputables al acreditado, éste no disponga del importe total del crédito dentro del plazo otorgado, se obliga a cubrir al Banco una comisión, fijada en el contrato de apertura de crédito, en razón de causarle al Banco un desequilibrio en su intermediación financiera.

Efectos del Incumplimiento de la Obligaciones a Cargo del Acreditado.

En el caso de que el acreditado incumpla con cualquiera de las obligaciones contractuales, se estipula que el acreditante, tendrá derecho a dar por vencido

anticipadamente el plazo para el pago del crédito, haciéndose líquido y exigible en una sola exhibición el saldo insoluto del crédito y sus correspondientes accesorios.

Aunadas a las obligaciones contraídas por el acreditado, cuyo incumplimiento son causales de terminación anticipada de contrato, también se estipula como tales las siguientes hipótesis:

- a) Si se trabare en contra del patrimonio del acreditado algún embargo u orden de ejecución sobre su patrimonio.
- b) Si el acreditada no paga puntualmente algún otro adeudo a su cargo y ese hecho afecte su situación financiera, a juicio del acreditante.
- c) Si el acreditado, admite por escrito su incapacidad para pagar sus deudas, hiciere cesión general de bienes en beneficio de sus acreedores o es entablada por alguno de ellos en su contra, cualquier procedimiento de quiebra o suspensión de pagos.

CAPÍTULO IV

4.1 La Unidad de Inversión

4.1.1. Antecedentes de la Unidad de Inversión

A finales de 1994, producto de una inadecuada estrategia económica del gobierno, entre otras cosas por un tipo de cambio sobrevaluado, que produjo un déficit en la cuenta corriente de la balanza de pagos; así como por una gradual y sostenida salida de flujos de inversión de la cartera de capitales, derivada principalmente por los acontecimientos políticos y sociales trágicos, se origina, como consecuencia una inevitable devaluación del peso.

Uno de los efectos inmediatos de la devaluación monetaria, es la inflación, problema de suma importancia a resolver, ya que puede originar una espiral inflacionaria, que podría derivar en una mortal "hiperinflación".

Como una de las respuestas a esta situación, el Gobierno en turno creó un "Plan de Emergencia Económica", con la finalidad de contrarrestar la inminente crisis económica.

Una de los instrumentos destinados a contrarrestar entre otras cosas la inflación, fue una unidad de cuenta, llamada "Unidad de Inversión".

En la exposición de motivos del decreto, por el que se establecen las obligaciones de pago que se podrán denominar en unidades de inversión, destacan por su importancia las siguientes⁶¹

⁶¹ Exposición de Motivos del Decreto por el que se Establecen las Obligaciones de Pago que Podrán Denominarse en Unidades de Inversión y Reforma y Adición Diversas Disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

a) La necesidad de promover el ahorro y contar con mecanismos que permitan la rehabilitación financiera de las empresas productivas, así como de los deudores del sistema bancario del país, con el objetivo de alcanzar la estabilidad y lograr la recuperación económica.

b) En virtud de la incertidumbre de los rendimientos en las operaciones financieras, los inversionistas dejan de demandar instrumentos financieros, a menos que las tasas de interés sean lo suficientemente atractivas para cubrir el riesgo de la pérdida del poder adquisitivo del capital invertido, como consecuencia de este riesgo, a las tasas nominales se les incrementa una prima de riesgo, por lo que se aumentan en forma considerable las tasas nominales, en base a lo anterior, sólo resulta conveniente depositar dinero, si los intereses además de compensar la pérdida del poder adquisitivo del capital, produce un rendimiento real.

Dicha prima de riesgo, se traslada a las tasa de interés que pagan los acreditados y además ocasiona que los créditos, en términos reales se amorticen antes de los previsto según los términos nominales.

Este último fenómeno se presenta porque los intereses tienen dos componentes, el real y el inflacionario. El componente inflacionario, compensa al acreedor de las pérdidas en el valor, en términos de poder adquisitivo, del principal del crédito que se ha otorgado. El pago del citado componente constituye, nuevamente en términos reales, un pago del principal del crédito. Claramente, mientras mas elevada sea la inflación, más grande será el mencionado componente inflacionario y mayores, también, los flujos a cargo de los deudores.

c) La implementación de las unidades de inversión, representaría ventajas tanto para los ahorradores como para los deudores, respecto de los primeros, debe considerarse que el capital de las inversiones de los instrumentos denominados en UDI'S mantendrían su valor real, además el interés que se pactaría al estar referido en UDI'S tampoco estaría sometido al riesgo de la pérdida del valor real.

d) Los usuarios del crédito, por su parte, pagarían una tasa probablemente menor en término reales. Ello en virtud de la supresión de la prima de riesgo a que se hizo referencia.

e) La mayor ventaja para los acreditados, sería la eliminación del pago anticipado del crédito a que se ha hecho mención, disminuyendo la carga financiera de las empresas, contribuyendo a preservar la viabilidad y otorgándoles mayor margen para destinar recursos a la inversión productiva.

f) Al denominarse en UDI'S los instrumentos financieros, podría extenderse el plazo de las inversiones en los intermediarios, permitiéndoseles a su vez otorgar créditos a más largo plazo.

g) El implemento de las UDI'S mejoraría la capacidad de pago en los deudores de los intermediarios financieros, obteniendo el efecto de la reducción de los problemas de cartera vencida que estos últimos enfrentan, coadyuvando además a fortalecer la situación de tales intermediarios dando espacio para que reduzcan su margen de intermediación, en beneficio del público usuario de sus servicios.

Implementación de la Unidad de Cuenta en Otras Economías.

Diversos países a lo largo de la historia han implementado dentro de su economía "Las Unidades de Cuenta"⁶², mismas que se han denominado de la siguiente manera:

a).- Escudo De Mercado: Fueron usados por los cambistas medievales en las ferias de letras de cambio, para llevar a cabo la compensación de las letras que mutuamente se otorgaban y que eran emitidas en diferentes monedas.

b).- Franco Poincaré: Valor de cierto número de gramos de oro.

⁶² Barra Mexicana -Colegio de Abogados, *Las Unidades de Inversión y el Sistema Jurídico Mexicano*, p. 42.

c).- Rublos Transferibles : Fueron usados en países de influencia soviética.

d).-ECUS : Usada por los países miembros de la Comunidad Económica Europea, basada en canasta de monedas. Se recurre a ellas para que sirvan como medida común, cuando se trata de hacer intercambio entre monedas de diferente valor, evitando los inconvenientes de los problemas de inestabilidad de las monedas.

f).- Unidades De Fomento (UF's): Las Unidades de Fomento, usadas en Chile, fueron implementadas por el Gobierno cuando se convenció de que la indexación financiera, era imprescindible para el fomento del ahorro financiero a largo plazo, autorizando a su vez, a la banca privada de fomento e hipotecaria, a utilizar instrumentos de préstamo y ahorro, reajustables de acuerdo a la evolución de la inflación.

4.1.2. Naturaleza Jurídica y Concepto de la Unidad de Inversión

A manera de introducción y para poder hablar de la naturaleza jurídica y del concepto de la Unidad de Inversión, es conveniente hacer referencia a la moneda.

Cabe destacar que "nuestro derecho positivo vigente contiene una serie de disposiciones que al referirse a la moneda, lo hace utilizando diferentes palabras, entre las que destacan 'suma', 'cantidad', 'efectivo', 'numerario', 'valor', y el propio término 'dinero'. Todos estos términos son empleados como sinónimos de moneda".⁶³

Francisco Borja Martínez define a la moneda como "la unidad de valor creada por el Estado para que a través de los signos que la representan, funga como medio general de pago en su territorio; a ese propósito el orden jurídico confiere a tales signos 'curso legal', esto es, poder liberatorio de obligaciones pecuniarias."⁶⁴

⁶³ Borja Martínez Francisco. *El Sistema Monetario Mexicano*. Anuario Jurídico. p.189.

⁶⁴ *Ibidem*. pp. 187 y 188.

De lo anterior, se desprenden los elementos esenciales de la moneda, equivalente en materia de economía a las funciones del dinero, las cuales son las siguientes:

a) Medio de Cambio

Lo es porque la moneda tiene un poder de compra generalizado, aceptándose en el intercambio de bienes y servicios.

b) Unidad de Cuenta o de Valor

El medio de cambio, es una cosa concreta que una persona entrega materialmente a otra como pago. La unidad de valor o de cuenta, es un aparato matemático, que permite la contabilización de las transacciones⁶⁵

Dicho de otra manera son "monedas imaginarias , nadie las emite, nadie ha visto nunca una de ellas, sirven para contar, pero no para pagar, el pago sólo puede hacerse con moneda de curso legal.⁶⁶

c) Como Depósito de Valor

Otra función económica de la moneda es la de acumulador de valor o reserva de poder adquisitivo⁶⁷

d) Como Medida de Pago Diferido

La moneda aparece como un medio general de pago, es decir como instrumento de extinción de las obligaciones dinerarias.⁶⁸

⁶⁵ Olarra Jiménez Rafael. *El Dinero y las Estructuras Monetarias*. p.31.

⁶⁶ Barra Mexicana de Abogados. Ob. Cit. p.42.

⁶⁷ Olarra Jiménez. Ob. Cit. p. 30.

⁶⁸ *Ibidem* p. 38.

Una vez expuestos los elementos de la moneda, podemos hablar de la unidad de inversión, para lo cual en primer término, nos referiremos al fundamento jurídico para pasar a su naturaleza jurídica a su concepto y a las principales características de la Unidad de Inversión.

Fundamento Jurídico de la Unidad de Inversión

El fundamento jurídico de las Unidades de Inversión lo encontramos en el Decreto expedido por Congreso de los Estados Unidos Mexicanos de fecha 1o. de Abril de 1995, en el cual "SE ESTABLECEN LAS OBLIGACIONES QUE PODRÁN DENOMINARSE EN UNIDADES DE INVERSIÓN Y REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN Y DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA." que en su artículo primero dispone:

ARTÍCULO PRIMERO.- Las obligaciones de pago de sumas en moneda nacional convenidas en las operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios, las contenidas en títulos de crédito, salvo en cheques y, en general, las pactadas en contratos mercantiles o en otros actos de comercio, podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión, cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se consideran de monto determinado.

Ahora bien, la disposición establecida en el artículo Segundo Transitorio del decreto en comento, señala que a las obligaciones contraídas conforme a las normas previstas en el artículo primero del presente Decreto no le son aplicables las disposiciones que se opongan a dichas normas.

El establecimiento de esta última disposición repercute en todo el sistema jurídico al señalar expresamente que no se aplicarán aquellas disposiciones que se contradigan al decreto de creación de las UDI'S.

Naturaleza Jurídica de la Unidad de Inversión

Una vez mencionados los elementos de la moneda y el fundamento jurídico de las Unidades de inversión, se puede establecer la naturaleza jurídica de dicha unidad de cuenta, concluyendo que la Unidad de Inversión, es una figura jurídico-económica que contiene dos de los elementos de la moneda, el primero es el de ser una unidad de cuenta y el segundo el de ser un medio de conservación de valor real del dinero, contando con un valor en pesos, careciendo de propio poder de cambio y de pago, en virtud de que las obligaciones contraídas en unidades de inversión, se tienen que solventar en pesos y dichas obligaciones están reservadas a las contraídas en operaciones financieras, a la suscripción de títulos de crédito, salvo el cheque y en general, a los contratos mercantiles y otros actos de comercio, cuyo monto se considera como determinado.

Concepto de la Unidad de Inversión

A este respecto Miguel Mancera, Gobernador del Banco de México, en conferencia de prensa, definió la Unidad de Inversión como sigue:

"Es una Unidad de Cuenta de Valor Real Constante, en el que se podrán denominar créditos, depósitos y otras operaciones financieras."⁶⁹

En base a todas las consideraciones anteriores, la unidad de inversión se podría definir como una unidad de cuenta, cuyo objeto es mantener el valor real del dinero, careciendo de poder de cambio y de pago, con un valor indizado, en el que se podrán denominar obligaciones de pago, solventándose en pesos y reservadas a operaciones financieras, a la suscripción de títulos de crédito, salvo el cheque y en general a los contratos mercantiles y otros actos de comercio, cuyo monto se considera como determinado.

⁶⁹ Conferencia de prensa del día 28 de Febrero de 1995.

Principales Características de la Unidad de Inversión

- Actualiza el monto de la obligación de pago en moneda nacional al ritmo de la inflación.
- La variación de la Unidad de Inversión, corresponde al Índice Nacional de Precios al Consumidor.
- Su uso está delimitado a operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios, a títulos de crédito, salvo el cheque y en general en contratos mercantiles o en otros actos de comercio.
- El asumir obligaciones de pago en Unidades de Inversión, es una facultad potestativa.

La forma de solventar las obligaciones contraídas en Unidades de Inversión, es entregando su equivalente en moneda nacional, al efecto deberá multiplicarse el monto de la obligación, expresado en las citadas unidades de inversión, por el valor de dicha unidad correspondiente al día en que se efectúe el pago.

4.1.3. Forma de Solventar las Obligaciones en Unidades de Inversión

Para solventar las obligaciones en Unidades de Inversión, se hará entregando la equivalencia en pesos que le corresponda a la fecha del cumplimiento de la obligación, lo cual queda claramente establecido en el artículo segundo del multicitado decreto el cual estable lo siguiente:

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación, expresado en las citadas unidades de inversión, por el valor de dicha unidad correspondientes al día en que se efectúe el pago.

4.1.4. Cálculo y Publicación del Valor en Moneda Nacional de la Unidad de Inversión

El procedimiento, para determinar el valor de la Unidad de Inversión y su forma de publicación, quedó establecido en el Artículo Tercero, del ya referido Decreto, que establece:

ARTÍCULO TERCERO.- Las variaciones del valor de la Unidad de Inversión deberán corresponder a las del Índice Nacional de Precios al Consumidor, de conformidad con el procedimiento que el Banco de México determine y publique en el Diario Oficial de la Federación.

El Banco de México calculará el valor de las unidades de inversión de acuerdo con el citado procedimiento. Dicho procedimiento deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación.

El Banco de México, con fundamento en el artículo anterior y en el artículo 8o. y 10o. de su Reglamento Interior, expidió con fecha 4 de abril de 1995, el procedimiento para el cálculo y publicación del valor en moneda nacional de la unidad de inversión, el cual establece:⁷⁰

El Banco de México Publicará en el Diario Oficial de la Federación el valor en moneda nacional de la unidad de inversión (UDI), para cada día de acuerdo a lo siguiente:

- a) A mas tardar el día 10 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes.*

- b) A mas tardar el día 25 de cada mes publicará el valor correspondiente de los días 26 de ese mes a 10 del mes inmediato siguiente,*

⁷⁰ Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Abril de 1995.

La variación porcentual del valor de la UDI del 10 al 25 de cada mes será igual a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación del valor de la UDI del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente será igual a la variación del INPC en la primera quincena del mes referido en primer término.

Para determinar las variaciones del valor de la UDI correspondientes a los demás días de los periodos de publicación, la variación quincenal del INPC inmediata anterior a cada uno de esos periodos se distribuirá entre el número de días comprendidos en el periodo de publicación de que se trate, de manera que la variación de la UDI en cada uno de esos días sea uniforme.

Con la finalidad de que la Unidad de Inversión entre en operación, el Banco de México da a conocer el valor en moneda nacional de la misma, al 4 de abril de 1995, correspondiéndole el de \$1.0000 peso.

4.2. EL CRÉDITO HIPOTECARIO CON OBLIGACIONES DE PAGO DENOMINADAS EN UNIDADES DE INVERSIÓN

4.2.1 El Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria, con Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión.

Las obligaciones principales que se constituyen en la celebración de un contrato ya sea privado o bancario de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, cuyas obligaciones de pago estén denominadas en unidades de inversión, son las siguientes:

Obligación Principal Para el Acreditante

Poner a disposición del acreditado una suma de dinero, misma que se establecerá en UDI'S, de acuerdo al valor en moneda nacional que le corresponda a la fecha de contratación.

Obligación Principal Para el Acreditado

Restituir, las cantidades dispuestas del crédito que le fue otorgado, tomando en cuenta el procedimiento para solventar las obligaciones de pago establecidas en UDI'S, junto con los intereses, comisiones y gastos consecuencia de la disposición de crédito.

Además de las obligaciones esenciales referidas con anterioridad, se deben de estipular contractualmente entre otras las siguientes obligaciones:

Otorgamiento de Crédito

Se establece el tipo de apertura de crédito que se contrata y como ya se indicó, en este tipo de operación, nos referimos a la apertura de crédito de dinero en forma simple.

quedando estipulado el monto de la línea que se pone a disposición del acreditado, haciendo referencia en primer término, al monto en pesos, para proceder al establecimiento de la equivalencia en unidades de inversión, atendiendo al valor que en ese día de contratación tiene la referida unidad de cuenta y consecuentemente quedando establecido el monto del crédito en unidades de inversión.

Forma de Disposición del Crédito

Una vez estipulado el monto de la línea de crédito, en este apartado se establecen los términos y condiciones para el ejercicio del crédito, que en este caso en particular por ser una apertura de crédito simple, el ejercicio del crédito opera en un solo instante.

Destino del Crédito.

En el destino del crédito, queda establecida la obligación del acreditado a destinar el importe del crédito a un fin determinado, pudiendo ser muy variables en el ámbito privado; en el ámbito bancario, los destinos principalmente son; el de adquisición, el de construcción, el de remodelación y el de liquidez o uso personal, mismos que se expusieron en el capítulo anterior.

El establecer y obligar al acreditado a destinar a una situación específica el monto de crédito concedido, es de vital importancia para el acreditante, en virtud de asegurarle mayor eficacia en la recuperación del crédito otorgado.

Constitución de las Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión.

Esta es la estipulación más importante de esta exposición, ya que en la misma, es en donde queda establecida la obligación del acreditado, de pagar el monto del crédito junto con sus accesorios en unidades de inversión.

El maestro Rojina Villegas define al pago como "Un acto jurídico consensual, consistente en el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer, que se ejecuta con la intención de extinguir una deuda preexistente."⁷¹

A este respecto el Código Civil para el Distrito Federal establece:

ART. 2062.- Pago o cumplimiento es la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido.

En el contrato de apertura de crédito con obligaciones de pago en unidades de inversión, se tiene que contemplar invariablemente lo relativo a los principios de exactitud en el pago, mismos que a continuación se detallan:

a) Exactitud en el Tiempo

Para que el deudor quede liberado de su obligación, el pago debe realizarlo en el tiempo convenido, ya que de lo contrario, caerá en mora, para tal supuesto en el contrato de crédito se estipula una cláusula que prevé tal circunstancia, la cual en términos generales señala que en caso de mora en el pago de las obligaciones del acreditado, éste se obliga a pagar mensualmente intereses moratorios al acreditante, sobre el capital vencido denominado en UDI'S, a la tasa de interés establecida en el mismo contrato, multiplicada por un determinado porcentaje, fijado por el mismo acreedor, los cuales se causarán durante todo el tiempo que dure la mora.

b) Exactitud en el lugar

Este principio se refiere básicamente, a que las obligaciones deben cumplirse en el lugar establecido. En algunos de los créditos otorgados por las instituciones de crédito, se fija que el pago se realizará a través del cargo que realice la propia institución de crédito a la cuenta de cheques del acreditado, misma que se tuvo que aperturar con anterioridad, ya que la misma es requisito par el otorgamiento del crédito.

⁷¹ Rojina Villegas Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo Quinto. Obligaciones .Volúmen II. p.215.

c) Exactitud en el modo

En este apartado, la regla general es que el acreedor no está obligado a recibir pagos parciales, pero en el caso del contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria, convienen las partes en que el pago se realizará en parcialidades, generalmente mensuales, fijándose un número de pagos durante el plazo otorgado e inclusive, la tendencia actual de los créditos otorgados por las instituciones de crédito, es la de permitir cualquier tipo de pago anticipado, sin que exista penalización alguna.

d) Exactitud en la substancia

A este respecto, el principio establece que el deudor sólo se podrá liberar de la obligación contraída si realiza en forma exacta la prestación debida, en el caso en particular de las obligaciones de pago en unidades de inversión, el deudor sólo se liberará entregando el equivalente en moneda nacional, al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación, expresado en las citadas unidades de inversión, por el valor de dicha unidad, correspondientes al día en que se efectúe el pago.

En la realización del pago están implícitas las siguientes consecuencias:⁷²

- 1.- Ejecución de la Prestación
- 2.- Extinción de la Obligación.
- 3.- Satisfacción del Acreedor
- 4.- Liberación del Deudor.

Establecimiento de la Tasa de Interés.

En esta cláusula queda establecido el monto de la tasa de interés que se obliga a pagar el acreditado al acreditante, la cual es calculada sobre el saldo a cargo de dicho acreditado.

⁷² Martínez Alfaro Joaquín. *Teoría General de las Obligaciones*. p. 182.

En virtud de la operatividad de la Unidad de Inversión, el monto de la tasa de interés es fijo y real, en la práctica bancaria va desde un 6.5% hasta un 10%.

Plazo del Crédito.

El establecimiento del plazo del crédito para las obligaciones de pago denominadas en unidades de inversión, entre particulares o en donde interviene una institución de crédito, tiene como regla general, la de no tener otro límite más que el de la voluntad de las partes.

Ahora bien, el caso de excepción para el establecimiento del plazo en las referidas obligaciones de pago en Unidades de Inversión, lo encontramos en el caso de la celebración de un contrato de apertura de crédito con obligaciones de pago en pesos y que posteriormente, mediante un convenio modificatorio, se establecen las obligaciones de pago en unidades de inversión y en el cual el acreditante, es un intermediario financiero (institución de banca múltiple), ya que el plazo dependerá del tipo de programa al cual se afecte, por ejemplo el Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda, establece plazos de reestructura a 20, 25, y 30 años, así mismo el Programa Planta Productiva establece los siguientes plazos:

- 5 años con Cero Gracia
- 7 años con Cero Gracia
- 8 años con 2 de Gracia
- 10 años con 4 de Gracia

En estos esquemas de reestructuración, el acreditado tiene el beneficio, que durante el plazo de gracia convenido, sólo tendrá la obligación de efectuar pagos, cuyo monto no comprenderá de pago de capital, si no sólo de los intereses generados. Una vez vencido el plazo de gracia, dicho acreditado, asumirá la obligación de realizar pagos que comprendan tanto el capital como los intereses generados.

El establecimiento de los referidos plazos, atiende a la afectación que realiza el banco acreditante, en el fideicomiso correspondiente con el Gobierno Federal, cuya objeto es la de proveerse de recursos, teniendo por finalidad la reestructuración de su cartera.

De los Seguros

En los contratos de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria celebrados por las instituciones de crédito, se establece la obligación del acreditado, de tomar y renovar anualmente por su cuenta, un seguro de vida y en algunos casos de invalidez total y permanente y otro contra daños que pueda sufrir el inmueble hipotecado, que ampare siniestros tales como terremoto, erupción volcánica, incendio, rayo, explosión, huracán, granizo, vientos tempestuosos, caída de avión o de objetos transportados por él, humo y vandalismo; estos seguros responderán hasta por el saldo insoluto del crédito, al momento de que ocurriese el siniestro.

Establecimiento Opcional de Garantía Personal

De acuerdo al análisis financiero que el acreditante realiza con respecto a la capacidad de pago del solicitante y a su esquema financiero, podrá condicionar el otorgamiento del crédito, a la constitución de una garantía personal, ya sea un fiador o un obligados solidario.

Constitución del Derecho Real de Hipoteca

En virtud de que la hipoteca garantiza un monto de crédito determinado en unidades de inversión, el monto de la hipoteca del inmueble gravado, consecuentemente queda establecido en unidades de inversión.

El artículo Primero del Decreto por el que se establecen las obligaciones de pago que podrán denominarse en unidades de inversión, señala lo siguiente:

... Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se consideran de monto determinado.

Esta estipulación es indispensable, ya que si no se hubiera establecido, el registrador no podría inscribir la hipoteca constituida en unidades de inversión.

Lo anterior es de vital importancia para el acreedor, ya que la inscripción en el Registro Público de la Propiedad es indispensable para que la misma pueda surtir efecto contra tercero.

La constitución, modificación, transmisión, ampliación, ratificación y extinción, de hipoteca deben inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, así lo señala expresamente el Código Civil para el Distrito Federal (Arts. 2919 y 3042 C.C.).

Principales Causales de Rescisión en el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria.

Dentro de las causales de rescisión de los contratos de apertura de crédito se pueden mencionar las siguientes:⁷³

- 1.- La falta al puntual cumplimiento de los pagos mensuales a que está obligado el acreditado, por erogaciones netas o bien de las comisiones, amortizaciones e intereses pactados en el propio contrato.
- 2.- En el caso de que el acreditado no mantenga al corriente el pago de sus contribuciones prediales o por servicio de agua del inmueble materia de la garantía hipotecaria y de las demás contribuciones, impuestos y derechos que afecten el inmueble o si no acredita éstos a satisfacción del banco.
- 3.- En caso de que el acreditado enajene, grave o en cualquier forma transmita el uso o disfrute del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, sin el previo consentimiento del banco dado por escrito.

⁷³ Fuente: El Departamento Jurídico de la División de Crédito Inmobiliario de Banca Serfin Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Serfin.

- 4.- Si el inmueble objeto de la garantía hipotecaria es embargado al acreditado.
- 5.- Si el acreditado destina a un fin distinto el importe del crédito para el cual le fué otorgado.
- 6.- Si el acreditado dejare de llenar los requisitos para ser considerado como sujeto de crédito.

En los casos anteriores, se dará por vencido anticipadamente el término y se hará exigible, en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, de sus intereses y demás accesorios legales, causándose en este caso un interés moratorio igual al que resulte aplicable según lo previsto en la cláusula respectiva.

Firmado el contrato por las partes, el Notario ante el cual se otorgó el acto jurídico, emitirá un Primer Testimonio para el Acreditante, con el carácter de "Título de Crédito", procediendo a su vez, como ya se estableció en el apartado respectivo, a inscribir en el Registro Público de la Propiedad que corresponda el gravamen hipotecario constituido a favor del acreedor sobre el inmueble dado en garantía.

Con la inscripción de dicho gravamen hipotecario, queda cerrado el procedimiento en el otorgamiento de este tipo de crédito.

4.2.2. El Crédito Hipotecario Otorgado por las Instituciones de Crédito con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión.

En relación al crédito hipotecario, el artículo primero del multicitado decreto de creación de las UDI'S, faculta a los intermediarios financieros, para que puedan denominar, en unidades de inversión, aquellas obligaciones de pago en sumas de moneda nacional ya contratadas y en general las estipuladas en sus contratos mercantiles.

En virtud de lo anterior y en relación directa al crédito hipotecario, a mi parecer, existen dos posibilidades para que un Banco estipule obligaciones de pago en unidades de inversión, la primera es la contratación directa de un crédito y la segunda es la celebración de un convenio por el cual se modifican las obligaciones de pago en pesos por obligaciones de pago en unidades de inversión.

A) Contratación Directa de un Crédito con Obligaciones de Pago Denominadas en Unidades de Inversión.

Al igual que sucede en las operaciones en moneda nacional, para que un Banco se encuentre en la posibilidad de otorgar créditos en Unidades de Inversión, tiene que contar con depósitos de sus ahorradores, mismos que deberán estar instrumentados en dicha unidad de cuenta, para que, a su vez, con estos recursos, la institución de crédito esté en la posibilidad de conceder créditos en UDI'S.

Por lo que respecta a las características fundamentales que debe contener este tipo de contrato, quedaron establecidas en el punto anterior, en donde se expone el Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria con Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión.

B) Redocumentación de Crédito en Unidades de Inversión

Al hablar de los crédito con obligaciones de pago denominadas en unidades de inversión, "los Bancos sólo podrán otorgar créditos en UDI'S o convertir a esta unidad los vigentes, en la medida en que tengan fondeo en dicha unidad de cuenta. Puede ser que los recursos que los Bancos capten en operaciones denominadas en UDI'S no sean al principio muy cuantiosas. Sin embargo, habría fuentes importantes de fondeo para los Bancos, susceptibles de convertirse rápidamente a UDI'S, como son los créditos vigentes que el Banco de México les tiene concedidos."⁷⁴

⁷⁴ Mancera Miguel. Gobernador del Banco de México. Conferencia de Prensa 28 de Febrero de 1995.

El Gobierno Mexicano fondeó los recursos para reestructurar deudas en unidades de inversión a través de diversos Fideicomisos con cada una de las instituciones de crédito, misma que se llevo a cabo a través de ingeniería financiera, en donde se anula la emisión de circulante produciéndose únicamente un efecto contable en dichas instituciones de crédito

Con el objeto de lograr la modificación de las obligaciones de pago en pesos ya contratadas (contrato original de crédito), por obligaciones de pago en unidades de inversión (convenio modificatorio en UDI'S), los bancos, tienen que obtener financiamiento del Gobierno Federal, en virtud de no contar con recursos propios suficientes, por lo cual, se tienen que celebrar dos actos jurídicos, el primero es un Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio y de Administración y el segundo es un Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito Original.

Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio y de Administración

Este Fideicomiso se celebra con el objeto principal de que la Institución de Crédito cuente con los recursos necesarios para poder reestructurar los créditos que tiene otorgados, teniendo como fundamento los acuerdos celebrados entre el Gobierno Federal y la Banca, dichos acuerdos son entre otros los siguientes:

- Acuerdo de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca
- Programa de Apoyo para Deudores de Créditos de Vivienda.
- Programa de Beneficios Adicionales a los Deudores de Créditos para Vivienda
- Programa de Apoyo a la Planta Productiva Nacional
- Programa de Apoyo para la Edificación de Vivienda en Proceso de Construcción

Cabe hacer mención que cada programa tiene características y plazos diferentes, teniéndose que adherir tanto el acreedor como el deudor a dicho programa, el primero a través de un fideicomiso irrevocable traslativo de dominio y de administración y el segundo a través del convenio modificatorio por el cual convierte las obligaciones de pago en moneda nacional a UDI'S.

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

El Fideicomiso referido deberá tener las siguientes características:

Partes del Fideicomiso:

Fideicomitente:	Institución de Crédito "X"
Fiduciario:	La propia Institución de Crédito "X" División Fiduciaria
Fideicomisario:	El Gobierno Federal

Objeto Principal:

- a) Obtener del Gobierno Federal, los recursos necesarios para la adquisición de créditos hipotecarios de vivienda reestructurados, documentados en unidades de inversión.
- b) Canalizar las cantidades derivadas del cobro de adeudos reestructurados, según correspondan.
- c) Administrar los créditos.

Realizar el pago de las obligaciones derivadas de los financiamientos que obtenga el Fideicomiso del Gobierno Federal.

Patrimonio:

- I.- Los créditos de vivienda reestructurados, que inicialmente se aportaron al Fideicomiso, más los que se afecten con posterioridad.
- II.- Las aportaciones del Fideicomitente, para constituir y mantener las provisiones que imponga la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

III.- Los recursos que reciba de los financiamientos que otorgue el Gobierno Federal, ya sea directamente o mediante la adquisición de valores que emita el Fideicomiso.

IV.- Los rendimientos, productos o intereses que se obtengan con motivo de la inversión de los recursos del Fideicomiso.

V.- Los recursos que se obtengan de la cobranza, por cualquier medio, de los créditos reestructurados, mismos que son materia del Fideicomiso.

VI.- Los demás derechos, bienes o recursos que por cualquier título adquiera el Fideicomiso, incluyendo sin limitación, todos los derechos derivados e inherentes a los créditos reestructurados, que adquiera el Fideicomitente

De lo expuesto se deriva que a través de la celebración del fideicomiso en comento y de la mecánica operativa del mismo, es como las instituciones de crédito obtienen los recursos necesarios para poder celebrar los convenios con sus acreditados, en los cuales se conviene en modificar las obligaciones de pago en pesos por obligaciones de pago en unidades de inversión.

Convenio Modificatorio al Contrato de Crédito Original

Este convenio en el que son partes el acreditante y el acreditado, tiene por objeto la modificación de las obligaciones de pago en pesos, originalmente contratadas, por obligaciones de pago en unidades de inversión.

El convenio modificatorio tendrá que contener forzosamente las siguientes estipulaciones:

1.- El reconocimiento que hace el deudor de su saldo en pesos a la fecha de firma del convenio.

2.- El acuerdo de las partes en denominar el monto del adeudo en unidades de inversión, tomando como referencia para la conversión, el valor de la UDI del día que se firme el convenio.

3.- La estipulación que contenga la forma de solventar las obligaciones de pago en unidades de inversión, misma que se llevará a cabo entregando su equivalente en moneda nacional, en relación a la fecha del cumplimiento.

4.- Se amplía el plazo del crédito, atendiendo al tipo de programa bajo el cual se reestructura.

5.- Ratificación y en su caso se ampliación de la garantía hipotecaria, cuyo monto queda establecido en UDI'S.

6.- Ratificación del contenido de todas y cada una de las partes del contrato original de crédito, haciendo referencia expresa a que el convenio no produce novación.

Una vez que el convenio ha quedado debidamente firmado por las partes, el Notario ante el cual se otorgó el acto jurídico, expide un primer testimonio, con el carácter de título de crédito para el banco, el cual una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, se habrá concluido el proceso de redocumentación de crédito.

4.2.3 Críticas y Comentarios Personales Respecto a la Redocumentación de Créditos en Unidades de Inversión.

Como se desarrolló en los puntos anteriores, para que las instituciones de crédito se encuentren en posibilidad de redocumentar sus créditos en unidades de inversión, es necesario que celebren un Fideicomiso TraslATIVO de Dominio y de Administración y un Convenio Modificadorio a través del cual, el acreditado establece sus obligaciones de pago en unidades de inversión; a este respecto existen dos supuestos:

A) Convenios Modificatorios que Establecen Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión Celebrados antes del 25 de Mayo de 1996.

En estas operaciones considero que se cometieron las siguientes irregularidades jurídicas:

a) En primer término, al celebrar el referido contrato de fideicomiso, las instituciones de crédito están fungiendo en un mismo contrato como fideicomitente y como fiduciario, situación que puede generar litigios, en virtud de la regla general de derecho que establece que "es nulo el contrato consigo mismo". A este respecto, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito no prohíbe este supuesto, es decir, que en un contrato de fideicomiso el fideicomitente y el fiduciario sean la misma persona; sin embargo, la fracción XIX del artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito sí lo prohíbe, excepto en los casos en que exista autorización del Banco de México.

b) Al momento de transmitirse la cartera hipotecaria a través del referido fideicomiso y al celebrarse el convenio modificatorio con el acreditado, en ningún momento se le notificó a éste, la cesión de deuda, a pesar de así establecerlo el Código de Comercio, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y el Código Civil para el Distrito Federal.

El Código de Comercio señala:

ART.- 390.- La cesión producirá sus efectos legales con respecto al deudor desde que le sea notificada ante dos testigos.

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito dispone:

ART. 354 .- El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra tercero desde la fecha en que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Si se tratare de un crédito no negociable o de un derecho personal, desde que el fideicomiso fuere notificado al deudor...

El Código Civil para el Distrito Federal señala:

ART. 2034.- La cesión de crédito que no sea a la orden o al portador, no produce efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a las reglas siguientes:

- I. Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;*
- II. Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento;*
- III. Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o se inscriba a un Registro Público; desde la muerte de cualquiera que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.*

ART. 2926.- El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro...

ART. 2033.- La cesión de créditos civiles que no sean a la orden o al portador puede hacerse en escrito privado, que firmarán cedente, cesionario y dos testigos. Sólo cuando la ley exija que el título de crédito cedido conste en escritura pública la cesión deberá hacerse en esta clase de documentos.

ART. 2036.- En los casos a que se refiere el artículo 2033 para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante dos testigos o ante notario.

ART. 2040.- Mientras no se haya hecho notificación al deudor, éste se libera pagando al acreedor primitivo.

ART. 2041.- Hecha la notificación, no se libra el deudor sino pagando al cesionario.

En base a lo mencionado, la transmisión de la cartera, a través de los contratos de fideicomiso, celebrado con el carácter de privado y sin inscripción en el registro Público de la Propiedad correspondiente, son contratos viciados por falta de formalidad, en virtud de que por existir una garantía hipotecaria y rebasar el monto establecido por la ley, debió otorgarse en instrumento público, ante Notario e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente; además de tomar en consideración que no se le notificó al deudor de la cesión del crédito, por lo que la misma no se encuentra perfeccionada; concluyendo por tales circunstancias en que los referidos contratos de fideicomiso son anulables.

B) Convenios Modificatorios que Establecen Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión Celebrados Después del 24 de Mayo de 1996.

El artículo Quinto del Decreto de 21 de Mayo de 1996, publicado en el diario Oficial de la Federación el 24 del mismo mes y año, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, adicionó dos párrafos al artículo 2,926 del Código Civil para el Distrito Federal a través de los cuales se establece que "las Instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivadas de ésta".

Como se puede observar claramente, con esta reforma se eliminaron formalidades, haciendo más fácil para las instituciones de crédito el referido procedimiento de redocumentación.

Inconveniencias de la Redocumentación de Créditos en Unidades de Inversión para las Instituciones de Crédito

La redocumentación de Créditos en Unidades de Inversión le trajo a las instituciones de crédito los siguientes inconvenientes jurídicos:

a) Las Instituciones de Crédito, al celebrar el contrato de fideicomiso, transmiten su cartera, adquiriendo la calidad de "fiduciario", perdiendo la de acreedor; siendo las funciones del fiduciario la de administración y cobranza de la cartera; por lo tanto, en este orden de ideas, la institución de crédito que se encuentre en el mencionado supuesto, no puede ejercitar el beneficio de la acción ejecutiva, otorgada por el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, respecto del estado de cuenta certificado aunado al título de crédito, ya que éste sólo se otorga para las operaciones activas de las instituciones de crédito.

d) Por lo que respecta a la personalidad jurídica de los representantes del banco, en la gestión de la recuperación del crédito extrajudicial y judicial, se encuentra en algunos casos incorrecta, ya que al ceder la cartera al fideicomiso, la institución de crédito está actuando como fiduciaria y precisamente una de las responsabilidades del banco como fiduciaria es la administración y cobranza de la cartera; sin embargo en el otorgamiento de algunos poderes, se está considerando a la institución de crédito como acreedora, en tal razón dichos poderes, deben ser otorgados por los Delegados Fiduciarios que cuenten con las facultades suficientes y necesarias para el acto y no por los representantes del banco que fungen cuando éste es acreedor.

De lo anterior se desprende que a pesar de la eficacia de la ingeniería financiera de la redocumentación de los créditos en unidades de inversión, las instituciones de crédito no tienen un camino fácil para la recuperación de su cartera, en virtud de las irregularidades jurídicas expuestas, en particular para aquellas reestructuras celebradas antes del 25 de Mayo de 1996.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El crédito en sus orígenes tenía la característica generalizada de imponer severas sanciones corporales a los deudores que incumplían con sus obligaciones, al grado de perder su libertad e incluso la vida; por lo que considero que es de suma importancia, la "*Ley Poetelia Papira*" del Derecho Romano, con la cual se rompió con las sanciones corporales, dejando atrás por así llamarla a la "Época Primitiva del Crédito"; estableciéndose como único objeto de compromiso de los deudores, los bienes de su propiedad.

SEGUNDA.- La Iglesia Católica en la Edad Media, fué la principal inhibidora en el desarrollo del crédito, en virtud de prohibir el cobro de intereses, bajo las penas de excomunicación y de entierro no cristiano; esta situación se puede comprender, si se toma en cuenta que en aquél entonces las únicas actividades productivas eran la agricultura y la artesanía, por lo cual el crédito era destinado principalmente al consumo, además, no se tenía el concepto de que el dinero es generador de riqueza; circunstancias plenamente aprovechada por los judíos, que por un buen tiempo, fueron los únicos que otorgaron crédito

TERCERA.- Dejando atrás los criterios medievales, el crédito en la Época Moderna, empieza a desarrollarse, principalmente por el florecimiento de grandes bancos y la necesidad de financiamiento para las expediciones a la recién descubierta América. En la Época Contemporánea debido a la Revolución Industrial, el crédito encuentra su esplendor, sobre todo por la necesidad de gran suministro de capitales, en esta etapa de la historia, el crédito adquiere su madurez y empieza a ser utilizado en la producción, situación de gran importancia ya que contribuye en el desarrollo económico de manera medular.

CUARTA.- Me parece de suma importancia la experiencia que el mundo vivió a finales de la segunda década de este siglo, al caer la Bolsa de Valores Neoyorquina, provocando una crisis económica mundial, dicha experiencia nos dejó como conocimiento que el crédito puede presentar un lado negativo, si es utilizado en una forma inmoderada, llegando incluso al quebrantamiento de los mecanismos de crédito y poniendo en peligro a las organizaciones bancarias más importantes de ese entonces. Después de la Segunda Guerra Mundial, el crédito en el mundo vuelve a desarrollarse paulatinamente, fortaleciéndose con la creación de Organismos Internacionales de Crédito.

QUINTA.- Observo que efectivamente a pesar de que la palabra crédito denota confianza, en la práctica diaria queda claro que la supuesta confianza del acreedor respecto de su deudor, no es un elemento decisivo en el crédito, ya que el acreedor más que confianza abriga desconfianza en el deudor respecto de su capacidad de pago y en consecuencia, exige de éste, determinadas garantías con la finalidad de protegerse contra pérdidas por falta de pago.

SEXTA.- Es claro que el crédito tiene varias connotaciones, desde el punto de vista moral, económico, jurídico, siendo éste último el que nos incumbe; el concepto de crédito que me parece más acertado es el de Paolo Greco y define al crédito diciendo que " es el derecho subjetivo que deriva de cualquier relación obligatoria y se contrapone 'al débito' que incumbe al sujeto pasivo de la relación"⁷⁵ en dicha definición, se puede observar, que se contemplan a los sujetos del crédito, así como al vínculo jurídico existente entre el acreedor y deudor, además, dicha definición comprende el universo del crédito, sin apegarse estrictamente a las características particulares de un mutuo, de un crédito mercantil o de una apertura de crédito.

SÉPTIMA.- Siguiendo al Maestro Cervantes Ahumada, la teoría que explica la naturaleza jurídica de la Apertura de Crédito es la que afirma, que "el contrato de apertura de crédito es un contrato especial, diverso de otros y que por sí mismo produce sus propios efectos y de contenido complejo, que produce doble efecto ' el primero

⁷⁵ Citado en el Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U. N. A. M.

inmediato y esencial, que consiste en que el acreditante pone una cantidad a disposición (todavía no en propiedad) del acreditado (obligación de hacer)' y el segundo efecto que consiste en las posteriores disposiciones que del crédito haga el acreditado".⁷⁶

OCTAVA.- Considero que el contrato de Apertura de Crédito se puede clasificar como un contrato Consensual, Autónomo, Bilateral y Oneroso.

Es consensual, porque para el perfeccionamiento del contrato no es necesario la entrega de la cosa, basta con el simple acuerdo de voluntades de las partes. Es autónomo porque por sí mismo produce todos sus efectos, sin la necesidad de la existencia de otro contrato, con características y efectos propios. Es bilateral, porque existen prestaciones a cargo de ambas partes. Es oneroso, porque cada parte sufre un sacrificio económico, al cual corresponde una ventaja.

NOVENA.- Existen diferentes definiciones de la Apertura de Crédito, así por ejemplo Garrigues y Barbosa, definen a la apertura de crédito desde el punto de vista específico de los contratos que celebran como acreditantes los bancos y dejan fuera aquellas operaciones celebradas entre particulares; por otro lado, Garrigues y Joaquín Rodríguez, no mencionan en su respectivas definiciones, la obligación del acreditado de restituir en cierto tiempo, el importe de las cantidades dispuestas, así como el importe de los intereses respectivos y demás comisiones; en virtud de lo anterior, me parece acertada y completa la definición de la Apertura de Crédito, que establecida en el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones que 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 convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen."

⁷⁶ Cervantes Ahumada. Ob. Cit. p. 253.

DÉCIMA.- Considero de suma importancia el papel que juega el contrato de hipoteca en el otorgamiento del crédito, en virtud de proporcionar al acreedor una garantía real, con el derecho eventual y diferido de la posesión de la cosa, el derecho a la enajenación de la cosa y el derecho de preferencia en el pago, permitiendo el desarrollo del crédito y fomentando los sectores de la construcción y de la vivienda.

DÉCIMA PRIMERA.- Al desarrollar este trabajo, he podido observar que las excepciones al principio de indivisibilidad de la hipoteca que establece nuestro derecho positivo, tienen plena vigencia en la práctica, ya que las empresas constructoras, propietarias de grandes extensiones de terrenos, obtienen financiamiento de las instituciones de crédito, con el objeto de construir sobre dicha superficie conjuntos habitacionales, los cuales quedan gravados en su totalidad y gracias a los mencionados preceptos, se permite la división del crédito, obteniendo la facultad de cancelar parcialmente las garantías hipotecarias previo cumplimiento de obligaciones, con lo cual las viviendas podrán ser enajenadas, ya directamente o a través de individualizaciones de crédito.

DÉCIMA SEGUNDA.- En virtud al principio de publicidad de la hipoteca, la inscripción de la misma en el Registro Público de la Propiedad, es de vital importancia para el acreedor; inclusive, en el caso de las Instituciones de Crédito, existen departamentos especializados en el otorgamiento de créditos hipotecarios, encargados entre otros aspectos del control y verificación de los títulos de crédito de dichas Instituciones.

Por lo anterior, todo acreedor con garantía hipotecaria, deberá verificar cuidadosamente que el primer testimonio de la escritura que contiene el contrato de crédito, cuente con todos los elementos necesarios que amparen la correcta inscripción de la hipoteca en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

DÉCIMA TERCERA.- Considero que las instituciones de crédito, juegan un papel central en el motor de toda economía; siendo de medular importancia el papel que desempeñan las instituciones de banca múltiple, en virtud de encontrarse reunidas en una sola persona jurídica la facultad de poder realizar operaciones de captación de ahorro del público, (operaciones pasivas); operaciones crediticias, (operaciones activas, en donde

juega un papel central el otorgamiento del crédito hipotecario) y toda una gama de servicios bancarios conexos, (operaciones neutras o de servicio); con la capacidad de ofrecerlas al público en una forma integral.

DÉCIMA CUARTA.- A mi parecer, el crédito hipotecario en las instituciones de banca múltiple, presentan dos grandes divisiones, la primera es el crédito inmobiliario y la segunda es el crédito personal.

La primera tiene como característica principal, que el crédito es otorgado a personas jurídico-colectivas o físicas teniendo como destino la construcción de vivienda a gran escala, con el objetivo de una vez concluidas las construcciones, proceder a la enajenación de las mismas, ya sea en forma directa o a través de individualización de crédito; a este tipo de crédito también se le denomina "crédito puente".

La segunda división tiene como característica principal que los acreditados son personas físicas, cuyo destino en forma general es la de adquisición de vivienda para casa-habitación, existiendo también en menor proporción el destino de construcción, remodelación y de liquidez.

DÉCIMA QUINTA.- Para el otorgamiento de crédito, la ley le impone a las instituciones de crédito la obligación de considerar en forma integral, entre otras cosas la viabilidad económica de los proyectos, los plazos, la situación económica del solicitante, la calidad administrativa e incluso moral del mismo solicitante, sin perjuicio de considerar las garantías necesarias para una sana recuperación del crédito; además de que exista congruencia entre los términos y condiciones de dicho crédito con la situación económica del acreditado.

Con el objeto de lograr lo anterior y buscar una sana intermediación financiera, las instituciones de crédito crean sus propios lineamientos y políticas para el otorgamiento del crédito hipotecario, buscando como finalidad el lograr reducir al mínimo los riesgos de insolvencia de sus acreditados.

DÉCIMA SEXTA.- Se puede concluir que, la unidad de inversión es una figura jurídico-económica que contiene dos de los elementos de la moneda; el primero, el de ser una unidad de cuenta y el segundo, el ser un medio de conservación de valor real del dinero; contando con un valor en pesos y careciendo de propio poder de cambio y de pago, por lo que las obligaciones contraídas en unidades de inversión, se tienen que solventar en pesos; estando reservadas este tipo de obligaciones a las contraídas en operaciones financieras, a la suscripción de títulos de crédito, salvo el cheque y en general, a los contratos mercantiles y otros actos de comercio; considerando que los montos de dichas obligaciones se tomarán como determinados.

DÉCIMA SÉPTIMA.- En mi opinión, la Unidad de Inversión no ha tenido el éxito que el Gobierno Federal y la Banca esperaban, hay que recordar que esta unidad de cuenta se creó a propuesta de la Asociación Mexicana de Banqueros, teniendo como objeto primordial, el tratar de resolver el problema de la cartera vencida de los bancos, ya que sus deudores aunque tuvieran la intención de solventar sus obligaciones, simplemente no podían cubrirlas, debido a las altas tasas de interés nominal, que prevalecían en el momento más agudo de la crisis económica por la que atravesamos, sin embargo, considero que la Unidad de Inversión es un instrumento que puede ser utilizado y del cual se pueden obtener ventajas y desventajas, dentro de las que considero de importancia las siguientes:

a).- Para el sistema financiero mexicano, la creación de las UDI'S, ha coadyuvado a reducir las distorsiones generadas por la alta volatilidad de las elevadas tasas de interés nominales, debido a que elimina el efecto del riesgo inflacionario y en virtud de ofrecer rendimientos reales sobre la inflación, ha incentivado, aunque en poca medida, el ahorro interno.

b).- Para la reactivación económica, considero que el otorgamiento de crédito establecido con obligaciones de pago en UDI'S, ha sido conveniente, ya que debido a la inestabilidad económica, reflejada en las altas tasas de intereses nominales, los bancos han dejado de otorgar créditos en pesos, obligando a dichos bancos a contratar sus operaciones activas sólo en UDI'S; cabe destacar que en estas operaciones, los deudores han contratado con este tipo de obligaciones, por así convenir a sus intereses,

además de que en términos generales, son deudores cuyo nivel socioeconómico es bastante elevado y conocen claramente el funcionamiento y operación de la unidad de inversión.

c).- Para el inversionista, la UDI le proporciona tranquilidad y confianza, en virtud de eliminar la incertidumbre de la inflación, en virtud de que dicha unidad de cuenta, conserva el poder adquisitivo del dinero y asegurar un rendimiento real sobre la inflación.

d).- Para los acreedores, sobre todo a los intermediarios financieros, la UDI ha ayudado en forma limitada en la solución de cartera vencida, a través de la celebración de convenios modificatorios, en los cuales se establecen las obligaciones de pago en la referida unidad de cuenta.

e).- Para el deudor, el efecto inmediato de la creación de la UDI, trajo como consecuencia la famosa "Reestructuración de Crédito en UDI'S", en donde dicho deudor originalmente contrató con el banco un crédito con obligaciones de pago en pesos y posteriormente celebró con el mismo banco, un convenio modificatorio, estableciendo sus obligaciones de pago en UDI'S.

Desde mi concepto, el deudor al celebrar la operación referida, adquiere en primer término un beneficio a corto plazo, ya que al reestructurar en UDI'S, se elimina la amortización acelerada del crédito y por lo tanto obtiene mayor liquidez, sin embargo en segundo término y a largo plazo, el deudor realizará mayores pagos en términos reales; aunado a lo anterior, se debe de considerar que el valor de la UDI esta indizado y sin embargo los ingresos del deudor no lo están; es por estas circunstancias que se observa un gran rechazo por parte de este tipo de deudores para redocumentar sus créditos en dicha unidad de cuenta, incluso se escucha la voz popular al referirse a la UDI como una "Una Deuda Impagable", "Un Dolor Insoportable", "Una Deuda Interminable", entre otros, dando una muestra clara de lo referido.

Es de hacer notar el fenómeno que se está presentando en algunos bancos, en donde se ofrece a ciertos acreditados (empresas que tienen grandes saldos) que

reestructuraron su crédito en UDI'S, el volver a celebrar un nuevo convenio, con la finalidad de establecer nuevamente las obligaciones de pago en pesos e inclusive en algunos casos se hacen condonaciones de los saldos a cargo del deudor al momento en que regulariza su situación de pago con la institución.

Lo anterior es una muestra clara de que la unidad de inversión en épocas de inflación, representa para el deudor una verdadera carga.

En base a lo anterior, es de concluir que el sujeto que actualmente piense en solicitar un crédito y que pretenda contraer obligaciones de pago denominadas en unidades de inversión, debe considerar en forma integral el esquema de financiamiento, el régimen de pago, la tasa de interés y el plazo del crédito, teniendo como presupuesto, que el valor de la unidad de inversión, crece conforme a la inflación y sus ingresos por lo general no crecen al mismo ritmo.

DÉCIMA OCTAVA.- En virtud de las imprecisiones legales en los convenios modificatorios por los que se establecieron las obligaciones de pago en unidades de inversión, celebrados antes y después del 25 de mayo de 1996, las instituciones de Crédito van a tener problemas en la recuperación de su cartera, dando motivo a un sin fin de litigios, que pudieron haberse evitado, ocasionando derroche de recursos, tanto para las instituciones de crédito como para los deudores.

ANEXO I

Decreto por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adicióna diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

PODER EJECUTIVO

SECRETARIA DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

DECRETO por el que se establecen las obligaciones que podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia de la República.

ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente

D E C R E T O

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE ESTABLECEN LAS OBLIGACIONES QUE PODRAN DENOMINARSE EN UNIDADES DE INVERSIÓN Y REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION Y DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

ARTICULO PRIMERO.- Las obligaciones de pago de sumas en moneda nacional convenidas en las operaciones financieras que celebren los correspondientes intermediarios, las contenidas en títulos de crédito, salvo en cheques y, en general, las pactadas en contratos mercantiles o en otros actos de comercio, podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión, cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones denominadas en unidades inversión se considerarán de monto determinado.

ARTICULO SEGUNDO.- Las obligaciones denominadas en unidades de inversión se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación, expresado en las citadas unidades de inversión, por el valor de dicha unidad correspondientes al día en que se efectúe el pago.

ARTICULO TERCERO.- Las variaciones del valor de la Unidad de Inversión deberán

corresponder a las del Índice Nacional de Precios al Consumidor, de conformidad con el procedimiento que el Banco de México determine y publique en el Diario Oficial de la Federación.

El Banco de México calculará el valor de las unidades de inversión de acuerdo con el citado procedimiento. Dicho procedimiento deberá ajustarse a lo dispuesto por el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación.

ARTICULO CUARTO.- Se adiciona el artículo 16-B al Código Fiscal de la Federación, para quedar como sigue:

"ARTICULO 16-B.- Se considera como parte del interés el ajuste que a través de la denominación en unidades de inversión, mediante la aplicación de índices o factores, o de cualquier otra forma, se haga de los créditos, deudas, operaciones así como del importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero."

ARTICULO QUINTO.- Se REFORMAN los artículos 7-A, cuarto párrafo; 12, antepenúltimo párrafo; 111, antepenúltimo párrafo; 125, segundo párrafo; 126, primero y segundo párrafos; 134, en el último párrafo de su fracción I; 135, primero, segundo y tercer párrafos; 154 tercer párrafo y se ADICIONAN los artículos 125, con un penúltimo párrafo; 126, con las fracciones I y II posteriores al primer párrafo; 134-A, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, para quedar como sigue:

"ARTICULO 7-A.-

.....

Quando los créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, se considerará el ajuste como parte del interés devengado. Tratándose de créditos, deudas, operaciones o el importe de los pagos de los contratos de arrendamiento financiero que se encuentren denominados en unidades de inversión, no se considerará interés el ajuste que se realice al principal por el hecho de estar denominados en las citadas unidades y no se les calculará el componente inflacionario previsto en esta Ley.

siempre que se cumplan con las condiciones que, en su caso, establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general.

.....

"ARTICULO 12.-.....

I a III.-.....

Los ingresos nominales a que se refiere este artículo serán los ingresos acumulables, excepto la ganancia inflacionaria y considerando los ingresos por intereses y la ganancia cambiaria, sin restarles el componente inflacionario. Tratándose de créditos u operaciones denominados en unidades de inversión, se considerarán ingresos nominales, para efectos de este artículo, los intereses conforme se devenguen, incluyendo el ajuste que corresponda al principal por estar los créditos u operaciones denominados en dichas unidades.

.....

"ARTICULO 111.-.....

I a IV.-.....

a) y b).....

Los ingresos nominales a que se refiere este artículo serán los ingresos acumulables, excepto la ganancia inflacionaria y considerando los ingresos por intereses y la ganancia cambiaria, sin restarles el componente inflacionario. Tratándose de créditos u operaciones denominados en unidades de inversión, se considerarán ingresos nominales, para efectos de este artículo, los intereses conforme se devenguen, incluyendo el ajuste que corresponda al principal por estar los créditos u operaciones denominados en dichas unidades.

.....

"ARTICULO 125.-.....

I a III.-.....

Se dará el tratamiento que este Capítulo establece para los intereses, a la ganancia cambiaria que resulte por la fluctuación de moneda extranjera incluyendo la correspondiente al principal, en el

ejercicio en que se pague, tratándose de operaciones efectuadas en moneda extranjera pagaderas en moneda nacional, que en los términos de este artículo originen el pago de intereses.

Cuando los créditos, deudas u operaciones se ajusten mediante la aplicación de índices, factores o de cualquiera otra forma, dicho ajuste se considerará como parte del interés para los efectos de este artículo. Tratándose de créditos, deudas u operaciones que se encuentren denominados en unidades de inversión, no se considerará interés, para efectos de este Capítulo, el ajuste que se realice al principal por el hecho de estar denominados en las citadas unidades, siempre que se cumplan con las condiciones que, en su caso, establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general.

.....
"ARTICULO 126.- Quienes paguen los ingresos señalados en el artículo anterior están obligados a retener el impuesto conforme a lo siguiente:

I.- A la tasa del 20% sobre los diez primeros puntos porcentuales de los intereses pagados. Se libera de la obligación de retener a que se refiere esta fracción a quienes hagan el pago de intereses señalados en la fracción III del artículo 125 de esta Ley.

Tratándose de los títulos de crédito a que se refiere el artículo 125, fracción III de esta Ley, que se enajenen con intervención de casas de bolsa, el impuesto se retendrá por dichas casas de bolsa y será del 20% sobre los primeros diez puntos porcentuales.

II. A la tasa del 15% sobre los intereses que se paguen, cuando los créditos, deudas u operaciones de los cuales deriven estén denominados en unidades de inversión. Se libera de la obligación de retener a que se refiere esta fracción a quienes hagan el pago de intereses señalados en la fracción III del artículo 125 de esta Ley.

Tratándose de los títulos de crédito a que se refiere el artículo 125, fracción III de esta Ley denominados en unidades de inversión que se enajenen con intervención de casas de bolsa, el impuesto se retendrá por dichas casas de bolsa y será del 15% sobre los intereses que se paguen.

Las retenciones que se hagan en los términos de este artículo serán sobre el total de los intereses a que se refieren sus fracciones, sin deducción alguna, y tendrán el carácter de pago definitivo.

.....
 *ARTICULO 134.-

I.-

a) a c)

El monto de los intereses y la ganancia cambiaria acumulables que se perciban en los términos de este Capítulo se podrá determinar de conformidad con lo previsto en el artículo 70-B de esta Ley y no será deducible la pérdida inflacionaria que, en su caso, se obtenga. Tratándose de créditos, deudas u operaciones que se encuentren denominados en unidades de inversión no será acumulable, para efectos de este Capítulo, el ajuste que se realice al principal por el hecho de estar denominados en las citadas unidades, siempre que se cumplan con las condiciones que, en su caso, establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante reglas de carácter general.

II.-

*ARTICULO 134-A.- Los contribuyentes que obtengan ingresos de los señalados en el artículo 134 de esta ley, en forma periódica o esporádica, efectuarán pagos provisionales a cuenta del impuesto anual aplicando la tarifa del artículo 80 de esta Ley, a los ingresos obtenidos en el mes, sin deducción alguna. Cuando se trate de créditos, deudas u operaciones que se encuentren denominados en unidades de inversión, o cuando los contribuyentes opten por determinar los intereses y la ganancia cambiaria acumulables que se perciban en los términos de este Capítulo, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.-B de esta Ley, cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual el que resulte de aplicar la tarifa del referido artículo 80, a los intereses y la ganancia cambiaria acumulables obtenidos en el mes, ya sea que el ingreso se haya percibido en forma periódica o esporádica o, podrán optar por cubrir como pago provisional el 35% sobre los intereses y la ganancia cambiaria acumulables siempre que el ingreso se perciba en forma esporádica.

En el supuesto de que los ingresos a que se refiere este artículo los obtengan los contribuyentes en forma periódica, efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto anual, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas, cuando los ingresos a que se refiere este artículo los obtenga el contribuyente en forma esporádica, el pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las citadas oficinas dentro de los quince días siguientes a la obtención del ingreso.

Cuando los ingresos a que se refiere este artículo se obtengan por pagos que efectúen las personas morales a que se refieren los títulos II, II-A y III de esta Ley, dichas personas deberán retener como pago provisional el 20% sobre el monto de los mismos sin deducción alguna. Cuando se trate de créditos, deudas u operaciones que se encuentren denominados en unidades de inversión, o cuando las personas que obtengan los intereses y la ganancia cambiaria previstos en el artículo 134 de esta Ley les comuniquen a las personas que las efectúen el pago de los mismos que optan por acumularlos de conformidad con lo previsto en el artículo 70.-B de esta Ley, la retención se efectuará aplicando el 35% sobre el monto de los intereses y la ganancia cambiaria acumulables que se perciban en los términos de este Capítulo. Las personas que hagan la retención en los términos de este párrafo deberán proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención. Dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 80 de la propia Ley.

Contra los pagos provisionales que los contribuyentes determinen conforme a lo dispuesto por este artículo, podrán acreditarse las cantidades retenidas en los términos del párrafo anterior."

*ARTICULO 135.- Los contribuyentes que obtengan en forma esporádica ingresos de los señalados en este Capítulo, salvo aquellos a que se refiere el artículo 134 de esta Ley, cubrirán como pago provisional a cuenta del impuesto anual, el 20% del ingreso percibido, sin deducción alguna. El pago provisional se hará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso.

Los contribuyentes que obtengan periódicamente ingresos de los señalados en este Capítulo, salvo

a aquellos a que se refiere el artículo 134 de esta Ley, efectuarán pagos provisionales mensuales a cuenta del impuesto anual, a más tardar el día 17 del mes inmediato posterior a aquel al que corresponda el pago, mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas. El pago provisional se determinará aplicando la tarifa del artículo 80 de esta Ley a los ingresos obtenidos en el mes, sin deducción alguna, contra dicho pago podrán acreditarse las cantidades retenidas en los términos del siguiente párrafo.

Quando los ingresos a que se refiere este Capítulo, salvo aquellos a que se refiere el artículo 134 de esta Ley, se obtengan por pagos que efectúen las personas morales a que se refieren los Títulos II, II-A y III de esta Ley, dichas personas deberán retener como pago provisional el 20% sobre el monto de los mismos, sin deducción alguna, debiendo proporcionar a los contribuyentes constancia de la retención, dichas retenciones deberán enterarse, en su caso, conjuntamente con las señaladas en el artículo 80 de la propia Ley.

.....

***ARTICULO 154.-**

Para los efectos de este artículo se consideran intereses, cualquiera que sea el nombre con que se les designe, los rendimientos de créditos de cualquier clase, con o sin garantía hipotecaria y con derecho o no a participar en los beneficios; los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones incluyendo primas y premios asimilados a los rendimientos de tales valores, así como descuentos por la colocación de títulos valor, bonos u obligaciones; las comisiones o pagos que se efectúen con motivo de apertura o garantía de créditos; los pagos que se realicen a un tercero con motivo de la aceptación de un aval, del otorgamiento de una garantía o de la responsabilidad de cualquier clase. Asimismo, se considerarán intereses la prima

o ganancia que se derive de enajenaciones a futuro de monedas extranjeras, salvo que estén vinculadas con la exportación o importación de bienes tangibles, distintos de moneda extranjera así como la ganancia que derive de la enajenación de los documentos señalados en la fracción III del artículo 125 de esta Ley. También se consideran intereses, los ajustes que se realicen mediante la aplicación de índices, factores o de cualquier otra forma, inclusive los ajustes que se realicen al principal por el hecho de que los créditos u operaciones estén denominados en unidades de inversión.

.....
 I a III.-.....

TRANSTORIOS

PRIMERO.- El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

SEGUNDO.- A las obligaciones contraídas conforme a las normas previstas en el artículo primero del presente Decreto no les son aplicables las disposiciones que se opongan a dichas normas.

México, D.F., 29 de marzo de 1995.- Dip. Saúl González Herrera, Presidente.- Sen. Juan de Dios Castro Lozano, Presidente.- Dip. Yolanda Eugenia González Hernández, Secretaria.- Sen. Jesús Orozco Alfaro, Secretario.- Rúbricas".

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los treinta y un días del mes de marzo de mil novecientos noventa y cinco.- Ernesto Zedillo Ponce de León.- Rúbrica.- El Secretario de Gobernación, Esteban Moctezuma Barragán.- Rúbrica.

ANEXO II**Procedimiento para el Cálculo y Publicación del Valor en Moneda Nacional
de la Unidad de Inversión**

PROCEDIMIENTO para el cálculo y publicación del valor en moneda nacional de la unidad de inversión

El Banco de México, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo tercero del Decreto que establece las obligaciones que podrán denominarse en unidades de inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta; con fundamento en los artículos 8o. y 10o. de su Reglamento Interior, y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el Decreto antes citado las variaciones de valor de la Unidad de Inversión (UDI) deben corresponder a la del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC);

Que para efectos de lo previsto en el párrafo anterior se requiere que el valor de la Unidad de Inversión se calcule con base en observaciones de precios ya realizadas;

Que es deseable que las variaciones del valor de la UDI tengan el menor rezago posible respecto de las variaciones observadas del INPC;

Que es conveniente que el valor de la UDI se publique en el Diario Oficial de la Federación en las mismas fechas en las que se publica la variación quincenal del INPC, dando a conocer el valor que corresponda para cada día de dicho periodo de publicación con base en la variación del INPC en la quincena inmediata anterior a la fecha de publicación;

Que la variación porcentual del valor de la UDI del final de un periodo de publicación al final del periodo inmediato siguiente, debe coincidir con la variación porcentual del INPC de la quincena respectiva;

Que la variación porcentual del valor de la UDI dentro de cada periodo de publicación debe de ser uniforme, a fin de que los acreedores y deudores sean indiferentes respecto de la celebración de operaciones en los días correspondientes a cada periodo; y

Que en la elaboración del Índice Nacional de Precios al Consumidor, el Banco de México debe ajustarse a los lineamientos establecidos en el artículo 20 Bis del Código Fiscal de la Federación; ha resuelto expedir el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO Y PUBLICACION DEL VALOR EN MONEDA NACIONAL DE LA UNIDAD DE INVERSION.

1. El Banco de México publicará en el Diario Oficial de la Federación el valor en moneda nacional de la Unidad de Inversión (UDI), para cada día, conforme a lo siguiente: a) a más tardar el día 10 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 11 a 25 de dicho mes, y b) a más tardar el día 25 de cada mes publicará el valor correspondiente a los días 26 de ese mes a 10 del mes inmediato siguiente.
2. La variación porcentual (en lo sucesivo cuando se diga variación debe entenderse porcentual) del valor de la UDI del 10 al 25 de cada mes será igual a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) en la segunda quincena del mes inmediato anterior. La variación del valor de la UDI del 25 de un mes al 10 del mes inmediato siguiente será igual a la variación del INPC en la primera quincena del mes referido en primer término.

Para determinar las variaciones del valor de la UDI correspondientes a los demás días de los periodos de publicación, la variación quincenal del INPC inmediata anterior a cada uno de esos periodos se distribuirá entre el número de días comprendidos en el periodo de publicación de que se trate, de manera que la variación del valor de la UDI en cada uno de esos días sea uniforme.

Con el propósito de que la Unidad de Inversión pueda comenzar a utilizarse de inmediato, el Banco de México da a conocer el valor correspondiente a dicha unidad para los días 4 a 10 de abril de 1995.

FECHA	VALOR (N\$)
4-abril-1995	1
5-abril-1995	1.001918
6-abril-1995	1.003840
7-abril-1995	1.005766
8-abril-1995	1.007695
9-abril-1995	1.009628
10-abril-1995	1.011564

México, D.F., a 3 de abril de 1995
BANCO DE MEXICO

Dr. Agustín Carstens Carstens
Director General de Investigación
Económica
Rúbrica.

Lic. Javier Arrigunaga
Director de Disposiciones de Banco Central
Rúbrica.

ANEXO III

**Modelo de un Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía
Hipotecaria con Obligaciones de Pago en Unidades de Inversión**

i

**CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON INTERES Y GARANTIA
HIPOTECARIA, PARA ADQUISICION DE VIVIENDA
EN EL MARCO DEL PROGRAMA DE APOYO A LOS
DEUDORES DE CRÉDITOS DE VIVIENDA (INDIVIDUALIZACION)
12 pagos AMORTIZACIÓN TRADICIONAL**

En _____ a los _____ días del mes de _____ de mil novecientos _____ YO, LICENCIADO _____ NOTARIO PUBLICO No. _____ de _____, hago constar EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, que celebran por una parte BANCA SERFIN, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN a quien en el curso de esta escritura se le designará en forma abreviada como "El Banco", representada en este acto por _____ y por otra parte el señor _____ y su esposa la señora (en caso de estar casado bajo el régimen de sociedad conyugal) _____, a quien (es) en este instrumento se le (s) designará en forma abreviada como "El Acreditado" al tenor de las declaraciones y cláusulas que a continuación se detallan :

ANTECEDENTES

UNIDADES DE INVERSIÓN.- De conformidad con el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 1o. de abril de 1995, se establece que las obligaciones de pago en moneda nacional podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones denominadas en Unidades de Inversión se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional, de conformidad con el valor que dicha Unidad tenga al día en que se efectúe el pago, por lo que el monto del crédito en Moneda Nacional variará en los mismos términos en lo que varíe el valor de las Unidades de Inversión, de conformidad con lo previsto en el propio Decreto.

DECLARACIONES

- I. **ANTECEDENTES DE PROPIEDAD.-** (Transcribir los del inmueble que se otorga en garantía).
- II. **CERTIFICADOS DE GRAVÁMENES.-** (En su caso hacer mención de lo que reporte el inmueble y la cancelación de los mismos).
- III. **IMPUESTOS.-**
- IV. **OTROS.-**
- V. **SOLICITUD DE CREDITO.-** Manifiesta "El Acreditado" que ha solicitado a "El Banco", le conceda un crédito por la cantidad de _____ moneda

nacional, para destinarlo a la adquisición de la casa habitación marcada con el número _____ de la calle _____, Colonia _____ y que es mencionada en la declaración I que antecede.

VI. ESTADO CIVIL.- (Sólo aplica en el caso de estar casado "El Acreditado" bajo el régimen de sociedad conyugal). Los señores _____ se encuentran casados entre sí bajo el Régimen de Sociedad Conyugal, y en tal virtud, el inmueble antes aludido formará parte del acervo de la Sociedad Conyugal, y al destinarlo para casa habitación de ellos y de su familia, el préstamo solicitado no es de interés exclusivo de uno de ellos, sino de ambos consortes y no resultan perjudicados los intereses de ninguno de ellos, ni de su familia. Que en virtud del mismo Régimen Matrimonial, bajo el cual se encuentran casados ambos cónyuges, quedarán obligados solidariamente al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del préstamo, solidaridad que aún cuando derive de dicho régimen hacen expresa en esta escritura.

VII. APROBACIÓN DEL CREDITO.- Manifiestan los representantes de "El Banco" que la Institución que representan está conforme en conceder el crédito a que se refiere la declaración V.

Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA.- "El Banco" abre a "El Acreditado" un crédito hasta por la cantidad de _____ moneda nacional. A la firma de este contrato "El Acreditado" se da por recibido de la cantidad antes mencionada.

Para todos los efectos del presente Contrato, "El Acreditado" y "El Banco" convienen en que la obligación de pagar la suma de dinero a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula se denominará en UDIS a partir de la fecha mencionada en el párrafo siguiente de esta cláusula y hasta su pago total.

La equivalencia del valor de las UDIS aplicable a este contrato al día de ____ de ____ de 199__, es de (valor de las UDIS a la fecha de firma) de conformidad con el factor publicado por el Banco de México para su cálculo, por lo que el valor del adeudo materia de este convenio queda establecido en _____ UDIS.

En la suma a que se refiere el párrafo anterior, no están comprendidos los intereses, ni los gastos y demás accesorios que a cargo de "El Acreditado" se deriven de este contrato.

Corresponde a este crédito el número _____.

SEGUNDA.- "El Acreditado" destinará el crédito señalado en la Cláusula Primera de este contrato, para la adquisición del inmueble descrito en la Declaración I de este contrato.

TERCERA.- 1. Periodos de pago. El crédito contempla 12 periodos de pago en el año, lo que equivale a un pago cada mes natural. Para efectos del presente contrato, los periodos de pago de cada año se distribuirán de la siguiente forma, considerando todos los meses de 30 días:

Periodo	Del	Al	Se paga
1	17-Dic	16-Ene	16-Ene
2	17-Ene	16-Feb	16-Feb
3	17-Feb	16-Mar	16-Mar
4	17-Mar	16-Abr	16-Abr
5	17Abr	16-May	16-May
6	17-May	16-Jun	16-Jun
7	17-Jun	16-Jul	16-Jul
8	17-Jul	16-Ago	16-Ago
9	17-Ago	16-Sep	16-Sep
10	17-Sep	16-Oct	16-Oct
11	17-Oct	16-Nov	16-Nov
12	17-Nov	16-Dic	16-Dic

"El Acreditado" se obliga a realizar puntualmente los pagos mediante abonos a su cuenta de cheques No. _____. Dichos abonos deberán ser por el equivalente en moneda nacional que corresponda al valor de las UDIS que deba pagar "El Acreditado", en virtud de que dichos pagos se denominarán en UDIS y su pago se hará en moneda nacional. "El Acreditado" autoriza en este acto a "El Banco" a realizar los cargos a dicha cuenta para cubrir el importe de los pagos. "El Banco" enviará mensualmente al domicilio de "El Acreditado", un Estado de Cuenta que contendrá la cantidad a pagar en el siguiente periodo denominada en UDIS, así como el saldo a la fecha igualmente en UDIS. Si "El Acreditado" no recibe el estado de cuenta mensual durante los primeros 10 días naturales de cada mes, deberá solicitar el monto a pagar en la división hipotecaria de "El Banco". La falta del estado de cuenta no es aducible como justificación para no realizar oportunamente sus pagos.

Es obligación del acreditado cerciorarse de que la cuenta de cheques a la que se hace mención en el párrafo anterior tenga los fondos suficientes en Nuevos Pesos para cubrir la mensualidad en UDIS, el día de cargo que se estipula en el párrafo siguiente.

Los pagos serán exigibles el día 16 de cada mes y en caso de que éste sea inhábil, el día hábil inmediato siguiente al citado 16. Independientemente de la fecha de firma del presente contrato, las partes acuerdan el siguiente procedimiento: "El Acreditado" realizará un pago inicial que comprenderá únicamente los intereses generados por el saldo del crédito durante los días transcurridos desde la fecha de firma del presente contrato hasta el inicio del primer periodo. Después de este pago inicial, se realizarán pagos normales. El segundo pago cubrirá desde el principio del periodo hasta el final del mismo periodo y se compondrá de amortización a capital e intereses sobre saldos insolutos y se le considerará el primer pago del crédito. Ambos pagos se calcularán a la tasa de interés vigente para el primer pago del crédito.

El primer pago del crédito será el resultado de multiplicar el monto en UDIS señalado en la Cláusula Primera de este Contrato por el factor de _____ (con letra). El monto en UDIS que resulta de esta operación es entonces de _____ (con letra) UDIS.

2. Composición del Pago. El pago correspondiente a los periodos posteriores, se integrará por los montos correspondientes al pago de intereses y amortización de capital, que se determinarán de conformidad con el saldo insoluto del crédito y el plazo pactado en la cláusula Séptima de este contrato, conforme al procedimiento contenido en la hoja que firmada por las partes se agrega a este contrato como Anexo I. La tasa de interés del crédito será la que se define en la cláusula Cuarta del presente contrato.

CUARTA.- Tasa de Interés. "El Acreditado" se obliga a pagar mensualmente a "El Banco", a partir de la firma de este contrato, intereses en UDIS sobre saldos insolutos, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el último párrafo de la Cláusula anterior, del ____% (_____ por ciento) anual, convertible mensualmente.

QUINTA.- En caso de mora en el pago de las obligaciones de "El Acreditado", éste se obliga a pagar a "El Banco" intereses moratorios en UDIS sobre las amortizaciones en mora a razón de ____ (con letra) veces la tasa aplicable al crédito, de acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta.

Los intereses moratorios mencionados en el párrafo anterior se causarán durante el tiempo que dure la mora, obligándose asimismo a pagar los gastos de cobranza y, en su caso, honorarios de abogado y gastos y costas judiciales.

SEXTA.- Además de los intereses pactados en la cláusula Cuarta, "El Acreditado" se obliga a pagar por apertura de crédito a "El Banco" por única vez y sin requerimiento alguno, a la firma el presente Contrato, una comisión del 3% sobre el monto del crédito señalado en la Cláusula Primera, es decir la cantidad de _____ moneda nacional y el 0.4% por concepto de avalúo del inmueble otorgado en garantía, este último se calculará en base al valor de avalúo del inmueble. Las cantidades a que se refiere esta cláusula, serán pagadas por "El Acreditado" con recursos propios.

SEXTA (alternativa).- Además de los intereses pactados en la cláusula Cuarta, "El Acreditado" se obliga a pagar por apertura de crédito a "El Banco" por única vez, una comisión del 4% sobre el monto de crédito señalado en la cláusula Primera, es decir la cantidad de _____, de la cual se da por recibido en la fecha de celebración de este contrato, misma que a petición de "El Acreditado" se adicionará al monto original del crédito otorgado, realizando su conversión a UDIS a la fecha de firma del presente convenio para su ulterior pago, y por lo tanto se ajustará a lo estipulado en la cláusula Cuarta de este Contrato. Por otro lado y con recursos propios "El Acreditado" pagará a la firma de este Contrato, el 0.4% por concepto de avalúo del inmueble hipotecado, este último se calculará en base al valor de avalúo del inmueble..

SEPTIMA.- "El Acreditado" se obliga a pagar a "El Banco" el importe total del crédito dispuesto, en un plazo que no excederá de ____ (_____) años y _____

(_____) meses, **contado** a partir de la fecha de firma del presente contrato.

OCTAVA.- "El Acreditado" podrá pagar por anticipado, total o parcialmente el crédito a su cargo, sin que ese hecho lo exima de la obligación de efectuar los pagos inmediatos siguientes.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y tendrá efecto el mismo día en el que se efectúe. "El Acreditado" podrá escoger si el saldo en su contra, a partir del pago anticipado que realice, lo pagará mediante amortizaciones iguales en cantidad a las que había venido realizando y por lo tanto se le reducirá el plazo para el pago, o que se reduzca la cantidad a pagar en cada amortización mensual conservando el plazo pactado en la cláusula Séptima. Esta opción la señalará "El Acreditado" en el formato de pago anticipado que "El Banco" pondrá a su disposición en sus sucursales. Los pagos por anticipado se deberán depositar en las sucursales de "El Banco" acompañados de el formato antes mencionado.

NOVENA.- "El Acreditado" se obliga a pagar puntualmente los impuestos y derechos que deban cubrirse por el inmueble hipotecado mientras permanezca en vigor este contrato, autorizando a "El Banco" para hacerlo por su cuenta, si el no lo hiciera.

La autorización contenida en el párrafo anterior, no exime de ninguna manera la obligación que tiene "El Acreditado" de realizar los citados pagos, ya que en todo caso será potestativo para "El Banco" efectuar dichos pagos. Igualmente esta autorización no implica renuncia de "El Banco" al derecho contenido en la cláusula Décima Segunda de dar por vencido anticipadamente el plazo para el pago del adeudo, en caso de incumplimiento de "El Acreditado".

Las cantidades que pague "El Banco" por los conceptos a que se refieren los párrafos anteriores, por cuenta de "El Acreditado", serán convertidas a su equivalencia en UDIS a la fecha de su realización y deberán ser reembolsadas por éste incluyendo intereses a la tasa establecida en la cláusula Cuarta, dentro del mes siguiente a la fecha de la erogación y junto con el pago mensual a que se refiere la Cláusula Tercera del presente contrato. La omisión en el pago de esta obligación generará intereses moratorios de conformidad con la cláusula Quinta de este instrumento.

DECIMA.- "El Acreditado", sin perjuicio de la obligación general de responder con todos sus bienes, garantiza a "El Banco", el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, establecidas en este contrato o derivadas de él, con hipoteca especial y expresa en primer y único lugar a favor de "El Banco" que el Señor _____ y la Señora _____ (en caso de estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal) constituye (n) en este acto sobre el inmueble de su propiedad, cuyas características en cuanto a superficie, linderos y colindancias se determinaron en la Declaración Primera de este contrato y que aquí se tienen por reproducidos como si a la letra se insertaren con lo que de hecho y por derecho le corresponda al citado inmueble y debe considerarse inmovilizado dentro del mismo, incluyendo todo cuanto enumeran los artículos dos mil ochocientos noventa y seis y dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal y los correlativos del Código Civil del Estado de _____ y por lo tanto

se extiende a los accesorios naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en lo sucesivo, los muebles incorporados a él y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el mismo y en general todos los frutos civiles, industriales o generales que se produzcan. Dicha hipoteca garantiza a favor "El Banco" el puntual y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo de "El Acreditado", establecidas o derivadas del presente contrato y en especial el puntual y preferente pago del crédito por la cantidad de _____ UDIS en su equivalencia en moneda nacional y el de sus intereses, tratándose de los vencidos y no cubiertos en término de tres o más años a que alude el artículo dos mil novecientos quince en relación con el artículo mil ciento sesenta y dos, ambos del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de _____, los gastos que se originen por ampliaciones de hipoteca que se tengan que realizar en virtud de los financiamientos adicionales que "El Acreditado" puede recibir de conformidad con la Cláusula Tercera de este contrato y los cargos que de las nuevas inscripciones se deriven, de los gastos y costas a que hubiese lugar en caso de juicio, de lo cual se tomará razón en el Registro Público de la Propiedad respectivo.

La hipoteca subsistirá viva con la preferencia que en derecho le corresponda en virtud de su registro, no sólo por el término necesario para cubrir el pago del capital que garantiza, sino por los diez años más a que se extiende la prescripción según el artículo dos mil novecientos diez y ocho del Código Civil del Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de _____, siempre que permanezcan insolutos cualquiera de los siguientes conceptos: la suerte principal, sus intereses ordinarios y moratorios, los demás gastos que por el presente contrato se originen y gastos y costas en caso de juicio. Para tal efecto también se tomará razón expresa de esta estipulación en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- "El Acreditado", se obliga a contratar a la fecha de la firma de este contrato y a mantener en vigor mientras permanezca el adeudo en favor de "El Banco" un seguro de vida, y uno contra daños ocasionados por incendios, rayos, explosiones, terremotos, erupciones volcánicas, vientos tempestuosos, granizo, temporales, inundaciones, ciclones, huracanes, caídas de naves aéreas u objetos caídos de ellas, vehículos, humos o tizne, calda de árboles, huelguistas y personas que toman parte en paros, disturbios de carácter obrero, motines o alborotos populares, vandalismo o daños ocasionados por personas mal intencionadas durante la realización de tales actos, o bien ocasionados por las medidas de represión de los mismos, tomadas por las autoridades legalmente reconocidas con motivo de sus funciones. Ambos seguros se contratarán por el importe necesario para cubrir el saldo insoluto del crédito y sus accesorios.

Las partes acuerdan que para los efectos del seguro de vida que "El Acreditado" contratara, en caso de fallecimiento del Sr. (nombre del primer acreditado), la compañía aseguradora pagará el _____% del saldo insoluto del crédito, de la Sra. (nombre de la esposa en caso de estar casados en sociedad conyugal) la compañía aseguradora pagará el _____% del saldo insoluto del crédito y en caso de fallecimiento del (la) Sr(a). (nombre del deudor solidario) la compañía aseguradora pagará el _____% del saldo insoluto del crédito.

"El Acreditado" se obliga a comprobar a "El Banco" el pago de las primas relativas en el momento que lo solicite. "El Acreditado" faculta a "El Banco" para que en caso de omisión de "El Acreditado", pague los gastos y primas que la Aseguradora cobre o en su caso contrate por cuenta de "El Acreditado" los seguros a que se refiere el párrafo anterior. Las cantidades que pague "El Banco" por los conceptos a que se refiere el apartado que antecede, por cuenta de "El Acreditado", serán convertidas a su equivalencia en UDIS, conforme a lo dispuesto en el Antecedente único de este contrato, y deberán ser reembolsadas por éste, incluyendo intereses a la tasa pactada en la cláusula Cuarta dentro del mes siguiente a la fecha de la erogación y junto con el pago mensual a que se refiere la cláusula Tercera del presente contrato. La omisión en el pago de esta obligación generará intereses moratorios de conformidad con la cláusula Quinta del presente contrato. En caso de siniestro "El Acreditado" se obliga a dar el aviso respectivo inmediatamente a la Aseguradora en las formas aprobadas para tal efecto, proporcionando copia de las mismas a "El Banco".

"El Banco" quedará designado beneficiario único e irrevocable de todos los derechos amparados por los seguros a que se refieren los párrafos que anteceden, facultando "El Acreditado" a "El Banco" para firmar la documentación necesaria a fin de recibir las indemnizaciones por los siniestros que ocurriesen, aplicando el importe al pago del presente crédito.

DECIMA SEGUNDA.- "El Acreditado" está de acuerdo en que sin necesidad de la notificación previa a que se refiere el artículo Doscientos Noventa y Cuatro de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, "El Banco" puede dar por vencidas anticipadamente las obligaciones a cargo del primero y exigir el pago del saldo insoluto del crédito y sus accesorios pactados en este contrato, sin lugar a declaración judicial previa en los siguientes casos :

- a) Si "El Acreditado" faltare al puntual cumplimiento de cualquiera de los pagos mensuales, o de las amortizaciones e intereses pactados en este contrato o de cualquiera de los pagos de las primas de los seguros estipulados en la cláusula Décima Primera, o si requerido por "El Banco" no justifica dentro de los tres días hábiles que siguen a dicho requerimiento, el cumplimiento de estas obligaciones.
- b) Si "El Acreditado" no mantiene al corriente el pago de sus contribuciones prediales o por servicio de agua del inmueble materia de la garantía hipotecaria y las demás contribuciones, impuestos, derechos, cooperaciones o cualquier carga fiscal que afecten el inmueble dentro de los diez días siguientes a la fecha en la que éstos sean *exigibles*, si no acredita haber hecho el pago de estos conceptos a satisfacción de "El Banco", o si no reembolsa a éste último las cantidades que hubiese cubierto por dichos conceptos por cuenta del "El Acreditado", cuya equivalencia a Moneda Nacional será determinada conforme al Antecedente único, más el interés causado conforme a la cláusula Cuarta.
- c) Si "El Acreditado" no habita personalmente el inmueble descrito en la Declaración I de este contrato.

- d) Si "El Acreditado" no pagara a la Compañía Aseguradora el importe de las primas de seguro a su vencimiento o no reembolse a "El Banco" las primas que este cubra, cuya equivalencia a moneda nacional se calculará de acuerdo al antecedente del presente contrato, más el interés causado conforme a lo establecido en la cláusula Décima Primera.
- e) Si "El Acreditado" enajena, grava, afecta en fideicomiso o en cualquier otra forma transmite el uso o disfrute del inmueble a que se refiere este contrato, sin el previo consentimiento de "El Banco", dado por escrito.
- f) Si el inmueble a que se refiere este Contrato es embargado a "El Acreditado" o se ejercitare cualquier acción judicial o administrativa en su contra que afecte en alguna forma el inmueble hipotecado.
- g) Si "El Acreditado" destina a un fin distinto del establecido en la cláusula Segunda de este contrato, el dinero que se le preste aún cuando sólo sea parte del mismo.
- h) Si "El Acreditado" dejare de llenar los requisitos para ser considerado como sujeto de Crédito para este tipo de vivienda.
- i) Si el inmueble hipotecado disminuyera de valor, haciéndose insuficiente para cubrir la cantidad garantizada, con o sin culpa de "El Acreditado", quien renuncia al derecho que le concede el artículo dos mil novecientos siete del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo del Estado donde se ubica el bien dado en garantía, excepto en el caso de que el "El Banco" acepte que "El Acreditado" mejore la garantía.
- j) Si "El Acreditado" modificare el inmueble hipotecado sin previa autorización de "El Banco" dada por escrito.

En los demás casos en que por ministerio de la Ley las obligaciones a plazo se hacen exigibles en un sólo acto y antes de su vencimiento. O si "El Acreditado" no cumpliere con cualquiera de las obligaciones a su cargo, derivadas de este contrato o de la Ley.

En los casos anteriores se dará por vencido anticipadamente el término y se hará exigible en una sola exhibición la totalidad del capital adeudado, de sus intereses y demás accesorios legales pactados en este contrato.

DECIMA TERCERA.- "El Banco" si así lo estima conveniente podrá aceptar la sustitución de "El Acreditado" cuando la persona que pretenda subrogarse en los derechos y obligaciones del deudor original, reúna los requisitos necesarios para que se le considere como sujeto de crédito para este tipo de vivienda.

DECIMA CUARTA.- "El Acreditado" conviene que "El Banco" en el momento que así lo estime adecuado, podrá ceder los derechos inherentes a este contrato, a quien "El Banco" considere conveniente en los términos establecidos por la Ley para estos casos.

DECIMA QUINTA.- Si "El Banco" exigiere judicialmente las obligaciones a cargo de "El Acreditado" podrá :

a) Elegir la vía procesal.

b) Señalar los bienes que deban embargarse sin sujetarse al orden establecido en los artículos quinientos treinta y seis y quinientos treinta y siete, fracción I del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y sus correlativos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de _____.

c) Designar depositario del inmueble hipotecado o de los bienes que se embarguen y tomar inmediatamente posesión de ellos sin necesidad del otorgamiento de fianza. "El Acreditado" continuara siendo responsable de cualquier daño o perjuicio que el inmueble sufra mientras el depositario no tome posesión del inmueble.

d) Proceder al remate o venta del inmueble hipotecado sirviendo como base la cantidad que como valor comercial resulte del avalúo que al efecto se realice.

e) Optar por los procedimientos establecidos en el artículo setenta y dos de la Ley de Instituciones de Crédito.

DECIMA SEXTA.- Los gastos y honorarios que se devenguen con motivo de la presente escritura, expedición de su testimonio, registro, modificaciones, cancelación de la hipoteca cuando proceda, y en general cualquier erogación que tuviere que hacer "El Banco" derivada o con motivo de este contrato, serán por cuenta exclusiva de "El Acreditado".

DECIMA SEPTIMA (Alternativa).- Junto con "El Acreditado", firma el presente contrato el Señor _____ y se obliga solidariamente en los términos del artículo mil novecientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos para los demás Estados de la República, respecto de todas y cada una de las obligaciones que contrae en esta escritura y quien tiene su domicilio en _____.

DECIMA OCTAVA.- Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales, derivados del presente contrato, "El Acreditado" señala como su domicilio _____.

Cualquier cambio de domicilio deberá ser comunicado a "El Banco" por escrito, mediante correo certificado con acuse de recibo, dentro de los tres días siguientes a la fecha en que tenga lugar dicho cambio.

"El Banco" señala como su domicilio el ubicado en Avenida Juárez No. 14, Noveno Piso, Col. Centro, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal _____, México, Distrito Federal. (MODIFICAR DIRECCIÓN DE ACUERDO A LOCALIDAD).

DECIMA NOVENA.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en este contrato, las partes se someten a las Leyes y -Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, o de la Ciudad de _____, del Estado de _____ a elección del actor, a cuyo efecto renuncian al fuero que pudiere corresponderles en razón de sus domicilios presentes o futuros.

ANEXO IV

Convenio Modificatorio al Contrato de Apertura de Crédito con Interés y Garantía Hipotecaria que establece las obligaciones de Pago en Unidades de Inversión.

CONVENIO MODIFICATORIO PARA CONVERSION DE ADEUDOS A UDIS DEL PROGRAMA DE APOYO PARA DEUDORES HIPOTECARIOS

En (LUGAR DONDE SE PROTOCOLIZA EL CONVENIO) A LOS ____ DÍAS DEL MES DE _____ DE MIL NOVECIENTOS _____ YO, LICENCIADO _____ NOTARIO _____ DE _____ HAGO CONSTAR EL CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO CON INTERÉS Y GARANTÍA HIPOTECARIA CELEBRADO EN LA FECHA CONSIGNADA EN EL INCISO G) DE LA DECLARACIÓN X, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE BANCA SERFIN S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SERFIN, REPRESENTADO POR LOS SEÑORES _____ Y _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DESIGNARÁ EN FORMA ABREVIADA COMO "EL BANCO", Y POR LA OTRA PARTE LA PERSONA CUYOS DATOS SE CONSIGNAN EN EL INCISO A) DE LA DECLARACIÓN X Y SU CÓNYUGE *(en caso de estar casados bajo sociedad conyugal)* A QUIENES SE DESIGNA CONJUNTAMENTE COMO "EL DEUDOR" ASÍ COMO EL OBLIGADO SOLIDARIO CONSIGNADO EN EL INCISO C) DE DICHA DECLARACIÓN, CONFORME A LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLAUSULAS.

ANTECEDENTES

UNIDADES DE INVERSIÓN.- De conformidad con el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 1o. de abril de 1995, se establece que las obligaciones de pago en moneda nacional podrán denominarse en una unidad de cuenta, llamada Unidad de Inversión (en lo sucesivo UDI o UDIS) cuyo valor en pesos para cada día publicará periódicamente el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

Las obligaciones denominadas en Unidades de Inversión se solventarán entregando su equivalente en Moneda Nacional que corresponda al día en que efectivamente se realicen los pagos.

DECLARACIONES

I.- Tanto "El Banco" por conducto de sus representantes legales como "El Deudor" declaran que en la fecha establecida en el inciso g) de la Declaración X, celebraron un Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria en el cual "El Banco" como acreditante, otorgó a favor de "El Deudor" un crédito por la cantidad consignada en el inciso f) de la Declaración X.

II.- Continúan declarando las partes que el Contrato a que se hace referencia en la declaración anterior, quedó formalizado mediante la escritura pública cuyas características se determinan en el inciso h) de la Declaración X.

III.- Que en garantía del crédito a que se refieren las declaraciones anteriores, "EL DEUDOR" hipotecó a favor de "El Banco" el inmueble cuya ubicación se describe en el inciso d) de la Declaración X.

IV.- Que correspondió a dicho crédito el número consignado en el inciso e) de la Declaración X.

V.- Continúan declarando las partes que en caso de que se hubieren realizado modificaciones de cualquier tipo al Contrato de Apertura de Crédito referido en la anterior Declaración I, expresamente manifiestan que en virtud de la celebración del presente Convenio, dichas modificaciones quedan sujetas en lo conducente, a lo que se establece en este documento.

VI. Declara "EL DEUDOR", bajo protesta de decir verdad, que el inmueble a que se refiere la Declaración III de esta escritura, no reporta más gravamen que la hipoteca relacionada con el crédito mencionado en la Declaración I de este instrumento.

VII. Declara "EL DEUDOR", bajo protesta de decir verdad, que se encuentra al corriente en el pago de las contribuciones del impuesto predial y de consumo de agua del inmueble hipotecado.

VIII.- Continúa declarando "El Deudor" que conoce el Programa de Apoyo Inmediato a los Deudores de la Banca, el Programa de Apoyo Crediticio para Deudores de Créditos de Vivienda, el acuerdo celebrado entre la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación de Banqueros de México que creó dicho Programa, así como la demás reglamentación que se ha dado a conocer al público en general mediante diversas publicaciones, por lo que está de acuerdo en que la reestructuración de su adeudo se realice a través de dicho Programa, conforme a los términos del mismo.

IX.- Declaran las partes que la celebración del presente Convenio tiene por objeto convertir todas las obligaciones de pago denominadas en moneda nacional asumidas en el Contrato de Crédito a que se refiere la Declaración I anterior, y en su caso en las modificaciones al mismo, por obligaciones denominadas en UDIS, de acuerdo al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1o. de abril de 1995.

X. Declaran las partes que los datos del presente Convenio son los siguientes:

Datos Generales

a) Nombre del Deudor:

b) Nombre de su cónyuge (*en caso de estar casados bajo el régimen de sociedad conyugal*):

c) Nombre del obligado solidario:

d) Ubicación del inmueble hipotecado:

Datos del Crédito Original

e) Número del crédito:

f) Monto del Crédito Otorgado: \$ _____ moneda nacional (o NS _____ nuevos pesos)

g) Fecha del contrato: ____ de _____ de 19__ (*Fecha de firma*)

h) Datos de la Escritura Pública): (*incluir datos del Registro*)

Datos de la presente Reestructura

i) Nuevo número del crédito:

j) Saldo total que adeuda: NS _____ (*cantidad con letra* nuevos pesos)

k) Equivalencia en UDIS del saldo total que adeuda: _____ UDIS (con letra UDIS)

l) Fecha de firma de la reestructura: ____ de _____ de 199__

m) Plazo: _____ años

n) Esquema de amortización: (*lineal o tradicional, y checar que el Anexo sea el que corresponda*)

o) Valor de la UDI a la fecha de firma: _____

p) Número de la cuenta de cheques del Deudor:

Datos del seguro de vida:

q) Porcentaje de participación del Deudor: _____%

r) Porcentaje de participación del cónyuge: _____% (*En caso de estar casados bajo sociedad conyugal*)

s) Porcentaje de participación del obligado solidario: _____%

Expuesto lo anterior las partes otorgan y se obligan de acuerdo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.-En relación al crédito que se menciona en la Declaración I de este Convenio, y en su caso a las modificaciones al mismo, "El Deudor" está de acuerdo en que el saldo que adeuda a "El Banco" es por la cantidad mencionada en el Inciso j) de la Declaración X, determinada con números a la fecha establecida en el inciso l) de la misma Declaración X.

Para todos los efectos del presente Convenio, "El Deudor" y "El Banco" convienen en que la obligación de pagar la suma de dinero a que se refiere el primer párrafo de esta cláusula, se denominará en UDIS a partir de la fecha mencionada en el párrafo anterior de esta cláusula y hasta su pago total.

La equivalencia del valor de las UDIS aplicable a este Convenio a la misma fecha mencionada en el párrafo primero de la presente cláusula es la consignada en el inciso o) de la Declaración X, de conformidad con el factor publicado por el Banco de México para su cálculo, por lo que el valor del adeudo materia de este Convenio queda establecido en el número de UDIS establecido en el inciso k) de la mencionada Declaración X.

En la suma a que se refiere el párrafo primero anterior, no están comprendidos los intereses que se generen a partir de esa fecha ni los demás accesorios que a cargo de "El Deudor" se deriven de este Convenio.

El nuevo número del crédito será el que se menciona en el inciso i) de la Declaración X.

SEGUNDA.-"El Deudor" se obliga a pagar a "El Banco" el saldo total del crédito a que se refiere la cláusula anterior en un plazo que no excederá del estipulado en el inciso m) de la Declaración X, contado a partir de la fecha señalada en la Cláusula Primera del presente Convenio, mediante pagos mensuales, en UDIS, de acuerdo con los periodos de pago que se establecen en la Cláusula Tercera de este Convenio.

Los pagos antes referidos señalan únicamente amortizaciones de capital, obligándose "El Deudor" a pagar a "El Banco" los intereses en la forma estipulada en la Cláusula Cuarta de este Convenio, así como los gastos, comisiones y demás consecuencias derivadas del presente Convenio a medida que se vayan causando.

TERCERA.-El saldo total del crédito contempla doce periodos de pago en el año, lo que equivale a un pago cada mes. Los periodos de pago de cada año se distribuirán de la siguiente forma, considerando todos los meses de treinta días :

Periodo	Del	Al	Se paga
1	17-Dic	16-Ene	16-Ene
2	17-Ene	16-Feb	16-Feb
3	17-Feb	16-Mar	16-Mar
4	17-Mar	16-Abr	16-Abr
5	17Abr	16-May	16-May

6	17-May	16-Jun	16-Jun
7	17-Jun	16-Jul	16-Jul
8	17-Jul	16-Ago	16-Ago
9	17-Ago	16-Sep	16-Sep
10	17-Sep	16-Oct	16-Oct
11	17-Oct	16-Nov	16-Nov
12	17-Nov	16-Dic	16-Dic

El pago correspondiente a cada periodo, se integrará por los montos correspondientes al pago de intereses y amortización de capital, que se determinarán de conformidad con el saldo insoluto en UDIS del crédito y el plazo pactado en el párrafo primero de la Cláusula Segunda de este Convenio, conforme al procedimiento contenido en la hoja que firmada por "El Deudor" se agrega a este Convenio como anexo I.

"El Deudor" se obliga a realizar puntualmente los pagos mediante abonos a su cuenta de cheques, cuyo número es el consignado en el inciso p) de la Declaración X. Dichos abonos deberán ser por el equivalente en Moneda Nacional que corresponda al valor de las UDIS que deba pagar "El Deudor" a la fecha de exigibilidad del pago conforme al siguiente párrafo, en virtud de que dichos pagos se denominarán en UDIS y su pago se hará en Moneda Nacional. "El Deudor" autoriza en este acto a "El Banco" a realizar los cargos a dicha cuenta para cubrir el importe de los pagos. "El Banco" enviará mensualmente al domicilio de "El Deudor" un estado de cuenta que contendrá la cantidad a pagar en el siguiente periodo denominada en UDIS, así como el saldo a la fecha igualmente en UDIS. Si "El Deudor" no recibe el estado de cuenta mensual durante los primeros diez días naturales de cada mes, deberá solicitar el monto a pagar en la división hipotecaria de "El Banco". La falta del estado de cuenta no es aducible como justificación para no realizar oportunamente los pagos.

Los pagos serán exigibles el día 16 de cada mes y en caso de que éste sea inhábil, el día hábil inmediato siguiente.

Independientemente del día en que se celebre el presente Convenio, las partes acuerdan el siguiente procedimiento: "El Deudor" realizará un pago inicial que comprenderá únicamente los intereses generados por el saldo del crédito durante los días transcurridos desde la fecha señalada en la Cláusula Primera de este Convenio hasta el inicio del primer periodo. Después de este pago inicial, se realizarán pagos normales. El segundo pago cubrirá desde el principio del periodo hasta el final del mismo y se compondrá de amortización de capital e intereses sobre saldos insolutos y se le considerará el primer pago del crédito.

CUARTA.- (Para adeudos menores a 165,000 UDIS).- "El Deudor" se obliga a pagar mensualmente a "El Banco" a partir de la fecha señalada en la Cláusula Primera del presente Convenio, intereses ordinarios en UDIS sobre saldos insolutos denominados en UDIS de acuerdo con lo siguiente:

a) Durante los primeros 12 meses, contados a partir de la firma de la reestructura, la tasa de interés aplicable será 6.5%

b) A partir del 13o. mes, la tasa que aplicará será 8.75%.

En caso de mora en el pago de las obligaciones de "El Deudor", éste se obliga a pagar a "El Banco" Intereses Moratorios sobre el capital vencido denominado en UDIS a la tasa de interés que corresponda de acuerdo a lo establecido en los párrafos anteriores de esta Cláusula multiplicada por 3 (tres) y se causarán durante todo el tiempo que dure la mora.

El pago de los intereses estipulados en los párrafos anteriores de este cláusula se hará entregando la cantidad en Moneda Nacional que corresponda al monto de los intereses ordinarios y moratorios denominados en UDIS en la fecha en que se haga el pago de los mismos.

En caso de que Banco de México deje de publicar la cotización de las UDIS, las partes convienen en sujetarse al procedimiento que Banco de México establezca, y en ausencia de éste al siguiente procedimiento:

a) Se convertirá en Moneda Nacional el saldo del adeudo, de acuerdo con la última publicación del valor de las UDIS.

b) El saldo que resulte causará intereses que se calcularán multiplicando por 1.2 (uno punto dos) o sumando 6 (seis) puntos, lo que resulte mayor, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIE), que se publica semanalmente en el Diario Oficial de la Federación, a plazo de hasta 364 días, capitalizada, equivalente a 30 días, o la que la sustituya.

CUARTA (Para adeudos mayores a 165,000 UDIS).- "El Deudor" se obliga a pagar mensualmente a "El Banco" a partir de la fecha señalada en la Cláusula Primera del presente Convenio, intereses ordinarios en UDIS sobre saldos insolutos denominados en UDIS de acuerdo con lo siguiente:

Durante los primeros 12 meses, contados a partir de la firma de la reestructura, la tasa aplicable será la que resulte de lo siguiente, considerando el saldo del adeudo a la fecha de firma del presente Convenio:

1. Multiplicar 165,000 udís por 6.5
2. El monto de udís excedente se multiplica por 10.0
3. Los resultados antes obtenidos se suman y se dividen entre el monto total del adeudo en Udís.
4. El resultado numérico de todo lo anterior es el porcentaje que representará la tasa anual.

A partir del 13o. mes, la tasa que aplicará será la que resulte de lo siguiente, considerando el saldo del adeudo a la fecha de firma del presente Convenio:

1. Multiplicar 165,000 udís por 8.75
2. El monto de udís excedente se multiplica por 10.0
3. Los resultados antes obtenidos se suman y se dividen entre el monto total del adeudo en Udís.

4. El resultado numérico de todo lo anterior es el porcentaje que representará la tasa anual.

En caso de mora en el pago de las obligaciones de "El Deudor", éste se obliga a pagar a "El Banco" Intereses Moratorios sobre el capital vencido denominado en UDIS a la tasa de interés que corresponda de acuerdo a lo establecido en los párrafos anteriores de esta Cláusula multiplicada por 3 (tres) y se causarán durante todo el tiempo que dure la mora.

El pago de los intereses estipulados en los párrafos anteriores de este cláusula se hará entregando la cantidad en Moneda Nacional que corresponda al monto de los intereses ordinarios y moratorios denominados en UDIS en la fecha en que se haga el pago de los mismos.

En caso de que Banco de México deje de publicar la cotización de las UDIS, las partes convienen en sujetarse al procedimiento que Banco de México establezca, y en ausencia de éste al siguiente procedimiento:

a) Se convertirá en Moneda Nacional el saldo del adeudo, de acuerdo con la última publicación del valor de las UDIS.

b) El saldo que resulte causará intereses que se calcularán multiplicando por 1.2 (uno punto dos) o sumando 6 (seis) puntos, lo que resulte mayor, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (TIIE), que se publica semanalmente en el Diario Oficial de la Federación, a plazo de hasta 364 días, capitalizada, equivalente a 30 días, o la que la substituya.

QUINTA.- "El Deudor" podrá efectuar prepagos del adeudo ya sea en forma parcial o total, en cualquier momento de la vigencia del presente Convenio, sin que ese hecho lo exima de la obligación de efectuar los siguientes pagos.

Todo pago anticipado se aplicará a reducir el saldo insoluto del crédito y deberá ser efectuado en cualquier sucursal de "El Banco", llenando para este fin el formato de pagos extraordinarios que le sea proporcionado. "El Deudor" podrá escoger si el saldo en su contra a partir del pago anticipado que realice, lo pagará mediante amortizaciones iguales en cantidad a las que había venido realizando y por lo tanto se le reducirá el plazo para el pago, o que se reduzca la cantidad a pagar en cada amortización mensual conservando el plazo pactado en la Cláusula Segunda. Esta opción la señalará "El Deudor" en el formato de pago anticipado que "El Banco" pondrá a su disposición en sus sucursales.

Para el cálculo del pago mensual a partir del pago anticipado, dependiendo de la opción elegida en los términos del párrafo anterior, se estará a lo dispuesto en la hoja que firmada por "El Deudor" se agrega a este convenio como Anexo I.

El cálculo de la equivalencia en UDIS del pago anticipado se determinará dividiendo el monto del pago en Moneda Nacional entre valor de la UDI, el día en que se efectúe el pago.

SEXTA.- Conviene las partes en que la garantía otorgada en el contrato que se modifica por virtud del presente Convenio, se reserva y mantiene en pleno vigor y no sufre modificación alguna, por lo que garantiza el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

- 1.- El pago del principal del crédito, por un monto igual a la cantidad en Moneda Nacional que corresponda al monto en UDIS consignado en el inciso k) de la Declaración X, al momento en que se efectúe el pago.
- 2.- El pago de los intereses ordinarios que se generen conforme a la Cláusula Cuarta, por un monto igual a la cantidad en Moneda Nacional que equivalga al número de UDIS que sumen los intereses devengados. Al efecto se aplicará el factor de conversión aplicable a la fecha de pago de los mismos, de conformidad con lo establecido en el Decreto que se refiere la Declaración IX.
- 3.- Los intereses moratorios que se generen conforme a la Cláusula Cuarta, por un monto igual a la cantidad en Moneda Nacional que corresponda al número de UDIS que sumen los intereses moratorios devengados. La conversión se hará de acuerdo con el factor que corresponda a su fecha de pago de conformidad con el procedimiento a que se refiere el Decreto mencionado en el inciso anterior.
- 4.- Los gastos, comisiones y honorarios que se generen con motivo de esta operación, cuya conversión de UDIS a Moneda Nacional se efectuará conforme a lo previsto en los incisos anteriores.
- 5.- En su caso, los gastos de cobranza y los gastos y costas de los procedimientos judiciales o arbitrales, que se originen en caso de incumplimiento o controversia comprendiendo el valor en Moneda Nacional que tengan al día de su pago.
- 6.- Cualquier otra obligación o responsabilidad de "El Deudor" que sean consecuencia directa o indirecta del presente Convenio, aplicando el mismo criterio de conversión que el pactado en los incisos precedentes.

SÉPTIMA.- La persona cuyos datos se consignan en el inciso c) de la Declaración X se constituye en este acto en deudor solidario con "El Deudor", y solidariamente entre sí, respecto de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del presente Convenio a cargo de "El Deudor", y a favor de "El Banco" en virtud de que la reestructuración del Crédito le beneficia, con la solidaridad que establecen los artículos 1987 y 1988 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos, en los Códigos Civiles vigentes en todos los Estados de la República.

OCTAVA.- Las partes acuerdan que para los efectos del seguro de vida que "El deudor" tiene contratado, en caso de fallecimiento de: 1) la persona cuyos datos se consignan en el inciso a) de la declaración x, la compañía aseguradora pagará el porcentaje del saldo insoluto del credito establecido en el inciso q) de dicha declaración; 2) de la persona cuyos datos se consignan en el inciso b) de la declaración x, la compañía aseguradora pagará el porcentaje del saldo insoluto del credito establecido en el inciso r); 3) y en caso de fallecimiento de la persona cuyos datos se consignan en el inciso c), la compañía aseguradora pagará el porcentaje del saldo insoluto del credito establecido en inciso s) de la declaración antes mencionada.

NOVENA.- Convienen las partes en que con excepción de las modificaciones en los términos aquí establecidos, las demás cláusulas del Contrato de Crédito a que se refiere la Declaración I, y en su caso las modificaciones al mismo, quedan con todo su valor y fuerza legal, por lo que expresamente reconocen que el presente Convenio no produce ningún efecto novatorio, ratificando en todas y cada una de sus partes lo en ellas establecido, subsistiendo por lo mismo las garantías otorgadas en dicho contrato, conforme a lo señalado en la cláusula Sexta.

DECIMA.- El presente Convenio y el Contrato que se modifica, junto con los estados de cuenta certificados por el Contador de "El Banco" constituyen título ejecutivo en los términos del Artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito.

DÉCIMA PRIMERA.- Convienen las partes que "El Banco" sufragará el cincuenta por ciento de los gastos notariales y de registro del presente Convenio. Dichos gastos notariales y de registro serán financiados por "El Banco" a "El Deudor"; para el reembolso del cincuenta por ciento de los gastos mencionados "El Banco" abonará al saldo de "El Deudor" el monto equivalente.

Los gastos derivados de su ejecución o cualquier otro que llegare a ocasionarse, serán a cargo de "El Deudor".

DÉCIMA SEGUNDA.- Condición Resolutoria. Convienen las partes que los términos pactados en el Presente Convenio entrarán en vigor a partir de la fecha establecida en el inciso I) de la Declaración X, sujeto a la condición resolutoria consistente en que el Certificado de Gravámenes no reporta más gravámenes que la hipoteca relacionada en la Declaración I de este Convenio y si apareciere una limitación de dominio o gravamen distinto al constituido a favor de "El Banco", se dará por cumplida la citada condición.

Convienen expresamente las partes que en caso de que por cualquier razón la Condición resolutoria se cumpla, las modificaciones a que este Convenio se refiere quedarán sin efecto. En este caso, los pagos hechos al amparo del presente Convenio Modificador se tomarán en su equivalencia en moneda nacional y se aplicarán en los términos del Contrato de Crédito a que se refiere la Declaración I, y en su caso las modificaciones al mismo, excepto las contenidas en el presente documento.

DÉCIMA TERCERA.- Para la interpretación y cumplimiento de lo pactado en este convenio, y en el Contrato a que se refiere la Declaración I del presente, y en su caso en las modificaciones al mismo, las partes se someten a las Leyes y Tribunales de la Ciudad de México, Distrito Federal, o de la Ciudad de su celebración, a elección de el actor, a cuyo efecto renuncian al fuero que pudiere corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

BIBLIOGRAFÍA

1. Acosta Romero, Miguel. *Nuevo Derecho Bancario*. Editorial Porrúa. Quinta Edición. México 1995.
2. Arce Gargollo, Javier. *Contratos Mercantiles Atípicos*. Segunda Edición. Editorial Trillas. México 1989.-Editorial Porrúa Tercera Edición. México 1996.
3. Ballarín Hernández, Rafael. *La Hipoteca (Génesis de su Estructura y función)*. Editorial Montecorvo. Madrid 1980.
4. Barbosa, Luis Guillermo. *Contratos Bancarios*. Editorial TEMIS. Bogotá Colombia 1978.
5. Barra Mexicana, Colegio de Abogados A.C. *Las Unidades de Inversión y el Sistema Jurídico. Mexicano*. Colección Foro de la Barra Mexicana. Editorial Themis. México 1995.
6. Bauche García, Diego Mario. *Operaciones Bancarias*. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1981.
7. Borja Soriano, Manuel. *Teoría General de las Obligaciones*. Editorial Porrúa. Décima Segunda Edición. México 1991.-Décima Cuarta Edición. México 1995.
8. Borja Martínez, Francisco. *El Sistema Monetario Mexicano*. Jurídica-Anuario.(Biblioteca del Banco de México).
9. Cervantes Ahumada, Raúl. *Títulos y Operaciones de Crédito*. Editorial Herrero. México 1994.

10. Dávalos Mejía, Carlos Felipe. *Títulos y Contratos de Crédito, Quiebras*. Tomo II. Editorial Harla Segunda Edición. México 1992.-Reimpresión 1996.
11. De Pina Vara, Rafael y Castillo Larrañaga, José. *Derecho Procesal Civil*. Editorial Porrúa. Vigésima Edición. México 1993.
12. Floris Margadant, Guillermo. *El Derecho Privado Romano*. Editorial Esfinge. México 1992.
13. Garrigues, Joaquín. *Contratos Bancarios*. Madrid 1958.
14. Giorgiana Frutos, Víctor Manuel. *Curso de Derecho Bancario y Financiero*. Editorial Porrúa. México 1984.
15. Haime Levy, Luis. *Régimen financiero de las UDIS (Unidades de Inversión)*. Ediciones Fiscales ISEF. México 1995.
16. Herrejón Silva, Hermilio. *Las Instituciones de Crédito*. Editorial Trillas. México 1988.
17. Koch, Arwed. *El Crédito en el Derecho*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid.
18. Lexis, Wilhelm. *El Crédito y la Banca*. Colección Labor. Sección X Economía. No. 185. Editorial Labor. Barcelona 1928.
19. L. Petit y R. de Veyrac. *El Crédito y la Organización Bancaria*. Editorial América. 1945.
20. Mann. F. A. *El Aspecto Legal del Dinero*. Banco de México y Fondo de Cultura Económica. México 1986.

21. Martínez Alfaro, Joaquín. *Teoría de las Obligaciones*. Segunda Edición. Editorial Porrúa. México 1991.-Tercera Edición 1993.
22. Moncarz, Raúl. *Moneda y Banca. Teoría Monetaria, Finanzas e Inflación*. SOUT-WESTERN PUBLISHING CO.Cincinnati, Ohio, U.S.A.1982.
23. Montes-Barreto, Ramón. *UDIS Un Avance en la Administración del riesgo en México*. Editorial Mare Ediciones. México 1995.
24. Newlyn, W.T. y Botle R.P. *Teoría Monetaria*. Traducción de Eduardo L. Suárez. Editorial Fondo de Cultura Económica. México 1984.
25. Olarra Jiménez, Rafael. *El Dinero y las Estructuras Monetarias*. Editorial Aguilar. Madrid- Buenos Aires-México 1967.
26. Olivera de Luna, Omar. *Contratos Mercantiles*. Segunda Edición. Editorial Porrúa. México 1987.
27. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Civil*. Editorial Porrúa. Cuarta Edición. México 1996.
28. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Notarial*. Editorial Porrúa. Sexta Edición. México 1993.
29. Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*. Editorial Porrúa. Quinta Edición. México 1995.
30. Petit, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. Editorial Porrúa. México 1992.
31. Chávez, Omar. *Entendiendo las ... UDIS Unidades de inversión (recorriendo el velo de factores financieros no explicados)*. Editorial PAC. México 1995.

32. Rodríguez y Rodríguez, Joaquín. *Derecho Mercantil*. Editorial Porrúa. Vigésima Edición. México 1991.
33. Rodríguez Rodríguez, Joaquín. *Derecho Bancario*. Séptima Edición. Editorial Porrúa. México 1993.
34. Rodríguez Rodríguez, Joaquín. *Curso de Derecho Mercantil*. Tomo II. Editorial Porrúa. Vigésima Edición. México 1991.-Vigésima Primera Edición 1996.
35. Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*. Tomo II. Contratos. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1981.-Sexta Edición 1994.
36. Sánchez Medal, Ramón. *Teoría General del Contrato. Contratos en especial Registro Público de la Propiedad*. Undécima Edición. Editorial Porrúa. México 1991.-Décima Cuarta Edición 1995.
37. Stanford Jon D. *El dinero, la banca y la actividad económica*. Editorial Limusa. México 1982.
38. Urbina Nandayapa, Arturo. *¿Debo Firmar el ADE?. El ADE y las Deudas Bancarias*. Editorial SICCO. México 1995.
39. Vázquez Arminio, Fernando. *Derecho Mercantil*. Editorial Porrúa. México 1977.
40. Vásquez del Mercado, Oscar. *Contratos Mercantiles*. Sexta Edición. Editorial Porrúa. México 1996.
41. Vázquez Pando, Fernando Alejandro. *Derecho Monetario Mexicano*. Editorial Harla. México.
42. Villegas, Carlos Gilberto. *Compendio Jurídico, Técnico y Práctico de la Actividad Bancaria*. Tomo II. Segunda reimpresión. Editorial De Palma. Buenos Aires Argentina 1990.

43. Zamora y Valencia, Miguel Angel. *Contratos Civiles*. Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1992.-Quinta Edición 1994.

DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS CONSULTADOS

1. Diccionario de Economía. Recopilado por Arthur Seldon y F.G. Pennance. oikos—tau, s.a.- ediciones. Barcelona España. 1975.
2. Diccionario Jurídico. José Alberto Garrone. Abeledo-Perrot. Buenos Aires Argentina.
3. Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M. Editorial Porrúa. Segunda Edición. México 1987.-Novena Edición 1996.
4. Enciclopedia Jurídica OMEBA. Bibliográfica OMEBA. Driskill. Buenos Aires Argentina 1989.
5. Enciclopedia Universal Ilustrada. Europeo-Americana. Editorial Espasa-Calpe. Madrid España 1985.
6. Nueva Enciclopedia Jurídica. Publicado bajo la dirección de Carlos-E. Mascareñas. Editorial Francisco Seix. Barcelona España 1985.

LEGISLACIÓN CONSULTADA

Código de Comercio.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Ley de Instituciones de Crédito.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.